

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN

SCHÖNEGG, 6410 GOLDAU



GRUNDEIGENTÜMER:

JOS. SCHMID, ASETSTRASSE 11, 6438 IBACH

ARCHITEKTEN:

KAUFMANN + BIRRER, ZUGERSTR. 75, 6415 ARTH

BESTIMMUNGEN

BESONDERE BESTIMMUNGEN ZUM QGP SCHOENEGG, GOLDAU

1. Die Grundstücke Nr. 1 - 8 des Gestaltungsplanes Schönegg sind der zweigeschossigen Wohnzone mit einer Ausnützungsziffer von 0.4 zugeordnet.
2. Die Bauten sind innerhalb des markierten Bau-bereiches zu erstellen (Baulinie).
3. Auf den Parzellen 1 - 4 und 7 + 8 sind Doppel-ein- oder Reihenhäuser zu errichten.
Auf den Parzellen 5 und 6 sind Einfamilienhäuser zu errichten.
4. Die Parkierung ist oberirdisch vorgesehen (inkl. Autowaschplatz und Container). Es besteht die Mög-lichkeit einen gedeckten Autoabstellplatz in den ausgewiesenen Bereichen zu erstellen.
5. Für die Grundstücke 1 - 4 ist eine gemeinsame Stichstrasse von 4.0 m Breite vorgesehen; befahr-bar für Autos der Anwohner und bei Notfällen (Feuer-wehr, Sanität, etc.). Sie ist als kinder- und velo-freundliche Wohnstrasse zu gestalten.
Die Linienführung und die Höhenkoten der Wohnstrasse richtet sich nach dem QGP.
6. Die Erdgeschosse der einzelnen Parzellen dürfen folgende Höhenkoten nicht überschreiten

Parzelle 1: 524.00 MÜM	Parzelle 5: 527.50 MÜM
Parzelle 2: 524.00	Parzelle 6: 525.50
Parzelle 3: 523.00	Parzelle 7: 525.00
Parzelle 4: 523.00	Parzelle 8: 526.50 A
	528.00 B
	529.50 C
7. Die Grenzabstände, Geschosshöhe, Gebäude- und First-höhe, Dachform, Aus- und Aufbauten richten sich nach dem gesetzlichen Rahmen GBR + BG.
Die Hauptfirstrichtung hat sich nach dem QGP zu richten.

Ausnahmen

Nebenbauten (Garagen) dürfen bis 2.5 m an Zufahrtsstrassen oder an Parkplätze gebaut werden.

Hauptbauten dürfen bis 4.00 m an Zufahrtsstrassen oder an Parkplätze gebaut werden.

Gebäudeabstände von Haupt- zu Nebenbauten sind, um eine dichte Siedlungsstruktur zu erreichen, nicht einzuhalten.

8. Um eine gewisse Einheit der Bauten im äusseren Erscheinungsbild zu erhalten, sind für sämtliche Häuser (1 - 8) folgende Richtlinien einzuhalten:
 - Die Fassadenflächen sind zu verputzen. (Abrieb positiv, Korn 1.5 mm, ohne weitere Struktur wie z.B. Kellenwurf, Klosterputz, etc., Farbe: Weiss oder Pastelltöne.)
 - Fassadenelemente (Fenster, Balkone, Wintergarten, etc.) sind in Holz oder Stahlkonstruktion auszuführen.
 - Die Hauptdächer sind als Schrägdächer mind. 18° zu konzipieren und mit Doppelfalztonflachziegel, naturrot einzudecken.
9. Fusswege, Kinderspielplätze, Terrain- und Umgebungsgestaltung gemäss QGP.
10. Die notwendige Groberschliessung durch Kanalisation, Elektrizität, Telefon und Wasser ist vorhanden. Die Leitungen sind im QGP eingetragen. Beim gegebenen Zeitpunkt ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Werken die Feinerschliessung zu planen.
Ueber sonstige bestehende Werkleitungen im eingezonten Gebiet liegen diesem QGP die Leitungskataster bei.
11. Die endgültigen m² - Grösse der Parzellen 1 - 8 wird nach der Parzellierung festgelegt. Die entsprechenden Bruttogeschoss - Flächen betragen 0.4 der gekauften Grundstückflächen.
12. Der bestehende Baumbestand ist möglichst zu schonen. Die Eiben auf den Grundstücken 6 und 7 müssen erhalten bleiben.

13. Das eingezonte Bauland grenzt nordseits an die SBB-Linie Arth-Goldau - Luzern. An der Südwestseite liegt die Nationalstrasse N 4. Diese Situation veranlasste die Gemeinde Arth Lärmmessungen durch die EMPA durchführen zu lassen. Wie aus der Beilage (Seite 5 des EMPA Berichtes) ersichtlich ist, müssen an der Nordseite Lärminderungsmaßnahmen getroffen werden. (Abschirmmauer, Lärmschutzfenster). Bei der Baurealisation ist dieser Tatsache voll Rechnung zu tragen.
14. Der alte Rigiweg muss innerhalb des Grundstückes gemäss Plan ca. 25 m nach Südwesten verlegt werden.

