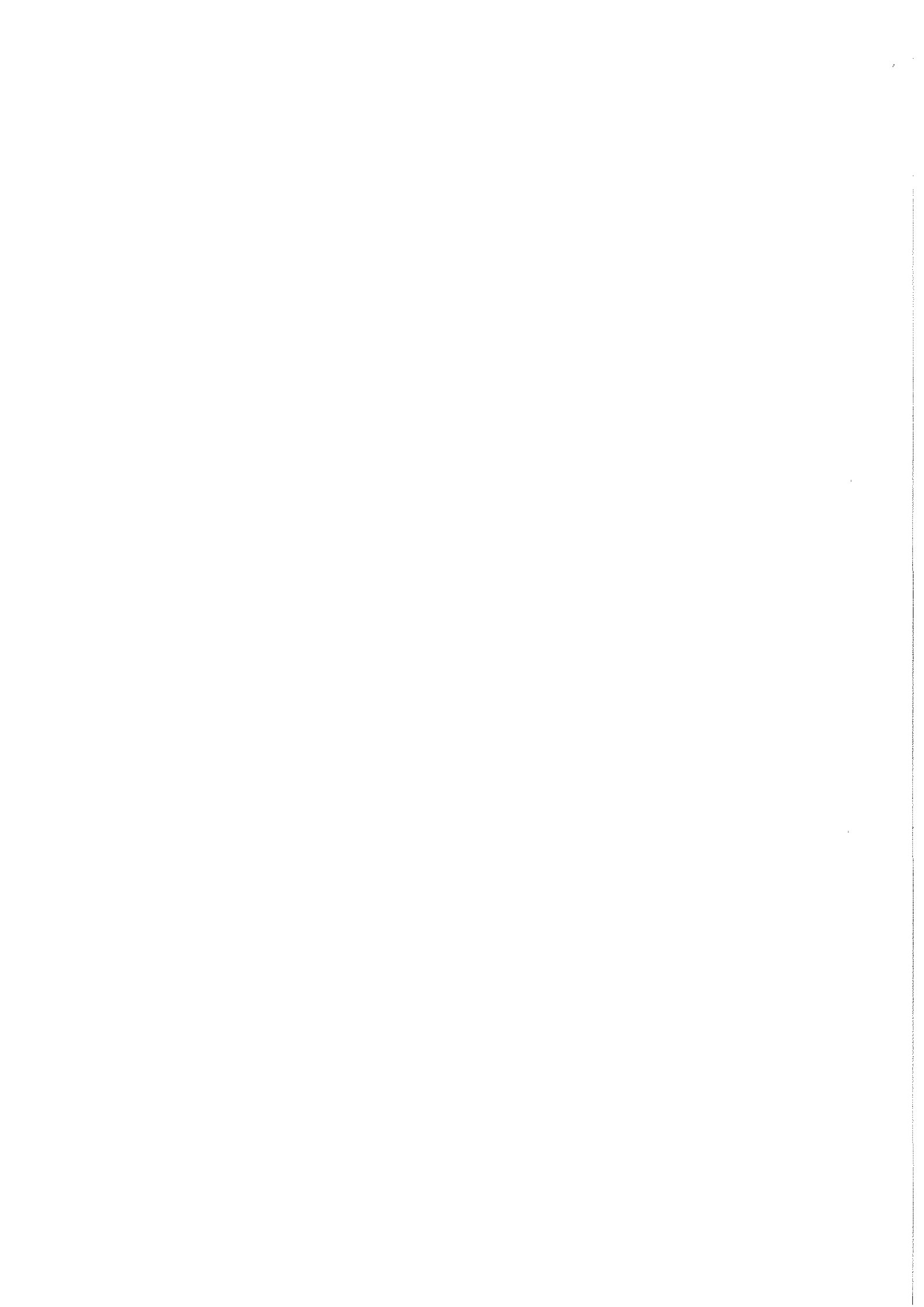


GEMEINDE ARTH

# **Baureglement**

## **2001**





# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

## **I. Zweck und Geltungsbereich**

Art. 1	Zweck	1
Art. 2	Geltungsbereich	1

## **II. Planungsmittel**

Art. 3	Planungsmittel	1
Art. 4	Nutzungspläne	1
Art. 5	Richtplan	2

## **III. Allgemeine Bauvorschriften**

### **A. Erschliessung**

Art. 6	Baugebiet Rigi	2
--------	----------------	---

### **B. Gestaltung, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

Art. 7	Gestaltungsgrundsatz	2
Art. 8	Antennen, Reklamen und ähnliche Einrichtungen	2

### **C. Konstruktion und Hygiene**

Art. 9	Besonnung und Hygiene	2
Art. 10	Raumgrösse	3
Art. 11	Abstellflächen	3
Art. 12	Isolation	3
Art. 13	Kinderspielplätze	3
Art. 14	Ersatzabgabe	3
Art. 15	Immissionen	3
Art. 16	Bauarbeiten	4

### **D. Verkehrssicherheit**

Art. 17	Motorfahrzeugabstellplätze	4
Art. 18	Ersatzabgabe	4
Art. 19	Strassenein- und -ausfahrten, Garagenvorplätze	5
Art. 20	Strassenabstände	5

### **E. Stellung und Dimension der Bauten**

Art. 21	Ausnützungsziffer	5
Art. 22	Berechnung der Geschosszahl	6

Art. 23	Firsthöhe	6
Art. 24	Gebäudelänge	7
Art. 25	Gewässerabstand	7
Art. 26	Mehrlängenzuschlag	7
Art. 27	Reihenbauten	7
Art. 28	Geschlossene Bauweise	7
Art. 29	Dachausbauten	7

#### **IV. Zonenvorschriften**

Art. 30	Zoneneinteilung und Masse	8
Art. 31	Kernzone	9
Art. 32	Wohnzone	9
Art. 33	Wohn- und Gewerbezone	9
Art. 34	Gewerbezone	10
Art. 35	Industriezone	10
Art. 36	Intensiverholungszone	10
Art. 37	Sonderzone Tierpark	10
Art. 38	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13
Art. 38a	Grünzone	13
Art. 38b	Bauzone ohne Hochbauten	13
Art. 39	Landwirtschaftszone	13
Art. 40	Skiabfahrtszone	13
Art. 41	Übriges Gemeindegebiet	14
Art. 42	Reservegebiet	14
Art. 43	Schutzzonen	14

#### **V. Gestaltungspläne**

Art. 44	Voraussetzungen	14
Art. 45	Inhalt	15
Art. 46	Ausnahmen von den Bauvorschriften	15

#### **VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle**

Art. 47	Baugesuch	15
Art. 48	Gebühren	16
Art. 49	Baukontrolle	16

#### **VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

Art. 50	Inkrafttreten	17
---------	---------------	----

# **ANHANG I**

## **ABBILDUNGEN**

	<b>Seite</b>
Abb. 1 Ein- und Ausfahrten	18
Abb. 2 Ausnützungsziffer (anrechenbare Landfläche)	19
Abb. 3 Ausnützungsziffer (AZ)	20
Abb. 4 Geschosszahl und Terraingestaltung	21
Abb. 5 Gebäudehöhe / Firsthöhe	22
Abb. 6 Gebäudelänge	23
Abb. 7 Mehrlängenzuschlag / Flächenausgleich	23
Abb. 8 Grenzabstand / Gebäudeabstand	24

## **ANHANG II**

<b>SACHREGISTER</b>	<b>25</b>
---------------------	-----------

# Baureglement der Gemeinde Arth

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 und Änderungen vom 8. Mai 1996 sowie die Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 1997, beschliesst:

## I. Zweck und Geltungsbereich

### Art. 1

Das Baureglement bezweckt:

Zweck

- a) Die haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens;
- b) die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde;
- c) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes;
- d) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen.

### Art. 2

<sup>1</sup> Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gemeindegebiet.

Geltungsbereich

<sup>2</sup> Sie finden Anwendung auf die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen.

<sup>3</sup> Änderungen an Bauten und Anlagen liegen namentlich dann vor, wenn sie äusserlich umgestaltet, erweitert, erheblich umgebaut oder einer neuen, baupolizeilich bedeutsamen Zweckbestimmung zugeführt werden.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen sowie kantonalen und eidgenössischen Rechts.

## II. Planungsmittel

### Art. 3

Planungsmittel sind:

- a) Baureglement
- b) Zonenpläne
- c) Erschliessungspläne
- d) Gestaltungspläne
- e) Planungszonen
- f) Richtpläne

Planungsmittel

### Art. 4

<sup>1</sup> Die Gemeindeversammlung erlässt einen Zonenplan, der das Gemeindegebiet in Zonen verschiedener Nutzungsarten einteilt, und einen Erschliessungsplan.

Nutzungspläne

<sup>2</sup> Die Zonen sind dargestellt im: Zonenplan Siedlungsbereich (Arth, Oberarth, Goldau) 1:5000, Zonenplan ausserhalb Siedlung 1:10000, Zonenplan Rigi 1:2500 und Schutzzonenplan 1:10000.

## Art. 5

- Richtplan <sup>1</sup> Der Richtplanentwurf ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen, bevor der Gemeinderat darüber beschliesst.
- <sup>2</sup> Während der Auflagefrist kann sich jedermann dazu schriftlich beim Gemeinderat äussern. Der Gemeinderat hat zu den Einwendungen Stellung zu nehmen.

### III. Allgemeine Bauvorschriften

#### A. Erschliessung

## Art. 6

- Baugebiet Rigi Die Groberschliessung des Baugebietes Rigi obliegt den Grundeigentümern. Die Gemeinde kann an die Baukosten Beiträge leisten.

#### B. Gestaltung, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

## Art. 7

- Gestaltungsgrundsatz <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Überbauung eine gute Gesamtwirkung erzielt und die Schönheit und Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes gewahrt und gefördert wird.
- <sup>2</sup> An die Gestaltung von Bauten sind erhöhte Anforderungen zu stellen:
- a) in der Kernzone Arth;
  - b) im Sichtbereich von künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen;
  - c) im Bereich des Zugersees;
  - d) im Baugebiet Rigi.

