Bauordnung

Vom 5. Juni 2005 (Stand 27. März 2025)

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Baar,

gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 721.11),

beschliessen:

1 Einleitung

Art. 1 Zweck

[1] Die Bauordnung und der Zonenplan regeln die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde Baar.

Art. 2 Geltungsbereich

[1] Die Vorschriften der Bauordnung gelten für alle Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung.

[2] Die Bauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 3 Planungskommission

[1] Der Gemeinderat wählt eine Fachkommission. Die Zusammensetzung richtet sich nach dem Pflichtenheft der Planungskommission.

[2] Die Fachkommission berät den Gemeinderat und andere gemeindliche Behörden in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen.

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

2 Gemeindliche Pläne

Art. 4 Richtplan

[1] Der gemeindliche Richtplan gibt darüber Aufschluss, wie sich die Gemeinde räumlich entwickeln soll. Er legt behördenverbindlich Ziele fest, insbesondere für die:

a) räumliche Entwicklung der Siedlungs-, Landwirtschafts-, Landschafts- und Schutzgebiete
b) Erschliessung, Ver- und Entsorgung des ganzen Gemeindegebietes
c) Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen, Hochhäuser, Aussichtspunkte und Naherholungsgebiete

[2] Der Gemeinderat erlässt den Richtplan und führt ihn als Ganzes nach.

[3] Für die bauliche Entwicklung eines Gebietes können durch den Gemeinderat Quartiergestaltungspläne erlassen werden. Sie dienen als Grundlage für die Ausarbeitung und Beurteilung von Arealbebauungen und Bebauungsplänen und zur Ausscheidung von öffentlichen Quartierfreiräumen.

[4] Der Gemeinderat kann aufgrund der Ergebnisse der Quartiergestaltungspläne in den Gebieten Unterfeld und Neufeld gemäss Richtplan Siedlung und Landschaft einen Bebauungsplan verlangen.

Art. 5 Zonenplan

[1] Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet grundeigentümerverbindlich in verschiedene Zonen auf.

Art. 6 Weitere Planungsmittel

[1] Bebauungspläne treten anstelle der ordentlichen Bauvorschriften und legen die Art der Überbauung für ein bestimmtes Baugebiet näher fest. Der Gemeinderat kann über die Mindestanforderungen gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes hinausgehende Anforderungen stellen. Die Kosten für die Erstellung eines Bebauungsplanes gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

[2] Die Bebauungspläne, die Wald- und Gewässerabstandslinienpläne sowie die Baulinien- und Strassenpläne gemäss Auflistung im Anhang 2 sind als Sondernutzungspläne zu beachten.

[3] Die Inventare der Natur- und Kulturobjekte enthalten Objekte, deren Unterschutzstellung erwogen wird. Die darin aufgeführten Objekte dürfen ohne Einwilligung des Gemeinderates nicht verändert werden.

3 Allgemeine Bauvorschriften

Art. 7 Baureife

[1] Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

Art. 8 Bauausführung

[1] Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik zu erstellen und zu unterhalten. Sie ermöglichen ein gesundes Wohnen und Arbeiten und gewährleisten die Sicherheit von Menschen, Tieren und Sachen.

[2] Öffentliche Bauten und Anlagen sind erdbebensicher zu erstellen.

Art. 9 Hindernisfreies Bauen

[1] Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr müssen so erstellt und betrieben werden, dass sie auch für Behinderte zugänglich und benutzbar sind.

[2] Bei wesentlichen Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr darf auf Massnahmen für Behinderte nur verzichtet werden, wenn der Aufwand unverhältnismässig wäre oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde.

[3] Zu beachten sind insbesondere folgende Grundsätze:

a) Für Behinderte sollen die gleichen Zugänge wie für Nichtbehinderte benutzbar sein
b) Parkplätze für Behinderte sollen so angeordnet sein, dass lange Wege vermieden werden
c) Bei öffentlich zugänglichen WC-Anlagen sowie bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr muss mindestens eine behindertengerechte WC-Anlage vorhanden sein

Art. 10 Kleinwohnungsanteil

[1] Bei Überbauungen mit mehr als 20 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, bei Arealbebauungen und bei Bebauungsplänen muss der Anteil von Kleinwohnungen bis 3 ½ Zimmer mindestens 10% betragen.

Art. 11 Freiflächen

[1] Bei Bauten mit mehr als vier Wohnungen und Arealbebauungen sind kindgerechte Spielflächen zu erstellen.

[2] Die Grösse der Spielflächen hat mindestens 15% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche zu betragen.

[3] In den Arbeitszonen sind Freiflächen vorzusehen und als gut gestaltete, aufenthaltsfreundliche Bereiche auszubilden.

[4] Die Spiel-, Aufenthalts- und Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Pflanzen naturnah zu gestalten.

[5] Innerhalb der im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen gilt eine Bebauungsplanpflicht. Der Bebauungsplan legt unter anderem die Grösse und die Nutzung der öffentlichen Freiräume fest. Die öffentliche Freifläche soll min. 3% der anrechenbaren Landfläche betragen. Der Gemeinderat kann auf den Erlass eines Bebauungsplanes ganz oder teilweise verzichten, wenn die bauliche Entwicklung und die Freiraumgestaltung dem Quartiergestaltungsplan sowie dem gemeindlichen Richtplan entsprechen oder wenn die Grundeigentümer bereit sind, mit der Gemeinde auf freiwilliger Basis das Freiflächenkonzept des Quartiergestaltungsplanes grundeigentümerverbindlich privatrechtlich zu regeln und mit einer Überbindungsklausel auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden.

Art. 12 Einordnung

[1] Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

[2] Bauten, Anlagen, Farbgebungen, Materialien, Antennen, Reklamen und Anschriften müssen sich insbesondere in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder gut einordnen und dürfen zudem die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

[3] In der Baubewilligung können Nebenbestimmungen aufgenommen werden, welche die Gestaltung betreffen.

Art. 13 Dachgestaltung

[1] Dachaufbauten und Dacheinschnitte von Schrägdächern dürfen zusammen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

[2] Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.

[3] Anlagen der Haustechnik sind vorzugsweise im Innern der Gebäude zu platzieren. In begründeten Fällen dürfen jedoch Anlagen der Haustechnik auf dem Dach angebracht werden. Sie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen.

Art. 14 Aussichtsschutz

[1] Zum Schutz der im Zonenplan bezeichneten Aussichtslagen und Aussichtspunkte kann der Gemeinderat die Lage von Gebäuden, die Fassaden- und Firsthöhe, die Dachgestaltung sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung festlegen.

Art. 15 Lärmschutz

[1] Der Gemeinderat kann im Sinne der Vorsorge eine andere Stellung und Gestaltung der Bauten oder eine andere Anordnung lärmempfindlicher Räume verlangen, selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind. Die Massnahmen müssen technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sein.

[2] Die Empfindlichkeitsstufen werden im Zonenplan den jeweiligen Zonen zugeordnet.

[3] In den im Zonenplan rot schraffierten Flächen der Bauzone gilt der bundesrechtliche Planungswert.

[4] In den im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebieten sind lärmempfindliche Nutzungen untersagt. Ausnahmen sind nur gestattet, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der bundesrechtliche Planungswert eingehalten ist.

[5] Lärmige Bauarbeiten dürfen nur in der Zeit von 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 19:00 Uhr ausgeführt werden.

Art. 16 Archäologische Fundstätten

[1] Die Bezeichnung von archäologischen Fundstätten dient der Erhaltung archäologisch relevanter Funde. Sämtliche Terrainveränderungen in diesen Bereichen sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu besprechen.

Art. 17 Arealbebauungen: Anforderungen

[1] Arealbebauungen haben gegenüber der Einzelbauweise, der jeweiligen Zone und Nutzung entsprechend, folgenden erhöhten Anforderungen zu genügen:

a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume
b) besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild
c) besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität
d) besonders gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs-, Garten- und Gemeinschaftsanlagen
e) zweckmässige arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fuss- und Radwegnetz
f) zweckmässige Erschliessung mit unterirdischen Sammelgaragen für mindestens 3/4 der Autoabstellplätze
g) genügend zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen
h) umweltfreundliche Energie- und Wassernutzung
i) hindernisfreies Bauen

[2] Der Gemeinderat kann verlangen, dass alle Autoabstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden, mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkplätze.

Art. 18 Abweichungen

[1] Arealbebauungen dürfen in folgenden Punkten von den Vorschriften der Einzelbauweise abweichen:

a) Gebäudelänge
b) Grenz- und Gebäudeabstand, wobei gegenüber benachbarten Parzellen die für die Einzelbauweise geltenden Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten sind

c) ein zusätzliches Geschoss, bei Terrassenhäusern zwei zusätzliche Geschosse

[2] Wenn im Rahmen einer Arealbebauung ein zusätzliches Geschoss erstellt wird, erhöhen sich die grossen und kleinen Grenzabstände gegenüber benachbarten Parzellen je um die Mehrhöhe.

Art. 19 Ausnützungsbonus

[1] Erfüllt eine Bauherrschaft sämtliche Anforderungen der Arealbebauung, hat sie Anspruch auf eine zusätzliche Ausnützung. Die Ausnützungsziffer darf höchstens betragen:

Zone	**AZ**
W2b/0.5	0.6
W3/0.6	0.7
WA3/0.6	0.7
WA4/0.9	1.0

[1.1] In den übrigen Zonen wird im Rahmen einer Arealbebauung kein Ausnützungsbonus gewährt.

[2] Werden nicht alle Anforderungen erfüllt, reduziert sich die zusätzliche Ausnützung entsprechend.

Art. 20 Arealbebauungsverfahren

[1] Die Gemeinde hört die Gesuchsteller an und kann danach eine unabhängige Fachperson beauftragen, zu prüfen, ob die Arealbebauung gesamthaft eine bessere planerische Lösung darstellt, als wenn das Land ohne Arealbebauungsplan baulich ausgenützt würde. Die Kosten müssen die Gesuchsteller übernehmen.

