

GESTALTUNGSPLAN HARMETTLEN, 6410 Goldau

VERBINDLICHE PLANUNGSMITTEL

Inhaltsverzeichnis:

- 001 GP (47x67cm)
- 002 Verkehrserschliessung (47x67cm)
- 003 Mantellinien Querschnitte Q1-Q6 (47x67cm)
- 004 Mantellinien Längsschnitte L1-L6 (47x67cm)
- Sonderbauvorschriften

Grundeigentümer Parz. Nr. 1111

Gemeinde Arth

Grundeigentümer Parz. Nr. 2640, 2641, 3352, 3353, 3354

Karl Bürgi
Gotthardstrasse 4
6415 Arth

K. Bürgi

Architekt

CURIGER AG ARCHITEKTURBÜRO

Sonneggstrasse 24a Tel. 041 859 09 09
6410 Goldau Fax 041 859 09 00
www.curiger-ag.ch info@curiger-ag.ch

Rudi Mully

6410 Goldau, 23. September 2008 Rev. 17. August 2009

Öffentliche Auflage vom 27.09.2008 bis 16.10.2008

Vom Gemeinderat genehmigt mit GRB-Nr.
6415 Arth,

Der Gemeinderat/Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB-Nr.
6430 Schwyz,

Der Landammann

Der Staatsschreiber

484 vom 31.08.2009

i.V. K. F.

G. H.

229

vom 9. März 2009

G. H.

Rudin



GESTALTUNGSPLAN HARMETTLEN, 6410 GOLDAU

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Grundeigentümer Parz. Nr. 1111

Gemeinde Arth

Grundeigentümer Parz. Nr. 2640, 2641, 3352, 3353, 3354

Karl Bürgi
Gotthardstrasse 4
6410 Goldau

K. Bürgi

Architekt

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

Rudi Müller

6410 Goldau, 23. September 2008/ Rev. 17. August 2009

Öffentliche Auflage vom _____ bis _____

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

Der Gemeinderat/Gemeindepräsident _____

Der Gemeindeschreiber _____

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

Der Landammann _____

Der Staatsschreiber _____

Das Gestaltungsplanareal Harmettlen umfasst die gesamten Parzelle Nr. 2640, 3352, 3353, 3354, und die Teilparzellen 2641 und 1111 Harmettlen, Goldau. Die Totalfläche der Parzellen inkl. des Anteils der Teilparzellen 2641 und 1111 beträgt 26'814 m². Die Liegenschaften liegen in zwei verschiedenen Zonen. Entlang der Gotthardstrasse handelt es sich um die Zone W4 im Umfang von 15'319 m², der dahinterliegende Teil liegt in der Zone W3 und weist eine Fläche von 10'671 m² auf.

Flächenzusammenstellung

	Grundstückfläche	abz. Erschliessung	W4	W3
Teilparzelle 1111	300 m ²	0 m ²	0 m ²	300 m ²
Parzelle 2640	1'744 m ²	0 m ²	1'458 m ²	286 m ²
Teilparzelle 2641 (ohne Wald)	12'105 m ²	0 m ²	9'859 m ²	2'246 m ²
Parzelle 3352	1'723 m ²	824 m ²	543 m ²	356 m ²
Parzelle 3353	3'459 m ²	0 m ²	3'459 m ²	0 m ²
Parzelle 3354	7'483 m ²	0 m ²	0 m ²	7'483 m ²
Total	26'814 m²	824 m²	15'319 m²	10'671 m²

W4

Ausnützungsziffer (ohne 20 % Gewerbenutzung):	0.75	
Gestaltungsplanbonus von 20 %	0.15	
Zulässige Ausnützungsziffer	0.90	
Zulässige Bruttogeschossfläche:	0.90 *	15'319 m ² = 13'787 m ²

W3

Ausnützungsziffer:	0.65	
Gestaltungsplanbonus von 20 %	0.13	
Zulässige Ausnützungsziffer	0.78	
Zulässige Bruttogeschossfläche:	0.78 *	10'671 m ² = 8'323 m ²

Total zulässige Bruttogeschossfläche: 22'110 m²

Rechtsgrundlage

Art. 1

Der Gemeinderat Arth erlässt, gestützt auf § 24, 30 und 31 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und auf Art. 44 46 des Baureglementes folgende Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan (GP) Harmettlen, Goldau.

