

Gestaltungsplan Parz. 2826 Mühlemoosweg, Oberarth

Sonderbauvorschriften

Grundeigentümer:

Stelzli Immobilien AG
Vertr. durch Hr. Christian Einfeldt
Bahnhofstrasse 28
6430 Schwyz

Architekt:

Alex Burger
Architekt
Seeplatz 4a
6403 Küssnacht a.R.

Bauherr

Architekt

U. Wälgli

A. Burger
M. Schulz

P. 2810 Herr Schuler:

6403 Küssnacht am Rigi, 20.12.2005
rev. 28.02.2006

Vom Gemeinderat erlassen mit Beschluss vom **27. März 2006**
Gemeinderat Arth

Präsident

6415 Arth, **27.3.2006**

Gemeindeschreiber

P. Hesse

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB-Nr. **616** vom **16.5.2006**

6430 Schwyz, **16. Mai 2006**

Der Landammann

VH 2

Der Staatsschreiber

Rudin



Ausnützungsermittlung

Parzelle 2826

Zone W3

Fläche 4225 m2

Ausnutzungsziffer (ohne 20 % Gewerbenutzung): 0.65

Gestaltungsplanbonus von 20 % 0.13

Zulässige Ausnutzungsziffer 0.78

Zulässige Bruttogeschossfläche: $0.78 \cdot 4225 \text{ m}^2 = 3295.5 \text{ m}^2$

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) *Parz. 2826, Mühlemoosweg, Oberarth.*

Zweck

Art. 2

Der Zweck des GP besteht darin, drei Gebäude mit maximaler Beanspruchung der Ausnutzung und dadurch grosszügige Wohnungen zu erstellen.

Im wesentlichen zeichnet sich die Ueberbauung durch folgende Punkte aus:

- Durch verdichtetes bauen sparsamer Umgang mit der Resource Land und Grünfläche
- gute Einfügung in die Umgebung.
- gutes Gesamtbild mit qualitativ hoher architektonischer und farblicher Gestaltung.
- gut besonnt, mit sehr gutem Komfort.
- grosszügige Anlage der Frei- und Begegnungsflächen.
- sichere und verkehrsberuhigte Erschliessung.
- mehrheitlich unterirdische Parkierung.
- Oekologisch und energetisch zukunftsgerichtete Technik und passives Energiesparen.

Geltungsbereich**Art. 3**

Die Sonderbauvorschriften gelten für den Gestaltungsplan-
perimeter gemäss Situation / Gestaltungsplan 1:500
Nr. 097/389

Planungsmittel**Art. 4**

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel:

Dokumentation mit :

- Situation Gestaltungsplan 1:500 Nr. 097/389 vom 20.12.2005
rev.28.02.2006
- Situation Verkehr /Parkierung 1:500 Nr. 098/389 vom 20.12.2005
rev. 28.02.2006

Richtprojektpläne :

- Situation Richtprojekt 1:500 Nr. 099/389 vom 20.12.2005
rev.28.02.2006
- Schemaschnitte A-A + C-C 1:200 vom 20.12.2005
mit verbindlichen Vertikalbaulinien
rev.28.02.2006
- Schemaschnitt B-B 1:200 vom 20.12.2005
mit verbindlichen Vertikalbaulinien
rev.29.02.2006
- Schemagrundriss UG Haus 1 1:200 vom 20.12.2005
mit Autoeinstellhalle
rev.28.02.2006
- Schemagrundriss EG, 1.-3 OG,
Attika Haus 1 1:200 vom 20.12.2005
rev.28.02.2006
- Schemagrundriss UG Haus 2/3 1:200 vom 20.12.2005
mit Autoeinstellhalle
rev.28.02.2006
- Schemagrundriss EG, 1-3. OG Haus 2/3 1:200 vom 20.12.2005
rev..28.02.2006
- Schemagrundriss Attika Haus 2/3 1:200 vom 20.12.2005
rev.28.02.2006
- Schemafassaden N-W/S-W Haus 1 1.200 vom 20.12.2005
- Schemafassaden N-O/S-O Haus 1 1:200 vom 20.12.2005
- Schemafassaden N-W/S-W Haus 2/3 1:200 vom 20.12.2005
- Schemafassaden N-O/S-O Haus 2/3 1:200 vom 20.12.2005
- alle Fassaden rev.28.02.2006
- Sonderbauvorschriften vom 20.12.2006
rev.28.02.2006

Verkehrerschliessung Art. 5

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge hat via Schöntalweg zum Mühlemoosweg zu erfolgen.
Für den Fussgängerverkehr sind interne Fusswege zur Verfügung zu stellen.

65 % der gesetzlich geforderten Abstellplätze sind unterirdisch zu erstellen.
Für Besucher sind oberirdische Abstellplätze vorzusehen. Sie sind richtungsweisend in der Situation / Verkehr 1:500 Nr. 098/389 dargestellt.
Unter- wie oberirdisch sind behindertenkonforme Abstellplätze vorzusehen.
Mit einer Notfahrstrasse sind die Gebäude vorschriftsgemäss für Notfälle zu erschliessen.

Bauzone

Art. 6

Das Planungsgebiet ist der Wohnzone W3 zugeordnet.

Ausnahmen

Art. 7

Folgende Abweichungen von den Bauvorschriften sind zulässig:

- Erhöhung der AZ um 20 % auf 0.78
- Erhöhung der Geschosszahl um eines auf 4
- Erhöhung der Gebäudehöhe um 1.50 m auf 12.50 m
- Erhöhung der Firsthöhe um 1.50 m auf 15.50 m

Die nach PBG und BR vorgeschriebenen Grenzabstände, Gebäudehöhen und Firsthöhen, unter der Berücksichtigung der Ausnahmegewilligung von Art. 7 zu Nachbargrundstücken sind in jedem Fall einzuhalten.

Definition der Bauten

Art. 8

Die in der Situation Gestaltungsplan 1:500, Nr. 097/389, dargestellten Bauten sind richtungsweisend.

Hauptbauten sind gemäss der W3-Zone definierte Wohnbauten.

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 (EG) sind auf +/- 0.50 m festgelegt.
Die definitive Fixierung erfolgt mit der Baueingabe.

Baulinien

Art. 10

Die im Gestaltungsplan und in den Schnitten dargestellten Baulinien definieren den Baubereich für Hauptbauten.

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

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

Unterirdische Bauten dürfen ebenfalls ausserhalb der Baufelder erstellt werden. Sie haben einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten.

Kubische Gliederung

Art. 11

Die Wahl der Baufelder soll gemeinsam mit der verdichteten Bauweise und dem zusätzlichen Geschoss bewusst eine Aussenhofsituation schaffen, die auch eine zusammenhängende grosse Freifläche vor den Wohnungen ermöglicht und zu den Nachbarhäusern Distanz schafft.

Durch entsprechende Grundrisslösung soll eine optimale Besonnung gewährleistet werden.

Einheitlich ist eine Bauweise mit Flachbedachung vorzusehen.

Dächer von Haupt- und Nebenbauten sind deshalb als Flachdächer auszubilden.

Fassadengliederung

Art. 12

Die Fassadengliederung hat das einfache klare räumlich-konstruktive Konzept nach aussen aufzunehmen.

Die Fassaden sind durch Balkone, Vorbauten und entsprechende Fensterteilung zu strukturieren.

Materialisierung

Art. 13

Es sind murale Hauptbaukörper vorzusehen. Diese sollen feinkörnige bis glatte Oberflächen aufweisen.

Gestalterische Fassadenteile, wie auch Vor- und Anbauten, sowie Vordächer können material- und oberflächentechnisch anders behandelt werden.

Oekologie und Energetik

Art. 14

Dach- und Sickerwasser sind mit Unterstützung durch ein geologisches Gutachten örtlich mit Retentionsmassnahmen versickern zu lassen.

Spielplätze, Parkplatzfelder, Wege müssen mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden.

Als Energiequelle ist Grundwasser oder Erdsonden auf der Basis eines geologischen Gutachtens vorzusehen. Für Fassade - und Dach ist eine Minimalstärke von 20 cm Dämmung vorgeschrieben.

Kellerdecken sind mit 18 cm zu dämmen.

Zentrale Zusammenfassung der Entsorgungsstelle mit sep. Container oder Standplatz für Müllentsorgung und Grünabfuhr.

Farbgebung

Art. 15

Die Fassaden haben einen hellen Farbton aufzuweisen. Die ganze Ueberbauung muss einen im Gesamtkontext einheitlichen Farbcharakter aufweisen.

Attikageschoss und strukturelle Teile aus Metall wie auch rückversetzte Fassadenpartien können in dunklen Tönen gehalten werden.

Das definitive Farbkonzept ist vor Ausführung dem Gemeinderat vorzulegen.

Terrainveränderungen

Art. 16

Terrainveränderungen haben sich weitgehend dem gewachsenen Terrainverlauf anzupassen.

Aufschüttungen sind örtlich bis maximal 1.50 m über das gewachsene Terrain zulässig.

Einfriedungen

Art. 17

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 soll. Sie sind in ihrer Erscheinung sehr zurückhaltend auszubilden.

Freifläche

Art. 18

In den Grünflächen sind die im Art. 10 aufgeführten Bauten Hartplatz für Kinder, Fusswege sowie technisch unumgängliche Einbauten wie Kinderspielplätze, Fluchtwegschächte, gestalterisch bedingte kleinere Differenzmauern gestattet.

Die gestalteten Freiflächen sind behindertengerecht zu planen und sollen mittels Bepflanzung und Möblierung ein Maximalmass an Behaglichkeit erreichen.

Für Kinder und Jugendliche sind 18 % der ausgewiesenen Bruttogeschossfläche als Spielflächen und Kleinkinderspielfeld zu erstellen, davon mind. 40 % mit Hartbelag.

Die Nutzung der Plätze zur Begegnung, zum Spielen und zum Verweilen ist verbindlich.

Die Bepflanzung ist richtweisend im Gestaltungsplan eingetragen. Für Hecken und Bäume sind einheimische Sorten zu wählen.

Diverses

Art. 19

Das im Grundbuch eingetragene Wegrecht vom Haus Parzelle 2810 zur Landwirtschaftsparzelle ist in der gewählten Form des Gestaltungsplans von Herrn Schuler durch unterzeichnetes und dem Gesuch beigelegtes Dokument akzeptiert.

Der bestehende Hauskanalisationsanschluss Parz. 2810 ist durch einen Neuanschluss über das Gestaltungsplanareal neu anzuschliessen.

Inkrafttreten

Art. 20

Diese Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes *Parz. 2826. Mühlemoosweg*, durch den Regierungsrat in Kraft.