Arth, 4. November 1987

Rev.: 11. März 1988

Rev.: 5. Sept. 1989

OBJEKT	QUARTIERGESTALTUNG SCHOENEGG, 6410 GOLDAU
BAUHERR	J. SCHMID ASETSTRASSE 11, 6438 IBACH
ARCHITEKT	KAUFMANN + BIRRER ZUGERSTRASSE 75, 6415 ARTH

BERECHNUNG DER AUSNÜTZUNGSZIFFER GEMAESS ORL 514 420

Anrechenbare Landfläche (ohne Zufahrtsstrasse)	8'755 m2
Bauzone	W2
Ausnützungsziffer	0.4
Bruttogeschossfläche, erlaubt	3'502 m2

Parzelle 1

Landfläche	513 m2	
AZ	0.4	
BGF max.	205 m2	
BGF vorh.		201.05 m2

Parzelle 2

Landfläche	485 m2	
AZ	0.4	
BGF max.	194 m2	
BGF vorh.		201.05 m2

Parzelle 3

Landfläche 485 m2

AZ 0.4

BGF max. 194 m2

BGF vorh. 201.05 m2

Parzelle 4

Landfläche 530 m2

AZ 0.4

BGF max. 212 m2

BGF vorh. 201.05 m2

TOTAL PARZ. 1-4 2013 m2 805 m2 804.20 m2

Parzelle 5

Landfläche 708 m2

AZ 0.4

BGF max. 283 m2

BGF vorh. 253.00 m2

Parzelle 6

Landfläche 1080 m2

AZ 0.4

BGF max. 432 m2

BGF vorh. 404.00 m2

Parzelle 7

Landfläche 1340 m2

AZ 0.4

BGF max. 537 m2

BGF vorh. -----

Parzelle 8

Landfläche 1434 m2

AZ 0.4

BGF max. 573 m2

BGF vorh. -----

Restparzelle

Landfläche 2180 m2

AZ 0.4

BGF max. 872 m2

BGF vorh.

besth. Gebäude

11.50 x 11.50 x 4.00

2.00 x 4.40 x 4.00

3.00 x 2.00

570.00 m2

TOTAL BRUTTOGESCHOSSFLAECHE MAX. 3'502 m2

TOTAL BRUTTOGESCHOSSFLAECHE VORH. 5.9.1989 2'031.20 m2

Ausnützung vorhanden $\frac{3'141.20 \text{ m2}}{8'755.00 \text{ m2}} = \underline{0.3587}$

LÄRMSCHUTZ

Am Zonenrand gegen die Nationalstrasse N4 sind die Planungswerte für den heutigen durchschnittlichen Jahresverkehr eingehalten (Messort G1).

Auch für den entlang der Bahnlinie gelegenen Zonenrand (Messort G2) sind die Planungswerte tags knapp eingehalten. Aufgrund des intensiven Güterverkehrs nachts sind die Planungswerte jedoch überschritten:

für die Empfindlichkeitsstufe II: um 10 dB

(Wohnzonen und gemischte Zonen,
in denen keine störenden Betriebe
zugelassen sind)

für die Empfindlichkeitsstufe III: um 5 dB

(Lärmvorbelastete Gebiete)

Durch Lärminderungsmaßnahmen und bauliche Gestaltung lassen sich in diesem Zonenrandgebiet entlang der Bahnlinie Goldau - Immensee die Planungswerte erfüllen (Auflagen bei der Erteilung der Baubewilligung: Abschirmmauer oder -wall, Lärmschutzfenster (notwendig vor allem im oberen Stockwerk).

6. Berechnungsgrundlagen und Hinweise

Vorschriften und Berechnungsmodelle:

- BUS: Verordnung über den Lärmschutz bei ortsfesten Anlagen (LSV)
und
Verordnung über die Ermittlung von Aussenlärmimmissionen (ELIV)
- BUS / EMPA: Kurs "Strassenlärm" vom 18./19.6.84
- EMPA: Berechnungsmodell für Eisenbahnlärm vom Nov. 78 (im Auftrag des BUS)

Verkehrsannahmen:

Nationalstrasse N4: Durchschnittlicher Jahresverkehr aufgrund von Stichprobenzählungen (Juni 83) und Vergleich mit autom. Zählstellen Nr. 117 und 050, s. EMPA-Untersuchungsbereich 49'049 (Lärmmessungen in Immensee).

Hochrechnung auf den Planungswert einer vierspurigen Nationalstrasse:
(tags 2000 Fz/h, $\eta=0.12$; nachts 300 Fz/h, $\eta=0.06$)

Die angegebenen Strassenlärm-Beurteilungspegel für den durchschn. Jahresverkehr sind um 7 dB zu erhöhen. (Eine Verdoppelung der Verkehrsmenge würde eine Erhöhung um 3 dB bewirken). Damit wären allerdings die Planungswerte überschritten.



Genehmigt mit RRB Nr. 1975 vom 14. November 1989

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Landammann:

M. Kunz

Der Staatsschreiber:

Zander