

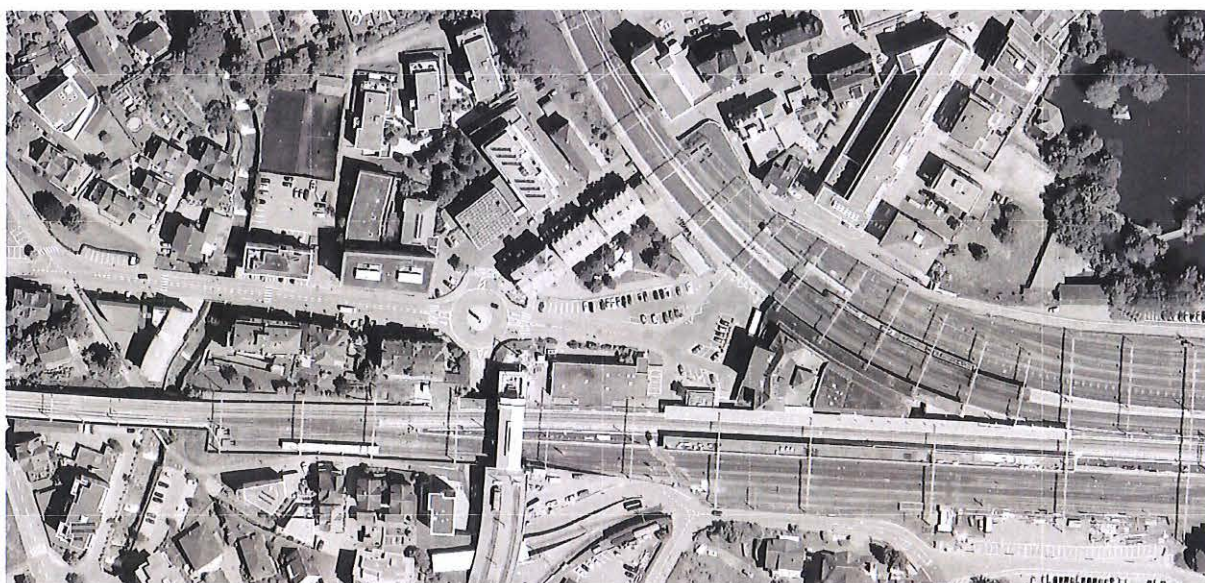


Kanton Schwyz
Gemeinde Arth

Änderung des Gestaltungsplans "Parkstrasse / Bahnhofplatz", Goldau Gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften

26. November 2019



Öffentliche Auflage vom: 29. 11. 2019 bis: 19. 12. 2019

Erlassen durch den Gemeinderat Arth mit Beschluss Nr. 38 vom: 20. Jan. 2020

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

F. Bellet

Der Gemeindeschreiber:

J. V. H. H. H.

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 139 vom: 3. März 2020

Im Namen des Regierungsrates

Der Landamann:

M. H.

Der Staatsschreiber:

H. B.



Grundeigentümer / Antragsteller

BOVESTA AG Immobilien
Gätzlistrasse 6 / Postfach 154
6431 Schwyz



Zimmerlin.

Datum / Unterschrift

Oberarth, 26.11.2019

Architekt

Birrer Bautreuhand, Architekturbüro
Gotthardstrasse 17
6414 Oberarth

BIRRT

BIRrer BAUTREUHAND

MF 110 6415 Arth Tel. 041/855 33 66 Fax 041/855 63 66

Datum / Unterschrift

Oberarth, 26.11.2019

BIRRT

BIRrer BAUTREUHAND

ARCHITEKTURBÜRO

Gotthardstrasse 17 6414 Oberarth Tel. 041/855 33 66 Fax. 041/855 63 66

bbt@bluewin.ch www.birrer-bautreuhand.ch

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	4
	Ingress	4
	Art. 1 Zweck und Ziele der Planung	4
	Art. 2 Bestandteile	4
	Art. 3 Geltungsbereich und ergänzendes Recht	4
	Art. 4 Ausnahmen	5
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	5
	Art. 5 Baubereiche, Höhen und Mantelbaulinien	5
	Art. 6 Art und Mass der Nutzung	6
C	Gestaltung und Etappierung	6
	Art. 7 Gestaltung	6
	Art. 8 Etappierung	7
D	Verkehrerschliessung und Parkierung	7
	Art. 9 Verkehrerschliessung	7
	Art. 10 Fusswege	7
	Art. 11 Parkierung	7
E	Aussenraum	8
	Art. 12 Spiel-, Erholungs- und Grünflächen	8
	Art. 13 Platzbereiche	8
F	Ver- und Entsorgung	8
	Art. 14 Leitungen	8
	Art. 15 Entwässerung	8
	Art. 16 Abfälle	8
G	Umwelt	9
	Art. 17 Lärmschutz	9
	Art. 18 Energie	9
H	Schlussbestimmungen	9
	Art. 19 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung	9

A Allgemeine Bestimmungen

Ingress

¹ Der Gemeinderat Arth erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (SRSZ 400.100, PBG) vom 14. Mai 1987, auf Art. 44 - Art. 46 des Baureglements der Gemeinde Arth (BauR) vom 24. Juni 2008 nachfolgende den Gestaltungsplan "Parkstrasse / Bahnhofplatz" mit folgenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung mit hoher architektonischer Qualität, die sich gut in die Umgebung einfügt und dem öffentlichen Charakter des Bahnhofsgebiets entsprechend Rechnung trägt.

² Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität;
- Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Erholungs- und Aussenräumen von hoher Qualität an zentraler Lage im Dorf Goldau;
- Sicherstellung einer rationellen und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
- Gewährleistung der Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fusswege;
- Verdichtete und energieeffiziente Bauweise.

Art. 2 Bestandteile

¹ Die Gestaltungsplan "Parkstrasse / Bahnhofplatz" besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan / Schemaschnitte, Massstab 1:500 vom 26. November 2019;
- Sonderbauvorschriften, SBV vom 26. November 2019
- Katasterplan mit Höhenlinien, Massstab 1:500 vom 26. November 2019
- Verkehrserschliessung, Massstab 1:250 vom 26. November 2019

² Folgende Bestandteile haben richtungsweisende Bedeutung:

- Planungsbericht vom 26. November 2019;
- Richtprojekt zu Gestaltungsplan "Parkstrasse / Bahnhofplatz", Massstab 1:200 vom 26. November 2019.

³ Folgende Bestandteile haben hinweisenden Charakter:

- Grundbuchauszug vom 26. Juni 2019

Art. 3 Geltungsbereich und ergänzendes Recht

¹ Der Gestaltungsplan "Parkstrasse / Bahnhofplatz" gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Soweit die Sonderbauvorschriften und der Gestaltungsplan keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement der Gemeinde zur Anwendung.

³ Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 4 Ausnahmen

¹ Der Gestaltungsplan "Parkstrasse / Bahnhofplatz" weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:

- Gestaltungsplaninterne Unterschreitung der Gebäudeabstände bei der bestehenden Bebauung.
- Gestaltungsplaninterne Unterschreitung der Gebäudeabstände zwischen den Baubereichen C und D.
- Überschreitung der auskragenden Gebäudeteile des Baubereichs A um maximal 1.70 m über die Baulinie.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereiche, Höhen und Mantelbaulinien

¹ Die maximal zulässigen Abmessungen der Hauptgebäude werden durch die im Situationsplan 1:500 festgelegten Baubereiche sowie die nachstehenden Gebäudelängen, Höhenkoten und Gebäudehöhen bestimmt. Die Abgrenzung der Baubereiche und die jeweils zugehörigen Höhenkoten bilden die verbindliche Mantellinie.