## Art. 8

- Antennen, Reklamen und ähnliche Einrichtungen Aussen- und Parabolantennen, Reklamen und ähnliche Einrichtungen (wie Schilder, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte usw.) sind bewilligungspflichtig und nur gestattet, wenn sie die bauliche Umgebung und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

#### C. Konstruktion und Hygiene

## Art. 9

- Besonnung und Belichtung <sup>1</sup> Bei der Erstellung von Wohnbauten ist auf die Besonnung und Belichtung Rücksicht zu nehmen.
- <sup>2</sup> Bewohnbare Räume haben eine Fensterfläche von mindestens 10%, bewohnter Dachraum von mindestens 6% der Bodenfläche aufzuweisen.

#### Art. 10

Bei Neubauten müssen Wohn- und Schlafräume eine Bodenfläche von mindestens zehn Quadratmeter und eine lichte Höhe von wenigstens 2.30 m aufweisen. Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der Raumhöhe über mindestens 6 m<sup>2</sup> der Bodenfläche einzuhalten.

Raumgrösse

#### Art. 11

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung ein Abstellraum von mindestens 5 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Abstell-  
flächen

<sup>2</sup> Zudem sind in Mehrfamilienhäusern in der Nähe des Haus- oder Kellereinganges ausreichende Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Spielgeräte, Fahrräder oder dergleichen sowie Kehrichtbehälter zu erstellen.

#### Art. 12

Alle Räume sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und dem Stand der Technik gegen Schall, Wärmeverlust und Feuchtigkeit ausreichend zu isolieren.

Isolation

#### Art. 13

<sup>1</sup> Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen hat die Bauherrschaft auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Kinderspielplätze anzulegen, die ein Mindestmass von 10% der zu Wohnzwecken anrechenbaren Bruttogeschossfläche aufzuweisen haben.

Kinderspiel-  
plätze

<sup>2</sup> Kinderspielplätze dürfen, solange die Wohnungen benutzt werden, nicht zweckentfremdet werden. Kinderspielplätze sind mit Anlagen (mindestens mit Sandkasten, Schaukel oder dergleichen) zu gestalten und teilweise mit Hartbelägen zu versehen.

#### Art. 14

<sup>1</sup> Ist die Erstellung der erforderlichen Spielplätze auf privatem Grund nicht möglich oder unzumutbar, so hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die für den Bau und Betrieb öffentlicher Spiel- und Erholungsflächen zu verwenden ist.

Ersatz-  
abgabe

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe beträgt je Quadratmeter auszuweisender Kinderspielfläche Fr. 500.--. Diese ändert sich jedes Kalenderjahr nach dem Punktestand vom Oktober des Vorjahres des Luzerner Baukostenindex. Als Basis gilt der 1. Oktober 1989 mit 113.4 Punkten.

#### Art. 15

<sup>1</sup> Den einzelnen Nutzungszonen werden in Art. 30 Empfindlichkeitsstufen gemäss den Lärmschutzvorschriften zugeordnet.

Immissionen

<sup>2</sup> Es werden unterschieden: nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe.

<sup>3</sup> Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

<sup>4</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe geführt werden. Die Auswirkungen haben sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages zu beschränken und dürfen nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

#### Art. 16

- Bauarbeiten**
- <sup>1</sup> Bauarbeiten sind ohne übermässige Einwirkungen von Lärm, Staub und lästigen Gerüchen auszuführen. Bei Unumgänglichkeiten von solchen Einwirkungen kann der Gemeinderat zeitliche Bauarbeitsbeschränkungen anordnen.
- <sup>2</sup> Die Bauherrschaft hat die zum Schutze der Anwohner und Strassenbenützer erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

### D. Verkehrssicherheit

#### Art. 17

- Motorfahrzeugabstellplätze**
- <sup>1</sup> Bei Neu- und wesentlichen Erweiterungsbauten sowie bei erheblichen Änderungen in der Zweckbestimmung einer Baute sind auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten.
- <sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern müssen pro hundert Quadratmeter der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, mindestens aber pro Wohnung 1,5 Abstellplätze vorhanden sein. Bei Einfamilienhäusern sind zwei Abstellplätze erforderlich.
- <sup>3</sup> Bei Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebauten bestimmt der Gemeinderat nach Massgabe der Zahl der Betriebsangehörigen und des Publikumandranges die Zahl der Abstellplätze.
- <sup>4</sup> Garagenvorplatz und Zufahrten dürfen nicht in die Berechnung der Abstellplätze einbezogen werden.
- <sup>5</sup> Ohne Bewilligung des Gemeinderates dürfen keine Abstellplätze ihrem Zweck entfremdet werden.

#### Art. 18

- Ersatzabgabe**
- <sup>1</sup> Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze auf privatem Grundstück nicht möglich oder unzumutbar, so hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden ist.
- <sup>2</sup> Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 6'000.--. Sie ändert sich jedes Kalenderjahr nach dem Punktestand vom Oktober des Vorjahres des Luzerner Baukostenindexes. Als Basis gilt der 1. Oktober 1989 mit 113.4 Punkten.

## Art. 19

<sup>1</sup> Die Strassenausfahrten sind übersichtlich zu gestalten. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen, andere Anlagen oder Pflanzen behindert werden.

<sup>2</sup> Ausfahrten dürfen 3 m vor dem Strassenrand ein Gefälle von höchstens 3% aufweisen.

<sup>3</sup> Strasseneinfahrten sind beidseitig mit Einlenkern von 4 m Radius ab Fahrbahnrand anzulegen.

<sup>4</sup> Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5.50 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

Strassenein-  
und  
-ausfahrten,  
Garagen-  
vorplätze  
(Abbildung 1)

## Art. 20

<sup>1</sup> Gegenüber Strassen ist ein Mindestabstand ab Fassade zum Strassen- bzw. Trottoirrand von 4 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt die kantonale Strassengesetzgebung oder allfällige Baulinien.

<sup>2</sup> Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile von maximal 1.50 m Ausladung sind im Abstandsbereich zulässig.

Strassen-  
abstände

## E. Stellung und Dimension der Bauten

### Art. 21

<sup>1</sup> Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

<sup>2</sup> Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich Wandquerschnitte, jedoch ohne Fassadenmauerwerk.

<sup>3</sup> Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:

- a) alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder nicht verwendbaren Flächen, wie z.B. zu Wohnungen gehörende Keller- sowie Estrichräume, Ventilations- und Klimaanlage, Gemeinschafts- und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern;
- b) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
- c) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- d) offene Erdgeschosshallen, überdeckte offene Dachterrassen;
- e) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- f) unterirdische gewerbliche Einstellräume für Motorfahrzeuge und Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- g) Raumteile unter einer lichten Höhe von 1.50 m.

Ausnüt-  
zungsziffer  
(Abbildung 2  
und 3)

<sup>4</sup> Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, noch nicht ausgenützten Grundstücke und Grundstückteile. Zur anrechenbaren Landfläche zählen nicht:

- a) die für eine hinreichende Erschliessung notwendige Fahrbahnfläche, ohne Hauszufahrten;
- b) Flächen projektierte öffentlicher Verkehrsanlagen;
- c) Wald und Gewässer.

<sup>5</sup> Bei nachträglicher Unterteilung oder Verkleinerung eines Grundstückes oder der Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnutzungsziffer der ursprünglichen und neuen Parzelle nicht überschritten werden. Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen, Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke. Diese Beschränkung kann der Gemeinderat im Grundbuch anmerken lassen.

<sup>6</sup> Die anrechenbare Landfläche von angrenzenden oder in zweckmässigem Zusammenhang stehenden Grundstücken innerhalb der gleichen Zone kann durch einen Dienstbarkeitsvertrag in Abweichung von den Parzellengrenzen verlagert werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen und kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.

#### Art. 22

Berechnung  
der  
Geschoss-  
zahl  
(Abbildung 4)

<sup>1</sup> Für die Berechnung der Geschosszahl ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.

<sup>2</sup> Es werden unterschieden:

- a) Vollgeschosse
- b) Untergeschosse
- c) Dach- oder Attikageschosse.

<sup>3</sup> Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es mit mehr als 60% seiner Aussenfläche aus dem gewachsenen Terrain hinausragt. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.

<sup>4</sup> Das Dach- oder Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die anrechenbare Bruttogeschossfläche (Art. 21 Abs. 3, lit. g) mehr als 75% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

#### Art. 23

Firshöhe  
(Abbildung 5)

<sup>1</sup> Als Firshöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion bzw. des Attikageschosses.

<sup>2</sup> Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firshöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

#### Art. 24

- <sup>1</sup> Als Gebäudelänge gilt die längste Fassadenabmessung.
- <sup>2</sup> Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade.
- <sup>3</sup> Die zonengemässe Gebäudelänge gilt für Einzel- und Reihenbauten.
- <sup>4</sup> Nebenbauten fallen für die Bemessung der Gebäudelänge nicht in Betracht.

Gebäude-  
länge  
(Abbildung 6)

#### Art. 25

- <sup>1</sup> Gegenüber fliessenden und offenen Gewässern ist ein Abstand von 5 m ab Fassade einzuhalten. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile von maximal 1.50 m Ausladung sind im Abstandsreich zulässig.
- <sup>2</sup> Der Abstand wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

Gewässer-  
abstand

#### Art. 26

- <sup>1</sup> Misst eine Gebäudeseite in den Wohn- oder Wohn- und Gewerbe- zonen mehr als 22 m, so vergrössert sich deren Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m.
- <sup>2</sup> Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei darf der Mehrlängenzuschlag teilweise unterschritten werden, wenn die dem Gebäude senkrecht vorgelagerte Grundstückfläche der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenden Freifläche entspricht.

Mehrlängen-  
zuschlag  
(Abbildung 7)

#### Art. 27

- <sup>1</sup> Der Zusammenbau von ein- und mehrgeschossigen Bauten über die Grenze bis zur zonengemässen Höchstlänge ist zulässig, wenn das Grenz- oder Überbaurecht durch Grundbucheintrag sichergestellt ist.
- <sup>2</sup> Bei zeitlich getrennter Ausführung der Bauten ist die auf die Grenze gestellte Fassade entsprechend zu gestalten.

