

Gestaltungsplan Gotthardstrasse, 6410 Goldau

Sonderbauvorschriften (Projektänderung Bereich Nordwest / Haus 1)

Grundeigentümer Parz.Nr. 872+873+3336:

Steiner & Co.

Generalbevollmächtigter

Max Steiner, Türlhof 1b, Oberarth

CURIGER AG ARCHITEKTURBÜRO

Sonneggstrasse 24a
6410 Goldau
www.curiger-ag.ch

Tel. 041 859 09 09
Fax 041 859 09 00
info@curiger-ag.ch



Grundeigentümer Parz.Nr. 1018:

Max Steiner

Türlhof 1b

6414 Oberarth

Priska Steiner vertr. durch
Max Steiner,
Türlhof 1b, Oberarth



Architekt:

Architekturbüro

URS CURIGER

Sonneggstrasse 24a
6410 Goldau
info@urs-curiger.ch

Telefon 041-859 09 09
Fax 041-859 09 00
www.urs-curiger.ch

CURIGER AG ARCHITEKTURBÜRO

Sonneggstrasse 24a
6410 Goldau
www.curiger-ag.ch

Tel. 041 859 09 09
Fax 041 859 09 00
info@curiger-ag.ch



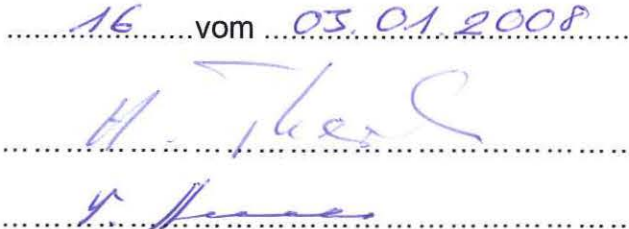
6410 Goldau, 22.12.2005-ri / Rev. 24.02.06 09.11.2007

Öffentliche Auflage vom 17.11.07 bis 17.12.07

Vom Gemeinderat genehmigt mit GRB-Nr. 16 vom 03.01.2008
6415 Arth,

Der Gemeinderat/ Gemeindepräsident

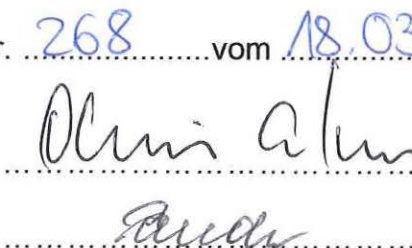
Der Gemeindeschreiber



Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB-Nr. 268 vom 18.03.2008
6430 Schwyz,

Der Landammann

Der Staatsschreiber



Das Gestaltungsplanareal "Gotthardstrasse, 6410 Goldau" umfasst die gesamten...
Parzellen mit folgenden Fläche gemäss Grundbuch

Nr.	872	1'916 m ²
Nr.	873	4'693 m ²
Nr.	875	817 m ²
Nr.	1018	1'249 m ²
Nr.	3336	340 m ²

Die Totalfläche der Parzellen im Gestaltungsplanperimeter beträgt ~~8'675 m²~~ **9'015 m²**

Die Liegenschaften Parz. Nr. 872, 873, 1018 **und 3336** liegen in der Zone WG4.
Die Liegenschaft mit der Parz. Nr. 875 ist ein Gewässer, die „Rigi-Aa“.

Ausnützungsermittlung

Parzellen 872, 873, 1018, **3336** Totalfläche ~~7'858 m²~~ **8'198 m²**

anrechenbare Landfläche gemäss Baureglement Gemeinde Arth ~~7'858 m²~~ **8'198 m²**

Ausnutzungsziffer (mit 20% Gewerbenutzung): 0.85

Gestaltungsplanbonus von 20% 0.17

Zulässige Ausnutzungsziffer 1.02

Zulässige Bruttogeschossfläche $1.02 \times \del{7'858 m^2} \mathbf{8'198 m^2} = \del{8'015.16 m^2} \mathbf{8'361.96 m^2}$

Rechtsgrundlage

Art. 1

Der Gemeinderat Arth erlässt, gestützt auf die §§ 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und auf die Art. 44 und 46 des Baureglementes (BR) folgende Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan (GP) Gotthardstrasse, 6410 Goldau.

