



Erhältlich bei:
Einwohnergemeinde Baar
Planung / Bau
E-Mail: planung-bau@baar.ch
www.baar.ch
041 769 04 30

Bauordnung vom 5. Juni 2005

mit Nachführungen bis 17. April 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Abschnitt Einleitung

- § 1 Zweck
- § 2 Geltungsbereich
- § 3 Planungskommission

2. Abschnitt Gemeindliche Pläne

- § 4 Richtplan
- § 5 Zonenplan
- § 6 Weitere Planungsmittel

3. Abschnitt Allgemeine Bauvorschriften

- § 7 Baureife
- § 8 Bauausführung
- § 9 Hindernisfreies Bauen
- § 10 Kleinwohnungsanteil
- § 11 Freiflächen
- § 12 Einordnung
- § 13 Dachgestaltung
- § 14 Aussichtsschutz
- § 15 Lärmschutz
- § 16 Archäologische Fundstätten
- § 17 Arealbebauungen: Anforderungen
- § 18 Abweichungen

- § 19 Ausnützungsbonus
- § 20 Arealbebauungsverfahren
- § 21 Arealbebauungspflicht

4. Abschnitt Parkierungsvorschriften

- § 22 Erstellungs- und Beibehaltungspflicht
- § 23 Abstellplätze für Personenwagen und Zweiräder
- § 24 Abweichung
- § 25 Lage, Anordnung und Gestaltung der Parkfelder
- § 26 Parkfelder auf fremdem Grund
- § 27 Ersatzabgabe
- § 28 Verwendungszweck

5. Abschnitt Zonenvorschriften

- § 29 Wohnzonen
- § 30 Wohn- und Arbeitszonen
- § 31 Arbeitszonen
- § 32 Kernzone A
- § 33 Kernzone B
- § 34 Ortsbildschutzzone
- § 35 Bauzone mit speziellen Vorschriften Walterswil
- § 36 Bauzone mit speziellen Vorschriften Schmidhof
- § 36b Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord
- § 36c Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd
- § 36d Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze

- § 37 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen
- § 38 Reserve-Bauzone
- § 39 Landwirtschaftszone
- § 40 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung
- § 41 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften
- § 42 Naturschutzzone
- § 43 Landschaftsschutzzone
- § 43a Gewässerraum
- § 44 Vorschriften für die Einzelbauweise
- § 45 Grenzabstände
- § 46 Näherbau
- § 47 Auskragungen
- § 48 Terrainveränderungen ohne Stützmauern
- § 49 Terrainveränderungen mit Stützmauern
- § 50 Einfriedungen und Pflanzungen
- § 51 Terrassenhäuser
- § 52 Kleinbauten
- § 53 Besondere Abstände
- § 54 Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern

6. Abschnitt Gebühren

- § 55 Gebühren

7. Abschnitt Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 56 Übergangsrecht

§ 57 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 58 Inkrafttreten

Anhänge

Anhang 1 Skizzen zu § 48, § 49 und § 50 dieser Bauordnung
 Skizzen zu den Pflanzabständen gemäss § 102 Abs. 1
 EGZGB
 Skizzen zu § 54 Abs. 2 dieser Bauordnung und zu § 16 Abs.
 2 lit. b V PBG

Anhang 2 Sondernutzungspläne

Anhang 3 Richtwerte für die Bemessung des Grenzbedarfs an
 Parkfeldern für Personenwagen

 Richtwerte für die Bemessung des Bedarfs an Abstellplätzen
 für Zweiräder

Anhang 4 Vorbehalt eidgenössischer, kantonaler und gemeindlicher
 Vorschriften

Anhang 5 Situationsplan BsV Unterfeld Nord

Wegleitung zur Bauordnung

Verschiedene Bestimmungen der Bauordnung sind möglichst kurz gefasst und bedürfen einer Erklärung oder gewisser Erläuterungen, um dem Erfordernis der Benutzerfreundlichkeit gerecht zu werden. Obwohl die Erläuterungen keine Gesetzeskraft haben, werden sie in der Praxis auch von der Abteilung Planung / Bau bei der Beratung von Bauherrschaften und bei der Beurteilung und Prüfung von Baugesuchen als Entscheidungshilfe herangezogen.

Bei der Behandlung eines Baugesuches sind nebst den Bestimmungen der Bauordnung auch die übrigen Vorschriften gemäss Anhang 4 zu beachten. Speziell zu erwähnen sind:

- Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) mit Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG)
- Gemeindliches Strassenreglement und Abwasserreglement

Bauordnung der Gemeinde Baar

Die Einwohnergemeinde Baar, gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 26. November 1998, beschliesst:

1. Abschnitt - Einleitung

§ 1 Zweck

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

§ 2 Geltungsbereich

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

² Die Bauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.

