

Beschluss Gemeinderat 16. Mai 2022

Baureglement

Gegenstand der öffentlichen Auflage sind nur die Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem rechtskräftigen Reglement. Sie sind rot dargestellt.

Datum: 09. Mai 2022

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

Geltungsbereich

¹ Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gemeindegebiet.

² Sie finden Anwendung auf die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen.

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

⁴ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen sowie kantonalen und eidgenössischen Rechts.

II. Planungsmittel

Art. 3

Planungsmittel

- Planungsmittel sind:
- a) Baureglement
 - b) Zonenpläne
 - c) Erschliessungspläne
 - d) Gestaltungspläne
 - e) Planungszonen
 - f) Richtpläne
 - g) Mehrwertabgabe**

Art. 3a

Für Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht wird eine Mehrwertabgabe von 20% erhoben.

Mehrwertabgabe

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 und Schutz-zonenplan 1:10000.

Art. 5

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

Richtplan

² 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

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.

Gestaltungsgrundsatz

² 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

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

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

Besonnung und Belichtung

² 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 m² der Bodenfläche einzuhalten.

Raumgrösse

Art. 11

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung ein Abstellraum von mindestens 5 m² vorzusehen.

Abstellflächen

² 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

¹ 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.

Kinderspielplätze

² 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

¹ 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.

Ersatzabgabe

² 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

¹ Den einzelnen Nutzungszonen werden in Art. 30 Empfindlichkeitsstufen gemäss den Lärmschutzvorschriften zugeordnet.

Immissionen

² Es werden unterschieden: nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe.

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

⁴ 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

¹ Bauarbeiten sind ohne übermässige Einwirkungen von Lärm, Staub und lästigen Gerüchen auszuführen. Bei Unumgänglichkeiten von solchen Einwirkungen kann der Gemeinderat zeitliche Bauarbeitsbeschränkungen anordnen.

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

D. Verkehrssicherheit

Art. 17

Motorfahrzeug-
abstellplätze

¹ Bei Neu- und wesentlichen Erweiterungsbauten sowie bei erheblichen Änderungen in der Zweckbestimmung einer Baute sind auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten.

² Bei Mehrfamilienhäusern müssen pro hundert Quadratmeter der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, mindestens aber pro Wohnung 1,5 Abstellplätze vorhanden sein. Bei Einfamilienhäusern sind zwei Abstellplätze erforderlich.

³ Bei Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebauten bestimmt der Gemeinderat nach Massgabe der Zahl der Betriebsangehörigen und des Publikumandranges die Zahl der Abstellplätze.

⁴ Garagenvorplatz und Zufahrten dürfen nicht in die Berechnung der Abstellplätze einbezogen werden.

⁵ Ohne Bewilligung des Gemeinderates dürfen keine Abstellplätze ihrem Zweck entfremdet werden.

⁶ In der Kernzone Bahnhof darf diese Mindestanzahl Abstellplätze entsprechend der ÖV-Gütekategorie reduziert werden.

Art. 18

Ersatzabgabe

¹ 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.

² 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

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

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

² Ausfahrten dürfen 3 m vor dem Strassenrand ein Gefälle von höchstens 3% aufweisen.

³ Strasseneinfahrten sind beidseitig mit Einlenkern von 4 m Radius ab Fahrbahnrand anzulegen.

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

Art. 20

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

Strassenabstände

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

E. Stellung und Dimension der Bauten

Art. 21

¹ Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

Ausnutzungsziffer (Abb. 2 und 3)

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

³ 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.

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ 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

¹ Für die Berechnung der Geschosshöhe ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.

Berechnung der
Geschosshöhe
(Abb. 4)

² Es werden unterschieden:

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

³ 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.

⁴ 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

¹ Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion bzw. des Attikageschosses.

Firsthöhe
(Abb. 5)

² Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

Art. 24

¹ Als Gebäudelänge gilt die längste Fassadenabmessung.

Gebäudelänge
(Abb. 6)

² Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade.

³ Die zonengemässe Gebäudelänge gilt für Einzel- und Reihenbauten.

⁴ Nebenbauten fallen für die Bemessung der Gebäudelänge nicht in Betracht.

Art. 25

¹ 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

² Der Abstand wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

Art. 26

¹ 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)

² 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

¹ 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

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

Art. 28

In der Kernzone ist die geschlossene Bauweise gestattet.

Geschlossene Bauweise

Art 28a ¹

¹Baulinien 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

¹ Dachausbauten zu Wohn- oder Gewerbebezwecken sind unabhängig der Ausnützungsziffer und der Geschoszahl 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

² Die Vorschriften für Abstell-, Kinderspiel- und Motorfahrzeugabstellplätze gelten sinngemäss.