Reihen-  
bauten

#### Art. 28

In der Kernzone ist die geschlossene Bauweise gestattet.

Geschlossene  
Bauweise

#### Art. 29

- <sup>1</sup> Dachausbauten zu Wohn- oder Gewerbe- zwecken sind unabhängig der Ausnützungsziffer und der Geschosszahl in denjenigen Gebäuden zulässig, die vor dem 16. Oktober 1970 erstellt worden sind. Dabei dürfen die bestehenden Gebäudekonturen mit Ausnahme von Dachlukarnen, Dachfenstern oder einspringenden Balkonen, nicht verändert werden.
- <sup>2</sup> Die Vorschriften für Abstell-, Kinderspiel- und Motorfahrzeugabstellplätze gelten sinngemäss.

Dach-  
ausbauten

## IV. Zonenvorschriften

### Art. 30

Zonen-  
einteilung  
und Masse

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt:

#### a) Bauzonen

Art. 15 BR<sup>1</sup>

- Kernzone	K	III
- Kernzone Rigi	KR	III
- Wohnzone mit 1 Geschoss	W1	II
- Wohnzone mit 2 Geschossen	W2	II
- Wohnzone mit 3 Geschossen	W3	II
- Wohnzone mit 4 Geschossen	W4	II
- Wohn- und Gewerbezone mit 2 Geschossen	WG2	III
- Wohn- und Gewerbezone mit 3 Geschossen	WG3	III
- Wohn- und Gewerbezone mit 4 Geschossen	WG4	III
- Gewerbezone	G	III
- Industriezone	I	IV
- Intensiverholungszone Camping	IE C	II
- Intensiverholungszone Schiessanlage	IE SCH	III
- Grünzone	GR	-
- Bauzone ohne Hochbauten	BOH	-
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	III

#### b) Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone	LW	III
- Schutzzonen	SchZ	II
- Skiabfahrtszone	SKI	-

#### c) Übrige Gebiete

- Übriges Gemeindegebiet	ÜG	III
- Reservegebiet	RES	III

#### d) Sonderzonen

- Sonderzone Tierpark	STP	III
-----------------------	-----	-----

<sup>2</sup> Für die Zonen gilt:

Art. BR	K ÖBA	KR (Rigi)	W1	W2	WG2 <sup>2</sup>	W3/WG3	W4/WG4	G	I	IE SCH <sup>2</sup>
22 Vollgeschosszahl	-	4	1	2	2	3	4	-	-	2
21 Ausnützungsziffer	-	0.60	0.30	0.45	0.45	0.65	0.75	-	-	-
33 mit Gewerbenutzung 20%	-	-	-	-	0.55	0.75	0.85	-	-	0.55
24 Gebäudelänge in m	-	-	20	30	30	40	50	-	-	30
-- Gebäudehöhe in m	-	13	4	7	7	11	14	14	14	7
23 Firsthöhe in m	-	16	7	10	10	14	17	17	17	10
26 Mehrlängenzuschlag			x	x	x	x	x			x

<sup>1</sup> Von der Lärmschutzverordnung (LSV) abweichende Empfindlichkeitsstufen (ES) werden im Zonenplan bezeichnet.

<sup>2</sup> WG2 und IE SCH angenommen an der Urnenabstimmung vom 26. November 2000

## Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)

II = nicht störend      III = mässig störend      IV = stark störend

### Art. 31

<sup>1</sup> Die Kernzone bezweckt die Bildung und Erneuerung von Ortskernen; zulässig sind Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

Kernzone

<sup>2</sup> Der Abbruch von Bauten ist zulässig, wenn entweder Gewähr für eine neue Überbauung besteht oder die Freihaltung des betreffenden Grundstückes das Ortsbild und die bauliche Umgebung nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Schützenswerte Bauten, Baugruppen und Ortsbilder sind zu erhalten und zu fördern.

<sup>4</sup> Die Kernzone Rigi ist für touristische Zwecke bestimmt.

<sup>5</sup> Bei Bauten innerhalb der Kernzone mit gegenüberliegenden Nebenfassaden ohne Fenster für Wohn- und Arbeitsräume kann der Grenzabstand bis auf 2 m reduziert werden.

### Art. 32

<sup>1</sup> Die Wohnzone soll ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

Wohnzone

<sup>2</sup> Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zugelassen.

<sup>3</sup> In der Wohnzone W1 und W2 sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser gestattet.

<sup>4</sup> Die übrigen Wohnzonen sind vornehmlich für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

<sup>5</sup> Terrassenhäuser ab vier Vollgeschossen sind im Rahmen eines Gestaltungsplanes gestattet.

### Art. 33<sup>1</sup>

<sup>1</sup> In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten und höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zugelassen.

Wohn- und  
Gewerbe-  
zone

<sup>2</sup> Die Ausnützung darf um 0,1 erhöht werden, wenn mindestens 20 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche dauernd für Gewerbe- und Dienstleistungszwecke genutzt werden.

<sup>3</sup> Die Nutzungsbeschränkung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

<sup>4</sup> Bauten und Anlagen sind in Bezug auf Gliederung der Fassaden, Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung so zu gestalten, dass der Charakter eines Wohnquartiers erhalten bleibt.

<sup>5</sup> In der WG2-Zone St. Adrian bleiben die Wohnnutzungen auf das betriebsnotwendige Mass beschränkt.

<sup>1</sup> Abs. 5 Nachtrag gemäss RRB 1453/2001, Dispositiv Ziff.5

## Art. 34

Gewerbezone

<sup>1</sup> Die Gewerbezone ist für gewerbliche, industrielle und der Dienstleistung dienende Betriebe, die höchstens mässig stören, bestimmt. Wohnbauten sind nur für den Betriebsinhaber oder für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal zulässig.

<sup>2</sup> Für technisch bedingte Bauten (Kamine, Silos usw.) kann der Gemeinderat grössere Gebäudehöhen zulassen, sofern die bauliche Umgebung und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

<sup>3</sup> Innerhalb der Gewerbezone kann der Grenzabstand bis auf 3 m reduziert werden.

## Art. 35

Industriezone

<sup>1</sup> Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Betriebe bestimmt. Wohnbauten sind nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal zulässig.

<sup>2</sup> Art. 34 Abs. 2 und 3 ist anwendbar.

<sup>3</sup> Industriebauten sind gegenüber den angrenzenden Zonen durch geeignete Anpflanzungen abzuschirmen.

## Art. 36<sup>1</sup>

Intensiverholungszone

<sup>1</sup> Die Intensiverholungszone C (= Camping) bezweckt den Betrieb von öffentlichen Campingplätzen. Gestattet ist das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten sowie die Errichtung der betriebsnotwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen. Dabei sind die Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Die Intensiverholungszone SCH (= Schiessanlage) ist für den Betrieb einer Schiessanlage (25-/50-m) bestimmt.

## Art. 37<sup>2</sup>

Sonderzone Tierpark

### A. ALLGEMEIN

<sup>1</sup> Diese Zone umfasst das Tierparkareal und ist für dessen Erhaltung und Weiterentwicklung bestimmt.

<sup>2</sup> Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Schutz der Tiere, den touristischen Interessen und dem Betrieb des Tierparks dienen. Insbesondere sind dies: Tiergehege, Aquarien, Terrarien, Ställe, Museum, Quarantäne- und Behandlungsräume, Eingangs-, Informations-, Werk-, Futter-, Forschungs-, Schul-, Verwaltungs- und Verkaufsräume, Kinderspielplatz, Restauration, Lagerunterkunft, Parkplätze und Personalwohnungen.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen haben sich dem Landschaftsbild sowie den speziellen Bedürfnissen des Bergsturzgebietes anzupassen.

<sup>1</sup> Art. 36 Abs. 2 angenommen an der Urnenabstimmung vom 26. November 2000

<sup>2</sup> Art. 37 angenommen an der Urnenabstimmung vom 17. Dezember 1995

<sup>4</sup> Wird der Tierpark oder Teile davon aufgehoben, müssen diese Areale ihrem ursprünglichen Nutzungsrecht (Wald und Landwirtschaft) zugeführt werden.

<sup>5</sup> Die Schutzbestimmungen der „Biotopkartierung Erweiterungsgebiet des Natur- und Tierpark Goldau“ von Forsting. ETH Thomas Burger vom Januar 1991 sind integrierender Bestandteil der Pflege- und Schutzmassnahmen. Pflege und Nutzung der Waldflächen erfolgt unter Anleitung des Forstdienstes und richtet sich nach den Grundsätzen des naturnahen Waldbaus. Ein grösstmöglicher Alt- und Totholzanteil ist zu wahren, wobei die Sicherheit der Menschen Vorrang hat.

<sup>6</sup> Die bestehenden Gewässer sind naturnah zu erhalten. Die Verlegung des unteren Bachbereiches mit einem Teich ist unter Beachtung der Renaturierung vorzunehmen.

## B. ERSCHLIESSUNG

<sup>1</sup> Alle Wege sind dem Charakter des Bergsturzgeländes anzupassen. Linienführung und Kunstbauten sind harmonisch in das charakteristische Landschaftsbild einzufügen und mit natürlichen Materialien auszuführen.

<sup>2</sup> Es gelten die folgenden maximalen Ausbaustandarde:

- . Haupt-Rundweg                    4.00 m Breite
- . Fusswege und Stege            1.50 m Breite

## C. SCHUTZZONE

### Ca. Naturschutzzone

<sup>1</sup> Die Naturschutzgebiete sind aufgrund ihrer einzigartigen Pflanzenwelt und durch die wechselfeuchten Standorte bedingte Vergesellschaftung von Flachmoor und naturnahen Wäldern zu erhalten.

<sup>2</sup> Das Betreten ist nur auf den dafür bezeichneten Fusswegen und Stegen erlaubt, vorbehältlich Pflegearbeiten und Kontrolltätigkeiten. Andere Nutzungsansprüche wie Tierhaltung oder Fassung von Quellstössen und Bächen ist untersagt.

### Cb. Waldschutzzone

<sup>1</sup> Die Waldschutzzone entspricht dem bezeichneten Waldgebiet mit den natürlich dazugehörigen Tieren.

