

Gestaltungsplan Türlihof 2, Oberarth

Sonderbauvorschriften

(Änderung vom 16.07.2001)

Grundeigentümer:

Türlihof AG
Türlihof 1a
6414 Oberarth

Hänsli

Architekt:

Urs Curiger
Sonneggstr. 24a
6410 Goldau

Urs Curiger

6414 Oberarth, 16.07.2001

Vom Gemeinderat erlassen mit Beschluss vom -7. JAN. 2002

6415 Arth, -7. JAN. 2002

Gemeinderat Arth
Präsident

Gemeindeschreiber

T. Huser

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB-Nr. 240 vom 19. Februar 2002

6430 Schwyz,



der Landammann:
W. Müller
der Stabschreiber:
D. Müller

Das Gestaltungsplanareal Türlihof 2 umfasst die gesamte Parzelle Nr. 496. Eine Fläche von 825 m² entlang des oberen Fabrikweges war bereits Bestandteil des Gestaltungsplanes Türlihof 1. Diese Fläche war erforderlich zur Einhaltung der Ausnützung und zur Anlage der erforderlichen Abstellplätze.

Die Landfläche ist betreffend der Ausnützung im neuen Gestaltungsplan nicht eingerechnet. Hingegen wurde sie in die Umgebungsgestaltung mit einbezogen, wobei die erforderlichen Abstellplätze für das Areal Türlihof 1 immer noch ausgewiesen sind.

Ausnützungsermittlung

Parzelle 496:	Zone WG3	Fläche	6140 m ²
Gestaltungsplanareal Türlihof 1:		Fläche	825 m ²
		Total	5315 m ²

Ausnutzungsziffer (ohne 20 % Gewerbenutzung):	0.65
Gestaltungsplanbonus von 20 %	0.13
Zulässige Ausnutzungsziffer	0.78

$$\text{Zulässige Bruttogeschossfläche:} \quad 0.78 \quad * \quad 5315 \text{ m}^2 \quad = \quad 4145.7 \text{ m}^2$$

Wird die zulässige Ausnutzungsziffer auf den Parzellen 3055 und 3068 (Gestaltungsplan Türlihof 1) durch Umzonung oder eine Baureglementsänderung erhöht, ist die zulässige BGF darauf neu zu ermitteln (AZ neu + 20 % * 4162 m²).

Der beanspruchte Teil von Parzelle 496 ist dannzumal nur noch insoweit erforderlich, als es die oben erwähnte Berechnung ergibt. Auf der restliche Fläche besteht kein Ausnutzungsrevers mehr. Sie wird aus dem Gestaltungsplanareal Türlihof 1 entlassen und dem Gestaltungsplanareal Türlihof 2 zugeschlagen.

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) Türlhof 2, Oberarth.

Zweck

Art. 2

Der Zweck des GP besteht darin, 2 Gebäudekomplexe mit Generationenwohnungen und ein Mehrfamilienhaus zu erstellen. Er zeichnet sich durch folgende Punkte aus:

- geringer Landverbrauch dank verdichtetem Bauen
- gute Einfügung in die Umgebung
- gutes Gesamtbild mit vorzüglicher architektonischer Gestaltung
- komfortable und behindertengerechte Generationenwohnungen
- grosszügige Anlage der Frei- und Begegnungsflächen
- sichere und verkehrsberuhigte Erschliessung
- mehrheitlich unterirdische Parkierung

Geltungsbereich

Art. 3

Die Sonderbauvorschriften gelten für den Gestaltungsplanperimeter gemäss Situationsplan 1:500 Nr. 9901-001.

Planungsmittel

Art. 4

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel:

- Situation 1:500	Pl.-Nr. 9901-001	vom 16.07.2001
- Verkehrserschliessung 1:500	9901-002	vom 16.07.2001
- Kubische Begrenzung 1:200	9901-003B	vom 16.07.2001
- Schemagrundriss 1:200 KG MFH 1+2	9901-004	vom 10.01.2000
- Schemagrundriss 1:200 WG MFH 1+2	9901-005	vom 10.01.2000
- Schemagrundriss 1:200 DG MFH 1+2	9901-006	vom 10.01.2000
- Schemagrundriss 1:200 KG MFH 3	9901-007B	vom 16.07.2001
- Schemagrundriss 1:200 EG MFH 3	9901-008B	vom 16.07.2001
- Schemagrundriss 1:200 OG MFH 3	9901-009B	vom 16.07.2001
- Schemagrundriss 1:200 DG MFH 3	9901-010B	vom 16.07.2001
- Sonderbauvorschriften		vom 16.07.2001

Verkehrerschliessung Art. 5

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge hat über den oberen und unteren Fabrikweg zu erfolgen.
Für den Fussgängerverkehr sind interne Fusswege mit dem Tramweg als Basiserschliessung zur Verfügung zu stellen.

Mindestens die Hälfte der Abstellplätze sind unterirdisch zu erstellen. Für Besucher sind oberirdische Abstellplätze vorzusehen. Sie sind richtungsweisend im Situationsplan dargestellt.

Unter- wie oberirdisch sind behindertenkonforme Abstellplätze vorzusehen.

Bauzone

Art. 6

Das Planungsgebiet ist der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugeordnet.

Ausnahmen

Art. 7

Folgende Abweichungen von den Bauvorschriften sind zulässig:

- Erhöhung der AZ um 20 % auf 0.78
- Erhöhung der Geschosszahl um eines auf 4
- Erhöhung der Bauhöhe um 2.70 m auf 13.70 m
- Erhöhung der Firsthöhe um 2.70 m auf 16.70 m
- Erhöhung der Gebäudelänge um 10 % auf 44 m

Definition der Bauten

Art. 8

Die im Situationsplan 1:500, Nr. 9901-001, dargestellten Bauten sind richtungsweisend.

Hauptbauten sind gemäss der WG3-Zone definierte Wohn- und Gewerbebauten.

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.

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 2.50 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 Türlhof 2, Oberarth durch den Regierungsrat in Kraft.