¹ Art. 28a Abs. 1 genehmigt mit RRB 523 am 20.08.2019

IV. Zonenvorschriften

Art. 30

¹ Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt:

Zoneneinteilung
und Masse

a) Bauzonen

Art. 15 BR⁽¹⁾

- Kernzone	K	III
- Kernzone Bahnhof	KB	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	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
- Verkehrszone	VZ	-

b) Nichtbauzonen

- Verkehrsfläche	VF	-
- 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. BR		K ÖBA	KB	KR (Rigi)	W1	W2	W2a	WG2	W3 WG3	W4 WG4	G	I	IE SCH
22	Vollgeschosszahlen	--	--	4	1	2	2	2	3	4	--	--	2
21	Ausnützungsziffer	--	--	0.60	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	Gebäuelänge in m	--	--	--	20	30	30	30	40	50	--	--	30
--	Gebäudehöhe in M	--	--	13	4	7	7	7	11	14	14	14	7
23	Firsthöhe in m	--	--	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.

Art. 31

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

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.

⁵ 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

- ¹ Die Kernzone Bahnhof bezweckt die Ausschöpfung des speziellen Entwicklungspotentials im Bereich des Bahnhofs Arth-Goldau.** Kernzone
Bahnhof
- ² Zulässig sind Arbeits-, Tourismus-, Freizeit-, Kultur- und Bildungsnutzungen, sowie Wohnungen. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.**
- ³ Die Baukörper entlang von Rigistrasse und künftiger Mythen-Achse sind primär für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen vorzusehen. Deren jeweiliger Wohnanteil darf 50% nicht überschreiten und ist in den oberen Geschossen anzuordnen.**
- ⁴ Soweit keine Baulinien festgelegt sind, ist gegenüber Grundstücken in anderen Zonen ein minimaler Grenzabstand von 5 m einzuhalten. Für Bauten mit weniger als 10 m Gebäudehöhe gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Die Abstände innerhalb der Kernzone Bahnhof werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt.**
- ⁵ Hochhäuser sind ausschliesslich im nördlichsten Bereich des RigiBahnen-Depots (Parz. 970) zulässig. Ihre Grundfläche darf jeweils 500 m² und ihre Maximalkote 565 m.ü.M. nicht überschreiten.**
- ⁶ Zwecks hoher Architektur- und Freiraum-Qualität sind Projekte in einem fachlich anerkannten Wettbewerbs-, Studienauftrags-, Planerwahl- oder Gutachter-Verfahren zu ermitteln. Das Zukunftsbild der ESP-Entwicklungsstrategie ist hierbei wegleitend, ebenso wie in den Gestaltungsplan-pflichtigen Arealen die jeweilige Gestaltungsplanrichtlinie im Anhang.**

Art. 32

- ¹ Die Wohnzone soll ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Wohnzone
- ² Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zugelassen.
- ³ In der Wohnzone W1 und W2 sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser gestattet.
- ⁴ Die übrigen Wohnzonen sind vornehmlich für Mehrfamilienhäuser bestimmt.
- ⁵ Terrassenhäuser ab vier Vollgeschossen sind im Rahmen eines Gestaltungsplanes gestattet.

Art. 33

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

Wohn- und Gewerbezone

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

³ Die Nutzungsbeschränkung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

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

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

Art. 34

¹ 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

² 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.

³ Innerhalb der Gewerbezone kann der Grenzabstand bis auf 3 m reduziert werden.

Art. 35

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

Industriezone

² Art. 34 Abs. 2 und 3 ist anwendbar.

³ Industriebauten sind gegenüber den angrenzenden Zonen durch geeignete Anpflanzungen abzuschirmen.

Art. 36

¹ 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.

Intensiverholungszone

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

Art. 36a

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

² 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.

³ 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 Landschaftschutzes zu berücksichtigen.

⁴ Nach Vollendung der Ablagerung ist das Areal wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Art. 37

A. Allgemein

¹ Diese Zone umfasst das Tierparkareal und ist für dessen Erhaltung und Weiterentwicklung bestimmt.

Sonderzone
Tierpark

² 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.

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

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

⁵ 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.

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

B. Erschliessung

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

² Es gelten die folgenden maximalen Ausbaustandarde:

Haupt-Rundweg 4.00 m Breite

Fusswege und Stege 1.50 m Breite

C. Schutzzone

a) Naturschutzzone

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

² 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

¹ Die Waldschutzzone entspricht dem bezeichneten Waldgebiet mit den natürlich dazugehörigen Tieren.

² Die Blocksteintrümmer, als Zeugen des Bergsturzes und die charakteristische Felspalten- und Blockschuttvegetation sind zu erhalten.

³ 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 Gollau.

b) Tierparkzone II

¹ Es gelten folgende Grundmasse

	TPZ IIa	TPZ IIb	TPZ IIc
- Vollgeschosszahl	3	2	3
- Ausnützungsziffer 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

² 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

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

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

³ Es gelten folgende Grundmasse:

- max. Gebäudefläche	200 m ²
- max. Gebäudehöhe	7 m
- max. Firsthöhe	10 m

d) Tierparkzone IV

¹ Die Tierparkzone IV dient der Tierhaltung, vor allem europäischer Arten, im Wald und in Gehegen und der Besucherinformation.

