

**Gemeinde Arth  
Gestaltungsplan Parking A4**

**Sonderbauvorschriften**

**31.08.2021**



**Vom Gemeinderat Arth erlassen**

GBR Nr. .... vom .....

Der Gemeindepräsident

.....

Der Gemeindeschreiber

.....

**Öffentliche Auflage:**

**Vom Regierungsrat des Kanton**

Grundeigentümer

RIGI BAHNEN AG  
Bahnhofstrasse 7  
6354 Vitznau

.....

Vitznau: .....

Gesuchsteller

RIGI BAHNEN AG  
Bahnhofstrasse 7  
6354 Vitznau

.....

Vitznau: .....

**Vom Regierungsrat des Kanton Schwyz genehmigt**

RBR Nr. .... vom .....

Der Landammann

.....

Der Staatsschreiber

.....

**vom ..... bis .....**

Projektverfasser

axess architekten ag  
Industriestrasse 8  
6300 Zug

.....

Zug, .....

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
Artikel 1	Rechtsgrundlagen .....	3
Artikel 2	Zweck.....	3
Artikel 3	Geltungsbereich .....	3
Artikel 4	Ergänzendes Recht .....	3
Artikel 5	Bestandteile .....	4
<b>2.</b>	<b>Planungs- und Baubestimmungen</b> .....	<b>4</b>
Artikel 6	Lage und Grösse der Bauten .....	4
<b>3.</b>	<b>Verkehr</b> .....	<b>5</b>
Artikel 9	Verkehrerschliessung, Parkierung .....	5
<b>4.</b>	<b>Freiraum</b> .....	<b>5</b>
Artikel 10	Umgebungs- und Grünflächen.....	5
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>6</b>
Artikel 11	Entwässerung .....	6
Artikel 12	Abfälle .....	6
<b>6.</b>	<b>Umwelt</b> .....	<b>6</b>
Artikel 13	Lärmschutz .....	6
Artikel 14	Energie.....	6
Artikel 15	Grundwasser .....	6
Artikel 16	Nicht ionisierende Strahlung.....	6
<b>7.</b>	<b>Ausnahmen</b> .....	<b>7</b>
Artikel 17	Ausnahmen .....	7
<b>8.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b> .....	<b>7</b>
Artikel 18	Inkrafttreten .....	7
Artikel 19	Änderungen, Aufhebung .....	7

## 1. Ausgangslage

### Artikel 1 Rechtsgrundlagen

- 1 Der Gemeinderat Arth erlässt gestützt auf § 24, 30 und 31 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz (PBG) vom 14.05.1987 und Änderungen vom 8. Mai 1996 sowie gestützt auf Art. 44-46 des Baureglements der Gemeinde vom 24. Juni 1996 folgenden Gestaltungsplan mit nachstehenden Sonderbauvorschriften.

### Artikel 2 Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan Parking A4 bezweckt eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit hoher architektonischer Qualität zu erlangen, die sich gut in die Struktur und Topographie einfügt und optimal an das öffentliche Strassennetz angebunden ist.
- 2 Insbesondere sollen folgende Ziele verfolgt werden:
  - 2.1 Eine Überbauung zu schaffen die sich optimal in das bestehende Siedlungsgebiet einfügt mit naturnaher Bepflanzung mit einheimischen Gewächsen und begrünten Dächern.
  - 2.2 Die Voraussetzungen für eine architektonisch gut gestaltete Überbauung schaffen mit hohem Wiedererkennungswert, insbesondere von der A4 her gesehen.
  - 2.3 Die Bauten bezüglich Lage, Volumen und Gestaltung zu definieren.
  - 2.4 Die Anordnung und Gestaltung von grosszügigen und zweckmässigen Aussenanlagen und Flanierflächen auf dem Erdgeschoss-Niveau vorzugeben.
  - 2.5 Anschluss des Gestaltungsplangebietes an das übergeordnete Strassennetz. Entflechtung der verschiedenen Verkehrsträger (Personen, Motor-/Fahrräder, PW, Reisebusse) und dosierten Ausfahrten.
  - 2.6 Anordnung von mehrfach nutzbaren Stellplätzen in einer mehrgeschossigen Einstellhalle, welche auch der umliegenden Öffentlichkeit dienen. Sicherstellung einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung.
  - 2.7 Eine verdichtete und energieeffiziente Bauweise im Minergiestandard zu garantieren.
  - 2.8 Für die Gemeinde Arth ist bei dem vorgesehenen Ausbau der Chräbelstrasse der Platzbedarf für die Strassenverbreiterung und das Trottoir sicherzustellen. Das Fusswegrecht z.G. der Gemeinde Arth ist nach erfolgtem Ausbau einzutragen.