§ 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.

2. Abschnitt - Gemeindliche Pläne

§ 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.

Wegleitung zu § 4 Abs. 3:

Das Planungsinstrument des Quartiergestaltungsplanes gibt der Gemeinde, aber auch Grundeigentümern mit Unterstützung der Gemeinde die Möglichkeit, die Initiative zur Quartierplanung zu ergreifen. Dies gilt z.B. für die bauliche Verdichtung von Quartieren.

Siehe Anhang 2 mit den Quartiergestaltungsplänen.

§ 5 Zonenplan

Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet grundeigentümergebunden in verschiedene Zonen auf.

Wegleitung zu § 5:

Für die im Zonenplan enthaltenen Ortsbildschutzzonen gelten die folgenden grundeigentümergebundenen Ortsbildschutzzonenpläne:

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

§ 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.

Wegleitung zu § 6

§ 32 PBG: Bebauungspläne (Zitat)

¹ Gemeindliche Bebauungspläne bestimmen die Bauweise für eine Fläche innerhalb der Bauzone. Wenn sie Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen, können sie von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen.

² Bestandteile sind in der Regel Baulinienpläne und Vorschriften über die Art und das Mass der Ausnützung der Grundstücke, die Verkehrserschliessung, die Anordnung der Baukörper, die Geschosszahl, die Gebäudehöhe, die Dachform, die Abstände und insbesondere über die Umgebung.

3. Abschnitt - Allgemeine Bauvorschriften

§ 7 Baureife

Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

Wegleitung zu § 7:

Ein Grundstück ist dann baureif, wenn es sich nach Lage, Form und Beschaffenheit für die vorgesehene Überbauung eignet und erschlossen ist, d.h. wenn eine genügende Zufahrt gemäss Strassenreglement, die Wasser- und Energieversorgung sowie die Anlagen für die Abwasserbeseitigung gemäss Abwasserreglement vorhanden sind oder gleichzeitig erstellt werden.

§ 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.

Wegleitung zu § 8 Abs. 1:

Die Details sind insbesondere in den Normen des SIA und des VSS sowie im Strassenreglement und im Abwasserreglement geregelt.

Wegleitung zu § 8 Abs. 2:

Dazu gehören insbesondere Spitäler, Polizei- und Feuerwehrgebäude, Notunterkünfte sowie Unterwerke und Hochspannungsleitungen, aber auch Verwaltungen und Schulen.

§ 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.

Wegleitung zu § 9:

Zu beachten ist auch die Norm SN 521 500, Behindertengerechtes Bauen, Ausgabe 1993.

§ 10 Kleinwohnungsanteil

Bei Überbauungen mit mehr als 20 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, bei Arealbebauungen und bei Bebauungsplänen muss der Anteil von Kleinwohnungen bis 3 1/2 Zimmer mindestens 10 % betragen.

§ 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.

Wegleitung zu § 11 Abs. 5:

Der Minimalwert von 3 % gilt für die Wohnzonen W2a und W2b. In der Wohn- und Arbeitszone ist ein Richtwert von 5 % wegleitend. In den übrigen Zonen soll das Ausmass der öffentlichen Freiräume zwischen 3 % und 5 % betragen. Der Prozentsatz bezieht sich auf die unbebauten Zonenflächen.

§ 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.

Wegleitung zu § 12 Abs. 2:

Hinsichtlich der Reklamen ist § 13 der kantonalen Verordnung über den Strassenverkehr und die Strassensignalisation vom 22. Februar 1977 zu beachten.

Gemäss Änderung vom 11. Dezember 2001 ist die Sicherheitsdirektion für Strassenreklamen im Bereich von Nationalstrassen und Kantonsstrassen ausserorts zuständig. Der Gemeinderat ist zuständig für Strassenreklamen im Bereich von Gemeindestrassen und Kantonsstrassen innerorts. Bei Reklamen im Bereich von Kantonsstrassen innerorts ist eine Stellungnahme der Sicherheitsdirektion einzuholen, sofern es sich nicht um temporäre Strassenreklamen handelt. Die Stellungnahme der Sicherheitsdirektion entfällt und der Gemeinderat entscheidet in eigener Zuständigkeit, wenn die Gemeinde über ein vom Regierungsrat genehmigtes Reklamereglement verfügt.

§ 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.

§ 14 Aussichtsschutz

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.

§ 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.

Wegleitung zu § 15:

Lärmempfindliche Räume sind:

- a) Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume;
- b) Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm.

