

Gemeinde Arth

G E S T A L T U N G S P L A N S O N N E G G

Gotthardstrasse/Sonneggstrasse in Goldau

S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N

.....(vom 13.4.1993).....

Art. 1: Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14.5.1987 sowie Art. 44ff des Baureglements der Gemeinde Arth (BR) vom 21.5.1990 und auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan Sonnegg.

Art. 2: Geltungsbereich und Zweck

- 2.1. Der Gestaltungsplan-Perimeter umfasst die Parzellen GB 1006 und GB 1005 an der Sonneggstrasse in Goldau, dies gemäss Situationsplan.
- 2.2. Der Gestaltungsplan bezweckt eine überdurchschnittliche Gesamtwirkung der Ueberbauung in der Sonnegg. Bauten, Anlagen und Freiräume sind in ihren Teilen, besonders aber im Zusammenhang mit ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung entsprechend sorgfältig zu gestalten.
- 2.3. Der Gestaltungsplan bezweckt eine überdurchschnittliche oekologische Konzeption der Gebäudehülle und der Haustechnik.

Art. 3: Planungsmittel

- 3.1. Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan 1:500, Plan-Nr. 600 Atelier A vom 1.7.1991.
- 3.2. Soweit in diesen Vorschriften keine besonderen Regelungen zu finden sind, gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie des Baureglementes der Gemeinde Arth vom 21.5.1990.

Art. 4: Nutzweise

- 4.1. Die Sockelbauten (im Situationsplan braun bezeichnet) dienen vorwiegend Gewerbenutzungen.
- 4.2. Die Hauptbauten W (im Situationsplan rot bezeichnet) dienen vorwiegend Wohnnutzungen.
- 4.3. Die Hauptbauten G (im Situationsplan rot bezeichnet) dienen vorwiegend Gewerbenutzungen.
- 4.4. Die Aufbauten (im Situationsplan orange bezeichnet) dienen vorwiegend Wohnnutzungen (ausgezogene Linien), offenen gedeckten Dachterrassen (Strich-Linien) und Balkonen (unter den Dachterrassen; Punkt-Linien).
- 4.5. Die Vorbauten und Liftbauten L (im Situationsplan blau bezeichnet) dienen der Erschliessung der Wohnnutzungen.

- 4.6. Unter den Sockel-, Haupt- und Vorbauten und Zwischenräumen wird eine unterirdische Autoeinstellhalle erstellt.

Art: 5: Baumasse

- 5.1. Gebäude- und Firsthöhen
- | | maximale
Höhe über Meer | entspricht etwa fol-
gender max. Bauhöhe
respektive
Firsthöhe |
|---------------|----------------------------|--|
| Sockelbauten | 531.00 | 4.00 m Bauhöhe |
| Hauptbauten W | 539.50 | 12.00 m Bauhöhe |
| Hauptbauten G | 535.50 | 8.00 m Bauhöhe |
| Aufbauten | 543.50 | 16.00 m Firsthöhe |
| Vorbauten | 539.50 | 12.00 m Bauhöhe |
| Liftbauten L | 541.20 | 13.70 m Bauhöhe |
- 5.2. Die Baubegrenzungslinien sind im Situationsplan festgelegt. Nebenbauten gemäss § 61 PBG können auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien erstellt werden.
- 5.3. Gegenüber der Sonneggstrasse ist ein Strassen- und Grenzabstand von 6.00 m, gemessen ab der Strasse (s. Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Arth und der Grundeigentümerin vom 4.4.1975), einzuhalten, dies ohne Mehrlängenzuschlag. Gegenüber den übrigen Nachbarparzellen sind die Grenzabstände gemäss § 59f PBG sowie Baureglement der Gemeinde Arth vom 21.5.1990, inkl. allfälligem Mehrlängenzuschlag und Freiflächenausgleich, einzuhalten.
- 5.4. Die maximal zulässigen Gebäudelängen sind identisch mit den Baubegrenzungslinien, d.h. innerhalb den Baubegrenzungslinien bestehen keine Gebäudelängenbeschränkungen.

- 5.5. Innerhalb der maximalen Höhen nach Ziff. 5.1 sind maximal vier Vollgeschosse gestattet.
- 5.6. Die höchstzulässige Ausnützung im Planungsgebiet, inkl. dem voll gewährten Ausnützungsbonus von 20 %, beträgt gemäss Art. 30 Abs. 2 und Art. 46 lit. a des Baureglements der Gemeinde Arth vom 21.5.1990 0,78 resp. 0,90 (mit mindestens 20 % Gewerbenutzung).
- 5.7. Innerhalb dem Planungsgebiet bestimmen sich die Gebäudeabstände nach kantonalem PBG, d.h. es sind im Planungsgebiet keine Mehr-längenzuschläge gemäss Baureglement der Gemeinde Arth vom 21.5.1990 einzuhalten.