### Artikel 3 Geltungsbereich

- 1 Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Gestaltungsplan 1:500, Plan 14023 /11000 vom 23.08.2021 rot umrandete Gebiet.

### Artikel 4 Ergänzendes Recht

- 1 Das Planungsgebiet befindet sich in der Gewerbezone. Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Arth.
- 2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

## Artikel 5 Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden verbindlichen Planungsmitteln:
  - 1.1 Gestaltungsplan 1:500; Plan Nr. 14023 / 11000 vom 23.08.2021.
  - 1.2 Sonderbauvorschriften (SBV) vom 31.08.2021.
- 2 Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden richtungsweisenden Planungsmitteln:
  - 2.1 Bericht zum Gestaltungsplan vom 31.08.2021.
  - 2.2 Richtprojekt 1:500; Plan Nr. 14023 / 11001, 11002 und 11003 vom 23.08.2021.

## 2. Planungs- und Baubestimmungen

### Artikel 6 Lage und Grösse der Bauten

- 1 Die Lage, Grösse und Höhe der Bauten werden durch die im Situationsplan festgelegten Baubereiche und Höhenbegrenzungslinien bestimmt (Mantellinien).
- 2 Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters müssen die kantonalen und kommunalen Mindestabstände eingehalten werden.  
Der fehlende Grenzabstand gegenüber KTN 1135 wird unter Einhaltung des Gebäudeabstands ungleich verteilt (§ 62 PBG)
- 3 Innerhalb des Gestaltungsperimeters können die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden.
- 4 Hauptbauten sind nur innerhalb der festgelegten Mantellinien zulässig. Massgebend ist die Fassadenflucht. Balkone und Erker dürfen die Mantellinie nicht überschreiten. Vordächer dürfen bis 1.5 m über die Mantellinie auskragen.  
Technische Aufbauten, PV-Anlagen und Liftüberfahrten dürfen die Mantellinie überschreiten.
- 5 Im gesamten Gestaltungsplanperimeter gelten innerhalb der Baubereiche die folgenden maximalen Höhen:  
Gebäudehöhe: 14.0 m + 2.70 m = 16.70 m  
Firsthöhe: 17.0 m + 2.70 m = 19.70 m  
  
Als Kompensation ist das Erdgeschoss möglichst transparent zu gestalten.
- 6 Neben- und unterirdische Bauten im Sinne von § 61 Abs. 1-3 PBG dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden, sofern sie sich harmonisch ins Gesamtbild einfügen.

### **3. Verkehr**

#### **Artikel 9 Verkehrserschliessung, Parkierung**

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Chräbelstrasse.
- 2 Die interne Erschliessung, die Parkflächen, die Flächen für die Fussgänger und die begeh- sowie befahrbaren Flächen sind gemäss dem Gestaltungsplan auszuführen.
- 3 Die Berechnung der Pflichtparkplätze richtet sich nach Art. 17 Baureglement.
- 4 Mindestens 75% der Parkplätze sind gedeckt in Einstellhallen vorzusehen.
- 5 Zusätzlich zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind im Baubewilligungsverfahren ausreichend gedeckte Abstellplätze für Motor-/Fahrräder auszuweisen.
- 6 Die Reisebusse sind innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters getrennt vom privaten motorisierten Verkehr zu führen. Die Stellplätze der Reisebusse sind oberirdisch auf EG-Niveau anzuordnen.
- 7 Im Gestaltungsplanperimeter sind keine grossen und mittelgrossen verkehrsintensiven Einrichtungen zugelassen. Die Nutzungen der Geschossflächen und der Parkplätze dürfen weder einzeln, noch in der Summe die im kantonalen Richtplan definierten Schwellenwerte überschreiten.

