

Kanton Schwyz

Gemeinde Arth

GESTALTUNGSPLAN
„RISCHI“ HEULEDIWEG
6414 OBERARTH

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Schwyz, 20. August 1993
rev. gemäss RRB vom 6. September 1994
mit Änderungen vom 31. August 1998

Gestaltungsplan „Rischi“, Heulediweg, 6414 Oberarth

Bauherrschaft: Oberallmeind-Genossame Arth
6415 Arth

per Adresse:
Herr
Rolf Steiner
Genossenpräsident
Bahnhofstrasse 11
6410 Goldau

Tel.: 041 / 855 13 25

Arth, 20. August 1993, rev. gem. RRB vom 6. September 1994, mit Änderungen vom 31. August 1998

Bauherrschaft:

R. Steiner

J. Schläpfer

Architekt:

[Signature]

Erlass durch den Gemeinderat

GRB Nr. 30. Nov. 1998

Arth, den

- 1. Dez. 1998

Gemeinderat Arth
Präsident

Der Gemeinderat:

Gemeindeschreiber
[Signature]

Erlass durch den Regierungsrat

RRB Nr. 106 vom 26. Januar 1999

Schwyz, den

Der Landammann:

[Signature]

Der Regierungsrat:

Der Stabschreiber:

[Signature]



Art. 0 Aenderungen vom 31. August 1998 gegenüber bewilligten Gestaltungsplan vom 20. August 1993, revidiert gemäss RRB vom 6. September 1994

An Stelle von 5 Doppel­einfamilienhäusern und 2 Einfamilienhäusern in der Wohnzone W2, werden neu 1 Doppel­einfamilienhaus (Nr. 8) und 8 Einfamilienhäuser (Nr. 9 bis 16) geplant. Der Garagentrakt nördlich der Hauszufahrt fällt weg. Das Doppel­einfamilienhaus und die Einfamilienhäuser haben an- oder eingebaute Garagen und ein zusätzlicher Abstellplatz.

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt auf Antrag des Grundeigentümers und mit Genehmigung des Regierungsrates sowie gestützt auf die §§ 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und die §§ 44, 45, 46 und 50 des Baureglementes der Gemeinde Arth, vom 21. Mai 1990, folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan Rischi, am Heulediweg in Oberarth.

Art. 2 Geltungsbereich

- Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan Rischi, Heulediweg, Oberarth, Plan Nr. 321.06, .07 und .08 vom 31.08.1998, umrandete (feste, geschlossene Linie, einseitig punktiert) Gebiet, Kat.Nr. 2396 und 637, wobei innerhalb der Parzelle eine Zonenunterteilung W2/W3 besteht, mit folgenden Flächen:

W2	5'042 m ²
W3	15'518 m ²
	<hr/>
Somit Arealfläche ohne Strassenanteil	20'560 m ²

- Für die Überbauung der Parzellen, Kat.Nr. 2396 und 637, gelten die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan will:

- Ein generelles Festlegen der Bauten bezüglich Dimension, Situierung und Höhenlage.
- Eine Konzentration der Baukörper zwecks Schaffung grösserer, zusammenhängender Freiflächen.
- Strassen und Bauten gut ins bestehende Terrain einpassen und hohe Stützmauern und Böschungen vermeiden.
- Den räumlichen Bezug der Siedlung in ihre einheitliche Wirkung nach aussen bestimmen.
- Generelle Anordnung und Gestaltung der Hauszufahrten, Wege und Plätze.
- Innerhalb des GP-Gebietes die Verkehrs- und Parkierungssituation regeln.

Art. 4 Planungsmittel

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

- a) verbindliche und
- b) richtungsweisende

a) verbindliche Planungsmittel

.1	Situation/Umgebung	Nr. 321.06	Mst. 1:500	31.08.1998
.2	Baubegrenzungslinien/ Basishöhen	Nr. 321.07	Mst. 1:500	31.08.1998
.3	Erschliessung und Fahrzeug- abstellplätze	Nr. 321.08	Mst. 1:500	31.08.1998
.4	Schnitte	Nr. 321.09	Mst. 1:500	31.08.1998

b) richtungsweisende Planungsmittel

.1	Nutzungsmöglichkeit in Grundriss-, Schnitt- und Fassadenform	Nr. 321.05	Mst. 1:200	20.08.1993
----	--	------------	------------	------------

Art. 5 Art der Bauten

Das GP-Gebiet umfasst zwei Arten von Bautypen:

- Mehrfamilienhäuser
- Ein- und Doppel Einfamilienhäuser

Art. 6 Lage, Anordnung und Baumasse

Lage, Anordnung und Baumasse der Hochbauten sind mittels Bau- und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert.