Art. 6: Gestaltung der Bauten

- 6.1. Die Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und in ihren formalen Elementen aufeinander abzustimmen.
- 6.2. Die Fassaden der Sockelbauten sind in Sichtbeton oder Stein auszuführen und horizontal zu gliedern.
- 6.3. Die Fassaden der Haupt- und Aufbauten sind in Mauerwerk oder in Fassadenschiefer auszuführen.
- 6.4. Die Vorbauten mit Ausnahme der Liftbauten sind als feingliedrige filigrane Metallkonstruktionen auszuführen.
- 6.5. Die Farbgebung der Bauteile, die nach aussen in Erscheinung treten, ist in einem zusammenhängenden Konzept im Einvernehmen mit der Baubewilligungsbehörde zu bestimmen.

Art. 7: Freiflächengestaltung

- 7.1. Im Vorgartenbereich (im Situationsplan gelb bezeichnet) können Freiflächen zur individuellen Nutzung zugeordnet werden.
- 7.2. Die übrigen Freiflächen sind allen Eigentümern und Mietern, der "Dorfplatz" auch der weiteren Allgemeinheit zugänglich zu machen.
- 7.3. In den Spielbereichen (im Situationsplan hellgrün bezeichnet) sind sichere Kinderspielplätze von gesamthaft mindestens 15 % der für Wohnzwecke geplanten Bruttogeschossfläche einzurichten.
- 7.4. Die übrigen Freiflächen westlich, nördlich und südlich der Hauptbauten sind naturnah zu gestalten.
- 7.5. Zwischen den Hauptbauten ist ein Quartierplatz (im Situationsplan dunkelgrau bezeichnet) mit Hartbelag einzurichten. Dieser kann teilweise überdeckt werden.
- 7.6. Zwischen den Sockelbauten ist ein Dorfplatz (im Situationsplan hellgrau bezeichnet) mit Hartbelag einzurichten.
- 7.7. Die Freiflächen gemäss 7.2 bis 7.6 sind mit Fussgängerwegen (im Situationsplan mit hellgrünen Kreislinien bezeichnet) zu verbinden.
- 7.8. Das öffentliche Fuss- und Fahrwegrecht der politischen Gemeinde Arth gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 4.4.1975 entlang der Sonneggstrasse bleibt bestehen. Die Führung des Trottoirs und die Parkierung entlang der Strasse wird aufgrund eines konkreten Projekts im Einvernehmen mit der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

Art. 8: Verkehrsbereiche

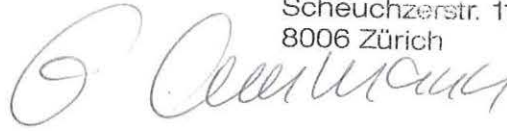
- 8.1. Die Mindestanzahl der Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 17 des Baureglements der Gemeinde Arth vom 21.5.1990. Mindestens 75 % der Autoabstellplätze müssen unterirdisch angeordnet sein.
- 8.2. Die Zufahrten zu den unterirdischen Autoeinstellhallen und zur Anlieferung (beides im Situationsplan mit rotem Pfeil bezeichnet) sowie zu den Kurzparkplätzen (im Situationsplan mit P bezeichnet) sind so zu gestalten, dass der Verkehr auf der Sonneggstrasse wie auch die Fussgänger nicht gefährdet werden.
- 8.3. Die Zugänge zu den Hauptbauten Wohnen (im Situationsplan mit blauen Pfeilen bezeichnet) und zu den Ladengeschäften und Gewerbebereichen sind hauptsächlich vom Dorfplatz her anzuordnen.
- 8.4. Für Velos und Mofas ist in geeignetem Bezug zum Dorfplatz ausreichend Abstellraum anzuordnen.
- 8.5. Mit guter Zugänglichkeit vom Dorfplatz her sind geeignete Anlagen für die zentrale Sammlung wiederverwertbarer und nicht wiederverwertbarer Abfälle anzuordnen.

Art. 9: Inkrafttreten

- 9.1. Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Kraft.

E. Ammann-Annen
Scheuchzerstr. 11
8006 Zürich

Die Grundeigentümerin:



Vom Gemeinderat Arth erlassen:

31. Aug. 1992

Gemeinderat Arth
Präsident



Gemeindeschreiber



Vom Regierungsrat genehmigt:



Genehmigt mit RRB Nr. 1766 vom 19. 10. 1993

Regierungsrat des Kantons Schwyz
Landammann:



Staatsschreiber:

