



Öffentliche Auflage

**Kernzonenplanung Dorfkern Arth
Änderungen Baureglement**

Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem rechtskräftigen Baureglement sind wie folgt dargestellt:

- Die rechtskräftigen Bestimmungen sind schwarz dargestellt.
- Aufhebungen aufgrund Kernzonenplanung sind grau ~~durchgestrichen~~ dargestellt.
- Neue Ergänzungen aufgrund Kernzonenplanung sind rot dargestellt.

30 Tage öffentlich aufgelegt vom bis

Von der Gemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen
am.....

An der Urnenabstimmung vom angenommen.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. / genehmigt
am.....

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....

.....

304-19
27. Mai 2020



Impressum

Auftrag	Kernzonenplanung Dorfkern Arth
Auftraggeber	Gemeinderat Arth Rathausplatz 6 Postfach 263 6415 Arth
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Churerstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Ivo Kuster, Mario Roth, Jakob Müller
Qualitätsmanagement	 zerifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Art. 3

Planungsmittel

Planungsmittel sind: a) Baureglement
 b) Zonenpläne
 c) Kernzonenplan Arth
~~e~~d) Erschliessungspläne
~~e~~e) Gestaltungspläne
~~e~~f) Planungszonen
~~e~~g) Richtpläne

Art. 4

Nutzungspläne

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

2 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. 7

Gestaltungsgrundsatz

1 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.

2 An die Gestaltung von Bauten sind erhöhte Anforderungen zu stellen:

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

Art. 28

Geschlossene Bauweise

In der Kernzone 3 Goldau sowie in der Kernzone 1 Arth ist die geschlossene Bauweise gestattet-, in der Kernzone 2 Arth nur entlang der obligatorischen Baufluchten.

Art. 30

Zoneneinteilung
und Masse

1 Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt:

a) Bauzonen

- Kernzone 1 Arth	K1	III
- Kernzone 2 Arth	K2	III
- Kernzone	K	III
- Kernzone Rigi	KR	III
- Wohnzone mit 1 Geschoss	W1	II
- Wohnzone mit 2 Geschossen	W2	II
- Wohnzone mit 2 Geschossen niedriger Ausnützung	W2a	II
- Wohnzone mit 3 Geschossen	W3	II
- Wohnzone mit 4 Geschossen	W4	III
- 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

Art. 15 BR⁽¹⁾**b) Nichtbauzonen**

- Landwirtschaftszone	LW	III
- Schutzzonen	SchZ	II
- Skiabfahrtszone	SKI	-
- Zone für Materialgewinnung und Materialablagerung	ZM	III

c) Übrige Gebiete

- Übriges Gemeindegebiet	ÜG	III
- Reservegebiet	RES	III

d) Sonderzonen

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

2 Für die Zonen gilt:

Art.		K1	K2	K	KR	W1	W2	W2a	WG2	W3	W4	G	I	IE
BR				ÖBA	(Rigi)					WG3	WG4			SCH
22	Vollgeschosszahl	3 ⁽²⁾	4 ⁽³⁾	--	4	1	2	2	2	3	4	--	--	2
21	Ausnützungsziffer	--	--	--	0.6	0.3	0.45	0.3	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 ⁽²⁾	14 ⁽³⁾	--	13	4	7	7	7	11	14	14	14	7
23	Firsthöhe in m	14 ⁽²⁾	17 ⁽³⁾	--	16	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. 31e 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

Kernzone

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

2 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.

3 Schützenswerte Bauten, Baugruppen und Ortsbilder sind zu erhalten und zu fördern.

~~4 Die Kernzone Rigi ist für touristische Zwecke bestimmt.~~

~~4~~ Bei Bauten innerhalb der Kernzone mit gegenüberliegenden Nebenfassaden ohne Fenster für Wohn- und Arbeitsräume kann der Grenzabstand bis auf 2 m reduziert werden.

Art. 31a

Kernzone Bahnhof

(Platzhalter für separater Teilnutzungsplan Bahnhof Süd Goldau, nicht Gegenstand dieser Beschlussfassung)

Art. 31b

Kernzonen 1 und 2 Arth:
Allgemeine Bestimmungen

1 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.

2 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.

3 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.

4 Die Bewilligungsbehörde kann Fachpersonen für die Beurteilung und Begleitung beiziehen und Gutachten einholen, wenn ein Bauvorhaben das erfordert.

5 Im Kernzonenplan Arth 1:1000 sind ergänzend zum Zonenplan weitere Inhalte festgesetzt.

Art. 31c

Kernzonenplan Arth:
Festsetzungen

1 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 ortsbildprägende 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, 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

Kernzone 1 Arth:
Besondere Bestimmungen

1 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.

2 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.

3 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

Kernzone 2 Arth: Besondere Bestimmungen

1 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.

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

3 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

Abweichungen Kernzone 1 und 2 Arth

1 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.

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

3 Unter qualifiziertem Planungsverfahren wird ein Projektwettbewerb (SIA 142) oder ein Studienauftrag (SIA 143) mit mindestens 3 Projektvorschlägen verstanden. Für Einzelparzellen bis 500 m² kann alternativ ein Workshopverfahren mit einem Projektverfasser und einem unabhängigen Beurteilungsgremium durchgeführt werden.

4 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. 44

Voraussetzungen

1 In allen Bauzonen können Gestaltungspläne erlassen werden, sofern folgende Mindestflächen gegeben sind:

- | | |
|------------------------------------|----------------------|
| a) Kernzone 1 und 2 Arth, Kernzone | 1'500 m ² |
| b) übrige Bauzonen | 3'000 m ² |

2 Wo öffentliche Interessen es erfordern, kann der Gemeinderat für unüberbaute Gebiete von mindestens 5000 m² einen Gestaltungsplan verlangen.

3 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 Vorteilen 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. 46

Ausnahmen von den Bauvorschriften

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

- 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.