Art. 7 Baubegrenzungslinien

1. Die Baubegrenzungslinien für oberirdische Hauptbauten (strichpunktierte Linie) bestimmen die äussersten zulässigen oberirdischen Gebäudeteile der für die Wohnnutzung bestimmten Baukörper, für welche die Höhenbestimmungen nach Art. 8 gelten.
2. Die Baubegrenzungslinien bestimmen die äussersten zulässigen Gebäudeteile für sichtbare, der Garagierung dienenden Vorbauten, welche den Hauptbauten vorgebaut sind (gestrichelte Linie mit jeweils zwei Punkten unterbrochen). Bei diesen Vorbauten bemisst sich die maximal zulässige Gebäudehöhe von 4.50 m ab der mittleren Höhe der davor liegenden Hauszufahrt.
3. Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Kamine, Erker, Balkone und Vordächer dürfen die Baubegrenzungslinien nach Art. 7.1 oben allseits bis 1.50 m überragen. Erker und geschlossene Bauteile dürfen dabei höchstens 1/3 der gesamten Fassadenlänge einnehmen. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber Nachbarparzellen.
4. Ausserhalb aller Baubegrenzungslinien sind im weiteren zulässig: Erholungs- und Freizeitanlagen, die der Situation entsprechen und sich gut in die Umgebung einordnen, einschliesslich eingeschossige Nebenbauten nach § 61 PBG mit derselben Nutzungsbestimmung sowie Erschliessungsanlagen und Terraingestaltungen.

Art. 8 Gebäudehöhen, Höhenbegrenzungslinien und Geschosse

1. Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Höhenausdehnung der Bauten unter Angabe der max. Gebäude- und Firsthöhen in Metern über Meer.
2. Die jeweiligen Basiskoten sind für jedes einzelne Gebäude in Art. 23, im Anhang der Sonderbauvorschriften und im Plan Nr. 321.07 festgelegt. Ihre Genauigkeit beträgt ± 50 cm.
3. In der Wohnzone W3 sind bei den bestehenden Wohnhäusern 2, 4, 6, 8 und bei den neuen Wohnhäusern 1, 2, 3, 4 werden die Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht, mit entsprechender Anpassung der Gebäude- und Firsthöhen gemäss Gemeindebaureglement Art. 46, Abs. b.
4. Für die Vorbauten gilt Art. 7.2 der Sonderbauvorschriften.

Art. 9 Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände

1. Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen sämtliche Bauteile die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände einhalten.
2. Innerhalb des GP-Gebietes sind die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Ausnahmen bilden lediglich die partiellen Überschreitungen nach Art. 7, Abs. 3.
3. Bei den Garagen ist ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche ein Vorplatz von mindestens 5.50 m vorzusehen.
4. Gegenüber dem Heulediweg ist ein Strassenabstand ab Fassade zum Strassen- bzw. Trottoirrand von 4 m einzuhalten.
5. Nebenbauten dürfen ausserhalb der Baubegrenzungslinien im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften erstellt werden, sofern sie sich vom Standort und Höhenlage her gut einpassen. Die Nebenbauten haben zudem einen Strassen- resp. Trottoirabstand von 2.50 m einzuhalten.

Art. 10 Ausnützung

1. Die höchste zulässige Ausnützung (AZ) innerhalb des GP-Gebietes beträgt in der W2 0.45 und in der W3 0.65, zuzüglich eines Bonusse von 20 %.
2. Für jedes Bauvorhaben ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die beanspruchte Bruttogeschossfläche auszuweisen.
3. Ein Ausnützungstransport zwischen den angrenzenden Wohnzonen W2/W3 ist innerhalb des GP-Gebietes nicht gestattet. Zonenabgrenzung siehe beiliegender Situationsplan der HSK Ingenieur AG, Arth, vom 29. Juni 1993.

Art. 11 Gestaltung und Materialien**1. Allgemein**

Die Bauten sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, namentlich bezüglich der Materialisierung, dem Einsatz der Gestaltungsmittel und der Farbgebung. Diese sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit den Behörden abzusprechen.

2. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Hauptbauten sind mural auszubilden. Eingangspartien, Treppenhäuser, Vorbauten, Anbauten, Balkone, Erker, Veranden und Wintergärten sind einheitlich zu gestalten. Sie dürfen farblich stärker in Erscheinung treten und eine passende Materialisierung aufweisen (z.B. auch Metall/Glas).