[2] Der Arealbebauungsplan mit Bericht und Modell muss genügend Angaben enthalten, um die Erfüllung der Anforderungen beurteilen zu können.

Art. 21 Arealbebauungspflicht

[1] Ab einer Fläche von mindestens 2'000 m² kann der Gemeinderat eine Arealbebauung verlangen.

4 Parkierungsvorschriften

Art. 22 Erstellungs- und Beibehaltungspflicht

[1] Bei Neubauten, bei wesentlichen Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten und Anlagen sind genügend Parkfelder für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher zu schaffen. Die Parkfelder müssen auf privatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft liegen und dauernd als solche benutzt werden können.

[2] Die Eigentümer bestehender Bauten, deren Benutzung eine übermässige Beanspruchung öffentlicher Abstellplätze oder Strassen zur Folge hat, können in gleicher Weise zur Schaffung von Parkfeldern verpflichtet werden.

[3] Parkfelder dürfen ohne Bewilligung nicht zweckentfremdet werden. Der Gemeinderat kann die Zweckbindung im Einzelfall aufheben, wenn kein Bedarf nach Parkfeldern mehr besteht oder wenn ein Grund für die Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern eintritt.

Art. 23 Abstellplätze für Personenwagen und Zweiräder

[1] Für die Umschreibung der Begriffe, die Grösse und die Bemessung der minimalen Anzahl Abstellplätze für die verschiedenen Fahrzeugtypen gelten als Richtlinie die einschlägigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

[2] Garagenvorplätze dürfen als Parkfelder angerechnet werden, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritte und Sammelgaragen dienen.

Art. 24 Abweichung

[1] Der Gemeinderat befreit von der Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern ganz oder teilweise, wenn:

a) wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen oder
b) der Aufwand für die Erstellung der Parkfelder unverhältnismässig wäre

[2] Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für bestimmte Gebiete von der Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern ganz oder teilweise zu befreien oder deren Erstellung ganz oder teilweise zu untersagen:

a) wenn das Strassennetz den durch die Erstellung von Parkfeldern verursachten zusätzlichen Verkehr nicht aufzunehmen vermag oder

b) zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs, insbesondere in Zentrumslagen oder in stark belasteten Gebieten oder

c) im Rahmen von autoarmem Wohnen und Arbeiten mit entsprechenden vertraglichen und im Grundbuch eingetragenen Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern

Art. 25 Lage, Anordnung und Gestaltung der Parkfelder

[1] Parkfelder sollen zusammengefasst und siedlungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden. Angrenzende Fussgängerbereiche, Geh- und Radwege dürfen nicht beeinträchtigt werden.

[2] Parkfelder in Fussgängerbereichen, an Geh- und Radwegen sowie an Strassen sind wenn möglich mit Grünstreifen, Bepflanzungen und anderen gestalterischen Mitteln abzutrennen. Parkierungsanlagen sind auch innerhalb der Anlage angemessen zu bepflanzen.

[3] Die Parkierungsanlage ist so zu gestalten, dass das Meteorwasser versickern kann, soweit die Bestimmungen des Gewässerschutzes dies zulassen.

[4] Die Kunden- und Besucherparkfelder müssen entsprechend gekennzeichnet und ausgestaltet werden, damit sie für ihre Bestimmung freigehalten werden können.

[5] Die Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge sind zu überdachen. Genügend Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge sind ebenerdig im Eingangsbereich anzulegen.

[6] Entlang von gemeindlichen und kantonalen Radstrecken dürfen keine Längsparkfelder angeordnet werden.

Art. 26 Parkfelder auf fremdem Grund

[1] Parkfelder auf fremdem Grund werden als Pflichtparkplätze anerkannt, sofern sie sich in angemessener Distanz befinden und langfristig vertraglich sichergestellt werden. Entfällt die vertragliche Regelung, sind die fehlenden Parkfelder nachträglich zu erstellen oder abzugelten.

Art. 27 Ersatzabgabe

[1] Wer gemäss Art. 24 dieser Bauordnung von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen befreit ist, hat für jeden nicht zu erstellenden Parkplatz eine Ersatzabgabe von CHF 8'000.00 zu entrichten. Der Beitrag basiert auf einem Landesindex der Konsumentenpreise von 102.8 Indexpunkten (November 2003, Mai 2000 = 100). Steigt die Teuerung um 10 Indexpunkte an, kann der Gemeinderat die Ersatzabgabe anpassen.

Art. 28 Verwendungszweck

[1] Die Ersatzabgaben sind zu verwenden für die Erstellung von öffentlichen Parkierungsanlagen oder Anlagen des öffentlichen Verkehrs oder Anlagen des nicht motorisierten Privatverkehrs.

[2] Die Leistung einer Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf die Benützung von öffentlichen Abstellplätzen.

5 Zonenvorschriften

Art. 29 Wohnzonen

[1] Die Wohnzonen sind für das Wohnen, Läden die der Quartierversorgung dienen sowie für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

[2] In der Wohnzone W2a/0.3 dürfen nur Ein- und Doppeleinfamilienhäuser sowie Zweifamilienhäuser erstellt werden. Eine Einliegerwohnung mit maximal 2.5 Zimmern ist pro Wohneinheit zulässig. Reiheneinfamilien-, Mehrfamilien- und Terrassenhäuser sind nicht zulässig.

[3] Wenn in einem kleinparzellierten Gebiet die Anwendung der Bestimmungen der Zone W3/0.6 zu unzweckmässigen Lösungen führt, darf nach den Vorschriften der Zone W2b/0.5 gebaut werden.

Art. 30 Wohn- und Arbeitszonen

[1] Die Wohn- und Arbeitszonen sind für das Wohnen sowie für nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Verkaufsflächen für Lebensmittel sind bis zu einer Fläche von 1'500 m² zulässig.

[2] Die Verkaufsfläche von Non-Food-Geschäften darf 1'000 m² pro Gebäude und 20% der bewilligten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.

[3] Kleinere Freizeiteinrichtungen mit einem lokalen Einzugsgebiet sind zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet sind nicht zulässig.

[4] Im Rahmen von Bebauungsplänen können in Abstimmung auf die heutigen und künftigen Verkehrskapazitäten des Strassennetzes die Verkaufsflächen gemäss Abs. 1 und 2 erhöht werden.

[5] In den Wohn- und Arbeitszonen WA3/0.6, WA4/0.9 und WA5/5.0 sind Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser zulässig.

[6] Gebäude in den Zonen WA4/0.9 und WA5/5.0 haben gegenüber Wohnzonen sowie Wohnbauten in anderen angrenzenden Zonen immer einen Grenzabstand von min. 8 m einzuhalten.

[7] Der grosse Grenzabstand kann für Gewerbebetriebe im Erdgeschoss bis auf das Mass des kleinen Grenzabstandes reduziert werden.

Art. 31 Arbeitszonen

[1] Die Arbeitszonen sind für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

[2] Der Verkauf von Lebensmitteln ist in den Arbeitszonen nicht zulässig, ausgenommen sind kleinere Verkaufsflächen für den Quartierbedarf bis max. 200 m².

[3] Die Verkaufsfläche von Non-Food-Geschäften darf 1'000 m² pro Gebäude und 20% der bewilligten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.

[4] Kleinere Freizeiteinrichtungen mit einem lokalen Einzugsgebiet sind zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet sind nicht zulässig.

[5] Im Rahmen von Bebauungsplänen können in Abstimmung auf die heutigen und künftigen Verkehrskapazitäten des Strassennetzes die Verkaufsflächen gemäss Abs. 2 und 3 erhöht werden.

[6] Betriebsnotwendiger Wohnraum ist zulässig.

[7] Gegenüber Wohnzonen sowie gegenüber Wohnbauten in Wohn- und Arbeitszonen ist immer ein Grenzabstand von min. 8 m einzuhalten.

[8] Der grosse Grenzabstand kann für Gewerbebetriebe im Erdgeschoss bis auf das Mass des kleinen Grenzabstandes reduziert werden.

Art. 32 Kernzone A

[1] Die Kernzone A dient der Erhaltung und Entwicklung des Ortszentrums. Sie ist für das Wohnen sowie für nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

[2] Im Erdgeschoss sind keine Wohnungen zulässig.

[3] In der Kernzone A gilt eine Bebauungsplanpflicht.

Art. 33 Kernzone B

[1] Die Kernzone B dient der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes, von Gebäudegruppen und Freiräumen. Sie ist für das Wohnen sowie für nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Eine gemischte Nutzung ist anzustreben. Verkaufsflächen für Lebensmittel sind bis zu einer Fläche von 1'500 m² zulässig.

[2] Die Verkaufsfläche von Non-Food-Geschäften darf 1'000 m² pro Gebäude und 20% der bewilligten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.

[3] Kleinere Freizeiteinrichtungen, die zur Belebung der Kernzone beitragen, sind zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet sind nicht zulässig.

Art. 34 Ortsbildschutzzone

[1] Die Ortsbildschutzzone ist der Grundnutzung überlagert und dient der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes, von Gebäudegruppen und Freiräumen.

[2] Der Bewilligungspflicht werden zusätzlich unterstellt:

a) Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen. Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn eine Bewilligung für einen Ersatzbau erteilt ist oder der ersatzlose Abbruch das Dorfbild nicht beeinträchtigt

b) Umbauten und Renovationen im Innern von schützenswerten Objekten

c) Restaurations- und Renovationsarbeiten sowie Änderungen an Fassaden und Dächern wie auch die Umgebungsgestaltungen

[3] Schutzobjekte sind in ihrer Substanz zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Umbauten sind zulässig, sofern keine schützenswerten Teile betroffen sind, die volumetrische und die Fassadenstruktur erhalten bleiben und eine verbesserte Nutzungs- und Raumaufteilung erreicht werden.

[4] Schutzwürdige Bauten sollen im Volumen erhalten und nach Möglichkeit nicht abgebrochen werden. Allfällige Um- oder Neubauten haben grundsätzlich den bisherigen Bauten zu entsprechen.

