

Gestaltungsplan Türlihof, Oberarth

Sonderbauvorschriften

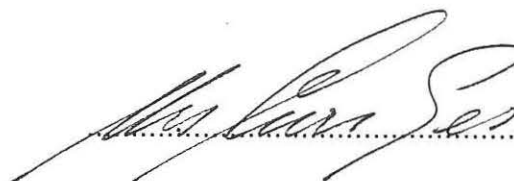
Grundeigentümer:

Türlihof AG
Gotthardstr. 33d
6414 Oberarth


.....

Architekt:

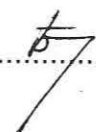
Urs Curiger
Sonneggstr. 24a
6410 Goldau


.....

Der Grundeigentümer Parz. Nr. 512


.....

Der Grundeigentümer Parz. Nr. 511


.....

6414 Oberarth, 12.12.1997
Rev. 27.05.1997

Vom Gemeinderat erlassen mit Beschluss vom

8. 6. 1998

Gemeinderat Arth
Präsident

6415 Arth,

Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB-Nr. 1332 vom 4. August 98

6430 Schwyz,


.....


.....



Ausnützungsermittlung

Parzelle 3055:	Zone W3	Fläche	4162	m ²
Parzelle 496 Teil:	Zone WG3	Fläche	825	m ²
		Total	4987	m ²

Ausnutzungsziffer (ohne 20 % Gewerbenutzung): 0.65

Gestaltungsplanbonus von 20 % 0.13

Zulässige Ausnutzungsziffer 0.78

Zulässige Bruttogeschossfläche: $0.78 \times 4987 \text{ m}^2 = 3889.86 \text{ m}^2$

Wird die zulässige Ausnutzungsziffer auf der Parzelle 3055 durch Umzonung oder eine Baureglementsänderung erhöht, ist die zulässige BGF darauf neu zu ermitteln (AZ neu + 20 % * 4162 m²). Der jetzige Teil von Parzelle 496 ist dann zumal nur noch insoweit erforderlich, als es die oben erwähnte Berechnung ergibt. Die restliche Fläche der Teilparzelle wird aus dem Gestaltungsplanareal entlassen und es besteht kein Ausnutzungsrevers mehr.

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) Türlihof, Oberarth.

Zweck

Art. 2

Der Zweck des GP besteht darin, einen Gebäudekomplex mit betreuten Alterswohnungen zu erstellen, der sich durch folgende Punkte auszeichnet:

- geringer Landverbrauch dank verdichtetem Bauen
- gute Einfügung in die Umgebung
- gutes Gesamtbild mit vorzüglicher architektonischer Gestaltung
- komfortable, aber preisgünstige und behindertengerechte Alterswohnungen
- 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. 9516-001.

Planungsmittel

Art. 4

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel:

- | | |
|-------------------------------|------------------|
| - Situation 1:500 | Pl.-Nr. 9516-001 |
| - Verkehrserschliessung 1:500 | Pl.-Nr. 9516-002 |
| - Kubische Begrenzung 1:200 | Pl.-Nr. 9516-003 |
| - Schemagrundriss 1:200 UG | Pl.-Nr. 9516-004 |
| - Schemagrundriss 1:200 EG | Pl.-Nr. 9516-005 |
| - Schemagrundriss 1:200 OG | Pl.-Nr. 9516-006 |
| - Schemagrundriss 1:200 DG | Pl.-Nr. 9516-007 |
| - Sonderbauvorschriften | |

Verkehrerschliessung Art. 5

Die Haupteerschliessung hat über den Fabrikweg zu erfolgen. Der Türliweg ist als Fussweg und untergeordnet als Zufahrt zu den Besucherparkplätzen vorzusehen.

Der Grossteil 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 Wohnzone W3, bzw. 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 1 m auf 12 m
- Erhöhung der Firsthöhe um 1 m auf 15 m
- Erhöhung der Gebäudelänge um 30 % auf 52 m

Definition der Bauten

Art. 8

Die im Situationsplan 1:500, Nr. 9516-001, 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, die nicht mit den Hauptbauten verbunden sind.

Unterirdische Bauten richten sich nach § 61 PBG.

Basiskoten**Art. 9**

Die Basiskote ist 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 1.50 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, Oberarth durch den Regierungsrat in Kraft.