3. Dachgestaltung

- .1 Die Dachgestaltung hat im wesentlichen als Pult-, Sattel- oder Zeltdach mit einer Neigung von 18 bis 45° zu erfolgen und ist mit einheitlichen Dachmaterialien (Eternitschiefer oder Flachziegel) zu versehen.
- .2 Dachaufbauten sind im Rahmen des Baureglementes der Gemeinde Arth zulässig.
- .3 Flachdächer sind wenn möglich begehbar zu gestalten.
- .4 Tiefgaragen und vorgelagerte Einzelgaragen oder Garagenboxen sind wenn möglich zu begrünen.

Art. 12 Geländeeinpassung, Umgebungsgestaltung, Einfriedungen

1. Die Böschungsneigung im GP-Gebiet darf in der Regel nicht steiler als 2:1 sein, mit einer Böschungshöhe von max. 2.50 m. Entlang der Heuledistrasse sind steilere Böschungen mit einer Böschungshöhe von max. 3.50 m zulässig.
2. Stützmauern dürfen 2.00 m nicht überragen.
3. Bei abgetrepten Stützmauern und Böschungen muss die horizontale Treppenstufe mind. 0.50 m breit sein.
4. Für die Rahmenbepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.
5. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan der betreffenden Einzelparzelle einzureichen.

Art. 13 Öffentliche Aussenraumgestaltung, Verkehrserschliessung und Parkierung

1. Die generelle Gestaltung der Aussenräume, dabei auch die Anordnung von Kinderspielflächen nach Art. 14 ist gemäss Gestaltungsplan auszuführen.
2. Der Fahrverkehr hat sich grundsätzlich der Wohnnutzung unterzuordnen. Die Hauszufahrt zu den Einfamilienhäusern ist bestmöglichst in die Wohnsiedlung zu integrieren (Breite 4.00 m). Am Ende der Hauszufahrt (ostseitig) ist ein Wendepunkt vorgesehen.
3. Pro Wohnung werden mindestens 1.5 Abstellplätze resp. 1.5 pro 100 m² BGF verlangt. Bei den Ein- oder Doppelfamilienhäusern mindestens 2 Plätze pro Haus. Mindestens 50 % der Autoabstellplätze haben unterirdisch zu erfolgen.
4. Die Anordnung und Organisation des Fussgänger- und Fahrverkehrs sowie der Autoabstellplätze ist aus den Plänen Nr. 321.06 und .08 ersichtlich.
5. Entlang der Häuser 8, 9, 10 und 11 ist neben der Hauszufahrt ein Fussgängerweg von 1.50 m Breite ohne Abstandseinschränkung vorgesehen.

Art. 14 Kinderspielflächen und Erholungsflächen

Innerhalb des GP-Gebietes sind am bezeichneten Standort Kinderspiel- und Erholungsflächen vorgesehen. Ihre gesamte Fläche muss mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen.

Art. 15 Ver- und Entsorgungsleitungen, Abstellplätze für Container

1. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Heulediweg eingelegt. Die jeweiligen Bauten werden je nach Objektlage einzeln oder gesammelt, den Hauptleitungen zugeführt.
2. Am planmässig eingezeichneten Standort sind Abstellplätze für Container einzurichten.

Art. 16 Aussenantennen

Im ganzen Quartier ist die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln untersagt, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet werden können.

Art. 17 Ausnahmen

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweichungen sind geplant und bewilligt:

1. Erhöhung der Vollgeschosse um ein Geschoss mit entsprechender Anpassung der Gebäude- und Firsthöhen.
 - .1 Bestehende Bauten Heulediweg Nr. 2, 4, 6 und 8
 - .2 Mehrfamilienhäuser 1, 2, 3 und 4

Art. 18 Subsidiäres Recht

Soweit die Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangen das kommunale Baureglement und das kantonale Planungs- und Baureglement zur Anwendung.

Art. 19 Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Art. 20 Flächenverzeichnis und BGF-Berechnung der Parzellen Kat.Nr. 2396 und 637 im Sinne von Art. 12 sowie bei Einhaltung der privatrechtlichen Nutzungsbeschränkungen (Richtlinien)

Grundstück Kat.Nr.	Flächen effektiv m2	Anteil Zone W2	Anteil Zone W3	Strassen- fläche ./. m2	ausnützbare Fläche m2	BGF W2 AZ 0.45 m2	BGF W3 AZ 0.65 m2	Total BGF m2
2396 + 637	20'560	5'042	15'518	--	20'560	2'268.9	10'086.7	12'355.6
Gestaltungsplan-Bonus 20 %						453.7	2'017.3	2'471.0
Total BGF						2'722.6	12'104.0	14'826.6

