

# Gesamtes Baureglement

Teilnutzungsplanung Breitgasse, Arth

## Genehmigung

**R+K**

Die Raumplaner.

R+K Büro für  
Raumplanung AG

Poststrasse 4  
8808 Pfäffikon SZ  
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3  
7304 Maienfeld GR  
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81  
6490 Andermatt UR  
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch  
www.rkplaner.ch

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 4. Dezember 2020 bis am 4. Januar 2021.

Von der Gemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen am  
13. Dezember 2023

An der Urnenabstimmung vom 4. März 2024 angenommen.

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber *Stv.*





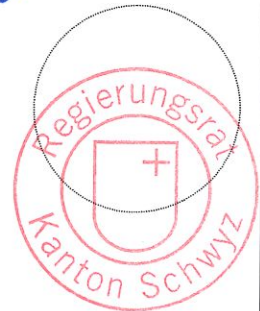
Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. *538* / *2024*  
genehmigt am *2. Juli 2024*

Der Landammann



Der Staatsschreiber





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 bedeutenden 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) Kernzonenplan Arth
- d) Erschliessungspläne
- e) Gestaltungspläne
- f) Planungszonen
- g) 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, Kernzonenplan Arth 1:1000 und Schutzzonenplan 1:10000.

## Art. 5

<sup>1</sup> Der Richtplanentwurf ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen, bevor der Gemeinderat darüber beschliesst.

Richtplan

<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

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

Baugebiet Rigi

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

#### Art. 7

<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.

Gestaltungsgrundsatz

<sup>2</sup> An die Gestaltung von Bauten sind erhöhte Anforderungen zu stellen:

- a) in der Kernzone 1 Arth und Kernzone 2 Arth;
- b) in der Kernzone
- c) im Sichtbereich von künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen;
- d) im Bereich des Zugersees;
- e) im Baugebiet Rigi.

#### Art. 8

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.

Antennen, Reklamen und ähnliche Einrichtungen

### C. Konstruktion und Hygiene

#### Art. 9

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Wohnbauten ist auf die Besonnung und Belichtung Rücksicht zu nehmen.

Besonnung und Belichtung

<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.

<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.

Abstellflächen

#### 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.

<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.

Kinderspielplätze

#### 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.

<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.

Ersatzabgabe

#### Art. 15

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

<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.

Immissionen

<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

<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.

Bauarbeiten

<sup>2</sup> Die Bauherrschaft hat die zum Schutze der Anwohner und Strassenbenützer erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

### D. Verkehrssicherheit

#### Art. 17

<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.

Motorfahrzeug-  
abstellplätze

<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

<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.

Ersatzabgabe

<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 Baukostenindex. 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.

Strassenein- und  
-ausfahrten.  
Garagenvorplätze  
(Abb. 1)

<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.

#### 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.

Strassenabstände

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

### E. Stellung und Dimension der Bauten

#### Art. 21

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

Ausnützungsziffer (Abb. 2 und 3)

<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.

<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 Ausnützungsziffer der ursprünglichen und neuen Parzelle nicht überschritten werden. Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen, Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnützungsziffer 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

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

Berechnung der  
Geschoszahl  
(Abb. 4)

<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

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

Firsthöhe  
(Abb. 5)

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

#### Art. 24

<sup>1</sup> Als Gebäudelänge gilt die längste Fassadenabmessung.

Gebäudelänge  
(Abb. 6)

<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.

#### 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 Abstandsbereich zulässig.

Gewässerab-  
stand

<sup>2</sup> Der Abstand wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

#### Art. 26

<sup>1</sup> Misst eine Gebäudeseite in den Wohn- oder Wohn- und Gewerbebezonen mehr als 22 m, so vergrössert sich deren Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m.

Mehrlängenzu-  
schlag (Abb. 7)

<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.

#### 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.

Reihenbauten

<sup>2</sup> Bei zeitlich getrennter Ausführung der Bauten ist die auf die Grenze gestellte Fassade entsprechend zu gestalten.

#### Art. 28

In der Kernzone sowie in der Kernzone 1 Arth ist die geschlossene Bauweise gestattet, in der Kernzone 2 Arth nur entlang der obligatorischen Bauflichtungen.

Geschlossene Bauweise

#### Art. 28a

Baulinien dienen der Raumsicherung für künftige Vorhaben und gehen anderen Abstandsvorschriften vor. An bestehenden Bauten und Anlagen, welche über die Baulinie hinausragen, dürfen grundsätzlich nur noch die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten vorgenommen werden. Über die Baulinie hinausragende ober- und unterirdische Bauteile sind jedoch weiterhin möglich, soweit sie mit dem Zweck der jeweiligen Baulinie vereinbar sind.

Baulinien

#### Art. 29

<sup>1</sup> Dachausbauten zu Wohn- oder Gewerbebezwecken sind unabhängig der Ausnutzungsziffer und der Geschosshöhe 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.

Dachausbauten

<sup>2</sup> Die Vorschriften für Abstell-, Kinderspiel- und Motorfahrzeugabstellplätze gelten sinngemäss.

