

**GESTALTUNGSPLAN MÜHLEFLUO, PARZ. GB 101,
6414 OBERARTH
1. ETAPPE**

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Der Grundeigentümer
Josef Amgwerd, 6440 Brunnen, Allmeindstr. 10

In Vertretung
Sonja Hürlimann, Heulediweg 21, 6414 Oberarth

Der Planverfasser
Ingenieurbüro De Ruyter AG, Zaystr. 29, 6410 Goldau

Der Grundeigentümer von GB 101 und 2468: S. Hürlimann

Der Planverfasser: [Signature]

6415 Arth, 6.7.1995 / 31.1.1996 / 15.4.1996 / 3.2.1997 / 10.9.1997 / 20.02.1998

Vom Gemeinderat erlassen mit Beschluss vom 27.4.1998

6415 Arth, 12.6.1998

Gemeinderat Arth
Präsident
[Signature]
Gemeindeschreiber
[Signature]

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom: 30. Juni 98
RRB NR. 1232

Der Landammann:
[Signature]

Der Staatsschreiber:
[Signature]



Ausnützungsermittlung

Parzelle GB 101, 1. Etappe (ohne Wald) 21'006.m2
Parzelle GB 2468, Teil (ohne Wald) 465 m2

Parzellenfläche Total 21'471 m2

Parzellenflächen - Strassenflächen = anrechenbare Landflächen
21'471 m2 - 1'318 m2 = 20'123 m2

Ausnutzungsziffer für GB 101 + GB 2468 (Teil) inkl. Erhöhung um 20 % 0.54

Zulässige Bruttogeschossfläche Total GB 101/2468 10'866 m2

Parz. Nr.	Parzellenfläche	zugeordnete BGF (m2)
1	791	438
2	995	438
3	599	438
4	758	438
5	623	438
6	863	444
9	607	309
10	616	308
11	617	303
12	528	358
13	503	328
14	485	320
15	477	320
16	499	320
17	440	280
18	467	280
19	486	320
20	483	320
21	471	320
22	512	320
23	496	320
24	543	320
25	425	280
26	398	280
27	467	320
28	476	320
29	686	330
30	610	330
31	484	330
32	637	330
Restparzelle	3'081	666
Total	<u>20'123</u>	<u>10'866</u>

Allgemeinflächen (Spielflächen, Plätze, Fusswege, Trottoir, Notstrassen):			3'081 m2
Spielfläche: 15 % der BGF sind als Spielfläche auszuweisen.			
erforderliche Spielfläche	= 0.15 x 10'866	=	1'630.0 m2
vorhandene Spielfläche	(Spielflächen 1-3)	=	1'950.0 m2
vorhandene Erholungsfläche		=	431.0 m2

Rechtsgrundlage

Art. 1

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und des Baureglementes der Gemeinde Arth folgende Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan (GP) Mühlefluo, Oberarth.

Zweck

Art. 2

Der Zweck des Gestaltungsplanes (GP) besteht darin:

1. Die gesamte Bebauung optimal in die bestehende Topographie einzuordnen.
2. Die Bauten in ihrer Dimension, Höhenlage, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl so zu regeln, dass sie sich in ein ganzheitliches Siedlungskonzept einordnen.
3. Den Aussenraum, gebildet durch Zufahrt, Fussweg, Platz, Hochbauten und Bepflanzung so zu regeln, dass er sich in ein ganzheitliches Siedlungskonzept einordnet.
4. Innerhalb des GP-Gebietes die Verkehrerschliessung zu regeln.

Geltungsbereich

Art. 3

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan (GP) Mühlefluo (Plan Nr. 20-702-6) markierte Gebiet (Perimeter des GP).

Planungsmittel

Art. 4

Der Gestaltungsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Situation 1:500, Plan Nr. 20-702-6
- Terrainschnitt, Plan Nr. 20-702-7
- Parkierung Plan Nr. 20-702-8
- Sonderbauvorschriften

Inhalt des Gestaltungsplanes

Art. 5

Im Gestaltungsplan (GP) werden verbindlich geregelt:

- a) Die Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 32 für Hauptgebäude
- b) Die ~~Baulinien~~ *Baufeldbegrenzung für Hauptgebäude*
- c) Die maximalen Firsthöhen und Firstrichtungen.
- d) Lage der gemeinschaftlich genutzten Grünbereiche 1 bis 3 (Spielplätze) und Erholungsfläche.
- e) Der Raum der Basis- und Detailerschliessungsstrassen, der Parkieranlagen, der Rad- und Fusswege, Plätze und Notzufahrten.

