

Kernzonenplanung Dorfker Arth

Änderungen Baureglement

Gemeindeversammlung



**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

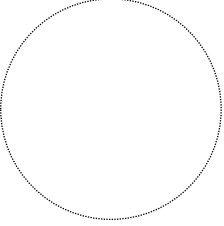
Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

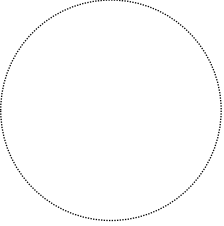
30 Tage öffentlich aufgelegt vom 5. Juni bis am 6. Juli 2020.

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

An der Urnenabstimmung vom angenommen.

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindegeschreiber	
.....	

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

Der Landammann	Der Staatsschreiber	
.....	

304-19
19. September 2022

Impressum

Auftrag	Kernzonenplanung Dorfkern Arth		
Auftraggeber	Gemeinderat Arth Rathausplatz 6 Postfach 263 6415 Arth		
Auftragnehmer	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Büro für Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Ivo Kuster, Mario Roth, Jakob Müller		
Titelbild	Eigenes Foto		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Art. 3

- Planungsmittel Planungsmittel sind:
- a) Baureglement
 - b) Zonenpläne
 - c) Kernzonenplan Arth
 - d) Erschliessungspläne
 - e) Gestaltungspläne
 - f) Planungszonen
 - 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;
 - c) im Sichtbereich von künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen;
 - d) im Bereich des Zugersees;
 - e) im Baugebiet Rigi.

Art. 28

- Geschlossene Bauweise In der Kernzone 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

Art.15 BR⁽¹⁾

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

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

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. BR	K1	K2	K	KR ÖBA (Rigi)	W1	W2	W2a	WG2	W3	W4	G	I	IE SCH	
22	Vollgeschoss- zahl	3 ⁽²⁾	4 ⁽³⁾	--	4	1	2	2	2	3	4	--	--	2
21	Ausnützung- ziffer	--	--	--	0.6	0.3	0.45	0.3	0.45	0.65	0.75	--	--	--
33	mit Gewerbe- nutzung 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	Mehrlängenzu- schlag	--	--	--	--	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

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~~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

Kernzone Bahnhof (*Platzhalter für separaten 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 Umgebungs-gestaltung gut ins Quartier- und Strassenbild einzufügen.

4 Die Bewilligungsbehörde kann Fachpersonen für die Beurteilung und Beglei-tung 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: 1 Für Bauten innerhalb der Kernzone 1 und 2 Arth gelten gemäss Kernzonenplan
Festsetzungen 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 wer-den, wenn dies im In-teresse 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-prä-gende Bauten. Sie dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudepro-fils 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, Fassadenge-staltung, Materialisierung, Dachform und den Aussenraum) die Qualitäten beibehalten oder verbessern.
- c) Um- und Neubauten der nicht speziell bezeichneten Gebäude sowie Neu-bauten auf den nicht überbauten Flächen haben sich gut ins Ortsbild einzu-ordnen. 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 da-hinter, zu verwirklichen. Die obligatorische Bauflucht geht den kommunalen und kantonalen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstandsbestimmungen vor.
- e) Die im Kernzonenplan Arth bezeichneten wichtigen Plätze und Aussen-räume sind zu erhalten. Die Bewilligung eines Bauvorhabens im Be-reich 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 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.;
- 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.