## IV. Zonenvorschriften

#### Art. 30

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

Zoneneinteilung und Masse

##### a) Bauzonen

##### Art. 15 BR<sup>(1)</sup>

|  |     |     |
|--|-----|-----|
| - Kernzone 1 Arth                                | K1  | III |
| - Kernzone 2 Arth                                | K2  | III |
| - Kernzone                                       | K   | III |
| - Wohnzone mit 1 Geschoss                        | W1  | II  |
| - Wohnzone mit 2 Geschossen                      | W2  | II  |
| - Wohnzone mit 2 Geschossen niedriger Ausnutzung | W2a | 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 |
| - offene Bauzone                                    | OB     | III |
| - Verkehrszone                                      | VZ     | -   |
| <b>b) Nichtbauzonen</b>                             |        |     |
| - Verkehrsfläche                                    | VF     | -   |
| - Landwirtschaftszone                               | LW     | III |
| - Schutzzonen                                       | SchZ   | II  |
| - Skiabfahrtszone                                   | SKI    | -   |
| - Zone für Materialgewinnung und Materialablagerung | ZM     | III |
| <b>c) Übrige Gebiete</b>                            |        |     |
| - Übriges Gemeindegebiet                            | ÜG     | III |
| - Reservegebiet                                     | RES    | III |
| <b>d) Sonderzonen</b>                               |        |     |
| - Sonderzone Tierpark                               | STP    | III |

<sup>2</sup> Für die Zonen gilt:

| Art. BR | K1                     | K2                | K<br>ÖBA          | W1 | W2   | W2a  | WG2  | W3<br>WG3 | W4<br>WG4 | G    | I  | IE<br>SCH |      |
|---------|------------------------|-------------------|-------------------|----|------|------|------|-----------|-----------|------|----|-----------|------|
| 22      | Vollgeschosszahl       | 3 <sup>(2)</sup>  | 4 <sup>(3)</sup>  | -- | 1    | 2    | 2    | 2         | 3         | 4    | -- | --        | 2    |
| 21      | Ausnützungsziffer      | --                | --                | -- | 0.30 | 0.45 | 0.30 | 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   | 30        | 40        | 50   | -- | --        | 30   |
| --      | Gebäudehöhe in m       | 11 <sup>(2)</sup> | 14 <sup>(3)</sup> | -- | 4    | 7    | 7    | 7         | 11        | 14   | 14 | 14        | 7    |
| 23      | Firsthöhe in m         | 14 <sup>(2)</sup> | 17 <sup>(3)</sup> | -- | 7    | 10   | 10   | 10        | 14        | 17   | 17 | 17        | 10   |
| 26      | Mehrlängenzuschlag     | --                | --                | -- | x    | x    | x    | x         | x         | x    | -- | --        | x    |

#### Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)

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

(1) Von der Lärmschutzverordnung (LSV) abweichende Empfindlichkeitsstufen (ES) werden im Zonenplan bezeichnet.

(2) Maximal 4 Vollgeschosse und Gebäudehöhe bis 14 m und Firsthöhe bis 17 m sind nur unter Berücksichtigung von Art. 31d zulässig.

(3) Maximal 5 Vollgeschosse und Gebäudehöhe bis 17 m und Firsthöhe bis 20 m sind nur unter Berücksichtigung von Art. 31e zulässig.

### Art. 31

- <sup>1</sup> Die Kernzone bezweckt die Bildung und Erneuerung von Ortskernen; zulässig sind Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.
- <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> Bei Bauten innerhalb der Kernzone mit gegenüberliegenden Nebenfassaden ohne Fenster für Wohn- und Arbeitsräume kann der Grenzabstand bis auf 2 m reduziert werden.

Kernzone

### Art. 31b

- <sup>1</sup> Die Kernzone 1 Arth (K1) bezweckt den Erhalt sowie die Pflege und Weiterentwicklung des Dorfkerns Arth mit seinen ortsbildprägenden Strukturen, Bauten und Ensembles. Die Kernzone 1 Arth ist für Wohnbauten, touristische sowie kulturelle Bauten und Anlagen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Verwaltungsbauten bestimmt.
- <sup>2</sup> Die Kernzone 2 Arth (K2) bezweckt funktional und baulich die Erweiterung des Dorfkerns von Arth. Die Bauten sind so zu gestalten, dass sich ein städtebaulich guter Übergang zur Kernzone 1 Arth ergibt. Die Kernzone 2 Arth ist für Wohnbauten, touristische sowie kulturelle Bauten und Anlagen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Verwaltungsbauten bestimmt.
- <sup>3</sup> Neu- und Umbauten haben in den Kernzone 1 und 2 Arth erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen. Sie sind bezüglich Grösse, Anordnung und Stellung, Fassadengestaltung, Form, Farbwahl, Materialien und Umgebungsgestaltung gut ins Quartier- und Strassenbild einzufügen.
- <sup>4</sup> Die Bewilligungsbehörde kann Fachpersonen für die Beurteilung und Begleitung beziehen und Gutachten einholen, wenn ein Bauvorhaben das erfordert.
- <sup>5</sup> Im Kernzonenplan Arth 1:1000 sind ergänzend zum Zonenplan weitere Inhalte festgesetzt.

Kernzonen 1 und 2 Arth: Allgemeine Bestimmungen

### Art. 31c

- <sup>1</sup> Für Bauten innerhalb der Kernzone 1 und 2 Arth gelten gemäss Kernzonenplan Arth im Mst. 1:1000 folgende Bestimmungen:
  - a) Bautyp A: Bauten der Klassierung A sind schützenswerte Bauten. Sie dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt. Vorbehalten bleibt bei KSI Objekten das Ergebnis der Beurteilung von Umbauprojekten durch die kantonale Denkmalpflege.
  - b) Bautyp B: Bauten der Klassierung B sind erhaltenswerte und ortsbild-prägende Bauten. Sie dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden. Ersatzbauten sind nur möglich, wenn aus Gründen einer fehlenden bauhistorischen oder ortsbildprägenden Relevanz, einer mangelhaften Bausubstanz, oder einer mangelnden Wohnhygiene ein Weiterbestand nicht möglich oder nicht zumutbar ist, was im Rahmen einer Vorabklärung nachzuweisen ist. Ersatzbauten müssen in Bezug auf das Ortsbild (z. B. Stellung der Bauten, Volumen,

Kernzonenplan Arth: Festsetzungen

Gassenbildung, Fassadengestaltung, Materialisierung, Dachform und den Aussenraum) die Qualitäten beibehalten oder verbessern.

- c) Um- und Neubauten der nicht speziell bezeichneten Gebäude sowie Neubauten auf den nicht überbauten Flächen haben sich gut ins Ortsbild einzuordnen. Um- und Neubauten sind in Übereinstimmung mit der ortsbaulichen Gesamtwirkung und der Beachtung der Bauweise (Art. 31d und Art. 31e) zu realisieren.
- d) Obligatorische Bauflucht: Die wesentlichen Teile der Gebäudefassade sind auf der festgelegten obligatorischen Bauflucht, jedoch höchstens 1.5 m dahinter, zu verwirklichen. Die obligatorische Bauflucht geht den kommunalen und kantonalen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstandsbestimmungen vor.
- e) Die im Kernzonenplan Arth bezeichneten wichtigen Plätze und Aussenräume sind zu erhalten. Die Bewilligung eines Bauvorhabens im Bereich dieser Festsetzung bedarf einer sorgfältigen Interessenabwägung nach Art. 3 RPV. Dabei sind auch alternative Standorte zu prüfen, um das Schutzobjekt grösstmöglich zu schonen.

#### Art. 31d

<sup>1</sup> Es sind je nach Eignung des Baugrundstücks maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Eine Erhöhung auf maximal 4 Vollgeschosse kann unter Beachtung der Voraussetzungen gemäss Art. 31f bewilligt werden. Zusätzlich ist ein Dachgeschoss mit den Maximalmassen nach Baureglement gestattet.

Kernzone 1 Arth:  
Besondere Bestimmungen

<sup>2</sup> Die Dächer sind bezüglich Form, Bedachungsart, Material und Farbgebung dem Quartierbild anzupassen. Dachaufbauten sind auf maximal ein Drittel der Fassadenlänge beschränkt. Dacheinschnitte sind nur gegenüber der strassenabgewandten Seite und maximal ein Drittel der Fassadenlänge gestattet.

<sup>3</sup> Bei Bauten innerhalb der Kernzone 1 Arth mit gegenüberliegenden Nebenfassaden ohne Fenster für Wohn- und Arbeitsräume kann der Grenzabstand bis auf 2 m reduziert werden. Eine Ausnahmegewilligung nach § 73 PBG ist nicht erforderlich.

#### Art. 31e

<sup>1</sup> Es sind je nach Eignung des Baugrundstücks maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Eine Erhöhung auf maximal 5 Vollgeschosse kann unter Beachtung der Voraussetzungen gemäss Art. 31f bewilligt werden. Zusätzlich ist ein Dachgeschoss mit den Maximalmassen nach Baureglement gestattet.

Kernzone 2 Arth:  
Besondere Bestimmungen

<sup>2</sup> Die Dächer sind bezüglich Form, Bedachungsart, Material und Farbgebung dem Quartierbild anzupassen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf maximal ein Drittel der Fassadenlänge beschränkt.

<sup>3</sup> Gegenüber benachbarten Zonen sind die ordentlichen Grenzabstände gemäss § 60 ff. PBG einzuhalten. Gegenüber der Kernzone 1 Arth sowie innerhalb der Kernzone 2 Arth gilt Art. 31d Abs. 3 sinngemäss.

#### Art. 31f

<sup>1</sup> Abweichungen gegenüber den Festsetzungen im Kernzonenplan Arth und im Baureglement können bewilligt werden, sofern eine bessere Gesamtlösung in Bezug auf das Ortsbild, Stellung der Bauten, Fassadengestaltung, Dachform und Aussenräume nachgewiesen wird.

Abweichungen  
Kernzone 1 und  
2 Arth

<sup>2</sup> Für die Beurteilung der Abweichungen ist ein qualifiziertes Planungsverfahren notwendig. Die Bauherrschaft muss neben den zum Verständnis erforderlichen Planunterlagen auch ein Arbeitsmodell abgeben.

<sup>3</sup> Unter qualifiziertem Planungsverfahren wird ein Projektwettbewerb (SIA 142) oder ein Studienauftrag (SIA 143) mit mindestens 3 Projektvorschlägen verstanden. Für

Einzelparzellen bis 500 m<sup>2</sup> kann alternativ ein Workshopverfahren mit einem Projektverfasser und einem unabhängigen Beurteilungsgremium durchgeführt werden.

<sup>4</sup> Nach Anhörung der Bauherrschaft entscheidet die Bewilligungsbehörde das jeweilige Verfahren, das Beurteilungsgremium und die Beurteilungskriterien. Das Verfahren wird durch Vertreter der Gemeinde und die kantonale Denkmalpflege begleitet. Die Vertreter der Gemeinde dürfen nicht dem Gemeinderat angehören.

#### 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> In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten und höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zugelassen.

Wohn- und Gewerbezone

<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.

#### Art. 34

<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.

Gewerbezone

<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

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

Industriezone

<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> 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.

Intensiverholungs-  
zonen

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

## Art. 36a

<sup>1</sup> Die Zone ist für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial, wie es bei Hoch- und Tiefbauarbeiten, Tunnel-, Kavernen- und Stollenbauten anfällt, bestimmt.

<sup>2</sup> Für die Dauer der Ablagerung sind zudem folgende Aktivitäten gestattet:

- Abbau von Steinen, Kies, Erde und anderen Rohstoffen;
- Zwischenlagern und Umschlagen von unverschmutztem Aushubmaterial im Sinne der BUWAL Aushubrichtlinien 1999 sowie von Steinen, Kies und Erde;
- Aufbereitung von solchem Material, welches gemäss vorliegender Bestimmung abgebaut oder zwischengelagert werden darf, so insbesondere das Sortieren und Brechen;
- Erstellen und Betrieb der betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen.

<sup>3</sup> Die Materialablagerung ist landschaftsschonend vorzunehmen. Die endgültige Gestaltung des Geländes nach Abschluss der Materialablagerung ist in der Baubewilligung festzulegen. Bei der Rekultivierung sind die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Nach Vollendung der Ablagerung ist das Areal wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

## Art. 37

### A. Allgemein

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

Sonderzone  
Tierpark

<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>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**

### a) 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.

### b) Waldschutzzone

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

<sup>2</sup> Die Blocksteintrümmer, als Zeugen des Bergsturzes und die charakteristische Felspalten- 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)**

### a) Tierparkzone I

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

### b) Tierparkzone II

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

|  | TPZ IIa | TPZ IIb | TPZ IIc |
|--|---------|---------|---------|
| - Vollgeschosszahl                             | 3       | 2       | 3       |
| - Ausnützungsziffer<br>mit Gewerbenutzung 20 % | 0.3     | 0.2     | 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.

#### c) 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               |

#### d) 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 Grosswijer (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>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> 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>1</sup> In den 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. 38c

<sup>1</sup> Die offene Bauzone (OB) ist bestimmt für eine gemischte Nutzung von öffentlichen Dienstleistungen, Dienstleistungen, Wohnen und Gewerbe.

Offene Bauzone

<sup>2</sup> Es besteht Gestaltungsplanpflicht. Teilgestaltungspläne und Etappierungen sind möglich.

<sup>3</sup> Neben den allgemeinen Bedingungen sind in den Gestaltungsplänen folgende Nachweise zu erbringen:

- Verträglichkeit und Einpassung der festgesetzten Nutzungsmasse mit den Nachbarzonen,
- Vereinbarkeit mit der Erschliessungsplanung,
- Erschliessung für motorisierten Verkehr, Velofahrer, Fussgänger und öffentlichen Verkehr.

#### Art. 38d

Die Verkehrszone umfasst bestehende und geplante Verkehrsanlagen der Basis- und Groberschliessung innerhalb der Bauzonen. Nebst diesen sind auch Möblierungen, Bepflanzungen, Nebn- und unterirdische Bauten sowie vorspringende Gebäudeteile zulässig, sofern die Verkehrssicherheit und gute Gestaltung gewährleistet ist. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften nach Strassengesetz.

Verkehrszone

#### Art. 38e

Die Zone Verkehrsfläche umfasst bestehende und geplante Verkehrsanlagen der Basis- und Groberschliessung ausserhalb der Bauzone.

Verkehrsfläche

#### 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 Freihaltbereich darf bei der anrechenbaren Landfläche für die Berechnung der Ausnützungsziffer berücksichtigt werden.

#### Art. 41

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

Übriges Gemeindegebiet

#### Art. 42

<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. Reservegebiet

<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

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

## V. Gestaltungspläne

#### Art. 44

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

- a) Kernzone 1 und 2 Arth, 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. 48 Abs. 4 verlangen.

#### Art. 46

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

Ausnahmen von den Bauvorschriften

- a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer 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.
- d) In den Kernzonen 1 und 2 Arth gelten für Abweichungen die Voraussetzungen gemäss Art. 31f. In Gestaltungsplänen ist keine weitere Erhöhung der Vollgeschosse zulässig.

## VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

#### Art. 47

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist unter Vorbehalt der Zuständigkeit der Baukommission Bewilligungsbehörde für alle Baugesuche.

Zuständigkeit

<sup>2</sup> Die Baukommission ist Bewilligungsbehörde für:

- a) Baugesuche im vereinfachten Verfahren gemäss § 79 PBG;
- b) das Meldeverfahren gemäss § 75 Abs. 6 PBG.

#### Art. 48

<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 Ausnutzungsziffer 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> Die Bewilligungsbehörde 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 sie 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. 49

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat erlässt hierfür eine Gebührenordnung.

#### Art. 50

<sup>1</sup> Die Bewilligungsbehörde sorgt für die Einhaltung der Bauvorschriften. Sie und die von ihr bezeichneten Organe sind berechtigt, Baukontrollen durchzuführen. Hiefür sind rechtzeitig anzuzeigen: Baukontrolle

- 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. 51

<sup>1</sup> Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat bestimmt der Gemeinderat das Datum des Inkrafttretens und publiziert dieses vorgängig im Amtsblatt. 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) | am | 15. Juli 1995     |
| 2. Änderung (Baureglements-Anpassungen 1997/1998)         | am | 26. November 2000 |
| 3. Änderung (Art. 30, 38c, offene Bauzone)                | am | 9. Februar 2003   |

|   |    |                  |
|---|----|------------------|
| 4. Änderung (Anpassung Art. 47 - 50, Zuständigkeit neu)   | am | 8. Februar 2004  |
| 5. Änderung (Anpassung Art. 30 und 36a, neue Bauzonen)  | am | 24. Februar 2008 |
| 6. Änderung (Anpassung Art. 28a, 51 Abs. 1)   | am | 19. Mai 2019     |
| 7. Änderung (Anpassung Art. 3, Art. 4, Art. 7, Art. 28, Art. 30, Art. 31, Art. 31b, Art. 31c, Art. 31d, Art. 31e, Art. 31f, Art. 44, Art. 46) | am | 12. März 2023    |
| 8. Änderung (Art. 38d, Art. 38e)  | am | 4. März 2024     |