[5] Die übrigen Bauten haben sich in ihre Umgebung einzuordnen. Ferner gelten die nachfolgenden Rahmenbedingungen:

a) Einfache freistehende Baukörper haben ähnliche Dimensionen aufzuweisen, wie sie im Ortsbild vorherrschen. Für grössere, unüberbaute Flächen sind Arealbebauungen vorzusehen
b) Die Fassaden- und Firsthöhen sind unter Bezugnahme auf die unmittelbaren Nachbarbauten im Einzelfall festzulegen. In der Regel sind im Zentrum drei, in den übrigen Zonen zwei Vollgeschosse zulässig
c) Dachausbauten sind mit Einzellukarnen von zusammen höchstens 1/4 der Gebäudelänge gestattet. An ihrer Stelle ist ein Quergiebel gleichen Ausmasses zulässig
d) Balkone, Erker und Dachflächenfenster sind in architektonisch begründeten Fällen zulässig
e) Die Fensteröffnungen sind als stehende Rechtecke auszubilden

[6] Die Fassadenlinien bezeichnen den baulichen Abschluss eines Aussenraumes. Hauptgebäude sind auf die Fassadenlinie zu stellen.

[7] Offen fliessende Bäche sind in ihrer Natürlichkeit ungeschmälert zu erhalten und in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Eingedolte Bachteile sind nach Möglichkeit wieder freizulegen.

[8] Die Umgebungs- und Vorgartengestaltung sowie die Einfriedungen haben sich in ihren wesentlichen Elementen in die Umgebung einzuordnen und anzupassen. Für die Bepflanzung sind einheimische, ortsübliche Arten zu wählen. Beläge sind mit einer Pflästerung oder Chaussierung auszuführen. Parkplätze sind einzeln oder als kleine Gruppen anzuordnen.

[9] Bevor der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilt, kann er von den Gesuchstellern eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können.

Art. 35 Bauzone mit speziellen Vorschriften Walterswil

[1] Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Walterswil bezweckt die bauliche Entwicklung in einem Gebiet mit historisch wertvollen Gebäuden und Anlagen. Neubauten dürfen nur auf der Basis eines Bebauungsplans realisiert werden. Alle Bauvorhaben im Umgebungsbereich der Schutzobjekte sind vor Erteilung der Baubewilligung dem kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.

[2] Schutzobjekte und schutzwürdige Bauten dürfen nicht abgebrochen werden. Umbauten sind zulässig, sofern keine schützenswerten Teile betroffen sind, die Volumen- und Fassadenstruktur erhalten bleibt sowie eine verbesserte Nutzungs- und Raumaufteilung erreicht werden. Bauliche Veränderungen an Schutzobjekten bedürfen der Zustimmung durch die Direktion des Innern.

[3] Die übrigen Bauten dürfen umgenutzt, umgebaut, erweitert oder an der bisherigen Lage ersetzt werden.

[4] Es sind höchstens mässig störende Nutzungen zulässig.

[5] Für den im Zonenplan festgelegten Perimeter ist ein Bebauungsplan zu erarbeiten. Der Bebauungsplan, welcher auch einen Teil der angrenzenden Arbeitszone AC umfasst, hat zum Ziel:

a) die bauliche Entwicklung zu regeln und eine gute Einordnung der Bauten und Anlagen in das denkmalpflegerisch wertvolle Ensemble und die Landschaft sicherzustellen
b) den Übergang zur Landschaftsschutzzone rücksichtsvoll auszugestalten
c) die bestehenden Freiraumqualitäten und -elemente (Gärten, Wege, Bäume usw.) zu erhalten und weiterzuentwickeln
d) den Gewässerraum für den Aspentöbelibach festzulegen, das Gewässer um und offen zu legen und ökologisch aufzuwerten
e) eine zweckmässige und auf das übergeordnete Strassennetz abgestimmte Erschliessung sicherzustellen
f) den Handlungsbedarf zur Altlastensanierung aufzuzeigen.

Art. 36 Bauzone mit speziellen Vorschriften Schmidhof

[1] Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Schmidhof bezweckt die Erhaltung des Gebäudeensembles und dessen Freiraum in einem Gebiet mit schutzwürdigen Gebäuden und Anlagen. Alle Bauvorhaben bedürfen der Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege.

[2] Die drei schutzwürdigen Bauten sollen nach Möglichkeit nicht abgebrochen werden. Allfällige Um- oder Neubauten haben grundsätzlich den bisherigen Bauten zu entsprechen.

[3] Die übrigen Bauten dürfen umgenutzt, umgebaut, einmalig um 30% erweitert oder an der bisherigen Lage ersetzt werden. Der Neubau einer Reithalle ist zulässig, soweit sie sich gut in das Ensemble und die Freiraumstruktur eingliedert.

[4] Es sind mässig störende Nutzungen (z.B. Pferdehaltung, Gartenbau usw.) zulässig.

[5] Die bestehenden Naturobjekte und Freiraumelemente (Gärten, Bäume usw.) sind zu erhalten.

Art. 36b Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord

[1] Die Arbeitszone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord bezweckt eine baulich verdichtete Nutzung der Grundstücke und die Sicherstellung einer guten Freiraumqualität.

[2] Die Baumassenziffer beträgt maximal 7.0 m³/m².

[3] Im Rahmen von Bauvorhaben, welche das zulässige Nutzungsmass nicht ausschöpfen, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Baumassenziffer von mindestens 6.5 m³/m² auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten als überzeugende Gesamtlösung realisiert werden kann.

[4] Die maximale Fassadenhöhe/Firsthöhe beträgt 23.5 m.

[5] Es gelten folgende Anforderungen:

a) Bauten, Anlagen und Freiräume müssen gut gestaltet und zweckmässig ausgestattet sein
b) es sind mindestens 2 öffentlich zugängliche Quartierfreiräume zu realisieren
c) innerhalb des Verbindungskorridors sind ökologisch wertvolle Flächen anzulegen, die extensiv zu bewirtschaften sind
d) die Grundstücke sind zweckmässig und rationell zu erschliessen. Es ist eine Verbindung zur Oberneuhofstrasse für den öffentlichen Verkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr zu schaffen. Überdies ist entlang des Neuhofgrabens eine Fuss- und Velowegverbindung zu realisieren

e) das zulässige Parkplatzangebot ist in Abstimmung auf die Kapazität des übergeordneten Strassennetzes zu reduzieren. Mit Ausnahme von Besucher- und Kundenparkplätzen sind die Autoabstellplätze in Gebäude zu integrieren

[5.1] Der Situationsplan im Anhang 5 der Bauordnung enthält zu diesen Anforderungen ergänzende Festlegungen. Der Gemeinderat konkretisiert die Anforderungen in einem Quartiergestaltungsplan, der als Ausführungsrichtlinie gilt.

[6] Im Rahmen von Bebauungsplänen sind eine Baumassenziffer von max. 8.0 m³/m² sowie punktuell Gebäude mit Fassadenhöhen / Firsthöhen von max. 29 m zulässig.

[7] Ansonsten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 31 und 44 für die Arbeitszone AD.

Art. 36c Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd

[1] Die Zone hat zum Zweck, städtebaulich koordinierte, besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen mit hoher Freiraumqualität sicherzustellen und drei Hochhäuser zu ermöglichen.

[2] Sie ist für das Wohnen sowie für nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Hotelzimmer zählen zur gewerblichen Nutzung.

[3] Es darf nur im Rahmen von Bebauungsplänen gebaut werden. Hochhäuser bedingen ordentliche Bebauungspläne. Bebauungspläne haben einen zweckmässigen Perimeter zu umfassen. Der Gemeinderat legt den Perimeter fest.

[4] Mit Ausnahme von Kleinbauten dürfen oberirdische Bauten nur innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

[5] Es gelten gesamthaft folgende Nutzungen und Grundmasse:

a) Es sind max. 60'000 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) zulässig, davon max. 38'000 m² für Wohnen. Von den max. 38'000 m² aGF sind mindestens 10'000 m² (aGF) preisgünstige Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen (Familien, Kleinwohnungen, Alterswohnungen) gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungs-gesetzes zu realisieren und dauerhaft zu erhalten

b) Es sind max. 1'500 m² Verkaufsflächen für Lebensmittel und max. 2'000 m² Verkaufsflächen für Geschäfte mit Non Food-Artikeln zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit einem regionalen Einzugsgebiet sind nicht zulässig

c) Die max. Gesamthöhe beträgt 23.5 m.
d) Die max. Anzahl Parkplätze beträgt 460.

[6] Wenn in den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Bereichen Hochhäuser erstellt werden, dann gelten folgende minimale und maximale Gesamthöhen:

a) Hochhaus Süd (Stadtbahnhaltestelle): min. 55 m max. 60 m
b) Hochhaus Mitte: min. 45 m max. 50 m
c) Hochhaus Nord: min. 35 m max. 40 m

[7] Es ist ein öffentlich zugänglicher Quartierfreiraum mit einer Fläche von mind. 2'700 m² zu realisieren.

[8] Im Rahmen der Bebauungsplanungen darf von folgenden Vorgaben nicht abgewichen werden:

a) Es sind max. 45'000 m² aGF für Wohnen zulässig
b) Die max. Anzahl Parkplätze beträgt 565
c) Die min. und max. Gesamthöhen für die Hochhäuser richtet sich nach Abs. 6

Art. 36d * Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze

[1] Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze bezweckt, eine auf das historisch bedeutende Industrieensemble abgestimmte bauliche Entwicklung von hoher architektonischer und freiräumlicher Qualität zu ermöglichen.

[2] Die Zone ist für das Wohnen sowie für nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Der Wohnanteil und der Gewerbeanteil betragen jeweils mindestens 40%. Hotel- und Longstay-Nutzungen werden der gewerblichen Nutzung angerechnet.