<sup>2</sup> Die Blocksteinrümmer, als Zeugen des Bergsturzes und die charakteristische Felsspalten- und Blockschuttvegetation sind zu erhalten.

<sup>3</sup> Fusswege bis zu maximal 1.50 m Breite, die ausschliesslich dem Betrieb des Tierparks dienen, können bewilligt werden.

## D. TIERPARKZONE (Bauzone)

### Da. Tierparkzone I

Die Tierparkzone I umfasst das Gelände des ursprünglichen Natur- und Tierparks Goldau.

### Db. Tierparkzone II

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse

	TPZ IIa	TPZ IIb	TPZ IIc <sup>1</sup>
. Vollgeschosszahl	3	2	3
. Ausnützungsziffer	0.3	0.2	
mit Gewerbenutzung 20 %			0.75
. max. Gebäudelänge	40 m	30 m	40 m
. max. Gebäudehöhe	11 m	7 m	11 m
. max. Firsthöhe	14 m	10 m	14 m
. Mehrlängenzuschlag	x	x	x
. Empfindlichkeitsstufe	III	III	III

<sup>2</sup> In dieser Zone sind 300 Parkplätze für Motorfahrzeuge und genügend Abstellplätze für Velos und Mofas zu erstellen. Bei Bedarf sind zusätzliche Parkflächen auszuweisen. Mit Bewilligung des Gemeinderates können die Parkplätze auch ausserhalb der Tierparkzone II erstellt werden.

### Dc. Tierparkzone III

<sup>1</sup> Die Tierparkzone III dient der Tierhaltung, vor allem europäischer Arten, im Freien, in Gehegen und Ställen und der Besucherinformationen.

<sup>2</sup> Der Charakter dieser Weide mit ihren Einzelbäumen, den verschiedenen bewachsenen Blöcken und den trockenen bis nassen Weidepartien ist zu wahren.

<sup>3</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

. max. Gebäudefläche	200 m <sup>2</sup>
. max. Gebäudehöhe	7 m
. max. Firsthöhe	10 m

### Dd. Tierparkzone IV

<sup>1</sup> Die Tierparkzone IV dient der Tierhaltung, vor allem europäischer Arten, im Wald und in Gehegen und der Besucherinformation

<sup>2</sup> Das Rodungskontingent beträgt maximal 10% der gesamten Waldfläche, aufgeteilt in die Zonenteile Grosswiler (3950 m<sup>2</sup>) und Schutt (4150 m<sup>2</sup>). Ein Rodungstransfer unter den Zonenteilen ist nicht gestattet. Wege mit einer Breite über 1.50 m sind dem Rodungskontingent anzurechnen. Die Rodungsflächen sind so naturnah als möglich zu erhalten.

<sup>1</sup> TPZ IIc angenommen an der Urnenabstimmung vom 26. November 2000

<sup>3</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

- . max. Gehegefläche 900 m<sup>2</sup>
- . max. Gebäudehöhe 100 m<sup>2</sup>
- . max. Gebäudehöhe 7 m
- . max. Firsthöhe 10 m

#### Art. 38

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

#### Art. 38a<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die Grünzone bezweckt die Erhaltung und Schaffung von Freiflächen in Siedlungsgebieten und zwischen Siedlungsräumen sowie entlang von Waldgrenzen.

Grünzone

<sup>2</sup> Sie ist von allen nicht dem Zonenzweck entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten.

#### Art. 38b<sup>2</sup>

<sup>1</sup> In der im Zonenplan speziell bezeichneten Bauzonenflächen sind Hochbauten und eine Verlagerung der anrechenbaren Landfläche nicht gestattet.

Bauzone ohne Hochbauten

<sup>2</sup> Der Bau von Erschliessungsanlagen ist gestattet.

#### Art. 39

Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, das für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau bestimmt ist.

Landwirtschaftszone

#### Art. 40

<sup>1</sup> Die Skiabfahrtszone dient der Freihaltung von Gelände für die Ausübung des Skisports.

Skiabfahrtszone

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, die den Skisport beeinträchtigen, sind nicht gestattet.

<sup>3</sup> Soweit die Zweckbestimmung der Skiabfahrtszone nicht tangiert wird, richtet sich die zulässige Nutzung nach der Grundzone (z.B. Landwirtschaftszone, Bauzone etc.).

<sup>4</sup> Der Freihaltebereich darf bei der anrechenbaren Landfläche für die Berechnung der Ausnützungsziffer berücksichtigt werden.

---

<sup>1</sup> Art. 38a angenommen an der Urnenabstimmung vom 26. November 2000

<sup>2</sup> Art. 38b angenommen an der Urnenabstimmung vom 26. November 2000

#### Art. 41

Übriges Gemeindegebiet      Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das übrige Gemeindegebiet.

#### Art. 42

Reservegebiet      <sup>1</sup> Die Bezeichnung von Reservegebieten hat Richtplancharakter. Sie bedeutet, dass der Gemeinderat bei ausgewiesenem Bedarf und anhaltender Eignung (Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung) der Gemeindeversammlung eine Bauzonen- oder andere Nutzungserweiterung primär in Reservegebieten vorschlagen soll. Die Forstgesetzgebung resp. das Waldareal geht den bezeichneten Reservegebieten vor.

<sup>2</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Reservegebiete stellen rechtlich übriges Gemeindegebiet dar. Die Umwandlung in eine Nutzungszone hat nach dem im kantonalen Recht vorgesehenen Verfahren für den Erlass von Zonenplänen zu erfolgen. Ein Anspruch auf Umwandlung besteht nicht.

#### Art. 43

Schutz-zonen      Der Schutz der Schutzobjekte mit Schutzzonen oder anderen geeigneten Massnahmen wird in einer separaten Schutzverordnung geregelt.

## V. Gestaltungspläne

#### Art. 44

Voraussetzungen      <sup>1</sup> In allen Bauzonen können Gestaltungspläne erlassen werden, sofern folgende Mindestflächen gegeben sind:

- a) Kernzone                      1500 m<sup>2</sup>
- b) übrige Bauzonen              3000 m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Wo öffentliche Interessen es erfordern, kann der Gemeinderat für unüberbaute Gebiete von mindestens 5000 m<sup>2</sup> einen Gestaltungsplan verlangen.

<sup>3</sup> Der Erlass eines Gestaltungsplanes setzt eine bessere Nutzung und Gestaltung gegenüber der Normalbauweise voraus. Dies trifft namentlich zu, wenn nebst den im § 24 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes genannten Vorteile folgende Kriterien erfüllt sind:

- a) vorzügliche architektonische Gestaltung und gute Einfügung in die Umgebung;
- b) preisgünstiger Wohnraum für Familien;
- c) besondere Massnahmen zur Steigerung der Wohnhygiene;
- d) gestaltete Kinderspielflächen von mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen;
- e) sichere und verkehrsberuhigende Erschliessung;
- f) mindestens die Hälfte der Abstellflächen für Motorfahrzeuge unter Terrain;

- g) grosszügige und zweckmässige Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung;
- h) Massnahmen zur Abfallwiederverwertung.

#### Art. 45

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan muss beinhalten:

Inhalt

- a) den nachgeführten Katasterplan im Massstab 1:500 mit Einmeter-Höhenkurven;
- b) einen Plan mit den Mantel- und Höhenbegrenzungslinien sowie Angaben über die generellen Grundrisse der Bauten;
- c) einen Plan über die Verkehrserschliessung mit Angaben über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge;
- d) Vorschriften über die Abstände;
- e) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten;
- f) Angaben über die Versorgung und Entsorgung;
- g) Angaben über die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen sowie die Bepflanzung;
- h) ein Reglement mit den Sonderbestimmungen, namentlich den anrechenbaren Geschossflächen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen gemäss Art. 47 Abs. 4 verlangen.

#### Art. 46

Erfüllt der Gestaltungsplan die Voraussetzungen des Art. 44, sind folgende Abweichungen von den Bauvorschriften zulässig:

Ausnahmen  
von den  
Bauvor-  
schriften

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer um höchstens 20 Prozent;
- b) Erhöhung der Geschosszahl um ein Geschoss und der Gebäude- und Firsthöhe um maximal 2.70 m, ausgenommen in den Zonen W1 und W2;
- c) Erhöhung der Gebäudelänge um maximal 30 Prozent.

## VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

#### Art. 47

<sup>1</sup> Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular mit folgenden Beilagen der Bauverwaltung einzureichen:

Baugesuch

- a) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Fixpunkt;
- b) Grundrisspläne aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung, Gebäudeschnitte und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau;

- c) Kanalisations- und Erschliessungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder im Massstab 1:100;
- d) Berechnung der Ausnützungsziffer und des kubischen Inhalts nach SIA;
- e) besondere Gesuchsunterlagen gemäss kantonalem und eidgenössischem Recht.

<sup>2</sup> Bei Um-, An- und Aufbauten sind bestehende Bauteile schwarz, neu zu erstellende rot und abzubrechende gelb darzustellen.

<sup>3</sup> Bei Umbauten muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich ein geologisches Gutachten, Schattenwurfdarstellungen, aktueller Grundbuchauszug ohne Grundpfandrechte, Angaben über Anschlusspartien benachbarter Fassaden sowie ein Modell verlangen. Im weiteren ist er berechtigt, unter Anzeige an die Bauherrschaft und zu Lasten derselben, solche Unterlagen selbst einzuholen oder Fachleute beizuziehen.

<sup>5</sup> Das Baugesuch und die Beilagen sind vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen. Die Unterlagen und Pläne sind gefalzt, auf das Format A4, einzureichen.

#### Art. 48

Gebühren <sup>1</sup> Der Gemeinderat erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen, die Baukontrolle sowie den Entscheid über Einsprachen Gebühren.

<sup>2</sup> Er erlässt hiefür eine Gebührenordnung.

#### Art. 49

Baukontrolle <sup>1</sup> Der Gemeinderat sorgt für die Einhaltung der Bauvorschriften. Er und die von ihm bezeichneten Organe sind berechtigt, Baukontrollen durchzuführen. Hiefür sind rechtzeitig anzuzeigen:

- a) Schnurgerüst
- b) Kanalisationsanlagen vor dem Zudecken
- c) Rohbau
- d) Fertigstellung vor dem Bezug.