² Es sind sowohl die Gebäudehöhen als auch die maximalen Höhenkoten einzuhalten. Die Firsthöhen der Baubereiche A, B und C dürfen die Gebäudehöhen maximal um 4.00 m überschreiten. Die Firsthöhe des Baubereichs D darf die Gebäudehöhe um 3.00 m überschreiten.

³ Es gelten folgende maximalen Gebäudelängen, Gebäudehöhen und Höhenkoten:

Baubereich	Gebäudelängen	Gebäudehöhen	Höhenkoten
A	19.50 m	15.70 m	520.30 m.ü.M.
B	19.50 m	12.90 m	517.50 m.ü.M.
C	19.50 m	12.90 m	517.50 m.ü.M.
D	33.00 m	7.70 m	517.50 m.ü.M.

⁴ Entlang der Parkstrasse müssen oberirdische Bauten der Baubereiche A, B und C auf die im Zonenplan der Gemeinde Arth definierten und im Gestaltungsplan "Parkstrasse / Bahnhofplatz" übernommenen Baulinien gestellt werden.

⁵ Die über die Baulinien ragenden, bestehenden und fassadenbildenden Gebäudeteile im Baubereich A auf der Nordwest- und der Südwestseite dürfen die Baulinie maximal um 1.70 m überschreiten.

⁶ Entlang der nördlichen Gleisanlage der SBB und zum Bahnhofplatz hin kann die oberirdische Baute des Baubereichs D bis an die im Zonenplan der Gemeinde Arth definierten und im Gestaltungsplan "Parkstrasse / Bahnhofplatz" übernommenen Baulinien gestellt werden.

⁷ Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände, dürfen über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Dachvorsprünge und Balkone die festgelegten Mantellinien maximal um 1.50 m überschreiten.

⁸ Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die Mantellinien überschreiten.

⁹ Nebenbauten und unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind ausserhalb der festgelegten Mantellinien zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sichergestellt werden kann und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen.

¹⁰ Bei unterirdischen Parkieranlagen und Bauten unterhalb der Kote 510.00 m.Ü.M. dürfen die oberirdischen Baubereiche überschritten werden.

¹¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Festsetzung der Baubereiche unterschritten werden. Durch Grundstückunterteilungen resultierende Abstandsunterschreitungen sind zulässig. Zwischen den Hochbauten ist ein Gebäudeabstand von mindestens 2.90 m einzuhalten. Kantonale oder kommunale Abstände, die sich über die Perimetergrenze des Gestaltungsplans hinaus auswirken, bleiben vorbehalten und sind einzuhalten insofern keine kommunalen Baulinien externen Abstände aufheben.

Art. 6 Art und Mass der Nutzung

¹ In den Baubereichen A, B und C sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen
- Büro und Dienstleistungen

² Im Baubereich D sind folgende Nutzungen zulässig:

- Publikumsorientierte Ladenlokale und Dienstleistungsbetriebe im Erdgeschoss
- Büro und Dienstleistungen
- Wohnatelier, Arbeitsstudio und dergleichen

C Gestaltung und Etappierung

Art. 7 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Der Abstimmung der Architektursprache im Kontext des Bahnhofplatzes mit dem Ziel eines stimmigen Gesamtbildes hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ist gebührend Rechnung zu tragen.

² Den Qualitäten des Bauprojektes ist in den weiteren Schritten (Bauprojektierung, Baubewilligung und Realisierung) gebührend Beachtung zu schenken.

³ Zur Qualitätssicherung muss das Bauprojekt einen hohen Standard aufweisen. Für zusätzliche Qualitätssicherung muss im Baubewilligungsverfahren ein Fachgutachten eines Experten eingeholt werden.

Art. 8 Etappierung

¹ Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig, da die Baubereiche A, B und C bereits bestehen. Die gestaltungskonforme Überbauung und Erschliessung des gesamten Areals muss bei jeder Etappe gewährleistet bleiben.

