Gestaltungsplan Talblick, 6410 Goldau

Sonderbauvorschriften

Grundeigentümer:

Rolf Steiner
Bahnhofstrasse 13
6410 Goldau

.....

Architekt:

Architekturbüro
URS CURIGER
Sonneggstrasse 24a Tel. 041-855 38 64
6410 Goldau Fax 041-855 38 25
www.urs-curiger.ch info@urs-curiger.ch

.....

6410 Goldau, 11.11.2002
Revidiert : 31.07.2003
20.07.2004
07.02.2005

Öffentliche Auflage vom 16.8.03 bis 15.9.03

Gemeinderat Arth
Präsident

Gemeindeschreiber

Vom Gemeinderat erlassen mit Beschluss vom

6415 Arth, 16.2.2004 / 23.5.2005

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB-Nr. 922 vom 5.7.2005.

6430 Schwyz,

Der Landammann .....

Der Staatsschreiber .....

Regierungsrat Kanton Schwyz

Das Gestaltungsplanareal Talblick umfasst die gesamte Parzelle Nr. 2679, Bumeli, Goldau. Die Totalfläche der Parzelle beträgt 3478 m2.
Die Liegenschaft liegt in zwei verschiedenen Zonen. Entlang der Gotthardstrasse handelt es sich um die Zone WG4 im Umfang von 2045 m2, der dahinterliegende Teil liegt in der Zone W2 und weist eine Fläche von 1333 m2 auf.

Ausnützungsermittlung

Parzelle 2679:	Zone WG4	Fläche	2045 m2
	Zone W2	Fläche	1333 m2
		Total	3378 m2

WG4

Ausnützungsziffer (ohne 20 % Gewerbenutzung):	0.75				
Gestaltungsplanbonus von 20 %	0.15				
Zulässige Ausnützungsziffer	0.90				
Zulässige Bruttogeschossfläche:	0.90	*	2045 m2	=	1840.5 m2

W2

Ausnützungsziffer:	0.45				
Gestaltungsplanbonus von 20 %	0.09				
Zulässige Ausnützungsziffer	0.54				
Zulässige Bruttogeschossfläche:	0.54	*	1333 m2	=	719.8 m2

Total zulässige Bruttogeschossfläche: 2560.3 m2

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) Talblick, Goldau.

Zweck **Art. 2**

Der Zweck des GP besteht darin, Gebäudekomplexe mit Familienwohnungen zu erstellen, die sich durch folgende Punkte auszeichnen:
- geringer Landverbrauch dank verdichtetem Bauen
- gute Einfügung in die Umgebung
- gutes Gesamtbild mit vorzüglicher architektonischer Gestaltung
- komfortable und behindertengerechte Familienwohnungen
- grosszügige Anlage der Frei- und Begegnungsflächen
- sichere und verkehrsberuhigte Erschliessung
- grösstenteils unterirdische Parkierung

Geltungsbereich **Art. 3**

Die Sonderbauvorschriften gelten für den Gestaltungsplan perimeter gemäss Situationsplan 1:500 Nr. 0214-001 vom 11.11.2002 / Rev. 20.07.2004

Planungsmittel **Art. 4**

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel:

Verbindliche Planungsmittel:			
- Situation 1:500		Pl.-Nr. 0214-001	vom 11.11.02/20.07.04
- Verkehrserschliessung 1:500		Pl.-Nr. 0214-002	vom 11.11.02/31.07.03/20.07.04
Richtungsweisende Planungsmittel:			
- Richtungsweisende Baukörper 1:500		Pl.-Nr. 0214-003	vom 11.11.02/31.07.03/20.07.04
- Schemaschnitte 1:200		Pl.-Nr. 0214-004	vom 11.11.02/20.07.04
- Schemagrundriss 1:200 Garagengeschoss		Pl.-Nr. 0214-005	vom 11.11.02/31.07.03/20.07.04
- Schemagrundriss 1:200 Haus 1	1.-4. G	Pl.-Nr. 0214-006	vom 11.11.02/20.07.04
- Schemagrundriss 1:200 Haus 1	5.-7. G	Pl.-Nr. 0214-007	vom 11.11.02/20.07.04
- Schemagrundriss 1:200 Haus 2	1.-4. G	Pl.-Nr. 0214-008	vom 11.11.02
- Schemagrundriss 1:200 Haus 2	5.+6. G	Pl.-Nr. 0214-009	vom 11.11.02
Verbindliche Planungsmittel:			
- Sonderbauvorschriften			vom 11.11.02/31.07.03/20.07.04/07.02.05

