

**Gemeinde Arth**

---

**Gestaltungsplan Georgsmatt**

# **SONDERBAUVORSCHRIFTEN**

## **Revidiert Juni 2012**

### **(ergänzt Eingabe vom 01. Sept. 2011)**

**Gesuchsteller:**

Einfache Gesellschaft Geschwister Büeler  
c/o Jörg Büeler  
St. Georgsweg 17  
6415 Arth

---

20 Tage öffentlich aufgelegt vom ..... 17.9.2011 ..... bis ..... 6.10.2011 .....

Vom Gemeinderat erlassen am: ..... 9.1.2012 / 30.7.2012 .....

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

[Signature] ..... [Signature] .....

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 941 ..... genehmigt am: 25.9.2012 .....

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

[Signature] ..... [Signature] .....



**ANTRAG DES GESUCHSTELLERS UND DER GRUNDEIGENTÜMER**

Die Gesuchsteller und Grundeigentümer beantragen beim Gemeinderat Arth, den Gestaltungsplan Georgsmatt mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

**Die Gesuchsteller:**

Einfache Gesellschaft Geschwister Büeler  
c/o Jörg Büeler  
St. Georgsweg 17  
6415 Arth

Arth, den 1. September 2011

vertreten durch:

Jörg Büeler.....

Bruno Büeler .....

  


**Die Grundeigentümer:**

Einfache Gesellschaft Geschwister Büeler  
c/o Jörg Büeler  
St. Georgsweg 17  
6415 Arth

Arth, den 1. September 2011

vertreten durch:

Jörg Büeler.....

Bruno Büeler .....

  


**Die Nachbarn:**

Irene und Anton Stierli  
Rindelstrasse 7  
6415 Arth

Arth, den 1. September 2011

Irene Stierli.....

Anton Stierli.....

  


## **BESTIMMUNGEN**

### **Art. 1 Rechtsgrundlage**

Der Gemeinderat Arth erlässt, gestützt auf § 24, 30, 31 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 3 und 44 ff. des Baureglementes der Gemeinde Arth vom 2. Dezember 1997, den Gestaltungsplan „Georgsmatt“.

### **Art. 2 Zweck**

Der Gestaltungsplan bildet die planrechtliche Grundlage für die Umsetzung der Gesamtüberbauung der Parzelle KTN 3374 (Wohnzone W2 und W3).

### **Art. 3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan Mst. 1:500 festgehalten.

### **Art. 4 Bestandteile**

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- a) Verbindliche Bestandteile
  - Gestaltungsplan Erschliessung Mst. 1:500 vom 1. September 2011
  - Gestaltungsplan Bebauung Mst. 1:500 vom 1. September 2011
  - Gestaltungsplan Schnitte Mst. 1:500 vom 1. September 2011
  - Sonderbauvorschriften (SBV) vom 15. Juni 2012
  
- b) Orientierende Bestandteile
  - Erläuterungsbericht vom 15. Juni 2012
  - Richtprojekt Mst. 1:500 vom 1. September 2011
  - Schutzraumnachweis vom 1. September 2011
  - Parkplatznachweis vom 1. September 2011

### **Art. 5 Zahl, Lage und äussere Abmessungen**

Neue oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder A bis E1 erstellt werden.  
Das Baufeld F ist für die Tiefgarage vorgesehen. Genaue Situierung der Tiefgarage aufgrund der Situierung der Hochbauten.  
Das Richtprojekt ist bezüglich Lage und Erschliessung der Bauten sowie der Umgebungsgestaltung orientierend.

Grundmasse für die Baubereiche	Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:			
Baubereiche	A, B, C		D1-D9	
Bauzone	W3		W2	
Vollgeschosszahl max.	4		2	
Ausnutzungsziffer geplant	0.78		0.54	
Gebäudehöhe (m) max.	13.70		7.00	
Firsthöhe (m) max.	16.70		10.00	
Gebäudelänge (m) max.	52.00		39.00	
Grenzabstand innerhalb Perimeter	Wird durch die Lage der Baufelder bestimmt. Die internen Grenzabstände dürfen im GP-Perimeter nicht unterschritten werden.			
Gebäudeabstand innerhalb Perimeter	Wird durch die Lage der Baufelder bestimmt. Die internen Gebäudeabstände dürfen im GP-Perimeter nicht unterschritten werden.			
W3	Landfläche	KTN	3374	4'459 m2
	Anrechenbare Landfläche	Landfläche	GP-Perimeter	4'459 m2
		abzüglich	Erschliessung	- 154 m2
	Total LF	anrechenbar		4305 m2
Ausnutzungsziffer	W3 GP	0.65 + 20% =	0.78	
<b>Total realisierbare BGF</b>	0.78 x	4305 m2 =	<b>3358 m2</b>	
W2	Landfläche	KTN	3374	6'432 m2
	Anrechenbare Landfläche	Landfläche	GP-Perimeter	6'432 m2
		abzüglich	Erschliessung	-141 m2
	Total LF	anrechenbar		6291 m2
Ausnutzungsziffer	W2 GP	0.45 + 20% =	0.54	
<b>Total realisierbare BGF</b>	0.54 x	6'291 m2 =	<b>3'397 m2</b>	