Art. 21 Wohnungen auf Kat.Nr. 2396 und 637 (Richtlinien)

best. Häuser	neue Häuser	Stockwerke Wohnungen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Zimmer	BGF W2	BGF W3	Total BGF
	Nr. 1	4 + Attika	10	22	--	1'220	1'220
	Nr. 2	4 + Attika	10	22	--	1'220	1'220
	Nr. 3	4 + Attika	10	22	--	1'220	1'220
	Nr. 4	4 + Attika	10	22	--	1'220	1'220
	Nr. 5	3 + Attika	8	18	--	950	950
	Nr. 6	3 + Attika	8	18	--	950	950
	Nr. 7	3 + Attika	7	18	--	950	950
	Nr. 8	2	2	10	440	--	440
	Nr. 9	2	1	6	285	--	285
	Nr. 10	2	1	6	285	--	285
	Nr. 11	2	1	6	285	--	285
	Nr. 12	2	1	6	285	--	285
	Nr. 13	2	1	6	285	--	285
	Nr. 14	2	1	6	285	--	285
	Nr. 15	2	1	6	285	--	285
	Nr. 16	2	1	6	285	--	285
Heulediweg 2		4 + Attika	13	37	--	1'240	1'240
Heulediweg 4		4 + Attika	10	36	--	1'044	1'044
Heulediweg 6		4 + Attika	9	36	--	1'044	1'044
Heulediweg 8		4 + Attika	9	36	--	1'044	1'044
Total			114	345	2'720	12'102	14'822

Art. 22 Parking auf Kat.Nr. 2396 und 637 (Richtlinien)

Häuser					Total	
11 MFH =	12'102 m2 BGF : 100 x 1.5				182 Pl.	
10 EFH =	à 2 Plätze				20 Pl.	
Total erforderlich					202 Pl.	
Zone	Unterniveauparkplätze		Garageboxen	Gedeckte Abstellplätze	Aussenparkplätze	Total
	best.	neu				
W3	43	70	--	9	54	176 Pl.
W2	--	--	20	-	6	26 Pl.
Total vorhanden					113	202 Pl.

Art. 23 Höhenangaben

Zone	Gebäude	Basishöhe ± 50 cm Hauptbauten	gewachsenes Terrain	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe
W3	Wohnhaus Nr. 1	1. Wohngeschoss EG = 474.50 m	474.75 m ausgemittelt	488.45 m	491.45 m
	Wohnhaus Nr. 2	1. Wohngeschoss EG = 473.50 m	472.75 m ausgemittelt	486.45 m	489.45 m
	Wohnhaus Nr. 3	1. Wohngeschoss EG = 473.50 m	472.75 m ausgemittelt	486.45 m	489.45 m
	Wohnhaus Nr. 4	1. Wohngeschoss EG = 473.50 m	473.25 m ausgemittelt	486.95 m	489.95 m
	Wohnhaus Nr. 5	1. Wohngeschoss EG = 473.50 m	472.50 m ausgemittelt	483.50 m	486.50 m
	Wohnhaus Nr. 6	1. Wohngeschoss EG = 473.50 m	472.25 m ausgemittelt	483.25 m	486.25 m
	Wohnhaus Nr. 7	1. Wohngeschoss EG = 473.50 m	472.50 m ausgemittelt	483.50 m	486.50 m
	Heulediweg 2	1. Wohngeschoss EG = 472.12 m	bereits erstellt gemäss Baubewilligung vom 06.09.1982		
	Heulediweg 4	1. Wohngeschoss EG = 473.10 m	bereits erstellt gemäss Baubewilligung vom 06.09.1982		
	Heulediweg 6	1. Wohngeschoss EG = 473.20 m	bereits erstellt gemäss Baubewilligung vom 01.02.1988		
	Heulediweg 8	1. Wohngeschoss EG = 474.10 m	bereits erstellt gemäss Baubewilligung vom 01.02.1988		
W2	max. Gebäude- und Firsthöhe nach Baureglement Art. 30				
	Wohnhaus Nr. 8	unterstes Geschoss = 474.00 m		7.00 m	10.00 m
	Wohnhaus Nr. 9	unterstes Geschoss = 472.75 m		7.00 m	10.00 m
	Wohnhaus Nr. 10	unterstes Geschoss = 471.35 m		7.00 m	10.00 m
	Wohnhaus Nr. 11	unterstes Geschoss = 470.65 m		7.00 m	10.00 m
	Wohnhaus Nr. 12	unterstes Geschoss = 478.45 m		7.00 m	10.00 m
	Wohnhaus Nr. 13	unterstes Geschoss = 476.90 m		7.00 m	10.00 m
	Wohnhaus Nr. 14	unterstes Geschoss = 475.95 m		7.00 m	10.00 m
	Wohnhaus Nr. 15	unterstes Geschoss = 482.00 m		7.00 m	10.00 m
	Wohnhaus Nr. 16	unterstes Geschoss = 482.00 m		7.00 m	10.00 m