<sup>2</sup> Die Baukontrolle hat innert nützlicher Frist nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Die Behebung gerügter Mängel ist erneut anzuzeigen und zu kontrollieren.

## VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

### Art. 50

<sup>1</sup> Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten und der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Inkrafttreten

<sup>2</sup> Das Reglement findet auf alle Baugesuche Anwendung, die nach dem Inkrafttreten eingereicht werden.

<sup>3</sup> Die bisherigen Quartiergestaltungspläne bleiben in Rechtskraft.

<sup>4</sup> Mit Inkrafttreten dieses Reglementes wird das Baureglement für das Rigi-Gebiet inkl. der Sonderzonen I und II der Gemeinde Arth vom 11. Oktober 1974 und das Baureglement der Gemeinde Arth vom 3. Juli 1978 aufgehoben.

An der Urnenabstimmung angenommen	am	8. Dezember 1991
1. Änderung (Art. 30, Art. 37, TZP Grosswiyer und Schutt) an der Urnenabstimmung angenommen	am	15. Juli 1995
2. Änderung (Baureglements-Anpassungen 1997/1998) an der Urnenabstimmung angenommen	am	26. November 2000

Der Gemeindepräsident .....

Der Gemeindegeschreiber .....

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss Nr. 33/1993 genehmigt	am	5. Januar 1993
mit Beschluss Nr. 465/1996 genehmigt	am	12. März 1996
mit Beschluss Nr. 593/2001 genehmigt	am	8. Mai 2001
mit Beschluss Nr. 1453/2001 genehmigt	am	20. November 2001

Der Landammann .....

Der Staatsschreiber .....



## VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

### Art. 50

- <sup>1</sup> Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten und der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Inkrafttreten
- <sup>2</sup> Das Reglement findet auf alle Baugesuche Anwendung, die nach dem Inkrafttreten eingereicht werden.
- <sup>3</sup> Die bisherigen Quartiergestaltungspläne bleiben in Rechtskraft.
- <sup>4</sup> Mit Inkrafttreten dieses Reglementes wird das Baureglement für das Rigi-Gebiet inkl. der Sonderzonen I und II der Gemeinde Arth vom 11. Oktober 1974 und das Baureglement der Gemeinde Arth vom 3. Juli 1978 aufgehoben.

- |  |    |                   |
|--|----|-------------------|
| An der Urnenabstimmung angenommen  | am | 8. Dezember 1991  |
| 1. Änderung (Art. 30, Art. 37, TZP Grosswiyer und Schutt)<br>an der Urnenabstimmung angenommen | am | 15. Juli 1995     |
| 2. Änderung (Baureglements-Anpassungen 1997/1998)<br>an der Urnenabstimmung angenommen         | am | 26. November 2000 |

Der Gemeindepräsident



*[Handwritten signature]*

Der Gemeindeschreiber

*[Handwritten signature]*

- |   |    |                   |
|---|----|-------------------|
| Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz<br>mit Beschluss Nr. 33/1993 genehmigt | am | 5. Januar 1993    |
| mit Beschluss Nr. 465/1996 genehmigt  | am | 12. März 1996     |
| mit Beschluss Nr. 593/2001 genehmigt  | am | 8. Mai 2001       |
| mit Beschluss Nr. 1453/2001 genehmigt                                       | am | 20. November 2001 |