### **4. Freiraum**

#### **Artikel 10 Umgebungs- und Grünflächen**

- 1 Garten- und Grünflächen auf dem EG-Niveau dienen dem Aufenthalt und zum Flanieren und sind als Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.
- 2 Für die Rahmenbepflanzung sind einheimische Gehölze zu verwenden.
- 3 Die bestehende Heckenbepflanzung, welche durch die Bautätigkeit gerodet werden muss, wird durch eine Neupflanzung an ähnlicher Stelle, flächengleich kompensiert.
- 4 Die obersten Dächer sind zu begrünen, sofern sie nicht durch PV-Module oder technisch notwendige Installationen belegt sind. (Heizungskamine, Rückkühler, Lüftungsauslässe)
- 5 Die zurückversetzten Gebäudeteile auf der Nordseite sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Die Details sind mit der Feuerwehr abzustimmen, da die Personenrettung gewährleistet werden muss.
- 6 Die Einstellhalle soll sich in die Umgebung einpassen. Es sind zurückhaltende, landschaftsverträgliche Farbtöne und Materialisierung zu wählen.
- 7 Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

## 5. Ver- und Entsorgung

### Artikel 11 Entwässerung

- 1 Die Vorgaben des generellen Entwässerungsplans bezüglich Ableitung von unverschmutztem und verschmutztem Abwasser sind einzuhalten. Horizontale Dachflächen, die extensiv begrünt werden, können für die Retention von Meteorwasser genutzt werden. Die Grundstücksentwässerung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.
- 2 Oberirdische Abstellflächen für Reisebusse, Fuss- und Radwege sowie befestigte Plätze, Sitzplätze und dgl. sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerungsfähigen Belägen zu versehen.
- 3 Das Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation in der Chräbelstrasse eingeleitet.

### Artikel 12 Abfälle

- 1 Für die Abfallentsorgung ist gemäss Gestaltungsplan ein zentraler Standort vorzusehen.

## 6. Umwelt

### Artikel 13 Lärmschutz

- 1 Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

### Artikel 14 Energie

- 1 Die Bebauung hat im Minergiestandard zu erfolgen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen.
- 2 Im Rahmen vom Baubewilligungsverfahren ist der Minergiestandard nachzuweisen

### Artikel 15 Grundwasser

- 1 Das Gestaltungsplan-Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich.  
Die Durchflusskapazität des Grundwassers wird durch das Bauvorhaben nicht tangiert. Bericht CSD vom 11.12.2018.

### Artikel 16 Nicht ionisierende Strahlung

- 1 Im Baubewilligungsverfahren muss nachgewiesen werden, dass die minimale Distanz von der SBB-Hochspannungsleitung gemäss § 38 der Leitungsverordnung eingehalten wird. Da das Grundstück vor dem Jahr 2000 eingezont wurde, sind gemäss Art. 21 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung, (NISV. SR814).710) keine Anforderungen dieser am 01. Februar 2020 in Kraft getretenen Verordnung zu erfüllen.

## **7. Ausnahmen**

### **Artikel 17 Ausnahmen**

- 1 Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweichungen sind geplant und bewilligt:
- 2 Im gesamten Gestaltungsplanperimeter gelten innerhalb der Baubereiche die folgenden maximalen Höhen:  
Gebäudehöhe: 14.0 m + 2.70 m = 16.70 m
- 3 Firsthöhe: 17.0 m + 2.70 m = 19.70 m

## **8. Schlussbestimmungen**

### **Artikel 18 Inkrafttreten**

- 1 Diese Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Rechtskraft.

### **Artikel 19 Änderungen, Aufhebung**

- 1 Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.