² Das Rodungskontingent beträgt maximal 10% der gesamten Waldfläche, aufgeteilt in die Zonenteile Grosswiler (3950 m²) und Schutt (4150 m²). 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.

³ Es gelten folgende Grundmasse:

- max. Gehegefläche	900 m ²
- max. Gebäudehöhe	100 m ²
- 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

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

Grünzone

² Sie ist von allen nicht dem Zonenzweck entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten.

Art. 38b

¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Bauzonenflächen sind Hochbauten und eine Verlagerung der anrechenbaren Landfläche nicht gestattet.

Bauzone ohne Hochbauten

² Der Bau von Erschliessungsanlagen ist gestattet.

~~Art. 38~~

~~¹Die offene Bauzone (OB) ist bestimmt für eine gemischte Nutzung von öffentlichen Dienstleistungen, Dienstleistungen, Wohnen und Gewerbe.~~ Offene Bauzone

~~²Es besteht Gestaltungsplanpflicht. Teilgestaltungspläne und Etappierungen sind möglich.~~

Art. 38c

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

Art. 38d

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

Art. 39

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

Art. 40

¹ Die Skiabfahrtszone dient der Freihaltung von Gelände für die Ausübung des Skisports. Skiabfahrtszone

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, die den Skisport beeinträchtigen, sind nicht gestattet.

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

⁴ 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

¹ 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

² 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

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

Voraussetzungen

- a) Kernzone, **Kernzone Bahnhof** 1500 m²
- b) übrige Bauzonen 3000 m²

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 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

¹ 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.

² 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 **namentlich** folgende Abweichungen von den Bauvorschriften zulässig:

Ausnahmen von den Bauvorschriften

- 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

¹ Der Gemeinderat ist unter Vorbehalt der Zuständigkeit der Baukommission Bewilligungsbehörde für alle Baugesuche.

Zuständigkeit

² Die Baukommission ist Bewilligungsbehörde für:

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

Art. 48

¹ 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.

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

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

⁴ 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.

⁵ 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

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

Gebühren

² Der Gemeinderat erlässt hierfür eine Gebührenordnung.

Art. 50

¹ 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.

² 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. 51²

¹ Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat bestimmt der Gemeinderat das Datum des Inkrafttretens und publiziert dieses vorgängig im Amtsblatt. Inkrafttreten

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

Art. 52

¹ 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. Übergangsbestimmungen

² Mit Inkraftsetzung der 7. Änderung vom xx. yyyy 2020 wird gleichzeitig der Gestaltungsplan Schutt (RRB Nr. 1549/2003 und 453/2015) 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
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. 28, 51)	am	19. Mai 2019
7. Änderung (Anpassung Art. 28a, 30, 31a, 38c, 44, 52, TPZ Bhf.+Schutt)	am 2020

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

² Art. 51 Abs. 1 genehmigt mit RRB 523 am 20.08.2019

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	20.08.2019
mit Beschluss Nr. XX/2020	am 2020

Abbildungen 1-8 folgen (keine Änderung)

Anhang zum Baureglement

Gestaltungsplan – Richtlinien

Allgemeines

Im Zonenplan ist gestützt auf § 24 Abs. 3 PBG und Art. 44 Abs. 2 BR für verschiedene Gebiete eine Gestaltungsplan-Pflicht festgelegt. Diese dient dazu, zur Sicherung einer zweckmässigen und qualitätvollen Überbauung über das Baureglement hinausgehende Vorschriften zu erlassen.

Der spezifische Zweck resp. die hierbei massgeblichsten öffentlichen Interessen sind nachfolgend für jedes GP-Pflichtgebiet beschrieben. Die Aufzählung beschränkt sich auf die wesentlichsten Punkte und ist nicht abschliessend.

Gestaltungsplanpflicht Parzelle Nr. 3466 «Bovesta»

Das Zukunftsbild der ESP-Entwicklungsstrategie gilt für den Gestaltungsplan bezüglich Bahnhofplatz als wegleitende Grundlage. Der bestehende Gestaltungsplan hat bei seiner Anpassung namentlich folgende Anforderungen zu erfüllen:

a) **Nutzung:**

- Das neue Gebäude südöstlich zum Bahnhofplatz hat eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung und maximal zwei Vollgeschosse aufzuweisen.

b) **Gestaltung:**

- Die Architektursprache des neuen Gebäudes ist mit dem Kontext des Bahnhofplatzes abzustimmen.

- Das zwischen den bestehenden Gebäuden und dem Neubau liegende „Pärkli“ ist weiterhin als öffentlich zugänglicher Freiraum freizuhalten und qualitativ zu gestalten.