Der Landammann



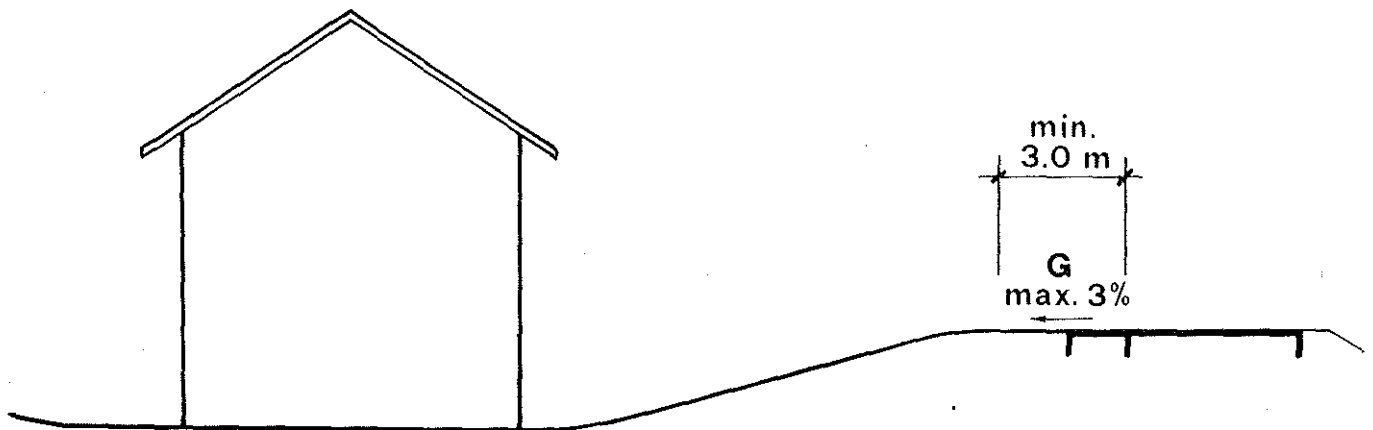
*[Handwritten signature]*


Der Staatsschreiber

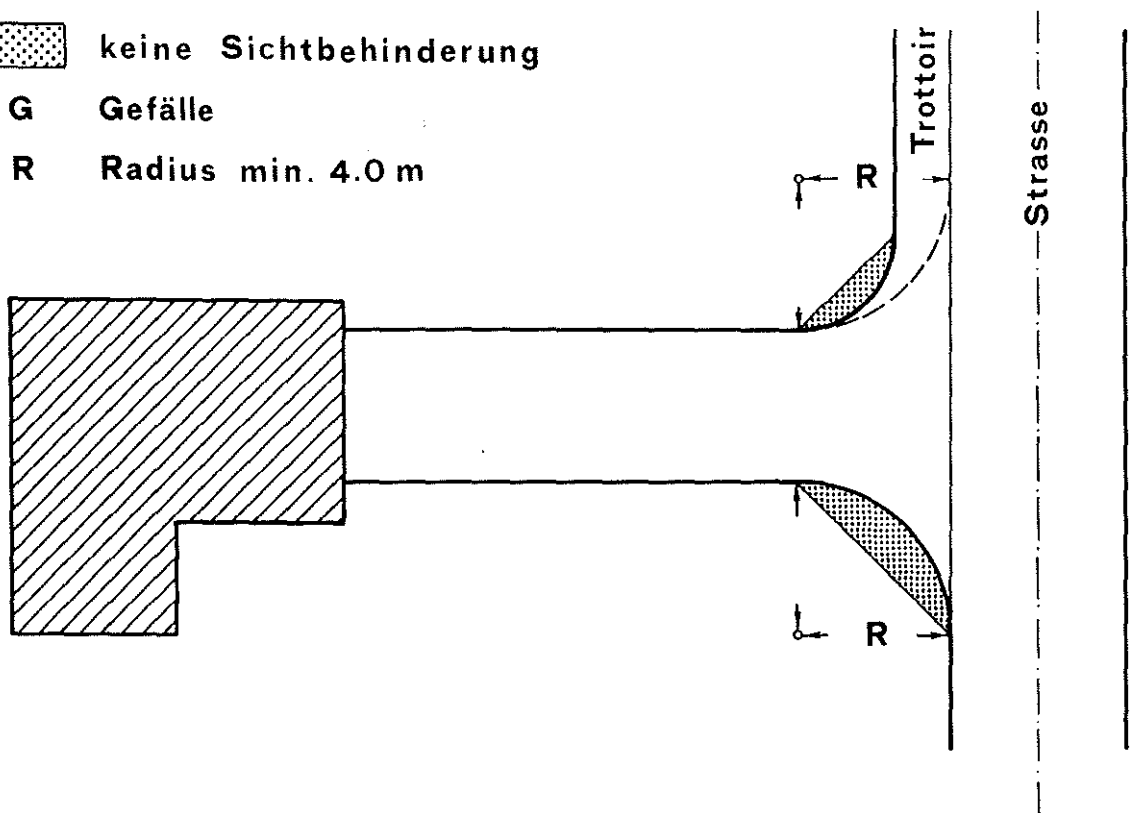
*[Handwritten signature]*

# Ein- und Ausfahrten

BauR. Art. 19

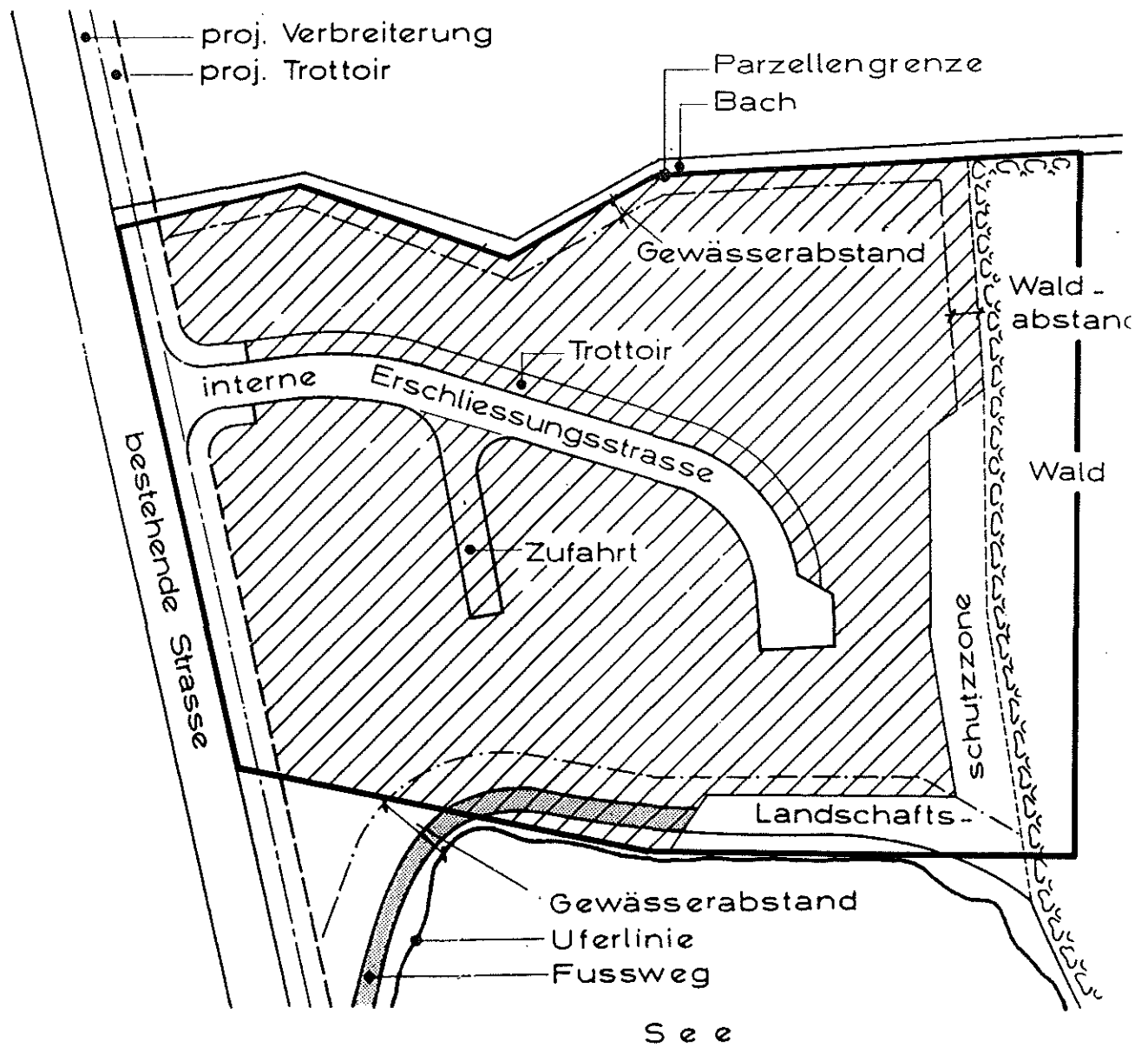


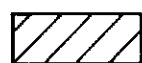
-  keine Sichtbehinderung
- G** Gefälle
- R** Radius min. 4.0 m



# Ausnutzungsziffer (anrechenbare Landfläche)

Bau R. Art. 21



 anrechenbare Landfläche

# Ausnutzungsziffer (AZ)

Bau R. Art. 21

## a) Anrechenbare

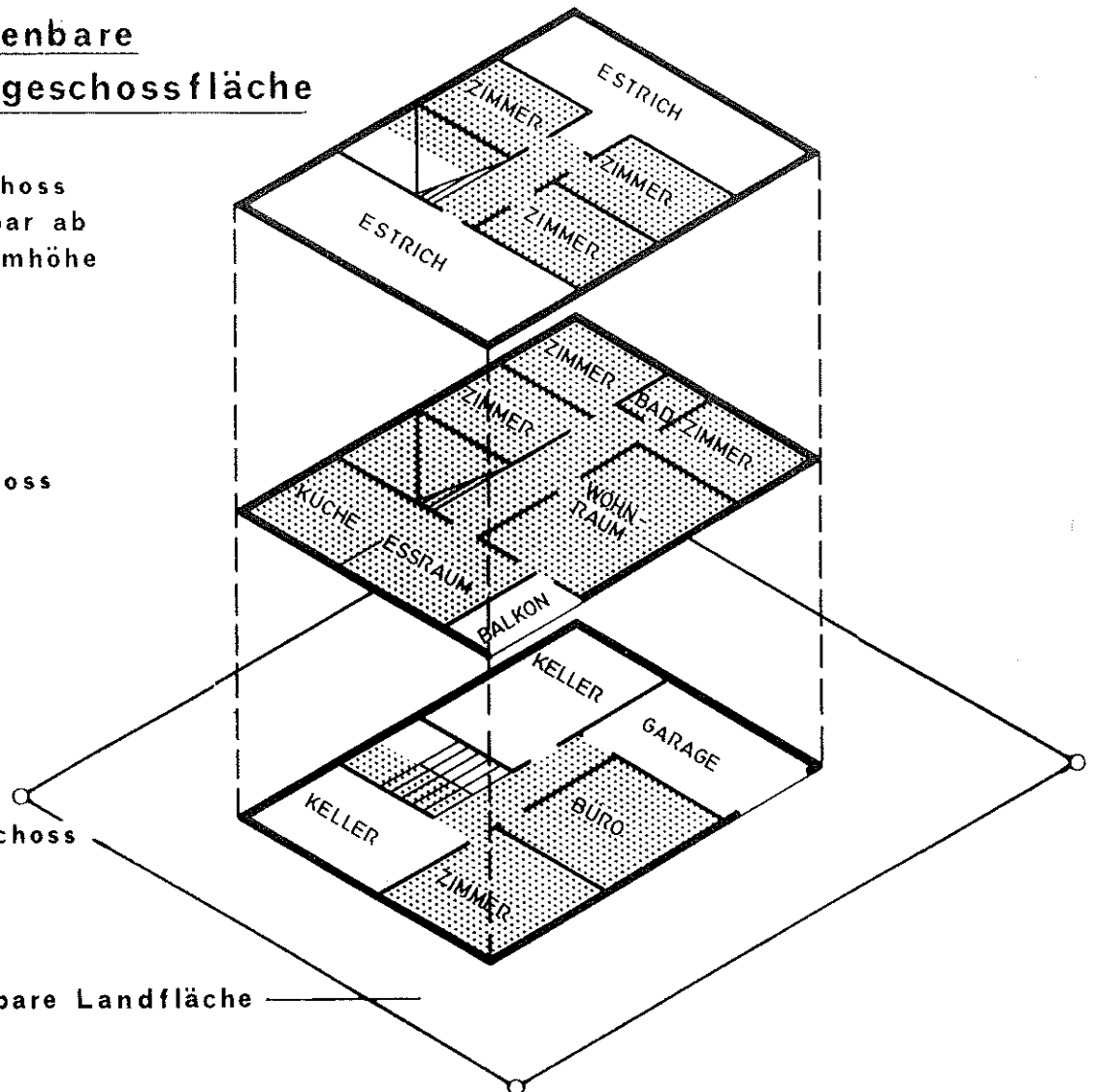
### Bruttogeschossfläche

Dachgeschoss  
anrechenbar ab  
1.5m Raumhöhe

Vollgeschoss

Untergeschoss

anrechenbare Landfläche



## b) Berechnungsbeispiel einer AZ

### Anrechenbare Bruttogeschossfläche



Dachgeschoss	50 m <sup>2</sup>
Vollgeschoss	100 m <sup>2</sup>
Untergeschoss	40 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>190 m<sup>2</sup></b>

**Anrechenbare Landfläche: 475 m<sup>2</sup>**

### Ausnutzungsziffer:

$$20 \quad \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}} = \frac{190 \text{ m}^2}{475 \text{ m}^2} = \underline{\underline{0.4}}$$

# Geschosszahl und Terraingestaltung

Bau R.Art. 22

## Geschosszahl:

### DACHGESCHOSS

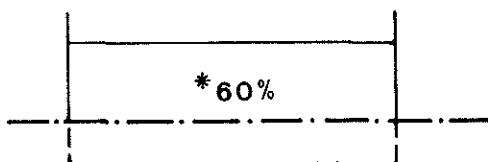
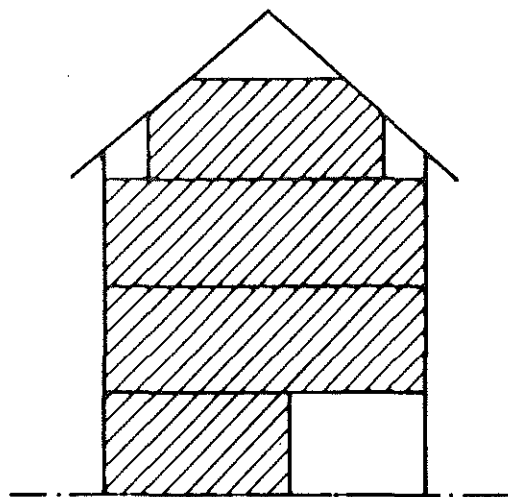
- \* Ausbau max. 75% anrechenbar über 1.5m Raumhöhe