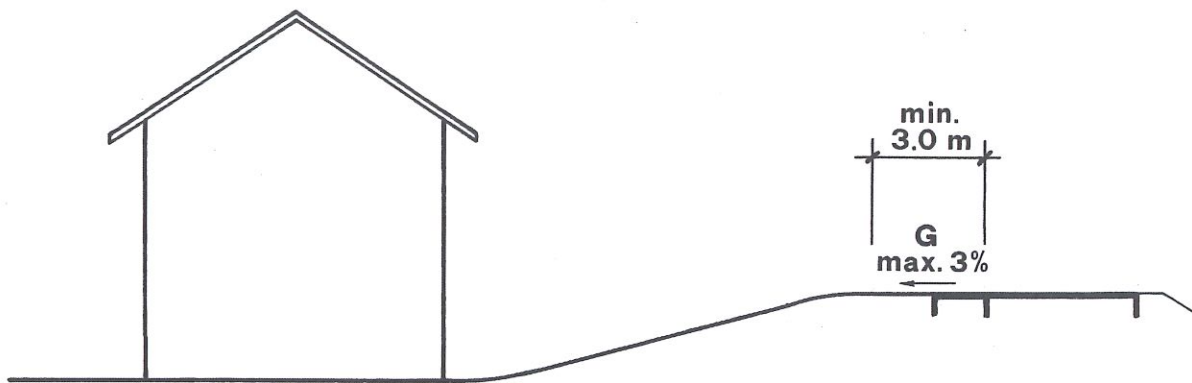
Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt

|   |    |                   |
|---|----|-------------------|
| mit Beschluss Nr. 33/1993   | am | 5. Januar 1993    |
| mit Beschluss Nr. 465/1996  | am | 12. März 1996     |
| mit Beschluss Nr. 593/2001  | am | 8. Mai 2001       |
| mit Beschluss Nr. 1453/2001   | am | 20. November 2001 |
| mit Beschluss Nr. 604/2003  | am | 13. Mai 2003      |
| mit Beschluss Nr. 995/2004  | am | 6. Juli 2004      |
| mit Beschluss Nr. 717/2008 (unter Auflagen, welche Zonenplan betreffen) | am | 24. Juni 2008     |
| mit Beschluss Nr. 523/2019  | am | 20. August 2019   |
| mit Beschluss Nr. 133/2024  | am | 20. Februar 2024  |
| mit Beschluss Nr. ...../.....   | am | .....             |