Zweck

Art. 2

Der Zweck des GP besteht darin, Gebäudekomplexe mit Wohnungen und Gewerbe zu erstellen, die sich durch folgende Punkte auszeichnen:

- geringer Landverbrauch dank verdichtetem Bauen
- gute Einfügung in die Umgebung
- gutes Gesamtbild mit einheitlicher architektonischer Gestaltung
- Komfortable, behindertengerechte und preisgünstige Wohnungen
- grosszügige Anlage der Frei- und Begegnungsflächen
- sichere und verkehrsberuhigte Erschliessung
- grösstenteils unterirdische Parkierung
- speziell hochwertige Wärmedämmung
- ökologisches CO₂-neutrales Heizsystem
- Sicherheitsmässige Verbesserung der bestehenden Einfahrt Parzelle Nr. 1018

Geltungsbereich

Art. 3

Die Sonderbauvorschriften gelten für den Gestaltungsplan-perimeter gemäss Gestaltungsplan 1:200 Nr. 0425-002 vom 22.12.2005 / Rev. 24.02.06 / **Rev. 09.11.07**

Planungsmittel

Art. 4

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel:

Planbezeichnung	Msst:	Pl. Nr.:	Datum:		
<i>Verbindliche Planungsmittel</i>					
Situationsplan	1:500	0425-001	22.12.05	24.02.06	
Gestaltungsplan	1:200	0425-002	22.12.05	24.02.06	09.11.07
Sonderbauvorschriften			22.12.05	24.02.06	09.11.07
<i>Richtungsweisende Planungsmittel</i>					
Richtprojekt	1:200	0421-003	22.12.05	24.02.06	
Einfahrt Parz.Nr. 872+873					
Einfahrt Parz.Nr. 1018					
Kinderspielplatz Ebene 1					
Kinderspielplatz Ebene 2	1:200	0421-004	22.12.05	24.02.06	

VERBINDLICHE PLANINHALTE

	GESTALTUNGSPLAN-PERIMETER
	BAUFELD NEUE HAUPTBAUTEN
	BAUFELD EINSTELLGARAGE
	BAUFELD GEWERBE
	BAUFELD NEUE NEBENBAUTEN
	BAUFELD BEST. HAUPT- UND NEBENBAUTEN
	VERKEHRSFLÄCHE
	AUSSENPAKPLÄTZE
	SPIELFLÄCHE ALLGEMEIN
	FREIFLÄCHEN
	FREIFLÄCHE NOTZUFAHRT
	SCHALLSCHUTZ
	GEWÄSSER "RIGI-Aa"
	HOCHWASSERSCHUTZ BESTEHEND, ERFÜLLT ANFORDERUNGEN
	HOCHWASSERSCHUTZ NEU, ZUSÄTZLICH
	ZUFAHRT PARZ. 872+873 "ÜBERBAUUNG GOTTHARDSTRASSE"
	ZUFAHRT PARZ. 1018 "STEINER"
	EINFAHRT TIEFGARAGE

RICHTUNGSWEISENDE PLANINHALTE

	BAUKÖRPER HAUPTBAUTE
	BAUKÖRPER NEBENBAUTE
	FUSSGÄNGER INTERN
	VERSORGUNG (TRAFOSTATION-ELEKTRIZITÄT)
	ENTSORGUNG
	FAHRRÄDER

WERKLEITUNGEN (SCHEMATISCH)

	METEORWASSER
	FÄKALWASSER
	WASSERLEITUNG
	TV LEITUNG
	ELEKTROLEITUNG
	TT TELEFONLEITUNG

Baubereichdefinition

Art. 5

Es sind Bauten zu erstellen, die entweder eine reine Wohn- oder gemischte Nutzung aufweisen.

Die Orientierung der Hauptbauten ist in Längsrichtung der Gotthardstrasse verbindlich.

Die Dachformen von Haupt- und Nebenbauten sind frei.

Vorbauten, Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge und deren Abstützungen dürfen die Baulinie um max. 2.50m überschreiten.

Die Tiefgarage und alle anderen Geschosse sind mittels Liftanlage rollstuhlgängig zu erschliessen.

Unterirdische Bauten wie Lichtschächte, Fluchtröhren dürfen die Baulinie überschreiten.