- Die bestehende Tiefgaragenrampe ist aufzuheben und durch eine unterirdische Anbindung an die öffentliche Tiefgarage zu erschliessen.

c) **Qualitätssicherung:**

- Im Baugesuchsverfahren ist eine unabhängige Fachbegutachtung bzgl. Architektur und Landschaftsgestaltung vorzusehen.

d) **Rahmenbedingungen:**

- Es ist der Minergie-Standard oder eine vergleichbar energieeffiziente Bauweise vorzusehen.

Gestaltungsplanpflicht Areal «Rigi Bahnen»

Das Zukunftsbild der ESP-Entwicklungsstrategie gilt für den Gestaltungsplan bezüglich Freiraum, Bebauung, Nutzung und Hochhäuser als wegleitende Grundlage. Dieser hat namentlich folgende speziellen Anforderungen zu erfüllen:

a) Nutzung:

- Innerhalb des Perimeters kann eine Ausnutzung in der Grössenordnung von bis zu 15'000 m² oberirdischen Geschossflächen ermöglicht werden.
- Die Neuüberbauung muss mindestens zu 50% auf eine Steigerung der touristischen Wertschöpfung (RB-Depotanlagen plus Touristen-/Business-/Tagungs-Hotel) ausgerichtet sein.
- Verkaufsflächen werden auf höchstens 800 m² beschränkt.

b) Gestaltung:

- Die Neubebauung mit Hochhaus bedingt, insbesondere aufgrund des geschützten Hochperrons, der Fernwirkung und der Kopfsituation in der Mythen-Achse / am Rigiplatz, besondere gestalterische Sorgfalt.
- Es ist eine über die verschiedenen Areale abgestimmte Material- und Farbensprache zu entwickeln, um dem Bahnhof Arth-Goldau ein unverwechselbares Image zu geben.
- Die die Bauten umgebenden Verkehrs- und Freiflächen sind frühzeitig in die Konzeption mit einzubeziehen, um ein qualitätsvolles Arbeits- und Wohnumfeld zu gestalten.
- Die erforderlichen PW-Abstellplätze sind deshalb (ausgenommen Anlieferung & Hotelvorfahrt) soweit möglich unterirdisch anzuordnen und via eine gebäudeintegrierte Zu-/Wegfahrt auf die Rigistrasse zu erschliessen.

c) Qualitätssicherung:

- Als Grundlage für Richtprojekt und Gestaltungsplan ist ein Wettbewerbs- oder Studienauftragsverfahren in Anlehnung an SIA 142/143 durchzuführen.
- Ins Beurteilungsgremium sind auch Fach- und Sachvertreter der Gemeinde einzubeziehen.
- Den städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten des so ausgewählten Entwurfs ist in den weiteren Schritten (Richtprojekt, Gestaltungsplan, Projektierung, Baubewilligung und Realisierung) gebührende Beachtung zu schenken.

d) Rahmenbedingungen:

- Lärmschutz und Störfallrisiken entlang der SBB-Linie sind frühzeitig zu berücksichtigen.
- Es ist der Minergie-Standard oder eine vergleichbar energieeffiziente Bauweise vorzusehen.

Gestaltungsplanpflicht Areal «Luxram/KAGO»

Das Zukunftsbild der ESP-Entwicklungsstrategie gilt für den Gestaltungsplan bezüglich Freiraum, Bebauung, Nutzung und Hochhäuser als wegleitende Grundlage. Dieser hat namentlich folgende speziellen Anforderungen zu erfüllen:

a) Nutzung:

- Innerhalb des Perimeters kann eine Ausnutzung in der Grössenordnung von bis zu 15'000 m² oberirdischen Geschossflächen ermöglicht werden.
- Die Neuüberbauung entlang der Rigistrasse und der geplanten Mythen-Achse / Rigiplatz muss mindestens zu 50% auf ansässige und anzusiedelnde, moderne Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, allenfalls auch für Freizeit-, Kultur- und Bildungsnutzungen ausgerichtet sein.
- Der rückwärtige Arealteil an der Zaystrasse kann hingegen vor allem dem Wohnen dienen.
- Verkaufsflächen werden auf höchstens 800 m² beschränkt.

b) Gestaltung:

- Die Neubebauung bedingt, insbesondere aufgrund der weit her sichtbare Nordfassade und des Ersatzes des ortsbildprägenden Luxram-Hauptgebäudes, besondere gestalterische Sorgfalt.
- Es ist eine über die verschiedenen Areale abgestimmte Material- und Farbensprache zu entwickeln, um dem Bahnhof Arth-Goldau ein unverwechselbares Image zu geben.
- Die die Bauten umgebenden Verkehrs- und Freiflächen sind frühzeitig in die Konzeption mit einzubeziehen, um ein qualitätsvolles Arbeits- und Wohnumfeld zu gestalten.
- Die erforderlichen PW-Abstellplätze sind deshalb soweit möglich unterirdisch anzuordnen und via eine gebäudeintegrierte Zu-/Wegfahrt auf die Mythen-Achse oder auf die Rigistrasse zu erschliessen. Die LW-Anlieferung ist auf der Rigistrassen-Seite vorzusehen.