Abbildung 1

# Ein- und Ausfahrten

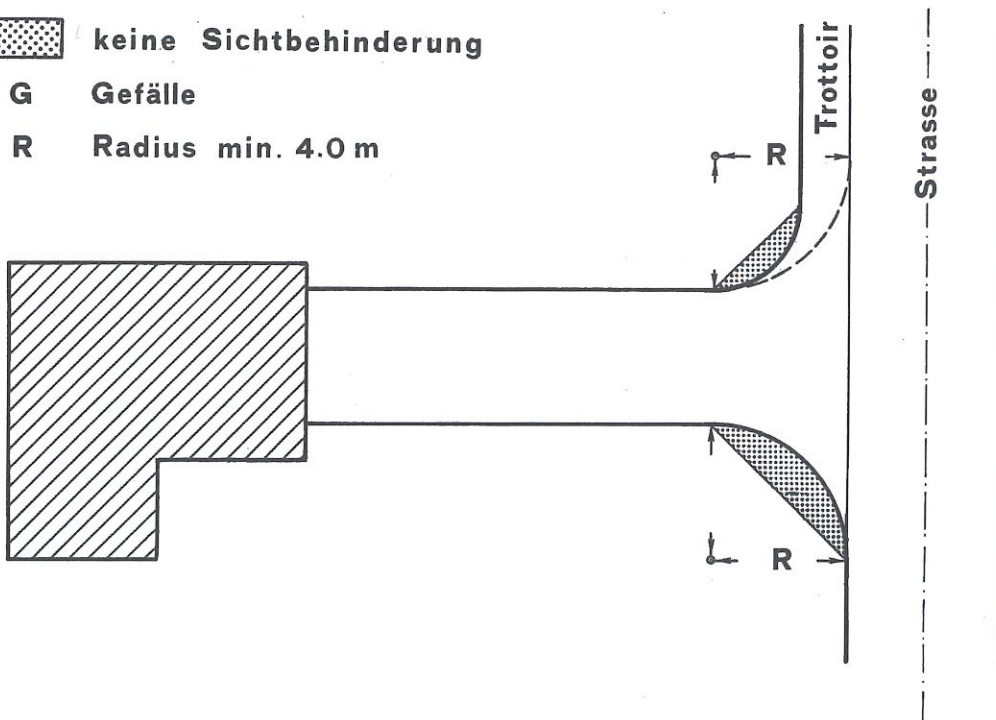
BauR. Art. 19



 keine Sichtbehinderung

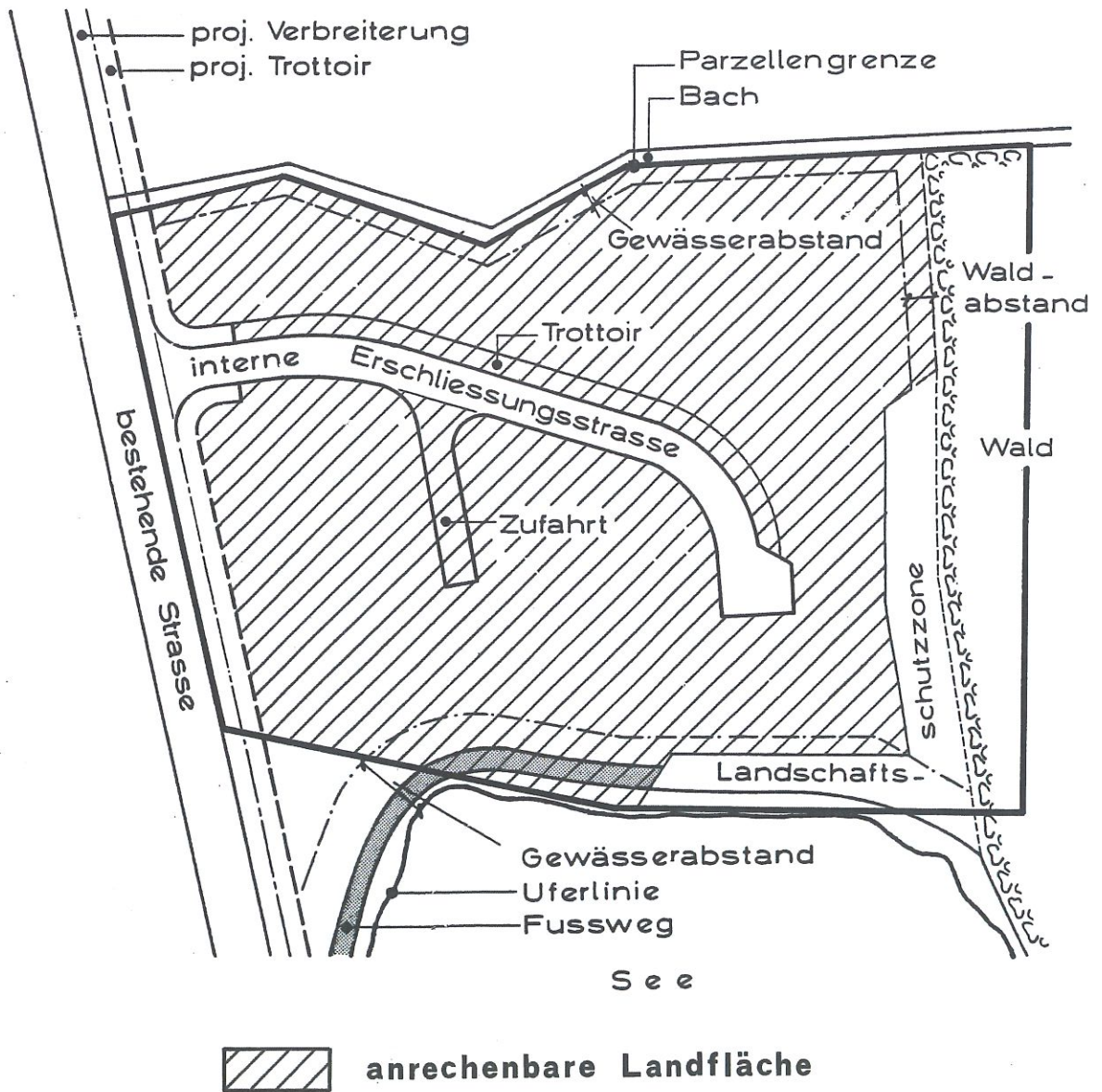
**G** Gefälle

**R** Radius min. 4.0 m



# Ausnützungsziffer (anrechenbare Landfläche)

Bau R. Art. 21



# Ausnutzungsziffer (AZ)

Bau R. Art. 21

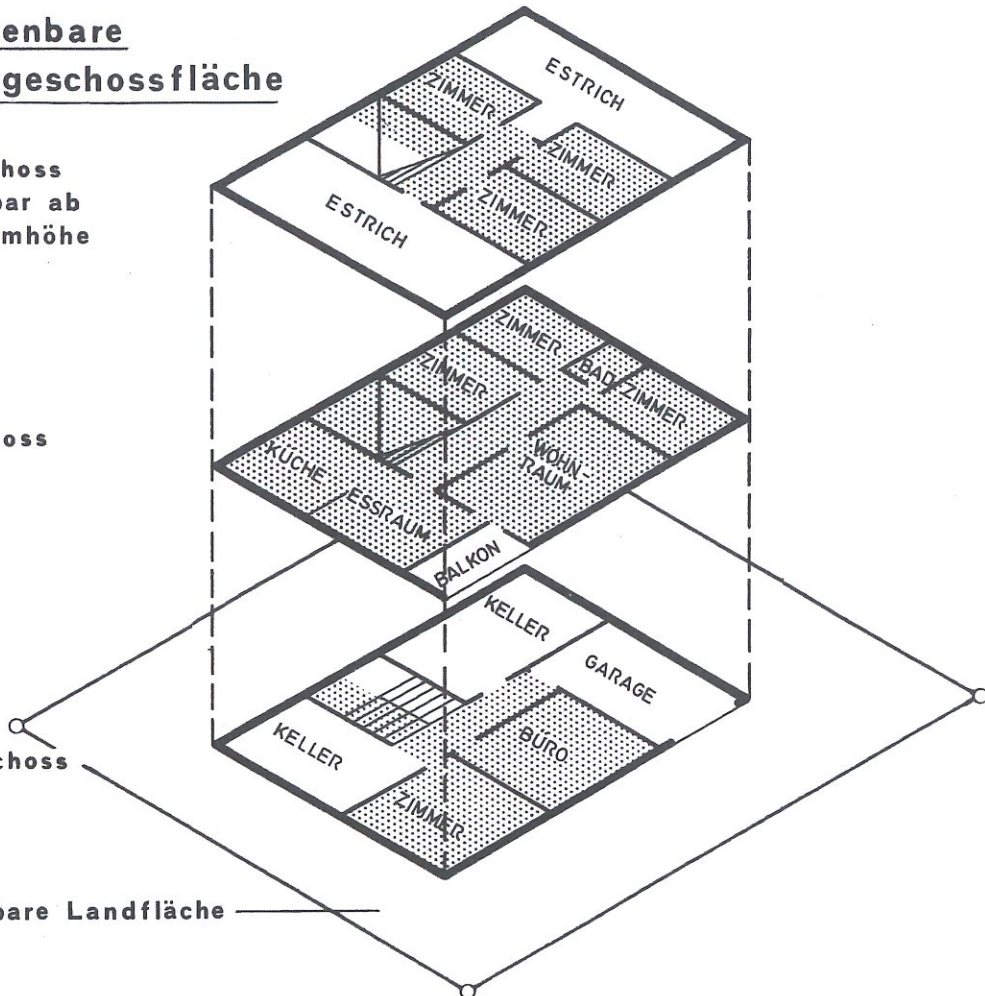
## a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche

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:**

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

# Geschosszahl und Terraingestaltung

Bau R.Art. 22

## Geschosszahl:

### DACHGESCHOSS

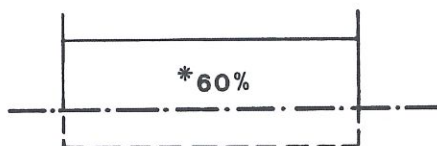
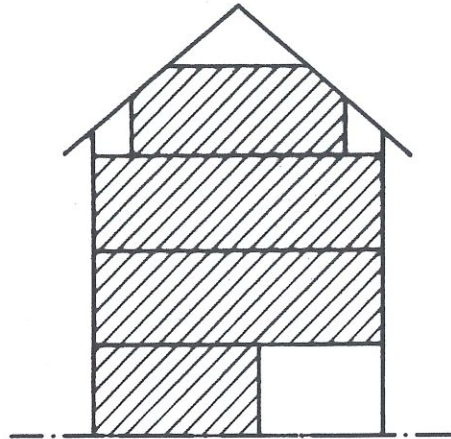
\* Ausbau max. 75%  
anrechenbar über  
1,5m Raumhöhe

### VOLLGESCHOSS

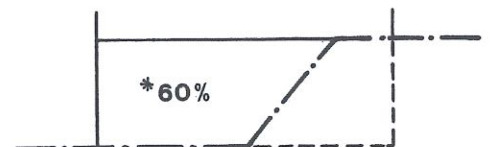
### VOLLGESCHOSS

### UNTERGESCHOSS

\* Ausbau max. 60%



UNTERGESCHOSS



anrechenbare Geschossfläche

\*

bei Überschreitung = Vollgeschoss

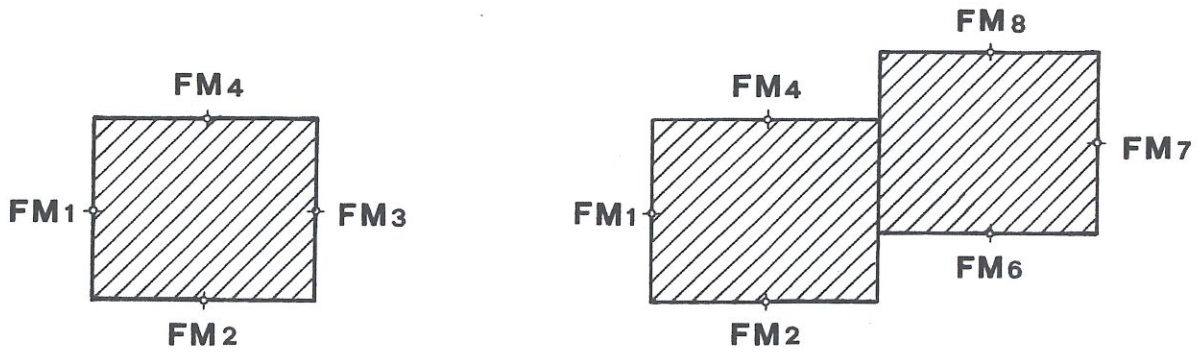
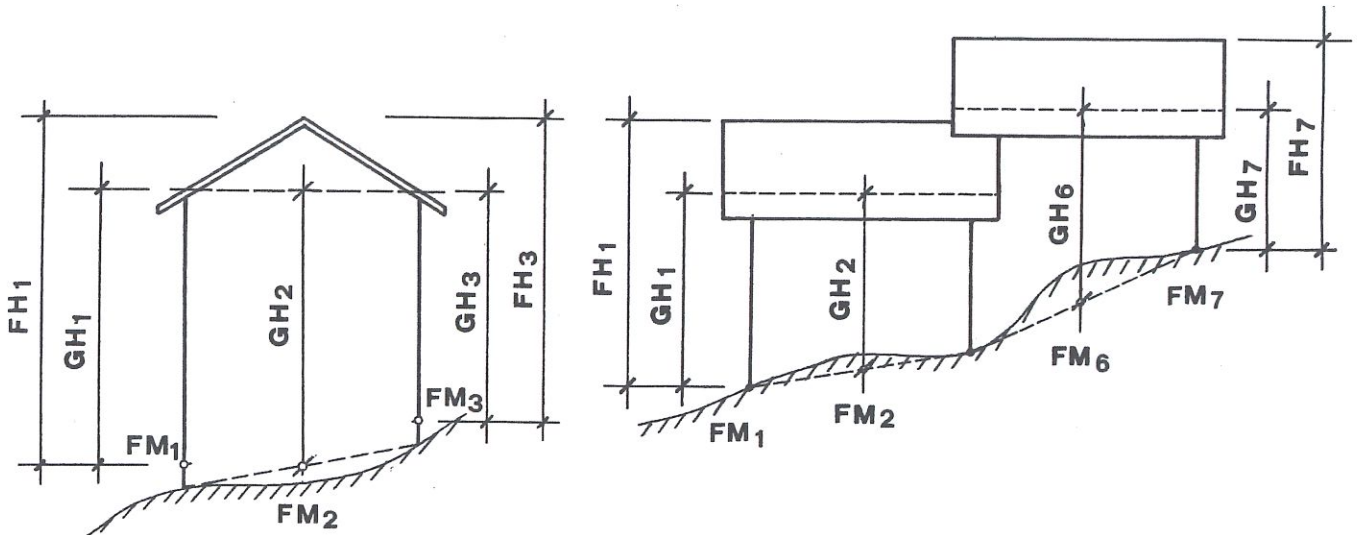