### VOLLGESCHOSS

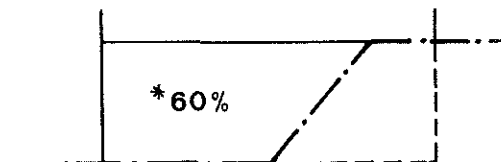
### VOLLGESCHOSS

### UNTERGESCHOSS

- \* Ausbau max. 60%



UNTERGESCHOSS



anrechenbare Geschossfläche

\*

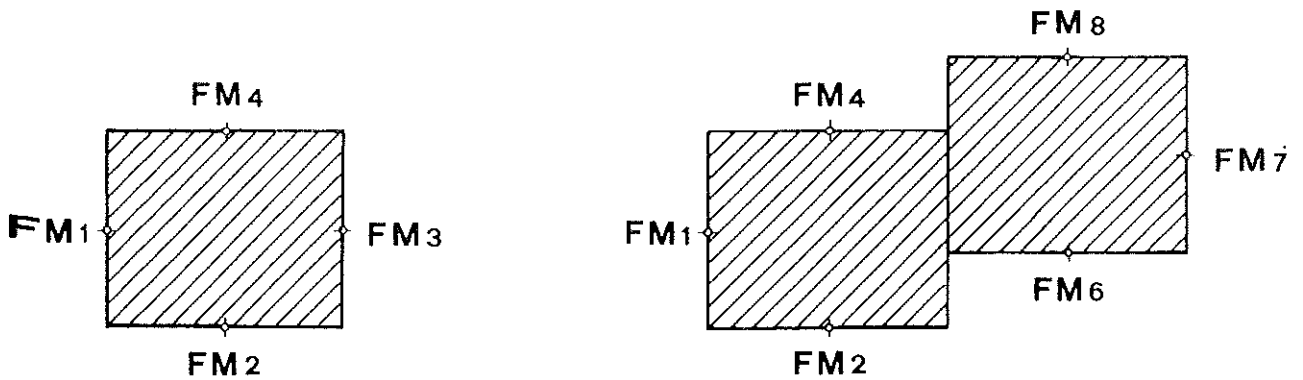
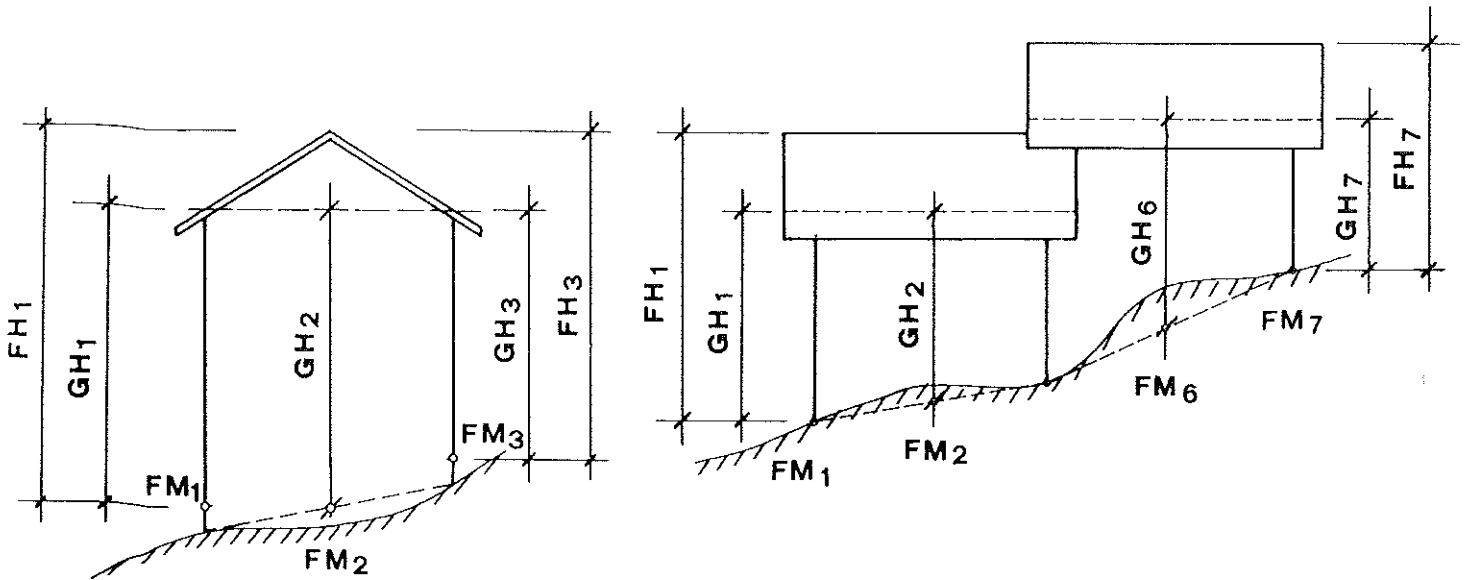
bei Überschreitung = Vollgeschoss



gewachsenes / gestaltetes Terrain

# Gebäudehöhe / Firsthöhe


BauR. 23



**GH** Gebäudehöhe

**FH** Firsthöhe

**FM** Fassadenmitte (ausgemittelt auf gewachsenem Boden)

 gewachsener Boden

# Gebäudelänge

BauR. Art. 24

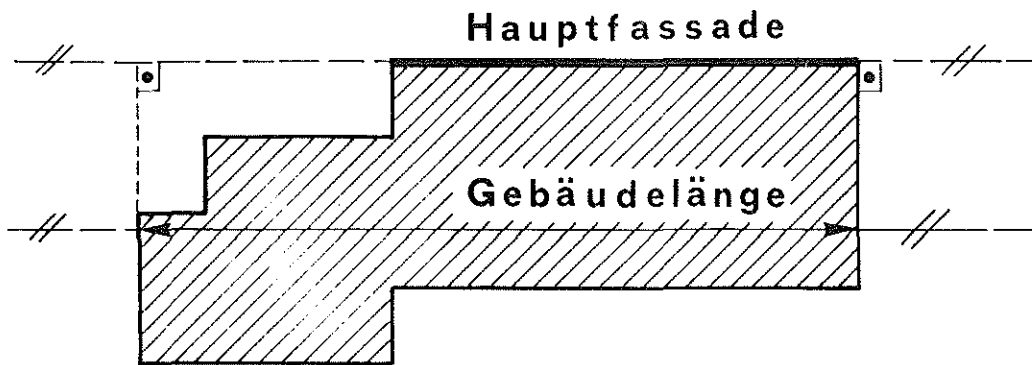
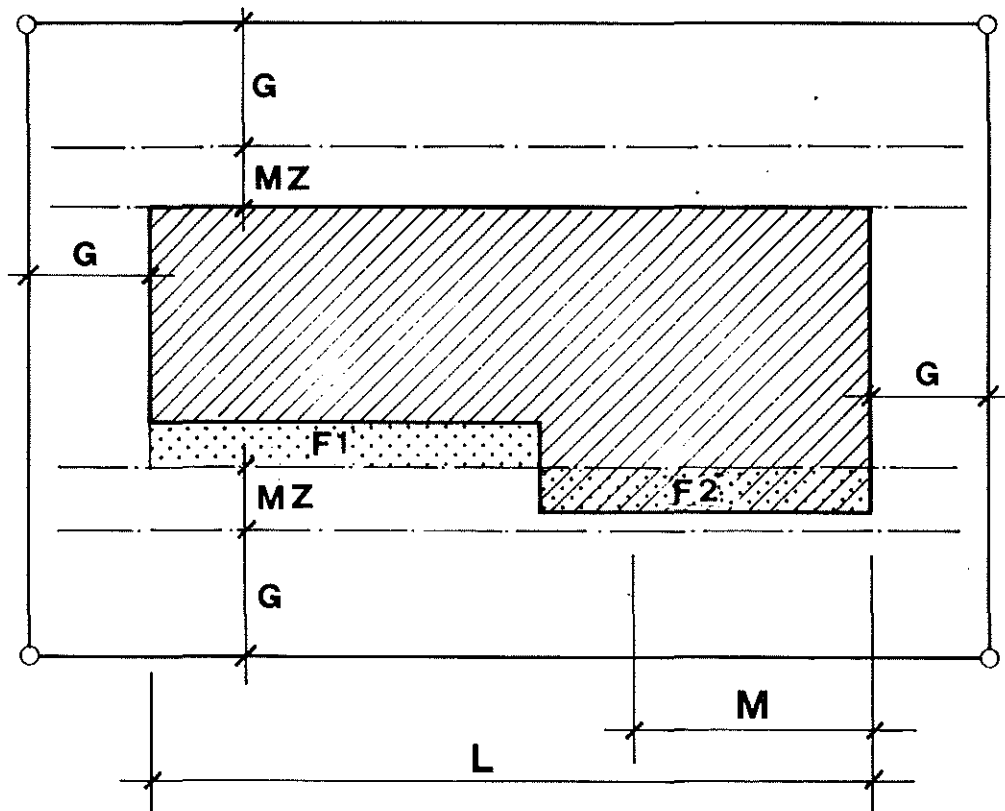


Abbildung 7

# Mehrlängenzuschlag / Flächenausgleich

BauR. Art. 26

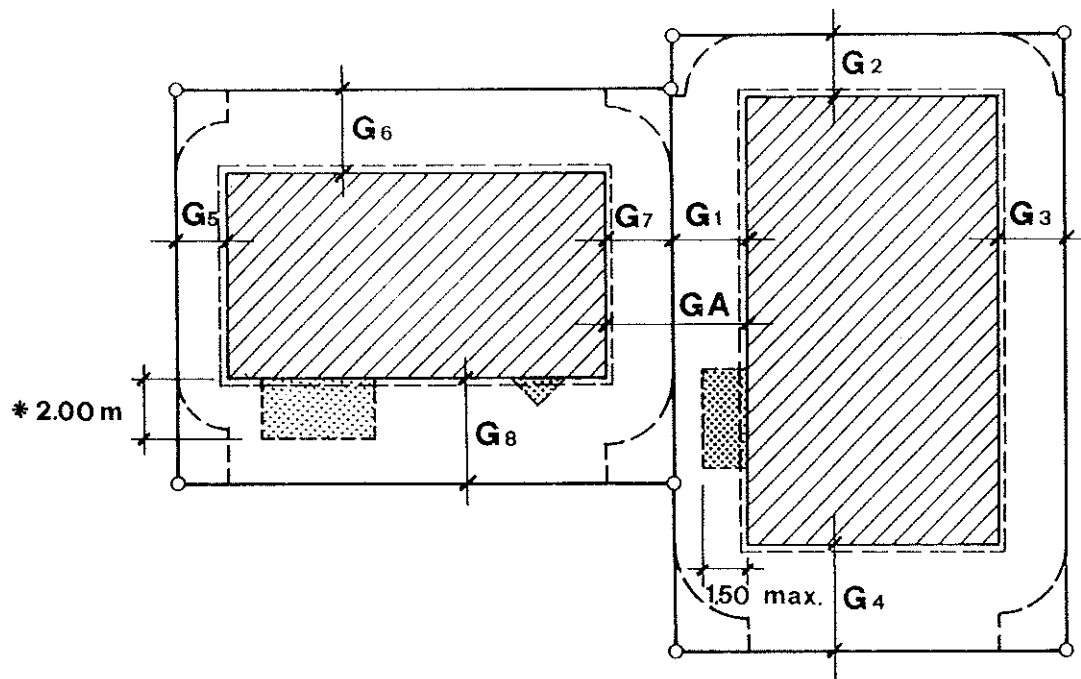



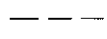

**G** Grenzabstand      **L** Gebäudelänge  $\geq 22\text{m}$   
**M** Mehrlänge      **MZ** Mehrlängenzuschlag  $= \frac{M}{4}$