- Anzahl Gebäude: Pro Baufeld ist ein Hauptbau zugelassen.
- Nebenbauten: Einzelne Nebenbauten im Sinne von PGB Art. 61 dürfen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters erstellt werden, sofern sie die ordentlichen Abstandsvorschriften einhalten.
- Garagenvorplätze: Garagenvorplätze müssen in Übereinstimmung mit der gewählten Garagenplatzierung der Baufelder E und E1, angeordnet werden. Ihre Lage wird mit dem Baugesuch fixiert.
- Unterirdische Gebäude: Unterirdische Gebäude sind überall zulässig, sofern sie die Abstandsvorschriften einhalten. + nicht mehr als 10% ins gw eingebaut werden Durchflussnachweis nötig, falls mehr als AUG + 10% Einschränkt.

**Art. 6 Grenzabstände**

Die ordentlichen internen und externen Abstände gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz sowie dem Baureglement der Gemeinde Arth sind einzuhalten.

Die internen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen nicht unterschritten werden.

**Art. 7 Nutzweise**

In den Baufeldern A bis D sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Gewerbenutzungen zulässig.

Im Baufeld F sind eine Tiefgarage sowie die für die Bauten benötigten technischen Anlagen gestattet. Zwecks Lärmschutz kann die Tiefgarageneinfahrt überdacht und seitlich geschlossen werden. Die Gestaltung muss der Umgebung angepasst werden. Zusätzlich sind Technik- und Abstellräume zugelassen.

**Art. 8 Gestaltung der Bauten und Anlagen**

Für die Gestaltung der Bauten und Anlagen ist das Richtprojekt orientierend. Die Bauten und Anlagen haben sich gut in die Siedlungsstruktur einzupassen.

Sie haben folgende Gestaltungsmerkmale auszuweisen:

**Fassaden**

- Baufelder A-D9 sind in überwiegender Masse mural, verputzt

**Fenster**

- grosszügige Fenster zur Hauptausrichtung, Loch-/ Bandfenster in den muralen Fassaden
- Glasfarbe neutral oder grünlich
- keine Spiegelgläser

**Sonnenschutz**

- Verbundraffstore, Rollläden oder Stoffstoren und Markisen

**Sockelgeschoss**

- Sockelgeschosse sind formal Bestandteil des Gesamtgebäudes und farblich dem Hauptkörper angepasst

**Balkone**

- als einfache auskragende bzw. abgestützte Platten mit Absturzsicherungen

**Materialien + Farben**

- Mauern als Beton- oder Natursteinmauern.
- Bauteile wie Fenster, Lamellenstoren und Metallgeländer haben sich dem Farbspektrum der Fassade anzupassen, Buntfarben sind nicht erlaubt
- Gesamtfarbkonzept: Grundfarbton ist Weiss abgetönt mit Erdtönen
- Die Bauten für die Entsorgungsstelle und die Velounterstände sind zurückhaltend zu konstruieren

**Art. 9 Dachgestaltung**

Für alle Hauptbauten und Nebenbauten der Baufelder A, B und C sind nur Flachdächer zugelassen.

Für alle Hauptbauten der Baufelder D1-D9 sind nur Satteldächer zugelassen. Die Dächer sind überwiegend gleichseitig in dunklem Ziegel oder Eternit auszubilden.   
*→ begehrt?* *→ Verklebung?*  
 Glasierte Ziegel sind nicht erlaubt.

Flachdächer sind, soweit sie nicht begehbar sind, mindestens 80% zu begrünen. Flachdächer der Tiefgarage im Baufeld F sind ausser bei Wegen und Plätzen intensiv zu begrünen.

Auf den Dächern sind nur technische Dachaufbauten wie Lüftungsauslässe, Kamine, Liftaufbauten und dgl. gestattet. Diese sind möglichst in Gruppen anzuordnen. Solarkollektoren und Fotovoltaikzellen sind zugelassen.