[3] Es darf nur im Rahmen eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden. Der Bebauungsplan hat zum Ziel:

a) das Spinnereiareal unter Wahrung der historisch gewachsenen industriellen Identität aufzuwerten, baulich weiterzuentwickeln und wichtige bauliche Zeitzeugen zu schützen
b) dank vielfältigen Nutzungen einen attraktiven und belebten Ortsteil zu schaffen und preisgünstigen Wohnraum zu realisieren
c) das Areal freiräumlich aufzuwerten und aufenthaltsfreundliche Erholungs- und Aussenräume mit Bezug zur Spinnerei, zur Langgasse, zum Altgutsch und zur Lorze zu schaffen und öffentlich zugängliche Plätze zu sichern

d) eine flächen- und ressourceneffiziente Verkehrserschliessung zu regeln

[4] In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze ist eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von maximal 67'000 m² erlaubt. Diese aGF darf im Rahmen des ordentlichen Bebauungsplans erhöht werden. Im ordentlichen Bebauungsplan sind in Abstimmung mit der Höhenentwicklung der Spinnerei und der angrenzenden Nachbarschaft Fassadenhöhen / Gesamthöhen bis auf eine Höhenkote von maximal 480.0 m ü.M. zulässig. Im ordentlich en Bebauungsplan wird die Fläche für den preisgünstigen Wohnungsbau gestützt auf § 18 Abs. 4 PBG festgelegt.

Art. 37 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

[1] Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

[2] Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen müssen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen eingehalten werden. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

[3] Auf der Dorfmattwiese sind keine Hochbauten erlaubt.

Art. 38 Reserve-Bauzone

[1] Die Reserve-Bauzone umfasst Land, das grundsätzlich für die Überbauung in Aussicht genommen ist, dessen Erschliessung jedoch erst später erfolgen soll.

[2] Die Freigabe einer Reserve-Bauzone zur Überbauung erfolgt durch einen Beschluss des Gemeinderates. Dieser setzt voraus, dass ein genehmigter Quartiergestaltungsplan vorliegt, in welchem mindestens folgende konzeptionellen Themen koordiniert sind:

a) Erschliessungsprinzip
b) Bebauungskonzept
c) Freiräume
d) Lärmschutz
e) Baulandbedarf

Art. 39 Landwirtschaftszone

[1] Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.

Art. 40 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung

[1] Die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Areale für Sport und Erholung sowie für Frei- und Grünflächen bestimmt. Darauf dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Nutzung erforderlich sind.

Art. 41 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften

[1] Die übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften dienen folgenden im Zonenplan angegebenen Nutzungen:

a) Familiengärten (UeFa)
b) Kompostierung (UeKo)
c) Reitsportanlagen (UeRs)
d) Lorzentobel (UeLt)

[2] In der Zone für Familiengärten können Gartenhäuschen bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einer Höhe von 3 m durch den Gemeinderat bewilligt werden. Grössere Bauten bedürfen der Zustimmung der Baudirektion.

[3] In der Zone für Kompostierung sind Bauten und Anlagen nur im Rahmen der Zweckbestimmung der Zone zulässig.

[4] Die Zone für Reitsportanlagen ist für die Errichtung und den Betrieb von Reitsportanlagen samt den notwendigen Bauten und Anlagen bestimmt. Wohnbauten bleiben grundsätzlich auf das heutige Mass beschränkt, wobei die Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung massgebend sind. Im Gebiet Zimbel gilt dies auch für die Gebäude des Reitsportbetriebs. Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Mit dem Baugesuch für diese Bauten und Anlagen sind zusätzlich folgende Unterlagen einzureichen:

a) ein Umgebungsgestaltungsplan, der sich zu Geländeveränderungen, Bepflanzung, Beleuchtung, Wegführung und Erschliessung sowie Parkierungen äussert

b) ein Betriebsreglement, das insbesondere Aufschluss gibt über Reitsportanlässe, Betriebszeiten, Zufahrt und Parkplatzbenützung. Die Reitsportanlage Zimbel ist ab der Steinhauserstrasse zu erschliessen. Die Zu- und Wegfahrt zur Sonnenruh darf nur von Norden her über die Alte Kappelerstrasse erfolgen. Zudem darf diese Zufahrt von Teilnehmern und Besuchern von Grossanlässen nicht benutzt werden. Diese Vorgaben sind im Betriebsreglement festzuhalten

c) Im Übrigen gilt für Bauten und Anlagen eine maximale Firsthöhe von 12.0 m

d) Sämtliche Bauten und Anlagen sind an die Kanalisation anzuschliessen

[5] Die Zone Lorzentobel ist für die Erhaltung, Erneuerung und Umnutzung bestehender Bauten auf Waldlichtungen bestimmt. Bauten, Anlagen sowie Aussenräume haben sich bezüglich Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung in die Umgebung einzuordnen. In der Zone Lorzentobel ist Folgendes erlaubt:

a) UeLt 1: Auf dem Grundstück GS Nr. 1039 darf das bestehende Gebäude Assek.-Nr. 2616a und die Aussenfläche für naturpädagogische Zwecke genutzt werden. Des Weiteren ist die Nutzung des bestehenden Gebäudes als Materiallager erlaubt. Anbauten und Erweiterungen sind nicht zulässig

Art. 42 Naturschutzzone

[1] Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Pflege des Lebensraumes von schützenswerten Pflanzen- und Tiergemeinschaften, wie Riedwiesen und Trockenstandorte.

[2] Jegliche Eingriffe und Massnahmen, die den Schutzzielen widersprechen, sind untersagt.

[3] Die Differenzierung der einzelnen Naturschutzzonen in die Zonen A und B gemäss den §§ 6 ff. des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz ist im Rahmen von vertraglichen Pflegevereinbarungen festzulegen.

Art. 43 Landschaftsschutzzone

[1] Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung oder Wiederherstellung besonders schöner und wertvoller Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.

[2] Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaften einzuordnen.

[3] Die typischen Elemente wie Hecken und Feldgehölze, markante Einzelbäume sowie Ufergehölze sind zu erhalten. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen anordnen. Eine Aufwertung mit Gehölzen, Hecken, Kleingewässern ist anzustreben und kann mit Beiträgen unterstützt werden.

Art. 43a * Gewässerraum

[1] Für die im Zonenplan bezeichneten Gewässerräume gelten die Vorgaben der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Art. 44 Vorschriften für die Einzelbauweise (Teil 1)

[1] Vorschriften:

Zone	**Geschoss-zahl max.**	**Fassadenhöhe max.**	**Firsthöhe max.**	**Gebäudelänge max.**	**Grenzabstand klein min**[1)]
KA	4	14.5 m	18 m	–	4 m
KB und OS[2)]					
W2a / 0.3	2	6.5 m	9 m	30 m	4 m
W2b / 0.5	2	6.5 m	10 m	30 m	4 m
W3 / 0.6	3	9.5 m	13 m	40 m[3)]	5 m[4)]
WA3 / 0.6	3	10.5 m	14 m	40 m	5 m
WA4 / 0.9	4	14.5 m	18 m	40 m	6 m / 8 m[5)]
WA5 / 5.0	–	20 m	23.5 m	40 m	6 m / 8 m[6)]
AA / 3.0	–	7.5 m	10 m	40 m	4 m / 8 m[7)]
AB / 4.0	–	11 m	14.5 m	40 m	4 m / 8 m[8)]
AC / 4.0	–	16 m	19.5 m	–	4 m
AD / 5.0	–	20 m	23.5 m	–[9)]	4 m / 8 m[10)11)]

[1)] Die Abstände gelten auch gegenüber der Landwirtschaftszone.
[2)] Siehe separate Zonenvorschriften gemäss Art. 33 und 34 BO.
[3)] Ausgenommen Wohnzone Unterfeldweg / Neufeldweg: Gebäudelänge max. 30 m, kleiner Grenzabstand min. 4 m.
[4)] Ausgenommen Wohnzone Unterfeldweg / Neufeldweg: Gebäudelänge max. 30 m, kleiner Grenzabstand min. 4 m.
[5)] Siehe Art. 30 Abs. 6 BO.
[6)] Siehe Art. 30 Abs. 6 BO.
[7)] Siehe Art. 31 Abs. 7 BO.
[8)] Siehe Art. 31 Abs. 7 BO.
[9)] Gilt auch für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord.
[10)] Siehe Art. 31 Abs. 7 BO.

Zone	Geschoss-zahl max.	Fassadenhöhe max.	Firsthöhe max.	Gebäudelänge max.	Grenzabstand klein min[1)]
BsV: Siehe separate Zonenvorschriften gemäss Art. 35, 36, 36b, 36c und 36d BO *					

Art. 44.1 Vorschriften für die Einzelbauweise (Teil 2)

[1] Vorschriften:

Zone	Grenzabstand gross min.[12)]	AZ max.[13)]	BZ max.	Wohnanteil min.	Gewerbeanteil min.
KA	8 m	1.25[14)]	–	40%	40%
KB und OS[15)]					
W2a / 0.3	8 m	0.3	–	80%	–
W2b / 0.5	8 m	0.5	–	80%	–
W3 / 0.6	10 m	0.6	–	80%	–
WA3 / 0.6	10 m	0.6[16)]	–	40%	20%
WA4 / 0.9	11 m	0.9[17)]	–	40%	40%
WA5 / 5.0	4 m / 8 m[18)19)]	–	5.0	40%	40%
AA / 3.0	8 m	–	3.0	–	–

[11)] Gilt auch für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord.
[12)] Die Abstände gelten auch gegenüber der Landwirtschaftszone.
[13)] Für die Ermittlung der Ausnützungsziffer werden folgende Geschosshöhen zugrunde gelegt: W2a/0.3, W2b/0.5, W3/0.6, WA3/0.6: 3 m; KA, WA4/0.9: 3.5 m; Gewerberäume im Erdgeschoss: 4.5 m.
[14)] In diesen Zonen wird nach Massgabe der Erschliessung eine zusätzliche Ausnützung für gewerbliche Lagerräume im Untergeschoss bis max. 30% der maximalen Ausnützungsziffer gewährt.
[15)] Siehe separate Zonenvorschriften gemäss Art. 33 und 34 BO.
[16)] In diesen Zonen wird nach Massgabe der Erschliessung eine zusätzliche Ausnützung für gewerbliche Lagerräume im Untergeschoss bis max. 30% der maximalen Ausnützungsziffer gewährt.
[17)] In diesen Zonen wird nach Massgabe der Erschliessung eine zusätzliche Ausnützung für gewerbliche Lagerräume im Untergeschoss bis max. 30% der maximalen Ausnützungsziffer gewährt.
[18)] Grösserer Abstand gilt bei Büros und Wohnungen, kleinerer Abstand bei Gewerbe.
[19)] Siehe Art. 30 Abs. 6 BO.