Verkehrserschliessung **Art. 5**

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge hat über die Bumelistrasse zu erfolgen.
Für den Fussgängerverkehr ist ein Trottoir entlang der Bumelistrasse zur Verfügung zu stellen. Die Erschliessung der Wohnungen hat über einen Lift und Zugangswege zu erfolgen.
Der Grossteil der Abstellplätze ist unterirdisch zu erstellen.

Unterirdisch sind behindertenkonforme Abstellplätze vorzusehen.

Bauzone **Art. 6**

Das Planungsgebiet ist der Wohn- und Gewerbezone WG4, bzw. der Wohnzone W2 zugeordnet.

Ausnahmen **Art. 7**

Folgende Abweichungen von den Bauvorschriften sind zulässig:
- Erhöhung der AZ um 20 %

Definition der Bauten **Art. 8**

Es sind zwei Terrassenhäuser zu erstellen (gemäss Art. 32, Absatz 5 des BR Arth).

Die im Plan, richtungsweisende Baukörper 1:500, Nr.0214-003 vom 11.11.2002 / Rev. 20.07.04, dargestellten Bauten sind richtungweisend.

Hauptbauten sind Wohnbauten gemäss Art. 32 BR, wobei nicht störendes Gewerbe zulässig ist.

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.

Die für die Erschliessung notwendige Liftanlage stellt keine Baute im Sinne des Baugesetzes dar, sondern eine technische Anlage.
Die Anlage darf die zonengemässe Bauhöhe nicht überschreiten.

Basiskoten **Art. 9**

Die Basiskoten sind auf +/- 1.00 m festgelegt. Die definitive Fixierung erfolgt mit der Baueingabe.

Zulässige Gebäudehöhe Zone WG4 : max. 14.00 m
Zulässige Gebäudehöhe Zone W2 : max. 7.00m

Baulinien **Art. 10**

Die im GP 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 ausserhalb der Baulinien erstellt werden. Sie haben einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten.

Die ordentlichen, externen Grenz- und Gebäudeabstände sind einzuhalten.

Kubische Gliederung **Art. 11**

Die im GP dargestellte Orientierung Süd-Nord der Hauptbauten ist verbindlich.

Dächer von Hauptbauten sind als Flachdächer auszubilden.

Die Dachformen von Vorbauten und Nebenbauten sind frei.

Fassadengliederung **Art. 12**

Die Fassadengliederung hat gemäss einem klaren räumlichen und konstruktiven Konzept zu erfolgen.

Materialisierung **Art. 13**

Murale Bauteile haben feinkörnige bis glatte Oberflächen aufzuweisen.

Bei Vorbauten sind Bauteile aus Beton, Eternit, Metall, Holz und Glas zulässig.

Farbgebung **Art. 14**

Die Fassaden haben einen hellen Farbton aufzuweisen. Für übrige Bauteile sind auch dunkle Farbtöne zugelassen.

Terrainveränderungen **Art. 15**

Terrainveränderungen haben sich weitgehend dem gewachsenen Terrainverlauf anzupassen.

Einfriedungen **Art. 16**

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 will. Sie sind in ihrer Erscheinung möglichst zurückhaltend auszubilden.

Grünflächen **Art. 17**

Die Grünflächen sind mittels Bepflanzung und Möblierung zu gestalten.

Lärmschutz **Art. 18**

Der Nachweis über die Einhaltung der massgeblichen Lärmgrenzwerte, ist mit dem Baueingabe Projekt einzureichen.

Inkrafttreten **Art. 19**

Diese Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes Talblick, Goldau durch den Regierungsrat in Kraft.