

Gestaltungsplan Türli, Oberarth

Sonderbauvorschriften

Grundeigentümer:

Bovesta AG
Rickenbachstr. 105
6432 Rickenbach

zum L. L. L.

Architekt:

Urs Curiger
Sonneggstr. 24a
6410 Goldau

Urs Curiger

6410 Goldau, 14.03.2000 / Rev. 31.05.2000

Oeffentliche Auflage vom 25.03.2000 bis 25.04.2000

Vom Gemeinderat erlassen mit Beschluss vom **24. Juli 2000**

6415 Arth, **25. Juli 2000**

Gemeinderat Arth

Präsident

Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB-Nr. **140** vom **19. September 2000**

6430 Schwyz, **22. September 2000**

des Landammann:

des Staatschreiber:

i. V. W. Zupuy



Das Gestaltungsplanareal Türli umfasst die gesamte Parzelle Nr. 96 in Oberarth mit einer Fläche von 4731 m².

Ausnützungsermittlung

Parzelle 96:	Zone W3	Fläche	4731 m ²
--------------	---------	--------	---------------------

Ausnutzungsziffer:	0.65
--------------------	------

Gestaltungsplanbonus von 20 %	0.13
-------------------------------	------

Zulässige Ausnutzungsziffer	0.78
-----------------------------	------

Zulässige Bruttogeschossfläche:	0.78	*	4731 m ²	=	3690.2 m ²
---------------------------------	------	---	---------------------	---	-----------------------

Rechtsgrundlage

Art. 1

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 24, 30 und 31 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und auf Art. 44-46 des Baureglementes der Gemeinde Arth folgende Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan (GP) Türli, Oberarth.

Zweck

Art. 2

Der Zweck des GP besteht darin, drei Gebäudekomplexe mit Wohnungen 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, aber preisgünstige und behindertengerechte Wohnungen
- grosszügige Anlage der Frei- und Begegnungsflächen
- sichere und verkehrsberuhigende Erschliessung
- grösstenteils unterirdische Parkierung

Geltungsbereich

Art. 3

Die Sonderbauvorschriften gelten für den Gestaltungsplanperimeter gemäss Situationsplan 1:500 Nr. 9911-001.

Planungsmittel

Art. 4

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel:

- | | |
|---------------------------------|---|
| - Situation 1:500 | Pl.-Nr. 9911-001 vom 14.03.2000 / Rev. 31.05.2000 |
| - Verkehrserschliessung 1:500 | Pl.-Nr. 9911-002 vom 14.03.2000 / Rev. 31.05.2000 |
| - Kubische Begrenzung 1:200 | Pl.-Nr. 9911-003 vom 14.03.2000 / Rev. 31.05.2000 |
| - Kellergeschoss Haus A 1:200 | Pl.-Nr. 9911-004 vom 14.03.2000 / Rev. 31.05.2000 |
| - Kellergeschoss Haus B/C 1:200 | Pl.-Nr. 9911-005 vom 14.03.2000 / Rev. 31.05.2000 |
| - Obergeschoss Haus A 1:200 | Pl.-Nr. 9911-006 vom 14.03.2000 / Rev. 31.05.2000 |
| - Obergeschoss Haus B/C 1:200 | Pl.-Nr. 9911-007 vom 14.03.2000 / Rev. 31.05.2000 |
| - Attikageschoss Haus A 1:200 | Pl.-Nr. 9911-008 vom 14.03.2000 / Rev. 31.05.2000 |
| - Attikageschoss Haus B/C 1:200 | Pl.-Nr. 9911-009 vom 14.03.2000 / Rev. 31.05.2000 |
| - Sonderbauvorschriften | vom 14.03.2000 / Rev. 31.05.2000 |

Verkehrerschliessung Art. 5

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge hat über den oberen Fabrikweg und über das Areal Föry (C. Schmid AG), Parzellen Nr. 1239 und 2656 zu erfolgen.

Für den Fussgängerverkehr sind interne Fusswege mit dem Tramweg als Basiserschliessung und dem Mühlemoosweg als Sekundärererschliessung zur Verfügung zu stellen.

Der Grossteil der Abstellplätze sind unterirdisch zu erstellen. Für Besucher sind oberirdische Abstellplätze vorzusehen. Sie sind richtungsweisend im Situationsplan dargestellt.

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 Gebäudelänge um 10 % auf 44 m

Definition der Bauten

Art. 8

Die im Situationsplan 1:500, Nr. 9911-001, dargestellten Bauten sind richtungsweisend.

Hauptbauten sind gemäss der W3-Zone definierte Wohnbauten, wobei nicht störendes Gewerbe gemäss Art. 32 BR zulässig ist.

Vorbauten sind über die Fassade von Hauptbauten vorspringende Bauteile.

Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Kleinbauten gemäss § 61 PBG.

Unterirdische Bauten richten sich nach § 61 PBG.

Basiskoten**Art. 9**

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

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.

Kubische Gliederung**Art. 11**

Die im GP beschriebene Orientierung der Firstlinien ist verbindlich.

Dächer von Hauptbauten sind als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung zwischen 15 - 30 ° auszubilden.

Die Dachformen von Vorbauten und Nebenbauten sind frei.

Fassadengliederung**Art. 12**

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

Die grossflächigen Fassaden sind mittels Vorbauten zu strukturieren.

Materialisierung**Art. 13**

Murale Bauteile haben feinkörnige bis glatte Oberflächen aufzuweisen.

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

Schrägdächer sind mit Tonziegeln oder Eternitschiefer einzudecken.

Farbgebung

Art. 14

Die Fassaden haben einen hellen Farbton aufzuweisen (vorzugsweise weiss). Für Stahlteile und Dach sind auch dunkle, nicht störende Farbtöne zugelassen.

Terrainveränderungen

Art. 15

Terrainveränderungen haben sich weitgehend dem gewachsenen Terrainverlauf anzupassen.

Aufschüttungen sind maximal bis 2.00 m über das gewachsene Terrain zulässig.

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.

Freifläche

Art. 17

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

Die Nutzung als Platz zur Begegnung und zum Verweilen ist verbindlich.

Inkrafttreten

Art. 18

Diese Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes Türli, Oberarth durch den Regierungsrat in Kraft.