c) Qualitätssicherung:

- Als Grundlage für Richtprojekt und Gestaltungsplan ist ein Wettbewerbs- oder Studienauftragsverfahren in Anlehnung an SIA 142/143 durchzuführen.
- Ins Beurteilungsgremium sind auch Fach- und Sachvertreter der Gemeinde einzubeziehen.
- Für eine vorgezogene Realisierung des dringlichen Ersatz-Gewerbebaus der KAGO AG ist ein vereinfachtes Verfahren zulässig, sofern eine sinnvolle Gesamtüberbauung nachgewiesen werden kann. Als vereinfachtes Verfahren gelten dabei namentlich das Planerwahlverfahren (Planerofferten mit Lösungsskizzen) oder die Begutachtung des Entwurfs durch drei unabhängige Fachgutachter.
- Den städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten des so ausgewählten Entwurfs ist in den weiteren Schritten (Richtprojekt, Gestaltungsplan, Projektierung, Baubewilligung und Realisierung) gebührende Beachtung zu schenken.

d) Rahmenbedingungen:

- Lärmschutz und Störfallrisiken entlang der SBB-Linie sind frühzeitig zu berücksichtigen.
- Es ist der Minergie-Standard oder eine vergleichbar energieeffiziente Bauweise vorzusehen.

Gestaltungsplanpflicht Areal «SBBsüdwest / Kaufmann / Curiger»

Das Zukunftsbild der ESP-Entwicklungsstrategie gilt für den Gestaltungsplan bezüglich Freiraum, Bebauung, Nutzung und Hochhäuser als wegleitende Grundlage. Dieser hat namentlich folgende speziellen Anforderungen zu erfüllen:

a) Nutzung:

- Innerhalb des Perimeters kann eine Ausnutzung in der Grössenordnung von bis zu 10'000 m² oberirdischen Geschossflächen vorgesehen werden.
- Die Neuüberbauung entlang der geplanten Mythen-Achse muss mindestens zu 50% auf ansässige und anzuesiedelnde, moderne Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, allenfalls auch für Freizeit-, Kultur- und Bildungsnutzungen ausgerichtet sein.
- Der rückwärtige Arealteil an der Sonneggstrasse kann hingegen vor allem dem Wohnen dienen.
- Verkaufsflächen werden auf höchstens 800 m² beschränkt.

b) Gestaltung:

- Die Neubebauung bedingt, insbesondere aufgrund des Ersatzes identitätsbildender Bauten (Milchküche, Sonnenheim) und der u.U. über längere Zeit ortsbildbestimmenden Nordfassade, besondere gestalterische Sorgfalt.
- Es ist eine über die verschiedenen Areale abgestimmte Material- und Farbensprache zu entwickeln, um dem Bahnhof Arth-Goldau ein unverwechselbares Image zu geben.
- Die die Bauten umgebenden Verkehrs- und Freiflächen sind frühzeitig in die Konzeption mit einzubeziehen, um ein qualitativvolles Arbeits- und Wohnumfeld zu gestalten.
- Die erforderlichen PW-Abstellplätze sind soweit möglich unterirdisch anzuordnen und via eine gebäudeintegrierte Zu-/Wegfahrt auf die Mythen-Achse und / oder eine Zu- und Wegfahrt auf die Sonneggstrasse erschlossen werden.

c) Qualitätssicherung:

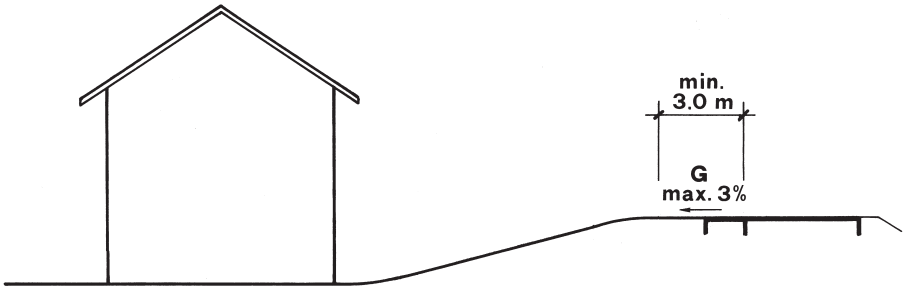
- Als Grundlage für Richtprojekt und Gestaltungsplan ist ein Wettbewerbs- oder Studienauftragsverfahren in Anlehnung an SIA 142/143 durchzuführen.
- Ins Beurteilungsgremium sind auch Fach- und Sachvertreter der Gemeinde einzubeziehen.
- Den städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten des so ausgewählten Entwurfs ist in den weiteren Schritten (Richtprojekt, Gestaltungsplan, Projektierung, Baubewilligung und Realisierung) gebührende Beachtung zu schenken.