Ausnutzungsziffer

Art. 6

1. Die max. Ausnutzungsziffer (AZ) inkl. Erhöhung um 20 % beträgt parzellenunabhängig über das ganze Gestaltungsplanareal 0.54.
2. Jeder Parzelle wird gemäss Ausnützungsermittlung eine bestimmte Bruttogeschossfläche (BGF) zugeordnet.
3. Wird für ein Bauvorhaben mehr BGF benötigt als zugeordnet ist, so kann innerhalb des GP-Perimeters mit einem Dienstbarkeitsvertrag zusätzliche BGF übertragen werden.

Architektonische Gestaltung

Art. 7

Die Gesamtanlage der Überbauung ist gemäss nachfolgenden Vorschriften hinsichtlich Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl harmonisch zu gestalten.

HAUPTGEBÄUDE

a) Baupolizeiliche Masse

Art. 8

1. Die Vollgeschosszahl beträgt 2. Der Dachausbau ist gemäss Art. 22 Abs. 4 des Baureglements der Gemeinde Arth gestattet und gilt sodann als Vollgeschoss. Die maximal zulässige Kniewandhöhe beträgt 1.5 m.

2. Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baufelder frei.
3. Die Gebäude- und Firsthöhe richtet sich nach dem Baureglement der Gemeinde Arth.

b) Baufelder

Art. 9

1. Innerhalb der Baufelder können Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.
2. Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach dem Baureglement der Gemeinde Arth.

c) Dachgestaltung

Art. 10

1. Die im GP beschriebene Orientierung der Firstlinien bei Satteldächern ist verbindlich, mit Ausnahme von vollverglasten Wintergärten an Gibelfassaden und bei Flachdächern.
2. Es sind auch weitere Dachformen (z.B. Walmdach, Flachdächer etc.) zulässig.
3. Die Dachneigung der Hauptgebäude soll zwischen 18 - 32° betragen (Ausnahme: Flachdach).
4. Dachvorsprünge dürfen die Baufeldbegrenzungslinie um max. 1.00 m überschreiten.
5. In den Dachflächen sind Aufbauten wie Lukarnen und Dachflächenfenster gestattet. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses betragen. Pro Baufeld ist nebst Dachflächenfenstern nur ein Dachaufbautyp gestattet.
6. Lukarnen oder Dachflächenfenster haben einen gegenseitigen Abstand von min. 2.00 m einzuhalten und dürfen nicht näher als 2.00 m an eine Ortlinie zu liegen kommen.
7. Sonnenkollektoren sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren.
8. Für Dacheindeckung sind Tonziegel bzw. Schiefer in dezenten, aufeinander abgestimmten Farbtönen zulässig.
9. Flachdächer, die nicht als Terrasse dienen, sind zu begrünen.

10. Vordächer an Hauseingängen, die max. 1/3 der Fassadenlänge einnehmen, dürfen die Baulinien innerhalb der Parzelle um max. 1.00 m überschreiten.

ANBAUTEN

a) Definition

Art. 11

Anbauten sind ein Vollgeschoss umfassende bewohnte Bauteile an Hauptbauten, z. B. überdeckte Sitzplätze, Gartenhallen, verglaste Veranden, Wohnungserweiterungen und Energiegewinnungs-Wintergärten.

b) Anbaubereiche

Art. 12

Die Bereiche für Anbauten in der Zone C (Parzelle 19-28) sind innerhalb den nachfolgenden Bestimmungen im Sinne verdichteter Bauweise auf der Stirnseite der Hauptgebäude zulässig.

c) Baupolizeiliche Masse

Art. 13

1. Die Breite der Anbauten darf insgesamt nicht mehr als die Hälfte der maximal möglichen Hauptgebäuelänge betragen, d.h. max. 6.50 m. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3.50 m die Firsthöhe max. 4.50 m.
2. Der Anbaubereich ist richtungsweisend. Ein Grenzanbau ist nur dann gestattet, wenn ein Zusammenschluss mit der Nachbaranbaute erfolgt. Der Grenz- und Gebäudeabstand ist dann für die Gebäude- inkl. Anbautenlänge beider Parzellen zusammen einzuhalten (Mehrlängenzuschlag).

d) Dachgestaltung

Art. 14

1. Die Anbauten sind in der Dachgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
2. Anbauten dürfen auf der eigenen Parzelle max. 1.00 m tiefe Dachvorsprünge aufweisen, gegenüber Nachbarparzellen sind keine Dachvorsprünge erlaubt.
3. Flachdächer sind gestattet, müssen jedoch begrünt werden, wenn sie nicht als Terrassenfläche benutzt werden.
4. Dachaufbauten sind nicht erlaubt.

5. Für Dachflächenfenster gilt Art. 10 Abs. 5 und 6. Die Länge der Dachfenster darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Fassade des betreffenden Anbaus betragen.
6. Für Sonnenkollektoren gilt Art. 10 Abs. 7 sinngemäss.
7. Für die Dacheindeckung und Verschalung gilt Art. 10 Abs. 8 sinngemäss; Wintergärten, Gewächshäuser und offene Gartenlauben ausgenommen.