Die ordentlichen, externen Grenz- und Gebäudeabstände von Hauptbauten sind einzuhalten.

Die Grenzabstände für neue Neben- und unterirdische Bauten richten sich nach § 61 Planungs- und Baugesetz Kanton Schwyz.

Verkehrerschliessung

Art. 6

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge für die neuen Hauptbauten hat über die neue Einfahrt ab der Gotthardstrasse zu erfolgen.

Die Erschliessung der Parz. 873 erfolgt intern mit einer Brücke über die Rigi-Aa.

Die Einfahrt des bestehenden Gebäudes auf Parzelle-Nr. 1018 wird weiter in Richtung Nordwesten verlegt um eine deutliche Verbesserung der Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

Zusätzlich zu der Erschliessung mit Trottoir entlang der Einfahrt zum GP-Gebiet sind drei **zwei** Fussgängerzugänge direkt ab der Gotthardstrasse geplant.

Es sind behindertenkonforme Abstellplätze zu erstellen.

Mehr als die Hälfte der gesamten Abstellplätze sind unterirdisch zu erstellen.

Basiskoten

Art. 7

Die Basiskoten (Fertig Boden Erdgeschoss) werden mit der definitiven Baueingabe festgelegt.

Haus 1	504.75	505.50	+/- 1.00 Meter
Haus 2		508.10	+/- 1.00 Meter
Haus 3		508.50	+/- 1.00 Meter

Die max. Gebäude- und Firsthöhen betragen

Haus 1	516.20	515.08	519.20	515.80
Haus 2		522.80	525.80	
Haus 3		522.80	525.80	

Zulässige Gebäudehöhe Zone WG4 mit GP: max. 16.70 m

Zulässige Firsthöhe Zone WG4 mit GP: max. 19.70 m

Gestaltung

Art. 8

Die Fassadengliederung hat gemäss einem klaren räumlichen und konstruktiven Konzept zu erfolgen.

Murale Bauteile haben feinkörnige bis glatte Oberflächen aufzuweisen.

Bei Fassaden und Vorbauten sind Bauteile aus Beton, Eternit, Metall, Holz und Glas zulässig.

Die Fassaden haben einen hellen Farbton aufzuweisen. Für übrige Bauteile sind auch dunkle Farbtöne zugelassen.

Einfriedungen

Art. 9

Allfällige Einfriedungen sind mittels Bepflanzung in einheimischen Gehölzen zu errichten.

Zäune sind zulässig wo es die Sicherheit verlangt oder wo eine Abgrenzung zwischen verschiedenen Nutzungen erreicht werden will. Sie sind in ihrer Erscheinung möglichst zurückhaltend auszubilden.

Freiflächen/Spielflächen Art. 10

Freiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

Spielflächen sind mittels Bepflanzung und Möblierung zu gestalten.

Ausnahmen

Art. 11

Folgende Abweichungen von den Bauvorschriften sind zulässig:

- Erhöhung der AZ
+20 % (Haus 1+2+3)
- Erhöhung der Geschosszahl
+1 Geschoss (Haus 2+3)
- Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe
+2.70m (Haus 2+3)
- Erhöhung der Gebäudelänge der Tiefgarage
+30 % (Haus 2+3)

Hochwasserschutz

Art. 12

Der Hochwasserschutz ist bereits mit der heutigen Situation gewährleistet.

Allfällige zusätzliche Massnahmen sind im definitiven Baubewilligungsverfahren nach Absprache mit dem Amt für Wasserbau aufzuzeigen.

Lärmschutz**Art. 13**

Der Nachweis über die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist erbracht. Nachweis-Auftrags-Nr. 3032.51 vom 21.02.06, Spaargaren & Partner AG, Glärnischstrasse 7, 8640 Rapperswil.

Bodenqualität**Art. 14**

Der Nachweis/ die Untersuchung des Oberbodens im Strassennahbereich liegt vor. Untersuchungs-Bericht-Nr. 1428-1 vom 02.03.06 Franz Pfister & Partner AG, Bahnhofstrasse 53, 6430 Schwyz.

Inkrafttreten**Art. 15**

Diese Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes Gotthardstrasse, 6410 Goldau durch den Regierungsrat in Kraft.