d) Rahmenbedingungen:

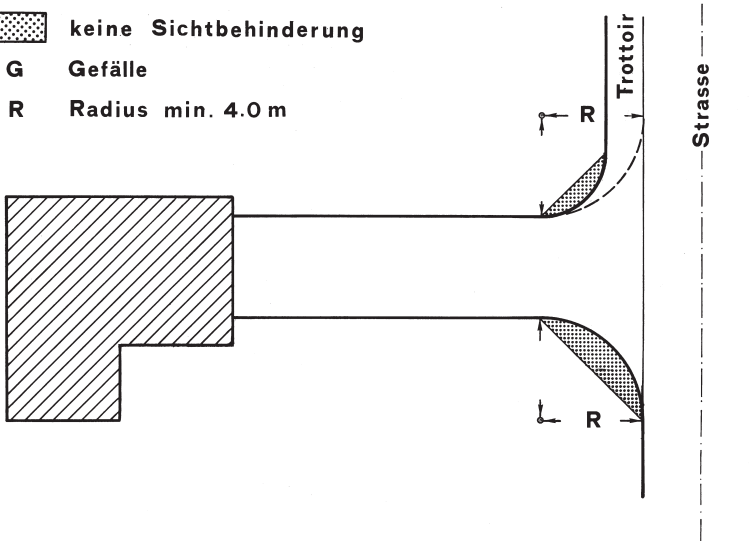
- Lärmschutz und Störfallrisiken entlang der SBB-Linie sind frühzeitig zu berücksichtigen.
- Es ist der Minergie-Standard oder eine vergleichbar energieeffiziente Bauweise vorzusehen.

Ein- und Ausfahrten

BauR. Art. 19

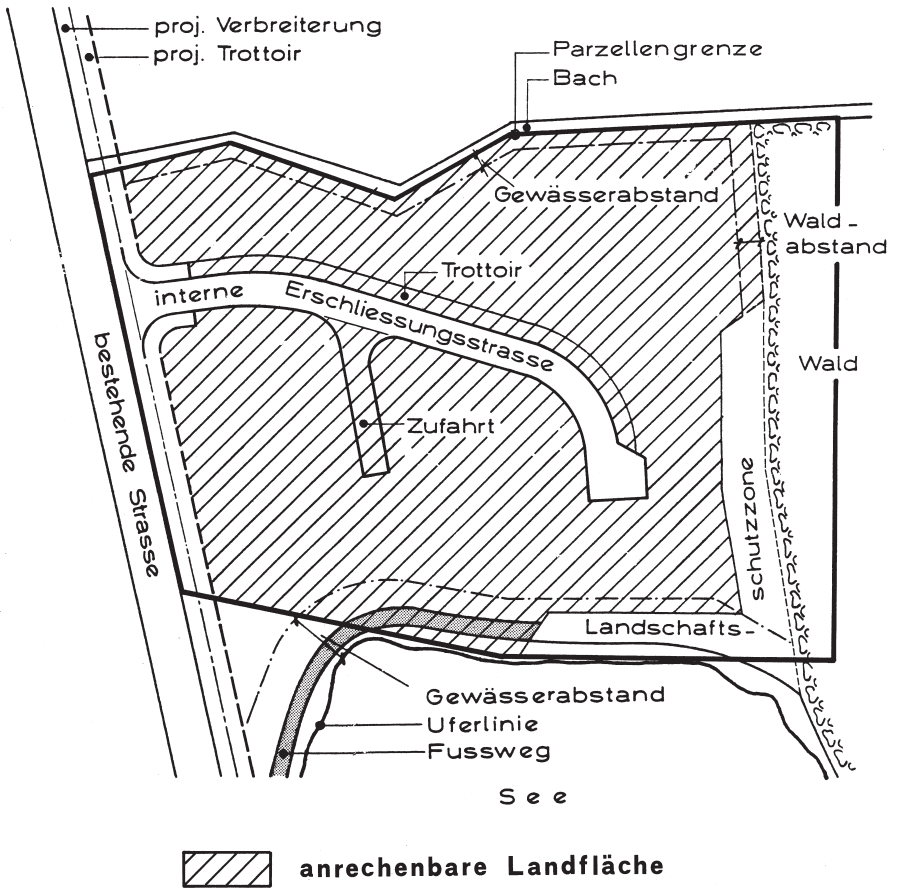


-  keine Sichtbehinderung
- G** Gefälle
- R** Radius min. 4.0 m



Ausnutzungsziffer (anrechenbare Landfläche)