Zone	Grenzabstand gross min.)	AZ max.)	BZ max.	Wohnanteil min.	Gewerbeanteil min.
AB / 4.0	8 m	–	4.0	–	–
AC / 4.0	4 m / 8 m[20)]	–	4.0	–	–
AD / 5.0	4 m / 8 m[21)22)23)]	–	5.0	–[24)]	–[25)]
BsV: Siehe separate Zonenvorschriften gemäss Art. 35, 36, 36b, 36c und 36d BO *					

Art. 45 Grenzabstände

[1] Wintergärten und abgestützte Balkone dürfen höchstens 2 m in den grossen Grenzabstand hineinragen, sofern sie nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge beanspruchen.

[2] In den Bauzonen beträgt der Grenzabstand für Unterniveaubauten 1 m und für Kleinbauten 2.5 m.

Art. 46 Näherbau

[1] Grenzabstände können mit Zustimmung des Nachbarn verringert werden, sofern der Gebäudeabstand eingehalten wird. Bei Kleinbauten muss der Gebäudeabstand nicht eingehalten werden.

Art. 47 Auskragungen

[1] Balkone und andere Auskragungen dürfen bis auf eine Tiefe von 1.5 m in den vorschriftsgemässen Grenz- und Gebäudeabstand hinein- oder über die Baulinie hinausragen, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der Gebäudelänge beanspruchen und die Hauptfassade deutlich erkennbar bleibt.

[2] Dachvorsprünge und Erker dürfen höchstens 1.5 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hinein- oder über die Baulinie hinausragen.

[20)] Grösserer Abstand gilt bei Büros, kleinerer Abstand bei Gewerbe und Industrie.
[21)] Grösserer Abstand gilt bei Büros, kleinerer Abstand bei Gewerbe und Industrie.
[22)] Siehe Art. 31 Abs. 7 BO.
[23)] Gilt auch für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord.
[24)] Gilt auch für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord.
[25)] Gilt auch für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord.

[3] Die Baubewilligungsbehörde kann verlangen, dass Durchfahrts- oder Durchgangshöhen eingehalten werden.

Art. 48 Terrainveränderungen ohne Stützmauern

[1] Wenn das Terrain verändert wird, muss der Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens 0.5 m betragen.

[2] Abgrabungen und Aufböschungen im Grenzbereich dürfen höchstens im Verhältnis 1:1 erstellt werden.

[3] Wenn der Nachbar zustimmt, darf von den Vorschriften gemäss Abs. 1 und Abs. 2 abgewichen werden.

Art. 49 Terrainveränderungen mit Stützmauern

[1] Stützmauern und hinterfüllte Mauern längs Strassen und Wegen haben einen Abstand von 30 cm vom Trottoirrand oder 50 cm vom Strassenrand einzuhalten und dürfen eine Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. Höhere Stützmauern sind um die Mehrhöhe zurückzusetzen.

[2] Stützmauern und hinterfüllte Mauern längs privaten Grundstücken dürfen bis zu einer Höhe von 1.2 m an die Grenze gestellt werden. Höhere Mauern an der Grenze bedürfen der Zustimmung des Nachbarn.

Art. 50 Einfriedungen und Pflanzungen

[1] Einfriedungen und Pflanzungen längs Strassen und Wegen haben einen Abstand von 50 cm vom Trottoir- oder Strassenrand einzuhalten und dürfen eine Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. Höhere Einfriedungen und Pflanzungen sind um die Mehrhöhe zurückzusetzen.

[2] Für Einfriedungen und Pflanzungen längs privaten Grundstücken gelten die Bestimmungen von § 105 Abs. 1 und 2 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches für den Kanton Zug (EGZGB), sofern die Nachbarn nichts anderes vereinbaren.

Art. 51 Terrassenhäuser

[1] Terrassenhäuser sind am Hang gelegene Gebäude, deren Geschosse um mindestens 3 m horizontal versetzt sind.

[2] Bei Terrassenhäusern darf gegenüber den Vorschriften der Einzelbauweise ein zusätzliches Geschoss erstellt werden, sofern kein Gebäudeteil das gewachsene Terrain längs der Gebäudefassade um mehr als 7.5 m überragt. Ausgenommen sind Brüstungen, Dachvorsprünge und technisch bedingte Aufbauten.

Art. 52 Kleinbauten

[1] Kleinbauten sind eingeschossige, nicht Wohn- oder Gewerbezwecken dienende Nebengebäude von höchstens 50 m² Grundfläche, 3.5 m Fassadenhöhe und 5 m Firsthöhe.

[2] Kleinbauten innerhalb eines Grundstücks dürfen den Gebäudeabstand unterschreiten, sofern die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten sind.

Art. 53 Besondere Abstände

[1] Vorbehältlich der Abstandsregelung durch das Bundesrecht haben Bauten mit Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren von Hochspannungsfreileitungen einen horizontalen Abstand von min. 15 m ab Leitungsmitte einzuhalten.

Art. 54 Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern

[1] Bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern können gemäss kantonaler Verordnung zum Planungs- und Baugesetz 50% der darunter liegenden anzurechnenden Geschossfläche frei genutzt werden. Eine das Mass von 50% übersteigende Mehrfläche zählt zur anzurechnenden Geschossfläche.

[2] Wird das Attikageschoss auf die Fassadenflucht oder näher als 1.2 m zur Fassade gestellt, so erhöht sich der minimale Grenzabstand um 1.5 m, sofern mehr als 2/3 der Fassadenlänge erfasst wird[26)].

[3] Auf dem Dach eines Attikageschosses ist ausser technisch bedingten Anlagen keine Nutzung zulässig.

[26)] Neu gilt zu V PBG § 8 Abs. 2: Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Flächen seiner Räume mehr als 60% jener des obersten Vollgeschosses ausmachen. Für diese Berechnung allein sind die Flächen anrechenbar.

6 Gebühren

Art. 55 Gebühren

[1] Für die Behandlung von Baugesuchen ist eine dem Aufwand angemessene Gebühr zu entrichten.

[2] Auslagen für Gutachten und andere externe Kosten sind vom Baugesuchsteller zusätzlich zu tragen.

7 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 56 Übergangsrecht

[1] Zu den Gebäuden, die vor dem Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellt wurden und ohne Näherbaurecht den Grenzabstand nicht einhalten, muss auf Nachbargrundstücken nur der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden.

Anhänge

Anhang 1:	Schemaskizzen
Anhang 2:	Pläne
Anhang 3:	Anleitung für die Berechnung der Parkfelder für Personenwagen
Anhang 4:	Vorbehalt eidgenössischer, kantonaler und gemeindlicher Vorschriften
Anhang 5:	Situationsplan BsV Unterfeld Nord

Änderungstabelle - Nach Beschluss

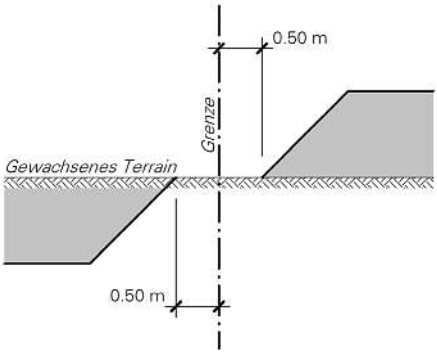
Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
05.06.2005	27.03.2007	Erlass	Erstfassung	-
26.11.2023	27.03.2025	Art. 36d	eingefügt	-
26.11.2023	27.03.2025	Art. 43a	eingefügt	-
26.11.2023	27.03.2025	Art. 44 Abs. 1, Tabelle, "BsV: Siehe separate Zonenvorschriften gemäss Art. 35, 36, 36b, 36c und 36d BO"	umbenannt	-
26.11.2023	27.03.2025	Art. 44.1 Abs. 1, Tabelle, "BsV: Siehe separate Zonenvorschriften gemäss Art. 35, 36, 36b, 36c und 36d BO"	umbenannt	-

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	05.06.2005	27.03.2007	Erstfassung	-
Art. 36d	26.11.2023	27.03.2025	eingefügt	-
Art. 43a	26.11.2023	27.03.2025	eingefügt	-
Art. 44 Abs. 1, Tabelle, "BsV: Siehe separate Zonenvorschriften gemäss Art. 35, 36, 36b, 36c und 36d BO"	26.11.2023	27.03.2025	umbenannt	-
Art. 44.1 Abs. 1, Tabelle, "BsV: Siehe separate Zonenvorschriften gemäss Art. 35, 36, 36b, 36c und 36d BO"	26.11.2023	27.03.2025	umbenannt	-

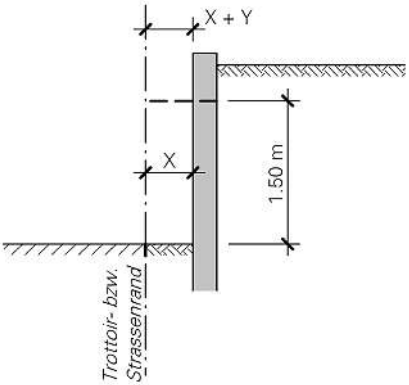
Anhang 1 – Schemaskizzen

§ 48 Terrainveränderungen ohne Stützmauern



§ 49 Terrainveränderungen mit Stützmauern

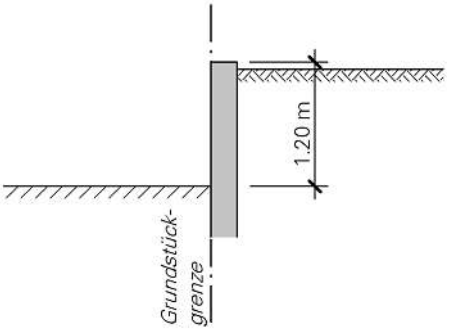
Abs. 1 Abstand vom Trottoirrand bzw. Strassenrand