**FLÄCHENAUSGLEICH**      **F1  $\geq$  F2**

# Grenzabstand / Gebäudeabstand

PBG § 59 - § 63



-  **Balkon, Erker**
-  **Dachvorsprung**
-  **einzuhaltender Grenzabstand**
- G** **Grenzabstand**
- GA** **Gebäudeabstand**

\* **Überbreite Balkon**  $2.00\text{m} - 1.50\text{m} = 0.50\text{m}$

**G<sub>8</sub>** **Grenzabstand + 0.50 m**

## ANHANG II

### Sachregister

Baureglement  
Artikel

Planungs-  
und Baugesetz  
Paragraph

---

#### A

Abbauzone		71
Abbruch	31	
Abstände		59ff
Abstellflächen (Fahrzeuge)	17	58
Abstellräume, -flächen	11	
Abtretungspflicht		32
Abwasserbeseitigung	47	22, 23
Anpassung		
- Richtplan		9
- Nutzungspläne		29
Anschlussbeiträge (Ver- und Entsorgung)		51
Antennen	8	
Attikageschosse	22	
Ausfahrten	19	
Ausnahmen		
- ausserhalb Bauzone		74
- innerhalb Bauzone		73
- Genehmigung		76
Ausnützungsziffer	21, 30	

#### B

Bachabstand	25	66
Balkon		59
Bauarbeiten	16	
Baubeginn		85
Baubewilligung	2, 47-49	75ff
Baugespann		77
Baugesuch	47	77
Bauinstallation	16	75
Baukontrolle	49	88
Baulinien		
- und Abstände		68
- und Eigentumsbeschränkung		33
- im Erschliessungsplan		23
Baureglement		
- Erlass		25-29
- Inhalt		21
Baureife		53
Bausperre		36
Baustop		87
Bauvorschriften		52ff
- Ausnahmen		73, 76
- Geltungsbereich		52

	Baureglement Artikel	Planungs- und Baugesetz Paragraph
Bauzone, Arten	30	18
Bauzone ohne Hochbauten	38b	
Behinderte		57
Beiträge		
- Fälligkeit		46
- für Feinerschliessung		43
- für Groberschliessung		51
- für Strassen		44, 45
- Stundung		48, 49
Besonnung	9	
Bestandesgarantie		72
Bewilligungspflicht		75
Bezug der Baute	49	
<b>C</b>		
Campingplätze, Zone	30, 36	18, 70
<b>D</b>		
Dachaufbauten		60
Dachausbauten	29	
Dachgeschosse	22	
Dachrinne		54
Deponie		71
Dispens		
- ausserhalb Bauzone		74
- innerhalb Bauzone		73
- Genehmigung		76
<b>E</b>		
Eigentumsbeschränkung		33
Einfahrten	19	
Einsprache		
- gegen Bauvorhaben		80
- gegen Beitragsplan		45
- gegen Feinerschliessung		43
- gegen Gestaltungsplan		30
- gegen kantonalen Nutzungsplan		11
- gegen kommunalen Nutzungsplan		25
- gegen Planungszonen		12, 14
Einstellung von Bauarbeiten		87
Emissionen (Immissionen)	15, 30	55
Empfindlichkeitsstufen	15, 30	

	Baureglement Artikel	Planungs- und Baugesetz Paragraph
Energiesparen		24
- Isolation		72
- Verordnung		90
Energieversorgung		22, 23
Entschädigung		
- bei Eigentumsbeschränkung		35
- bei Einsprache		83
- bei Enteignung		35
Erdbewegungen	2	75
Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	18	
Ersatzvornahme		
- bei Nutzungsplanung		16
- bei Feinerschliessung		42
- Verfahren		43
Erschliessung		
- Baureife		53
- Begriffe		37
- Beiträge		44-51
- vorzeitige		39, 47, 49
Erschliessungsplan		
- Erlass		25-29
- Inhalt		22, 23
<b>F</b>		
Fahrende		70
Fälligkeit von Beiträgen		46
Feinerschliessung		37
- Mitbenützung		41
- Pflicht		40
Fensterflächen	9	
Firsthöhe	23, 30	
Flächenausgleich	26	
Flurgenossenschaft		40, 42, 43
Friststillstand		86
<b>G</b>		
Garagenvorplätze	17, 19	
Gebäudeabstand		63
Gebäudehöhe	30	60
Gebäuelänge	24, 30	
Gebühren		
- für Baubewilligung	48	89
- für Erschliessung		51
Geländeänderungen	2	75

	Baureglement Artikel	Planungs- und Baugesetz Paragraph
Geltungsbereich	2	75
Gemeindeautonomie		15
Gemeindeversammlung, Kompetenzen		
- Gestaltungspläne		31
- Kredite		23
- Nutzungspläne		27
Genehmigung		
- von Ausnahmen		76
- von kommunalen Nutzungsplänen		28
Geschlossene Bauweise	28	64
Geschosszahl	22, 30	
Gestaltungsplan	44-46, 50	24, 30, 31
Gewässerabstand	25	66
Gewerbezone	30, 34	18, 52
Grenzabstand		
- Begriff, Messweise		59
- Mass		60
- bei Sonderbauten		61
- in Spezialzonen	31, 34, 35	52
- ungleiche Verteilung		62
Groberschliessung		38, 44-51
Grundmasse, Tabelle	30	
Grundpfandrecht, gesetzliches		46, 50
Grünzone	38a	18
<b>H</b>		
Hausantennen	8	
Hochbauten, Bauzone ohne	38b	
Hochhaus		
- Begriff		69
- Verordnung		90
Hygiene, Konstruktion	9-16	
<b>I</b>		
Immissionen (Emissionen)	15, 30	19, 55
Industriezone	30, 35	18, 52
Inkrafttreten (Baureglement)	50	
Intensiverholungszone		
- Camping	30, 36	18
- Schiessanlage	30, 36	18
Isolation	12	72

	Baureglement Artikel	Planungs- und Baugesetz Paragraph
<b>K</b>		
Kanalisation	45, 49	
Kernzone	30, 31	18, 52
Kiesgruben		71
Kinderspielplätze	13, 14	
Kleinbauten	2	61
Konzession		
- mit Versorgungswerk		38
- Frist zum Abschluss		94
Kostenvorschuss (Verkehrsanlagen)		47
Krananlagen	2	75
<b>L</b>		
Landschaftsschutz	7-8	10, 20, 56
Landwirtschaftszone	30, 39	19
<b>M</b>		
Materialgewinnung, Anlagen		71
Materiallagerplätze	2	75
Mehrlängenzuschlag	26, 30	
Meldepflicht (Bauvorhaben)		75
Mobilheime	36	70
Motorfahrzeugabstellplätze	17	58
<b>N</b>		
Natur- und Heimatschutz		56, 73
Nebenbauten	2, 24	61, 63
Nutzungspläne		
- Begriffe	4	4
- Erlassverfahren		11, 25-31
- Kantonale		10
- Kommunale		15-24
<b>O</b>		
Öffentliche Bauten und Anlagen	30, 38	18, 32, 33
Ortsbild, -schutz	7-8	10, 20, 56

	Baureglement Artikel	Planungs- und Baugesetz Paragraph
<b>P</b>		
Parabolantennen	8	
Parkplätze	17, 18	58
Planungsmittel	3-5	
Planungspflicht		
- im allgemeinen		2
- der Gemeinden		15
Planungszonen		
- kantonale		12
- kommunale		14
Privatstrasse, Abstand		65
Publikation, Baugesuch		78
<b>R</b>		
Raumgrösse	10	
Raumhöhe	10	
Reihenbauten	27	
Reklame	8	
Reservegebiet	30, 42	
Richtpläne	5	3, 5-9, 13
Rigi	6, 7, 30, 31	
Rohbau	49	
<b>S</b>		
Schiessanlage (Intensiverholungszone)	30, 36	18
Schlussbestimmungen	50	
Schneefänger		54
Schnurgerüst	49	
Schutzobjekte	43	
Schutzzonen		
- kantonale		10
- kommunale	30, 43	20
Seeufer		66
Silos	2	75
Skiabfahrtszone	30, 40	
Sonderbauvorschriften		24
Sondervorteil		44, 48
Sonderzone für Abbau und Deponie		71
Sonderzone Tierpark	30, 37	
Steinbrüche		71
Strafbestimmungen		92
Strassen		
- Abstand	20	65

	Baureglement Artikel	Planungs- und Baugesetz Paragraph
- Beitragspflicht		44, 45
- Zufahrt	19	37
Stundung von Beiträgen		
- allgemein		48
- bei vorzeitiger Erschliessung		49
<b>T</b>		
Tabelle der Grundmasse	30	
Terrainveränderungen	2	75
Terrassenhäuser	32	
<b>U</b>		
Überbaurecht	27	
Übergangsbestimmungen	50	94
Übernahmepflicht		34
Übriges Gemeindegebiet	30, 41	
Untergeschosse	22	
Unterirdische Baute		61
<b>V</b>		
Verfahren		
- Baubewilligung	47-49	77ff
- kantonale Richtplanung		5ff
- kantonale Nutzungsplanung		11
- kommunale Nutzungsplanung	4	25ff
- vereinfachtes		79
Verkehrssicherheit	17-20	
Vollgeschoss, -zahl	22, 30	
Vorbauten		59
Vorentscheide		84
<b>W</b>		
Waldabstand		67
Warenautomaten	8	
Wasserversorgung		22, 23, 37, 38
Wiederaufbau		72, 74
Wohngewerbezone	30, 33	
Wohnhygiene	9-12	54
Wohnwagen	36	70
Wohnzonen	30, 32	18

	Baureglement Artikel	Planungs- und Baugesetz Paragraph
<b>Z</b>		
Zeltplätze	36	18
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	30, 38	18
- Abtretungspflicht		32
- zulässige Nutzung		33
Zonenplan		
- Erlassverfahren	4	25-29
- Inhalt		17
Zonenvorschriften	30-43	
Zufahrt	19	37
Zusprechung des Eigentums		35
Zuständigkeiten		76
Zweck	1	1