NEBENBAUTEN

a) Definition

Art. 15

Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Kleinbauten wie z. B. Garagen, Schopf, Unterstand für Fahrräder, Kinderwagen, Holz oder Gartengeräte, Kleintierstätte aber auch Gewächshäuser, offene Gartenlauben und Pergolen.

b) Baubereiche

Art. 16

1. Nebenbauten dürfen auch in den Bereichen für bewohnte Anbauten erstellt werden, jedoch nicht umgekehrt.
2. Die Baubereiche für Nebenbauten in den Zonen B, C und D sind innerhalb der nachfolgenden Bestimmungen beidseits der Hauptgebäude zulässig.

c) Baupolizeiliche Masse

Art. 17

1. Die Breite der Nebenbauten darf insgesamt nicht mehr als die Hälfte der maximal möglichen Hauptgebäuelänge betragen, d.h. max. 6.50 m. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3.50 m die Firsthöhe max. 4.50 m.
2. In den Zonen B, C und D ist ein Grenzanbau gestattet. Gegenüber den Detailerschliessungsstrassen und Gehwegen ist jedoch ein Abstand von min. 1.00 m einzuhalten. Gegenüber der Basiserschliessungsstrasse ist der Abstand gemäss Baureglement der Gemeinde Arth resp. Kant.BPG (Privatstrassenabstand) einzuhalten.

d) Dachgestaltung

Art. 18

Für die Dachgestaltung gelten die Vorschriften für Anbauten sinngemäss (Art. 14).

Maximalfläche für An- Nebenbauten

Art. 19

Anbauten und Nebenbauten zusammen dürfen in den Zonen C und D maximal die Hälfte der Gartenfläche bedecken.

TERRASSEN, BALKONE

Art. 20

Balkone dürfen die Baufeldbegrenzung um max. 1.50 m überschreiten.

GRENZANBAU

Art. 21

Wenn an die Grundstücksgrenze gebaut wird, darf diese Fassade keine Öffnungen und Einsichtsmöglichkeiten ins Nachbargrundstück aufweisen, ausgenommen an Grenzen zu Strassen und Fusswegen oder wenn der Nachbar zustimmt.

Die angrenzende Aussenwand kann durch die betroffene Partei gestaltet und begrünt werden. Die Funktionen der Wand darf dabei in keiner Weise beeinträchtigt werden.

UNTERIRDISCHE BAUTEN

Art. 22

Für unterirdische Bauten gilt das Baureglement der Gemeinde Arth.

MATERIALISIERUNG UND FARB- GEBUNG DER BAUTEN

Art. 23

1. Murale Baukörper haben feinkörnige bis glatte Oberflächen aufzuweisen, in hellen Farbtönen.
2. Bei Holzbauten ist das Holz konstruktiv anzuwenden. Bei Holzbehandlungen sind hell- bis Mittelbrauntöne erlaubt. Für deckende Holzanstriche sind für Hauptgebäude helle Farben vorzusehen.
3. An- und Nebenbauten können sich in der Materialisierung und Farbgebung zu den Hauptgebäuden unterscheiden (Kontraste).
4. Den Baueingaben ist ein Material- und Farbkonzept beizulegen.

A

GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN

a) Felder für Gemeinschaftsbauten und -anlagen

Art. 24

1. Felder für Gemeinschaftsbauten und -anlagen sind für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Überbauung bestimmt.
2. Die definitive Disposition, Ausstattung und Gestaltung der Gemeinschaftsbauten und -anlagen ist im Baugesuchsverfahren endgültig zu regeln; für die architektonische Gestaltung gilt Art. 7.

b) Parkierung

Art. 25

1. Die gemäss Art. 17 ff BauR vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind einerseits in Einstellhallen, andererseits im Bereich der Detailerschliessung d.h. innerhalb der Parzellen anzulegen (vgl. Situation 1:500, Plan Nr. 20-702-8)
2. Die Realisierung der Einstellhallen und deren Unterhalt obliegt der betreffenden Parzellenbesitzern. Sie erfolgt etappenweise entsprechend dem Baufortschritt.
Sammelgarage 1: Parzellen 14-16, 19-21,
24-26
Sammelgarage 2: Parzellen 17-18, 22-23,
27-28

UMGEBUNG

a) Umgebungsgestaltungsplan

Art. 26

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden. Im Umgebungsplan ist folgendes festzuhalten:

- Zufahrten, Garagenvorplätze
- angrenzende Fussgängerbereiche, Strassen
- angrenzende Grünbereiche
- Terrainveränderungen (Abgrabungen/ Aufschüttungen)
- Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedungen von Hausparzellen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehindernden Wänden
- Höhenangaben des Projekts und der angrenzenden Grundstücke

b) Einfriedungen

Art. 27

Für die Einfriedung der Grundstücke gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum schweizerischen Zivilgesetzbuch des Kanton Schwyz (nGS II-175).

c) Bepflanzung

Art. 28

1. Die im Gestaltungsplan festgelegten Bepflanzungen der gemeinsamen Flächen mit Hochstammbäumen sind etappenweise, entsprechend dem Baufortschritt auszuführen. Die Bepflanzung ist richtungsweisend.
2. Die Pflege und Erhaltung der Bepflanzung der öffentlichen Räume unterliegt der Genossenschaft, bestehend aus den Anwohnern innerhalb des Gestaltungsplanes. Abgestorbene Pflanzen und Bäume müssen durch die Genossenschaft ersetzt werden.
3. Im übrigen gilt der § 59 der Schwyzer Gesetzessammlung - Einführungsgesetz (nGS II-175).

d) Kinderspielplätze

Art. 29

1. In den Grünbereichen 1 bis 3 müssen gemeinsame Kinderspielplätze angelegt werden.
2. Die definitive Gestaltung der Spiel- und Erholungsflächen ist im Baugesuchsverfahren zu regeln.
3. Die Grundausstattung mit Spielgeräten etc., Bepflanzung und deren Unterhalt obliegt der Genossenschaft, bestehend aus den Anwohnern innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Dies erfolgt etappenweise, entsprechend dem Baufortschritt.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Erschliessung

Art. 30

1. Basis- und Detailerschliessungsstrassen sowie Fuss- und Radwege sind im Gestaltungsplan festgelegt.
2. Die Gestaltung von Belag, Möblierung und Bepflanzung erfolgt durch Josef Amgwerd (Grundeigentümer Parzelle 101 + 2468).

3. Die Verantwortlichkeit für den Unterhalt des Tunnelweges inkl. Wendeplatz und Notstrasse (in Zone B) obliegt der Verantwortung der Flurgenossenschaft Tunnelweg. Die übrigen Verkehrsflächen wie Fuss- und Radwege, Detailerschliessungsstrassen und Besucherparkplätze obliegt der Genossenschaft, bestehend aus den Anwohnern innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.
4. Das vom Gemeinderat am 29.1.1996 bewilligte Erschliessungsprojekt hat ausschliesslich für die strassenmässige Erschliessung der bestehenden Wohnbauparzellen am Tunnelweg, Oberarth, und den ausgewiesenen Wohnbauprojekten des vorliegenden Gestaltungsplanes der Teilparzelle GB 101, Oberarth, zu dienen.
5. Die strassenmässige Erschliessung der Parzelle GB 101 (Baugebiet Mühlefluo, Oberarth) hat zu 2/5 über den Tunnelweg und zu 3/5 über den Heulediweg zu erfolgen.
6. Zwischen dem Gestaltungsplanareal und dem hinter bzw. höher liegenden Teil von GB 101 ist ein sogenannter Servicedurchgang für öffentliche Dienste (Post, Feuerwehr, Notfalldienst, Gemeindewerke) in einer Länge von 10 m und einer Breite von 3 m zu erstellen. In der Mitte des Durchganges ist eine fest verankerte Barriere mit Elektrosensorbedienung zu montieren.

Der Servicedurchgang ist in der Verlängerung von Profil 12 des Strassen-Projektplanes 1:500, Nr. 2070/30 datiert vom 7.3.1995, zu situieren.

Auf dem Servicedurchgang ist das Abstellen von Fahrzeugen untersagt. Dazu ist in geeigneter Form ein Parkierungsverbot zu signalisieren.

7. Zwischen den beiden Teil-Baugebieten von GB 101 sind zwei Fussgänger-Durchgänge in einer Breite von jeweils 1.20 m zu erstellen in Zone C und zwischen Zone C und D des eingereichten Gestaltungsplanes.

A

Werkleitungen

Art. 31

Die Groberschliessung mit Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Telefon und Kabelfernsehen im Bereich der Hauptschliessung erfolgt durch den Grundeigentümer des Gestaltungsplanperimeters / öffentliche Werke / Gemeinde.

Die Feinerschliessung der einzelnen Parzellen unterliegt den betreffenden Grundeigentümern.

Energie

Art. 32

Die Verwendung erneuerbarer Energie ist wünschenswert, aber nicht Bedingung; dazu gehört insbesondere die Sonnenenergie in Form von Strahlung und auch deren Umwandlung in Biomasse (Holz), in Umgebungswärme (Erde, Grundwasser, Luft) und in Strom.

Inkrafttreten

Art. 33

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes Mühlefluo, Oberarth durch den Regierungsrat in Kraft.