Bau R. Art. 21



Ausnützungsziffer (AZ)

Bau R. Art. 21

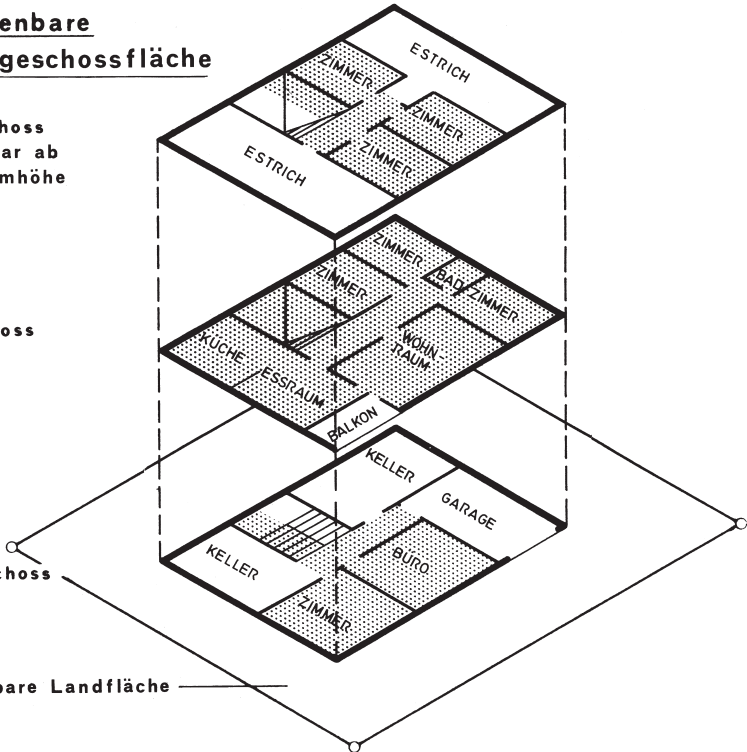
a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Dachgeschoss anrechenbar ab 1.5m Raumhöhe

Vollgeschoss

Untergeschoss

anrechenbare Landfläche



b) Berechnungsbeispiel einer AZ

Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Dachgeschoss	50 m ²
Vollgeschoss	100 m ²
Untergeschoss	40 m ²
Total	190 m²

Anrechenbare Landfläche: 475 m²

Ausnützungsziffer:

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

Geschosszahl und Terraingestaltung

Bau R.Art. 22

Geschosszahl:

DACHGESCHOSS

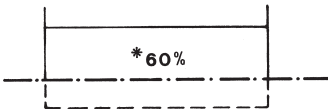
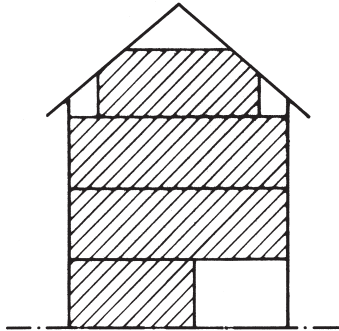
* Ausbau max. 75%
anrechenbar über
1.5m Raumhöhe

VOLLGESCHOSS

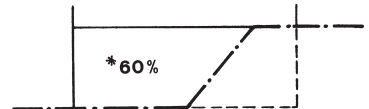
VOLLGESCHOSS

UNTERGESCHOSS

* Ausbau max. 60%



UNTERGESCHOSS



anrechenbare Geschossfläche

*

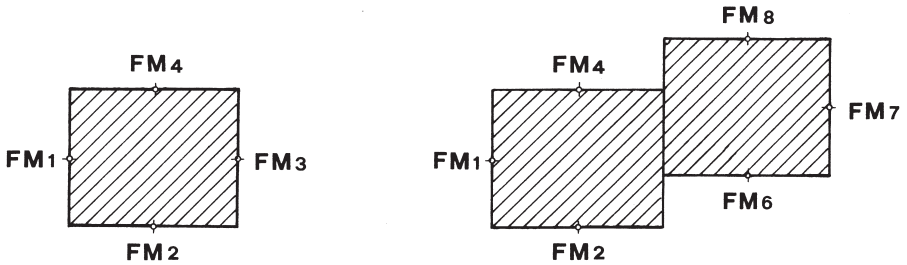
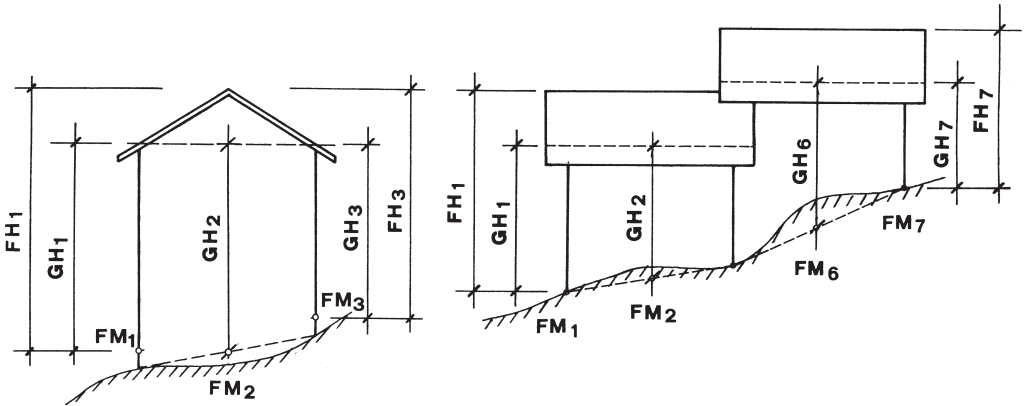
bei Überschreitung = Vollgeschoss