² Die bestehenden öffentlichen Fusswegverbindungen sind nach Möglichkeit während allen Bauphasen zu gewährleisten.

D Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 9 Verkehrserschliessung

¹ Die ordentliche Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.

² Die Erschliessung der gedeckten Parkierungsanlage ist in der unteren Ebene über die Parkstrasse und in der oberen Ebene über eine Anbindung an die öffentliche Tiefgarage unter dem Bahnhofplatz geregelt.

³ Die im Situationsplan bezeichnete Notzufahrt gewährleistet die interne Erschliessung der Baubereiche im Ausnahmefall. Für Ereignisdienste, Umzüge und die Anlieferung der Ladenlokale sind bis vor die Hauseingänge Zufahrten mit einer minimalen Korridorbreite von 3.50 m vorzusehen.

⁴ Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Oberflächengestaltungen oder dergleichen zu strukturieren und zu gestalten.

Art. 10 Fusswege

¹ Die im Situationsplan eingetragene öffentliche Fusswegverbindung ist unentgeltlich. Sie ist ansprechend und sicher zu gestalten, regelmässig zu unterhalten und als durchgehende Verbindung dauerhaft frei zu halten.

² Der öffentliche Fussweg verbleibt im Eigentum des jeweiligen Grundeigentümers.

³ Der Unterhalt ist unter den Parteien (Grundeigentümer, SBB und Gemeinde Arth) im Verhältnis der Interessen aufzuteilen.

Art. 11 Parkierung

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Arth.

² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind Motorfahrzeugabstellplätze für Besucher und Kunden (Kurzzeitparkplätze) im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereich entlang der Parkstrasse zulässig.

³ Zusätzlich sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters Abstellplätze für Motorräder und Abstellplätze für Velos auszuweisen.

E Aussenraum

Art. 12 Spiel-, Erholungs- und Grünflächen

¹ Die Spiel- und Erholungsflächen dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

² Die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen sind zu berücksichtigen.

³ Die Spiel-, Erholungs- und Aussenraumflächen sind mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Bäumen und Sträucher zu bepflanzen. Die einheimischen Bäume und Sträucher sind bei Abgang zu ersetzen. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der schwarzen Liste oder Beobachtungsliste von InfoFlora aufgelistet sind, ist im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.

⁴ Es ist eine gut besonnte, zusammenhängende Spiel- und Erholungsfläche von mindestens 500 m² zu realisieren. Sie ist als Fläche mit öffentlichem Charakter und mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. (Öffentliches Benutzungsrecht gemäss Vereinbarung vom 28.10.2019)

Art. 13 Platzbereiche

¹ Die im Situationsplan bezeichnete Fläche ist als Platz mit öffentlichem Charakter und mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden.

F Ver- und Entsorgung

Art. 14 Leitungen

¹ Die Ver- und Entsorgung erfolgt nach geeignetem Angebot der betroffenen Werke sowie dem aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt der Baueingabe.

Art. 15 Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt der Baueingabe.

Art. 16 Abfälle

¹ Für die Abfallentsorgung sind gemeinsame Entsorgungssammelstellen gemäss Eintrag im Situationsplan zu erstellen. Die Sammelstellen sind so anzuordnen, dass sie gut bewirtschaftet werden können und dass möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

G Umwelt

Art. 17 Lärmschutz

¹ Die Einhaltung der massgebenden Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren im Detail nachzuweisen.

Art. 18 Energie

¹ Die Bebauung im Baubereich D hat im Minergie®-Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe, zu erfolgen.

² Die Bebauungen in den Baubereichen A, B und C dürfen mit einer nachträglichen Aussenisolation die definierten Baubereiche um jenes Mass überschreiten, das für die Erreichung des Minergie®-Standards notwendig ist.

H Schlussbestimmungen

Art. 19 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.