gewachsenes / gestaltetes Terrain

Abbildung 5

# Gebäudehöhe / Firsthöhe

BauR. 23



**GH** Gebäudehöhe

**FH** Firsthöhe

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

 gewachsener Boden

Abbildung 6

## Gebäudelänge

BauR. Art. 24

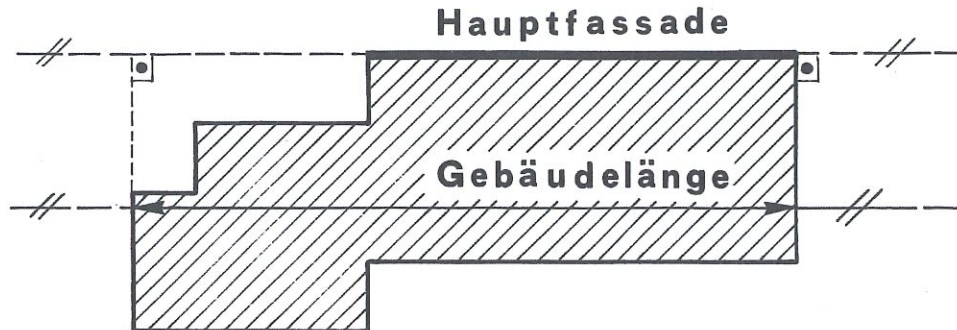
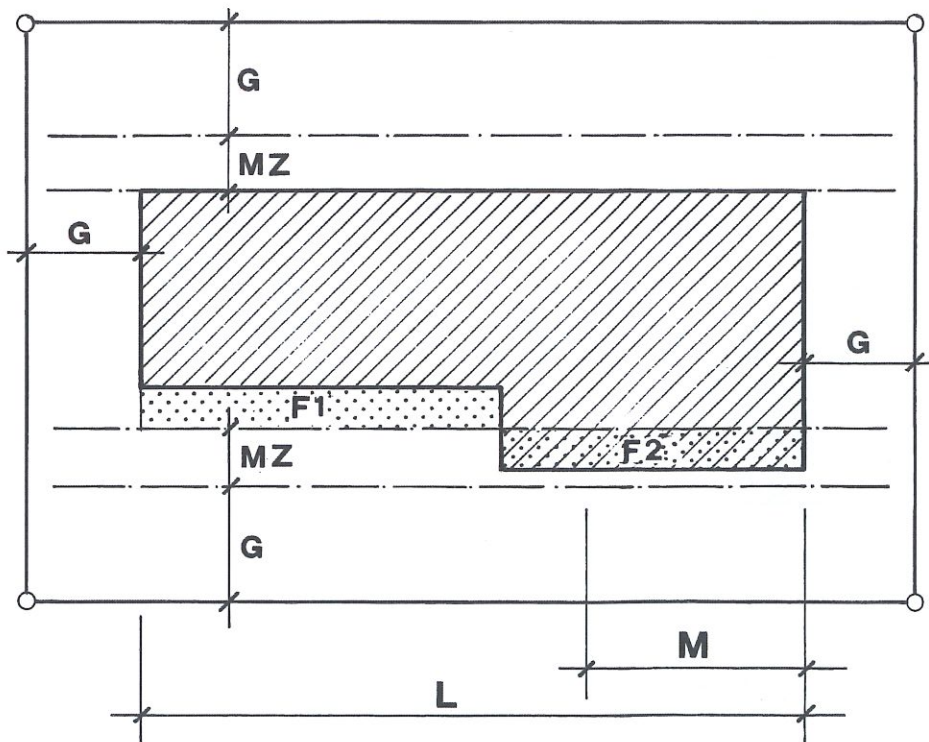


Abbildung 7

## Mehrlängenzuschlag / Flächenausgleich

BauR. Art. 26

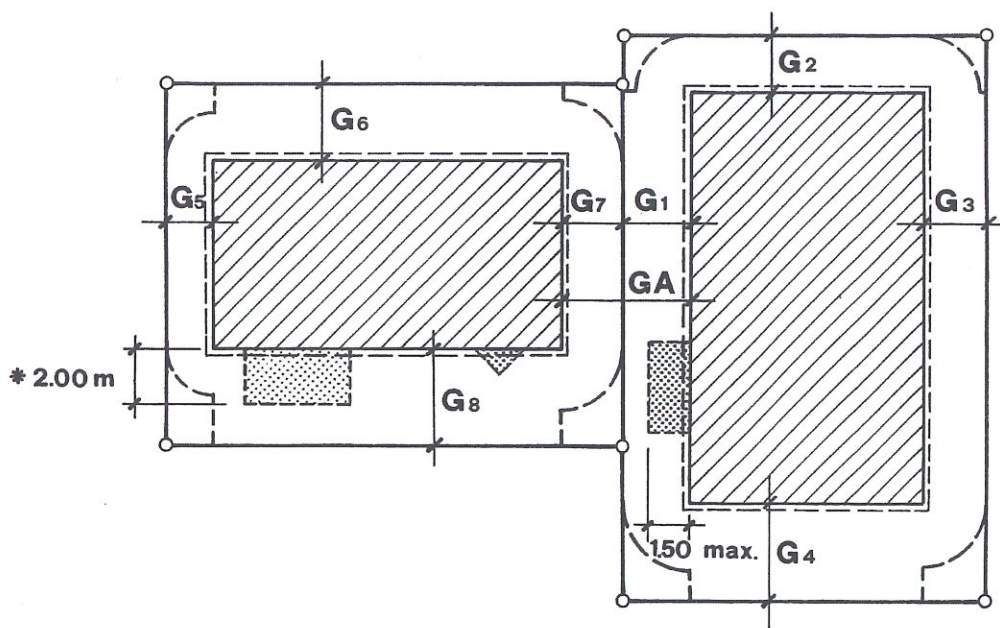


**G** Grenzabstand      **L** Gebäudelänge  $\geq 22\text{m}$   
**M** Mehrlänge      **MZ** Mehrlängenzuschlag  $= \frac{M}{4}$

**FLÄCHENAUSGLEICH**       $F1 \cong F2$

# 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