Zweck

Art. 2

Der Zweck des GP besteht darin, 13 Gebäudekomplexe mit Familienwohnungen zu erstellen, die sich durch folgende Punkte auszeichnen:

- geringer Landverbrauch dank verdichtetem Bauen
- gute Einfügung in die Umgebung
- gutes Gesamtbild mit vorzüglicher architektonischer Gestaltung
- komfortable und behindertengerechte Familienwohnungen
- grosszügige Anlage der Frei- und Begegnungsflächen
- sichere und verkehrsberuhigte Erschliessung
- grösstenteils unterirdische Parkierung

Geltungsbereich

Art. 3

Die Sonderbauvorschriften gelten für den Gestaltungsplan perimeter gemäss Situationsplan 1:500 Nr. 0807-001 vom 23.September.2008/ Rev. 17.August 2009

Planungsmittel

Art. 4

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel:

Verbindliche Planungsmittel:

- Gestaltungsplan	1:500	47x67	Pl.-Nr. 0807-001	Rev. 17.08.2009
- Verkehrserschliessung	1:500	47x67	Pl.-Nr. 0807-002	Rev. 17.08.2009
- Mantellinien Querschnitte Q1-Q6	1:500	47x67	Pl.-Nr. 0807-003	Rev. 17.08.2009
- Mantellinien Längsschnitte L1-L6	1:500	47x67	Pl.-Nr. 0807-004	Rev. 17.08.2009
- Sonderbauvorschriften				Rev. 17.08.2009

Richtungsweisende Planungsmittel:

- Situation	1:500	47x67	Pl.-Nr. 0807-005	Rev. 17.08.2009
- Richtprojekt Haus 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13	1:500	A3	Pl.-Nr. 0807-006	Rev. 17.08.2009
- Richtprojekt Haus 2, 4, 6	1:500	A3	Pl.-Nr. 0807-007	Rev. 17.08.2009
- Richtprojekt Haus 8, 10, 12	1:500	A3	Pl.-Nr. 0807-008	Rev. 17.08.2009
- Einfahrt	1:200	A3	Pl.-Nr. 0807-009	Rev. 17.08.2009
- Kinderspielfläche	Schema	A3	Pl.-Nr. 0807-010	Rev. 17.08.2009
- Kleinkinderspielfeld Haus 1,3,5,7,9,11,13	1:200	A3	Pl.-Nr. 0807-011	Rev. 17.08.2009
- Spielfläche Haus 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13	1:200	A3	Pl.-Nr. 0807-012	Rev. 17.08.2009
- Kleinkinderspielfeld Haus 2, 4, 6	1:200	A3	Pl.-Nr. 0807-013	Rev. 17.08.2009
- Kleinkinderspielfeld Haus 8, 10, 12	1:200	A3	Pl.-Nr. 0807-014	Rev. 17.08.2009

VERBINDLICHE PLANINHALTE

	GESTALTUNGSPLAN-PERIMETER
	BAUFELD NEUE HAUPTBAUTEN
	BAUFELD EINSTELLGARAGE
	IM WALDABSTAND 6M KEINE TERRAINVERÄNDERUNGEN
	VERKEHRSFLÄCHE
	AUSSENPAKPLÄTZE
	SPIELFLÄCHE ALLGEMEIN
	FREIFLÄCHEN
	FREIFLÄCHE NOTZUFUHR
	ZUFUHR PARZ. 602, HARMETTLEN UND HINTERE HARMETTLEN
	EINFUHR TIEFGARAGE

RICHTUNGSWEISENDE PLANINHALTE

	BAUKÖRPER HAUPTBAUTE
	FUSSGÄNGER INTERN
	VERSORGUNG
	ENTSORGUNG
	FAHRRÄDER

Verkehrerschliessung Art. 5

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge hat von der Gotthardstrasse über die Harmettlenstrasse zu erfolgen.

Für den Fussgängerverkehr ist ein Trottoir entlang der Harmettlenstrasse zur Verfügung zu stellen. Der Grossteil der Abstellplätze ist unterirdisch zu erstellen.

Unterirdisch sind behindertenkonforme Abstellplätze vorzusehen.

Bauzone

Art. 6

Das Planungsgebiet ist der Wohnzone W4, bzw. der Wohnzone W3 zugeordnet.

Ausnahmen

Art. 7

Folgende Abweichungen von den Bauvorschriften sind zulässig:

- Erhöhung der AZ um 20 % (Art. 46, Abs. a BauR);
- Erhöhung der Geschoszahl um ein Geschoss und der Gebäude- und Firsthöhe um maximal 2.70 m (Art. 46, Abs. b BauR);
- Erhöhung der Gebäudelänge um max. 30 Prozent (Art. 46, Abs. c BauR).

Definition der Bauten

Art. 8

Es sind 13 Mehrfamilienhäuser zu erstellen (gemäss Art. 32, Absatz 4 des BR Arth).

Die im Plan, richtungsweisende Baukörper 1:500, Nr.0807-003/004/005 vom 23.09.2008/ Rev. 17.08.2009 dargestellten Bauten sind richtungsweisend.

Hauptbauten sind Wohnbauten gemäss Art. 32 BR, wobei nicht störendes Gewerbe zulässig ist.