**Art. 10 Umgebungsgestaltung / Umgebungsplan**

Umgebungsplan

Es ist ein Umgebungsplan als integraler Bestandteil der Baugesuchsakten einzureichen. Im Umgebungsplan sind folgende Mindestinhalte auszuweisen:

- Vielfältige und abwechslungsreiche Gestaltung der Umgebungs- und Freiflächen, mit altersgerechten Spiel-Zonen
- Vielfältige und vorwiegend einheimische Bepflanzung
- ✓ Gestaltung und Geometrie Parkplatz- und Einfahrtsbereiche
- ✓ Retentionsmassnahmen (w/ten) → S. Akt. 11
- Langsamverkehrszone (Spielstrasse)

Erschliessung Verkehrsfläche

Die internen Strassen sind als Spielstrasse zu gestalten. Spielen, Fahren mit Spielgeräten und Strassenmalereien sollen explizit ermöglicht werden. Es ist lediglich Zubringerverkehr zulässig. Die Dimensionierung und Gestaltung der Hauszugänge der Baufelder D1, D2 und D3 (im Plan als Bestandteil der Erschliessungsfläche ausgewiesen) sind Bestandteil der Baueingabe. Diese sind wo möglich mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.

Umgebungsfläche

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, sind die Umgebungsflächen, ausgenommen der Zufahrten, Hauszugänge und des Entsorgungsplatzes, als *✓* versickerungsfähige Grünbereiche auszugestalten. Auf den Umgebungsflächen sind weitere Zugänge, Fusswege und Nebenbauten erlaubt, sofern sie den übrigen Anforderungen des Gestaltungsplanes entsprechen.

Freiräume

Die im Gestaltungsplan gekennzeichneten, gemeinschaftlichen Freiflächen (Bereich H) sind als Erholungs- und Kinderspielflächen zu erstellen. Die Fläche beträgt mind. 20% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen.

Die Freiflächen sind entsprechend ihrer Nutzung zu gestalten und auszustatten, im Sinne von Absatz 1, Art. 10. Die Lage der Freiräume im Gestaltungsplan ist richtungsweisend.

Bepflanzung

Im Bereich der Umgebungsflächen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die im Gestaltungsplan gekennzeichnete Lage der Bäume ist orientierend und im Rahmen eines Umgebungsplans zusammen mit dem Baugesuch einzureichen. Die Bäume sind zeitgleich mit der Realisierung der Hauptbauten zu pflanzen.

**Art.11 Retention**

- Das anfallende Meteorwasser muss retendiert werden. Die Wassermengen, die den natürlichen Zufluss übersteigen, dürfen nur verzögert abgeleitet werden. Die dafür notwendigen Nachweise sind im Rahmen des Baugesuches zu erbringen.
- ✓ Neben den Retentionsmassnahmen auf den Flachdächern, sind durch die Begrünung folgende Massnahmen in den einzelnen Umgebungs- sowie Grünflächen zugelassen: Unterirdische Versickerung. ✓
- ✓ Die Retentionsmassnahmen sind im Umgebungsplan, welcher Bestandteil der Baubewilligungsakten ist, darzustellen.

**Art. 12 Energetische Massnahmen**

Sämtliche beheizten Gebäude sind im Minergiestandard zu planen und realisieren.

**Art. 13 Parkierung**

Die Anzahl Parkplätze muss gemäss Art. 17 und Art. 19 des Baureglements der Gemeinde Arth festgelegt werden.  
 Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind für die Häuser A, B, C und D1 - D3 Parkplätze unterirdisch zu bauen.  
 Die Tiefgarage ist gut in die Terraingestaltung einzupassen und darf nur unmerklich in Erscheinung treten.  
 Die Parkierung der Baubereiche D4 – D9 wird individuell je Baufeld gelöst.  
 Die Besucherparkplätze sind in den im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereichen anzulegen.

**Art. 14 Erschliessung**

- Arealerschliessung Das Gestaltungsplangebiet wird ab der Rindelstrasse erschlossen.
- Garagenzufahrt Die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt gemäss Situationsplan im östlichen Bereich der Parzelle KTN 3374.
- Entsorgungsplatz Der An- und Abtransport durch Entsorgungsfahrzeuge wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen.

**Art. 15 Empfindlichkeitsstufe**

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt die Empfindlichkeitsstufe II nach Lärmschutzverordnung (LSV). Massgebend ist der Zonenplan.

**Art. 16 Übriges Recht**

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Bestimmungen des Bauregementes der Gemeinde Arth vom 2. Dezember 1997.

**Art. 17 Abweichungen von den Bauvorschriften**

Erfüllt der Gestaltungsplan die Voraussetzungen des Art. 44 BauR, sind folgende Abweichungen von den Bauvorschriften zulässig:

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer um höchstens 20 Prozent;
- b) Erhöhung der Geschosszahl um ein Geschoss und der Gebäude- und Firsthöhe um maximal 2.70 m, ausgenommen in den Zonen W1 und W2;
- c) Erhöhung der Gebäudelänge um maximal 30 Prozent.

**Art. 18 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.