gewachsenes/gestaltetes Terrain

Gebäudehöhe / Firsthöhe

BauR. 23



GH Gebäudehöhe

FH Firsthöhe

FM Fassadenmitte (ausgemittelt auf gewachsenem Boden)

 gewachsener Boden

Gebäudelänge

BauR. Art.24

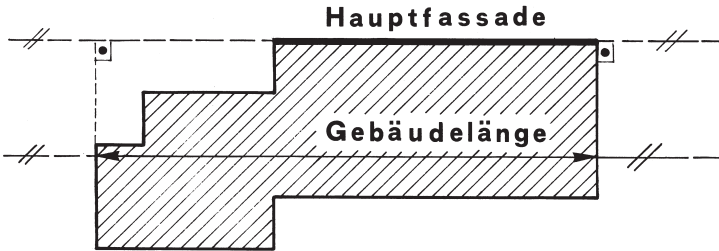
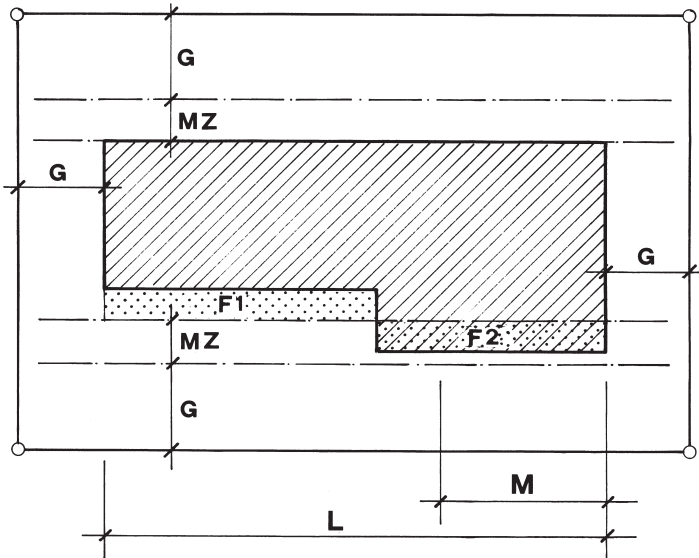


Abbildung 7

Mehrlängenzuschlag / Flächenausgleich

BauR. Art. 26

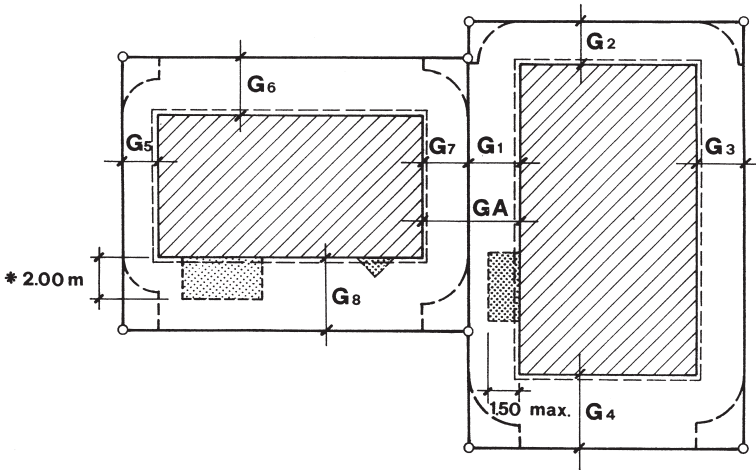





- | | | | |
|----------|--------------|-----------|------------------------------------|
| G | Grenzabstand | L | Gebäudelänge $\geq 22m$ |
| M | Mehrlänge | MZ | Mehrlängenzuschlag $= \frac{M}{4}$ |

FLÄCHENAUSGLEICH	$F1 \cong F2$
-------------------------	---------------------------------

Grenzabstand / Gebäudeabstand

PBG § 59 - § 63



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

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

G₈ **Grenzabstand + 0.50 m**