Y = Mehrhöhe über 1.50 m

X = 30 cm ab Trottoirrand
bzw.
50 cm ab Strassenrand

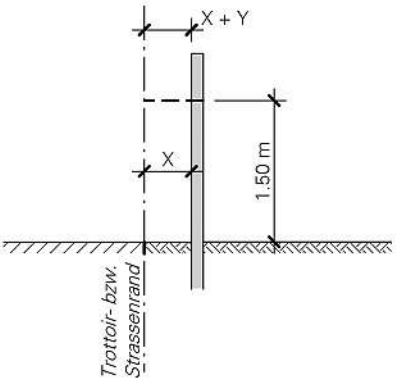
Abs. 2 Abstand längs privaten Grundstücken



1.20 m an der Grenze möglich

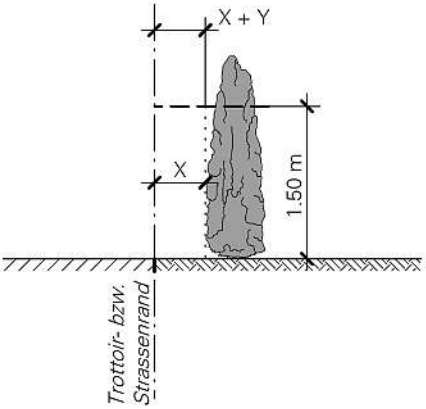
§ 50 Einfriedungen und Pflanzungen

Abs. 1 Abstand vom Trottoirrand bzw. Strassenrand



Y = Mehrhöhe über 1.50 m

X = 50 cm ab Trottoir- bzw. Strassenrand

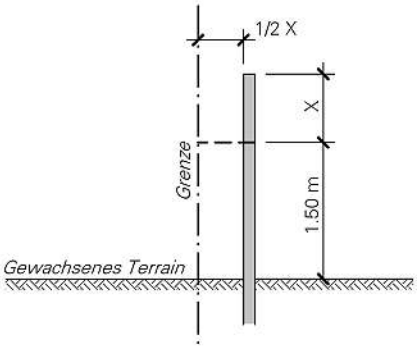


Y = Mehrhöhe über 1.50 m

X = 50 cm ab Trottoir- bzw. Strassenrand

Abs. 2 Abstände längs privaten Grundstücken

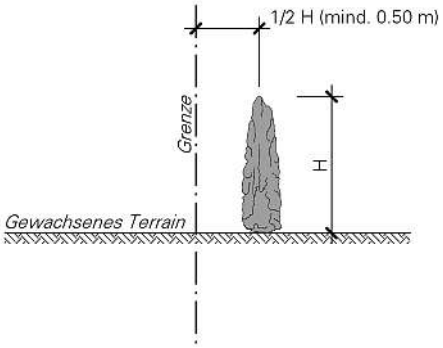
Abstände für Mauern und Holzwände gemäss § 105 Abs. 1 EGZGB



X = Überschreitung über 1.50 m

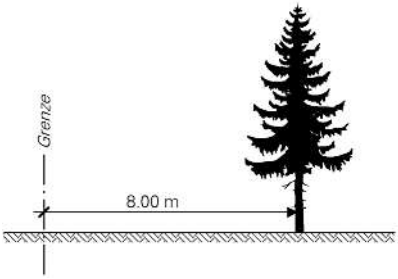
1.50 m an der Grenze möglich

Abstände für Grünhecken gemäss § 105 Abs. 2 EGZGB



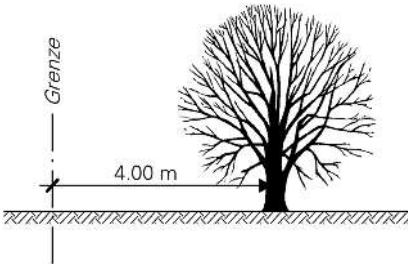
Pflanzabstände gemäss § 102 Abs. 1 EGZGB

Sofern die Nachbarn nichts anderes vereinbaren, gelten gegenüber benachbarten Grundstücken die folgenden privatrechtlichen Pflanzabstände:



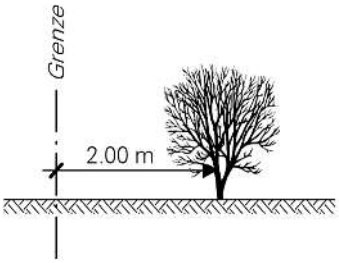
Hochstämmige Bäume:

Waldbäume oder grosse Zierbäume wie Platanen, Pappeln, wilde Kastanien, Nuss- und Kirschbäume usw.



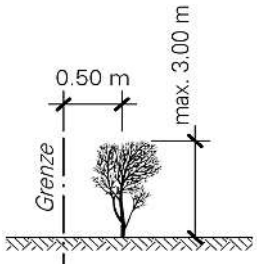
Kulturobstbäume:

Apfel- und Birnbäume usw.



Niederstämmige Bäume:

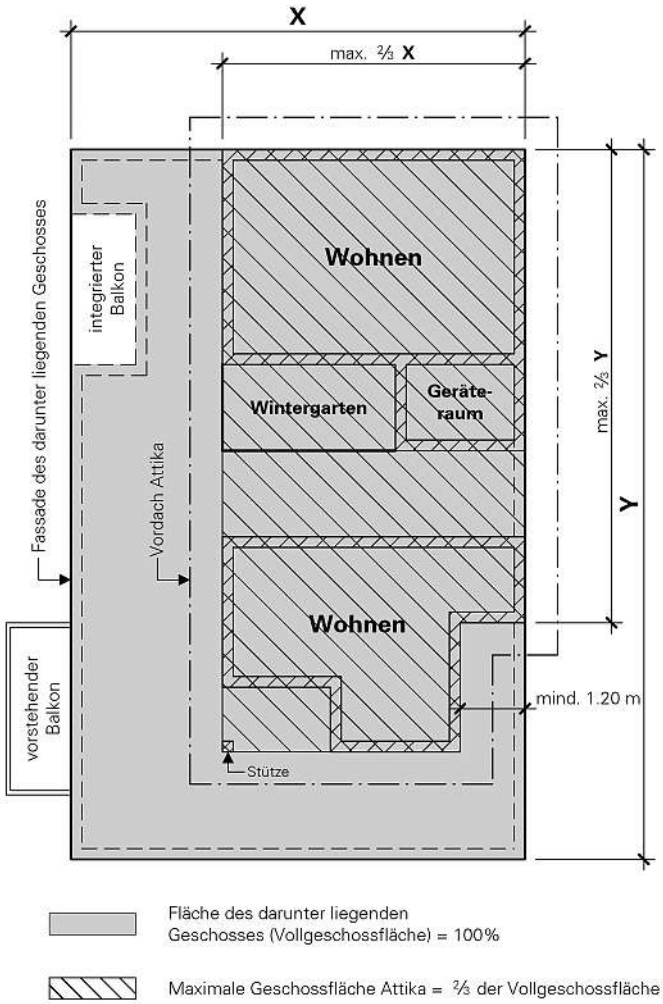
Zwergobst-, Zwetschgen- und Pflaumenbäume usw.



Niedere Gartenbäume und Ziersträucher

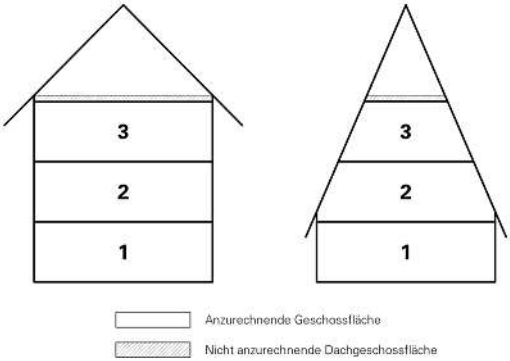
§ 54 Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern

Skizze zu Abs. 2



Skizzen zu § 16 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz

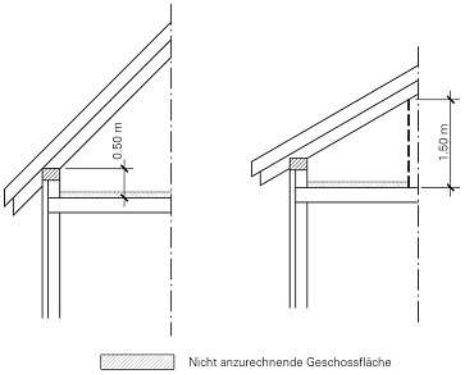
Beispiel: 3-geschossige Wohnzone



Die freie Dachgeschossnutzung gilt bei mehreren Dachgeschossen nur über dem obersten Vollgeschoss

Skizzen zum Begriff "Kniestock"

Bei abgeschrägten Räumen, deren Geschossfläche bei der Berechnung der Ausnützungsziffer anzurechnen ist, gilt folgende Regelung:



Anhang 2

In § 57 dieser Bauordnung wird die Aufhebung bisherigen Rechts geregelt.

Nach Abs. 1 werden die Bauordnung und der Zonenplan vom 2. Juni 1991 aufgehoben.

Nach Abs. 2 bleiben aber alle im Anhang 2 aufgeführten gemeindlichen Sondernutzungspläne in Kraft.

Nach Abs. 3 führt der Gemeinderat den Anhang der Sondernutzungspläne laufend nach. Der vorliegende Anhang 2 umfasst den Stand 1. Januar 2004. Die Nachführung ist laufend vorzunehmen, damit jederzeit eine aktuelle Liste vorhanden ist.

Vor der Auflistung der Sondernutzungspläne ist zur Information auf die Quartiergestaltungspläne hinzuweisen, welche ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Quartiergestaltungspläne

Die Quartiergestaltungspläne sind gemeindliche Richtpläne und werden durch den Gemeinderat erlassen. Sie sind behördenverbindliche Planungsmittel und deshalb keine Sondernutzungspläne.

Da sie aber als Grundlage für die Ausarbeitung und Beurteilung von Bebauungsplänen dienen, werden sie im vorliegenden Anhang ebenfalls aufgeführt. Bisher wurden vom Gemeinderat die folgenden Quartiergestaltungspläne festgesetzt:

	Festsetzung durch Gemeinderat
Quartiergestaltungsplan Rote Trotte	19. Februar 2003
Quartiergestaltungsplan Rebmatt	14. August 2002
Quartiergestaltungsplan Rain	20. September 2000
Quartiergestaltungsplan Poststrasse	16. August 2000
Quartiergestaltungsplan Grund	15. Dezember 1999
Quartiergestaltungsplan Marktgasse / Falkenweg	29. April 1998
Quartiergestaltungsplan Sagimatt	31. Juli 1996
Quartiergestaltungsplan Pfistern	21. Dezember 1994
Quartiergestaltungsplan Bahnmatt	16. November 1994

In Bearbeitung sind die Quartiergestaltungspläne Unterfeld, Sihlbrugg und Baarermatt.

Der Anhang 2 umfasst im jetzigen Zeitpunkt die folgenden

Sondernutzungspläne

a) Ortsbildschutzzonenpläne als Ergänzung des Zonenplanes

Für die im Zonenplan enthaltene Kernzone B gelten die folgenden grundeigentümerverbindlichen Ortsbildschutzzonenpläne 1991:

- Zentrum Kirche
- Zentrum Rathaus
- Blickensdorf
- Inwil
- Allenwinden

b) Zonenplan-Änderungen mit Arealbebauungspflicht

Im Rahmen der nachfolgenden Zonenplan-Änderungen wurde eine Arealbebauungspflicht festgelegt, welche im Zonenplan nicht ersichtlich ist, aber als grundeigentümerverbindliche Anordnung zu beachten ist:

- Rittmeyer, Grienbachstrasse, Inwil
- Gutsch, Allenwinden

c) Bebauungspläne	Festsetzung durch Gemeinde
Rebmatt Süd	11. Dezember 2003
Obermühle (inkl. Gewässerabstandslinien)	17. Juni 2003
Poststrasse / Kreuzplatz	18. Juni 2002
Poststrasse / Dorfstrasse	10. Dezember 2001
Neumühle / Bahnhofstrasse	10. Dezember 2001
Rathausplatz / Teilrevisionen	11. Dezember 2000 / 10. April 2002
Rathausplatz	13. Januar 2000
Falkenweg / Neugasse	31. Mai 2000
Bahnhof	14. Dezember 1998
Spinnerei an der Lorze	16. Juni 1998

Altersheim	11. Mai 1992
Gotthard	20. Oktober 1991
Durrer (Zugerbergstrasse)	17. März 1988
Ebel (Inwil)	2. Juni 1987
Gysi-Betimag (Zugerstrasse 30)	24. Juni 1986
Müller und Staub (Marktgasse 13/15)	24. Juni 1986
Aula AG, Blaser (Chriesimatt)	24. Juni 1986
Gysi-Betimag (Dorfstrasse 17/19)	25. Juni 1985
Blum (Dorfstrasse 24)	12. November 1984
Bossard-Berlinger (Leihgasse)	26. Juni 1984
Schicker (Rebmattli Ost)	26. Juni 1984
Gebr. Hodel AG (Winzrüti) / Ergänzung	15. Dezember 1980 / 17. März 1988
Immofina Baar AG (Dorfstrasse)	3. Juli 1975
Zuger Kantonalbank (Dorfstrasse)	3. Juli 1975
Altersunterkünfte Neugasse / Änderung	3. Oktober 1973 / 17. März 1977
Rigistrasse Ost / Revision	7. Juli 1971 / 19. Juni 2001
Lasi AG (Mühlegasse) / Ergänzung	13. Januar 1971 / 26. März 1973

d) Wald- und Gewässerabstandslinienpläne

Waldabstandslinien im Gebiet Rebmatt / West, Blickensdorf
Waldabstandslinien im Gebiet Rebmatt / Ost, Blickensdorf
Waldabstandslinien im Gebiet Oberbrüglen, Blickensdorf
Wald- und Gewässerabstandslinien im Gebiet Geissbüelbach
Wald- und Gewässerabstandslinien im Gebiet Margelbach, Inwil
Waldabstandslinien im Gebiet Moostobelbach, Inwil
Waldabstandslinien im Gebiet Grienbach / West, Inwil
Waldabstandslinien im Gebiet Grienbach / Ost, Inwil
Waldabstandslinien im Gebiet Schwarzenbach (GS Nr. 988), Allenwinden
Gewässerabstandslinien Mühlebach im Gebiet Obermühle / Änderung gemäss Bebauungs- und Baulinienplan Obermühle
Gewässerabstandslinien Mühlebach im Gebiet Mühlegasse
Gewässerabstandslinien Lorze im Gebiet Jöchler / Wiesental
Gewässerabstandslinien Lorze im Gebiet Schutzengel
Gewässerabstandslinien Schwarzenbach (GS Nr. 920), Allenwinden
Gewässerabstandslinien im Gebiet Neuhof / Am Feld
Gewässerabstandslinien Rainbach, Inwil

e) Baulinien- und Strassenpläne

Die nachfolgende Liste umfasst jene Baulinien- und Strassenpläne auf Gemeindegebiet von Baar, welche noch zeitgerecht sind und weiterhin gelten sollen. Dabei handelt es sich einerseits um Gemeindestrassen, andererseits aber auch um Kantonsstrassen. Die aufgeführten Baulinienpläne für Kantonsstrassen dienen lediglich als Information.

Die aktuelle Liste umfasst die folgenden Pläne:

Strassenplan Rigistrasse, Teilstrecke Sonnenweg - Pförtner
Strassenplan Verlegung Grundstrasse
Baulinienplan Neugasse - Marktgasse, Teilstrecke Unterführung SBB - Büelplatz
Baulinienplan Rigistrasse, Teilstrecke Büelplatz - Leihgasse
Strassenplan für die Neugestaltung der Rathausstrasse, Dorfstrasse, Zugerstrasse (bis Landhausstrasse)
Baulinienplan-Änderung Walterswil, Erschliessung der GS Nrn. 3190, 3526 und 3527
Baulinienplan Neugasse, Teilstrecke Kreuzplatz - Falkenweg
Strassenplan Arbachstrasse, Teilstrecke Rigistrasse - Inwilerhöhe
Baulinienplan Kantonsstrasse S4 und Zufahrten, Allenwinden innerorts, sowie
Baulinienplan Zugerbergstrasse, Allenwinden, und spätere Baulinienplan-Änderungen Dorfring und Winzrüti
Baulinienplan Langgasse (Kantonsstrasse 4b), Teilstrecke Ägeristrasse - Lorze
Strassenplan Mühlegasse, Teilstrecke Früebergstrasse - Albisstrasse
Strassenplan Mühlegasse / Büelstrasse, Teilstrecke Albisstrasse - Heidengasse

Anhang 3

Anleitung für die Berechnung der Parkfelder für Personenwagen

Die Berechnung des minimalen Bedarfes an Parkfeldern hat nach der Norm VSS SN 640 281, Stand Dezember 2005[1], zu erfolgen. Vorbehalten bleibt eine Anpassung dieser Norm bzw. es sind die jeweils entsprechenden Bestimmungen massgebend.

Für die Berechnung der Parkfelder ist von der BGF (Bruttogeschossfläche) auszugehen und nicht von der aGF (anrechenbare Geschossfläche) wie bei der Berechnung der Ausnützungsziffer. Die BGF ist die Summe aller der Nutzung dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Sie ist separat für die einzelnen Nutzungen zu bestimmen.
Als Geschossfläche (GF) gilt die anrechenbare Geschossfläche, inkl. der Flächen gemäss § 16 Abs. 2 lit. a, b und c V PBG. Bei Verkaufsgeschäften ist die Verkaufsfläche massgebend, welche sich aus der den Kunden zugänglichen Fläche, inkl. Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Verkehrserschliessung und Sanitärräume ergibt.

1. Wohnnutzung

Für die Wohnnutzung ist mindestens folgendes Parkfelder-Angebot bereit zu stellen:

- Für Bewohner
  1 Parkfeld pro 100 m2 BGF oder 1 Parkfeld pro Wohnung
- Für Besucher
  10 % der Bewohner-Parkfelder

Für Spezialfälle wie Alterswohnungen, Studentenwohnungen usw. kann von tieferen Richtwerten ausgegangen werden. Eine generelle Abminderung des Richtwertes ist bei der Wohnnutzung allerdings nicht zulässig.

[1] Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS, Sihlquai 255, 8005 Zürich

2. Gewerbliche Nutzungen

Bei diesen Nutzungen erfolgt die Ermittlung des Parkfelderangebots über die Bestimmung des Richtwertes, welcher in einem zweiten Schritt abgemindert wird.

2.1 Richtwert

Die Ermittlung des Richtwertes erfolgt nach der Art der Nutzung und deren Kenngrösse gemäss nachfolgender Tabelle:

Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot			
Art der Nutzung	**Bezugseinheit**	**Parkfelder-Angebot**	
		Personal	**Besucher**
Industrie, Gewerbe	pro 100 m2 BGF	1.0	0.2
Lagerräume, Lagerräume	pro 100 m2 BGF	0.1	0.01
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bank, Post, Reisebüro, Arzt, Coiffeur)	pro 100 m2 BGF	2.0	1.0
Übrige Dienstleistungsbetriebe (z.B. Architekturbüro, Anwaltskanzlei, Versicherung, Krankenkasse, Treuhandbüro, Speditionsbetrieb)	pro 100 m2 BGF	2.0	0.5
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte (z.B. Lebensmittel, Apotheke, Warenhaus, Kiosk)	pro 100 m2 VF	2.0	8.0
Übrige Verkaufsgeschäfte (z.B. Papeterie, Haushaltgeschäft, Uhren, Möbel, Fachmarkt)	pro 100 m2 VF	1.5	3.5
Hotel	pro Bett	0.5	
Restaurant, Café, Bar	pro Sitzplatz	0.2	

Tabelle 1: Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot

Für die übrigen Nutzungen wie Unterhaltung (z.B. Disco), Aus- und Weiterbildung oder Sport- und Freizeit (z.B. Fitness) usw. sind die Richtwerte der VSS-Norm zu entnehmen.

2.2 Abminderung

Der oben ermittelte Richtwert ist unter Berücksichtigung des Standort-Typs abzumindern. Der Standort-Typ ist abhängig von der Erreichbarkeit mit dem Langsamverkehr und mit dem öffentlichen Verkehr (Tabelle 2). Zur Abminderung der Richtwerte werden fünf Standort-Typen A - E unterschieden:

Zuordnung der Standort-Typen			
Anteil Langsamverkehr	Mit erschlossenen Einwohnern gewichteten Bedienungshäufigkeit des öffentlichen Verkehrs		
	≥ 4-mal pro Std.	1-4-mal pro Std.	nicht mit ÖV erschlossen
> 50 %	A	B	C
25 - 50 %	B	C	D
< 25 %	C	D	E

Tabelle 2: Zuordnung der Standort-Typen

Grundsätzlich gilt:

- Der Anteil Langsamverkehr beträgt in der Regel weniger als 25 %. In sehr zentrumsnahen Lagen und je nach Nutzung kann er zwischen 25 % und 50 % liegen. Einen Langsamverkehrsanteil von über 50 % weisen lediglich Schulhäuser und ähnliche Einrichtungen auf.
- Alle Buslinien verfügen an Werktagen über eine Bedienungshäufigkeit der Haltestellen von je 1 – 4-mal pro Stunde (Standort-Typ B, C oder D). Bei der Bedienungshäufigkeit der Haltestellen können die Stopps aller Buslinien addiert werden.
- Die im kommunalen Richtplan als "ÖV-Erschliessung neu prüfen" bezeichneten Gebiete gelten derzeit als nicht mit dem ÖV erschlossen (Standort-Typ E, evt. D).

Mit den angegebenen Prozentwerten in der Tabelle 3 kann das minimal erforderliche Parkfelderangebot ermittelt werden. Zur Information sind in der Tabelle auch die Maximalwerte aufgeführt.

Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss Tabelle 1		
Standort-Typ	Minimum	Maximum
A	20 %	40 %
B	40 %	60 %
C	50 %	80 %
D	70 %	90 %
E	90 %	100 %

Tabelle 3: Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss Tabelle 1

2.3 weitere Abminderung

Allfällige Mehrfachnutzungen sind zu berücksichtigen (z.B. Pendler, abendlicher Freizeitverkehr).

Richtwerte für die Bemessung des Bedarfs an Abstellplätzen für Zweiräder

nach den Normen der VSS SN 640 065, Stand Oktober 1996. Vorbehalten bleibt eine Anpassung dieser Normen bzw. es sind die jeweils entsprechenden Bestimmungen massgebend.

Nutzung	Bemerkung	Empfehlung 1AP/BGF (basierend auf Stufe B[1])
Wohnen		
Bewohner		2 Zimmer
Besucher		
Verkauf		
Arbeitsplätze (ohne EKZ[2])		500 m2
Besucher[3]	Gruppe 1	60 m2
	Gruppe 2	200 m2
Dienstleistung		
Arbeitsplätze		150 m2
Besucher[3]	Gruppe 1	200 m2
	Gruppe 2	1200 m2
Gewerbe		
Arbeitsplätze		500 m2
Besucher		

[1] Stufe B = Die Topografie im Siedlungsgebiet ist mehrheitlich flach und für den Zweiradverkehr geeignet. Die Zweiradinfrastruktur ist ausgebaut und das Zweirad ist populär.

[2] Einkaufszentren

[3] Annahme: Gruppe 1 (kundenintensiv, z.B. Bank, Lebensmittel)
Gruppe 2 (z.B. Architekturbüro, Kunstverkauf)

Anhang 4

Vorbehalt eidgenössischer, kantonaler und gemeindlicher Vorschriften

(Stand 1. Oktober 2004)

Bei der Behandlung eines Baugesuches sind nebst den Bestimmungen der vorliegenden Bauordnung auch die einschlägigen eidgenössischen, kantonalen und gemeindlichen Vorschriften zu beachten.
Es handelt sich insbesondere um folgende Erlasse:

A Bund

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) vom 4. Oktober 1985 und Verordnung vom 26. November 1986
Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) vom 24. Januar 1991, Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 und Verordnung über den Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Flüssigkeiten (VWF) vom 1. Juli 1998
Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG) vom 4. Oktober 1991 und Verordnung vom 30. November 1992
Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 und Verordnung vom 16. Januar 1991
Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG) vom 13. Dezember 2002 und Behindertengleichstellungsverordnung (BehiV) vom 19. November 2003
Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) vom 4. Oktober 1974 und Verordnung vom 30. November 1981
Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 und Verordnung über den Zivilschutz vom 5. Dezember 2003
Eisenbahngesetz (EBG) vom 20. Dezember 1957
Energiegesetz (EnG) vom 26. Juni 1998

Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983
Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
Luftreinhalte-Verordnung (LRV) vom 16. Dezember 1985
Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988
Verordnung über umweltgefährdende Stoffe (Stoffverordnung, StoV) vom 9. Juni 1986
Technische Verordnung über Abfälle (TVA) vom 10. Dezember 1990
Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen (VVS) vom 12. November 1986
Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) vom 23. Dezember 1999

B Kanton

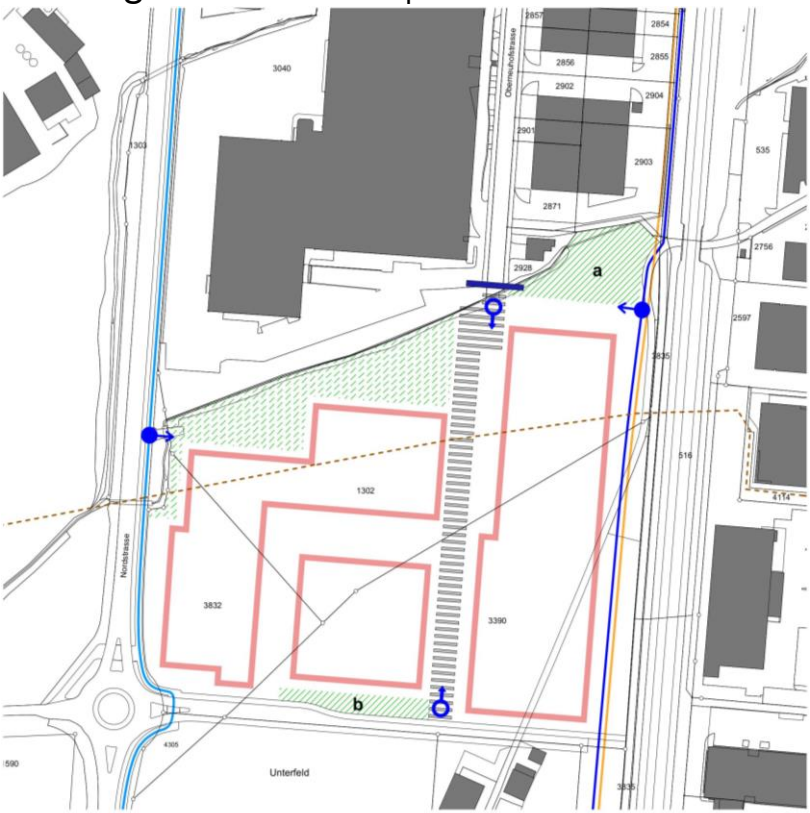
Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998
Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 16. November 1999
Gesetz über Strassen und Wege (GSW) vom 30. Mai 1996
Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege (V GSW) vom 18. Februar 1997
Gesetz über die Gewässer (GewG) vom 25. November 1999
Verordnung zum Gesetz über die Gewässer (V GewG) vom 17. April 2000
Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Wald (EG Waldgesetz) vom 17. Dezember 1998
Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 1. Juli 1993
Gesetz über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz (Denkmalschutzgesetz) vom 26. April 1990
Energiegesetz vom 1. Juli 2004
Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (EG USG) vom 29. Januar 1998 und Verordnung zum EG USG vom 5. Mai 1998
Gesetz über den Feuerschutz vom 15. Dezember 1994

Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches für den Kanton Zug (EGZGB) vom 17. August 1911
Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 1. April 1976

C Gemeinde

Strassenreglement vom 27. Oktober 1987
Reklamereglement vom 6. April 2010, mit Anpassung vom 13. Mai 2015
Abwasserreglement vom 12. Dezember 2002
Abfallreglement vom 12. Dezember 1989
Gebührentarif für die Bauprüfungen und Baubewilligungen vom 15. Dezember 1983

Anhang 5 - Situationsplan BsV Unterfeld Nord



Legende

- Öffentliche zugängliche Quartierfreiräume (Abgrenzung schematisch) (Flächen: a = 1'350 m², b = 500 m²)
- Ökologisch wertvolle Flächen ca. 2'700 m² (Abgrenzung schematisch)
- Verbindung zur Oberneuhofstrasse für den öffentlichen Verkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr (Abgrenzung schematisch)
- Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung (Breite min. 3 m)
- Sperrung Durchgangsverkehr (MIV)

Informationsinhalt

- Baufelder gemäss Quartiergestaltungsplan Unterfeld Nord
- Interessenlinie SBB
- Kantonale Radroute bestehend / geplant
- Bestehender Fuss- und Radweg
- GVRZ Kanal

N

0 50 100 m