Vorbauten sind über die Fassade von Hauptbauten vorspringende Bauteile.

Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Kleinbauten gemäss § 61 PBG, die nicht mit den Hauptbauten verbunden sind.

Unterirdische Bauten richten sich nach § 61 PBG.

Basiskoten

Art. 9

Die Basiskoten sind auf +/- 1.00 m festgelegt. Die definitive Fixierung erfolgt mit der Baueingabe.

Zulässige Gebäudehöhe Zone W4 : 14.00m +2.70 = 16.70

Zulässige Gebäudehöhe Zone W2 : 11.00m +2.70 = 13.70

Haus 1	+/-0.00	484.20 M.ü.M.
Haus 2	+/-0.00	483.25 M.ü.M.
Haus 3	+/-0.00	485.60 M.ü.M.
Haus 4	+/-0.00	483.25 M.ü.M.
Haus 5	+/-0.00	488.41 M.ü.M.
Haus 6	+/-0.00	483.25 M.ü.M.
Haus 7	+/-0.00	484.20 M.ü.M.
Haus 8	+/-0.00	483.85 M.ü.M.
Haus 9	+/-0.00	485.60 M.ü.M.
Haus 10	+/-0.00	483.85 M.ü.M.
Haus 11	+/-0.00	484.20 M.ü.M.
Haus 12	+/-0.00	483.85 M.ü.M.
Haus 13	+/-0.00	484.40 M.ü.M.

Baulinien

Art. 10

Die im GP dargestellten Baulinien definieren den Baubereich für Hauptbauten.

Die ordentlichen, externen Grenz- und Gebäudeabstände sind einzuhalten.

Unter Einhaltung des Gebäudeabstandes ist es jedoch möglich, dass der Grenzabstand unterschritten werden darf, wenn das angrenzende Nachbargrundstück den fehlenden Abstand übernimmt. Ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag ist mit dem ordentlichen Baugesuch einzureichen, wenn dies beansprucht wird.

Den Nachweis der Einhaltung der internen Gebäudeabstände hat mit der Baueingabe zu erfolgen.

Vordächer und Dachvorsprünge dürfen die Baulinien um max. 1.50 m überschreiten.

Abgestützte Balkone und Vorbauten dürfen ausserhalb der Baulinien erstellt werden sofern sie keine ordentliche externen und internen Grenz- und Gebäudeabstände verletzen.

Nebenbauten dürfen ausserhalb der Baulinien erstellt werden. Sie haben einen Grenzabstand von 2.50 m einzuhalten.

Lichtschächte, Fluchtröhren und Fluchttreppen dürfen die Baulinien überschreiten.

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

Die Baufelder für die Keller- und Tiefgaragentrakte sind grösser als die zonenmässig zul. Gesamtlängen. Mit der Einreichung des ordentlichen Baugesuches sind Detailnachweise für die Einhaltung der Gebäudelänge für Hochbauten (Art. 46, Abs. c BauR) und für die Unterirdischen Gebäudeteile (§ 61 PBG) zu erbringen.

Technische Anlagen (Liftüberfahrten, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen etc.) dürfen die Baulinie in der Höhe überschreiten.

Kubische Gliederung	Art. 11 Die im GP dargestellte mehrheitliche Nordwest-Südost-Orientierung der Hauptbauten ist verbindlich. Dächer von Hauptbauten sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis max. 18° auszubilden. Die Dachformen von Vorbauten und Nebenbauten sind frei.
Fassadengliederung	Art. 12 Die Fassadengliederung hat gemäss einem klaren räumlichen und konstruktiven Konzept zu erfolgen.
Materialisierung	Art. 13 Murale Bauteile haben feinkörnige bis glatte Oberflächen aufzuweisen. Bei Vorbauten sind Bauteile aus Beton, Eternit, Metall, Holz und Glas zulässig.
Farbgebung	Art. 14 Die Fassaden haben einen hellen Farbton aufzuweisen. Für übrige Bauteile sind auch dunkle Farbtöne zugelassen.
Terrainveränderungen	Art. 15 Terrainveränderungen haben sich weitgehend dem gewachsenen Terrainverlauf anzupassen. Im Bereich des Waldabstandes 6 m (8 m ab Stockgrenze) sind Terrainveränderungen nicht erlaubt.
Einfriedungen	Art. 16 Allfällige Einfriedungen sind mittels Bepflanzung in vorwiegend 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.
Grünflächen	Art. 17 Die Grünflächen sind mittels Bepflanzung und Möblierung zu gestalten.
Lärmschutz	Art. 18 Der Nachweis über die Einhaltung der massgeblichen Lärmgrenzwerte, ist mit dem Baueingabe Projekt einzureichen.
Inkrafttreten	Art. 19 Diese Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes Harmettlen, Goldau durch den Regierungsrat in Kraft.