ES	PW		IGW		AW	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

ES = Empfindlichkeitsstufe

IGW= Immissionsgrenzwert

PW = Planungswert

AW = Alarmwert

In den erschlossenen Bauzonen gilt der Immissionsgrenzwert.

§ 16 Archäologische Fundstätten

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.

§ 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.

Wegleitung zu § 17:

Die Bauherrschaft hat gemäss § 29 Abs. 1 PBG Anspruch auf Anwendung der Bestimmungen über die Arealbebauung, sofern das zusammenhängende Areal eine Fläche von mindestens 2'000 m² aufweist.

Wegleitung zu § 17 Abs. 1 lit. h:

Beispiele umweltfreundlicher Energie- und Wassernutzung:

- Ausführung der Bauten im Minergie-Standard
- Passive und aktive Sonnenenergienutzung, z.B. Sonnenkollektoren
- Rationelle Wärmeerzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien, z.B. Grundwasserwärmepumpen, Holzschneitzelheizungen

§ 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.

§ 19 Ausnützungsbonus

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

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

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

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

Wegleitung zu § 19 Abs. 2:

Damit zumindest ein reduzierter Bonus gewährt werden kann, müssen aufgrund von § 29 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes in jedem Fall die Anforderungen nach § 17 Abs. 1 lit. a, b und c der Bauordnung erfüllt werden.

§ 20 Arealbauverfahren

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 Arealbauungsplan baulich ausgenützt würde. Die Kosten müssen die Gesuchsteller übernehmen.

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

Wegleitung zu § 20 Abs. 1:

Wenn eine Prüfung durch eine unabhängige Fachperson als notwendig erachtet wird, soll diese Überprüfung im Verfahrensablauf vor der öffentlichen Auflage der Arealbebauung erfolgen.

§ 21 Arealbauungspflicht

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

Wegleitung zu § 21:

Die Mindestfläche ergibt sich aus § 29 Abs. 1 PBG.

4. Abschnitt - Parkierungsvorschriften

§ 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.

§ 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.

Wegleitung zu § 23:

Für die Ermittlung des minimalen Bedarfs an Parkfeldern für Personenwagen und Abstellplätze für Zweiräder wird auf den Anhang 3 verwiesen.

§ 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 Zentrumsanlagen 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.

§ 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.

§ 26 Parkfelder auf fremdem Grund

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.

§ 27 Ersatzabgabe

Wer gemäss § 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.

§ 28 Verwendungszweck

¹ Die Ersatzabgaben sind zu verwenden für die Erstellung von öffentlichen Parkieranlagen 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. Abschnitt - Zonenvorschriften

§ 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 Doppel Einfamilienhäuser 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.

§ 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.

Wegleitung zu § 30 Abs. 1 bis 4:

Die Nutzungen in den Bauzonen sind auf die vorhandenen Verkehrskapazitäten abzustimmen. Stark verkehrserzeugende Nutzungen sind grundsätzlich nicht erwünscht und werden in den Wohn- und Arbeitszonen, den Arbeitszonen sowie in der Kernzone B durch Festlegung der maximal zulässigen Verkaufsflächen für Lebensmittel und Non-Food-Produkte eingeschränkt.

Falls es die Verkehrskapazitäten des Strassennetzes zulassen, können die Verkaufsflächen in den Wohn- und Arbeitszonen und in den Arbeitszonen mit einem Bebauungsplan erhöht werden. Dabei sind die heutigen und künftigen Verkehrskapazitäten in einem Verkehrsgutachten zu beurteilen. Zudem hat ein Bebauungsplan gemäss § 32 PBG Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung aufzuzeigen.

Wegleitung zu § 30 Abs. 6 und 7:

Diese Regelung bezweckt, dass Wohnbauten in angrenzenden Zonen nicht durch hohe Gewerbebauten beeinträchtigt werden (Beschattung, Aussicht usw.). In diesen Fällen kann der minimale Abstand von 8 m somit im Erdgeschoss nicht reduziert werden. Ebenso kommt der reduzierte grosse Grenzabstand gemäss § 44 Fussnote 2) in diesen Fällen nicht zur Anwendung.

§ 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.

Wegleitung zu § 31 Abs. 2 bis 5:

Siehe Bemerkungen zu § 30 Abs. 1 bis 4.

Wegleitung zu § 31 Abs. 7 und 8

Diese Regelung bezweckt, dass Wohnbauten in angrenzenden Zonen nicht durch hohe Gewerbebauten beeinträchtigt werden (Beschattung, Aussicht usw.). In diesen Fällen kann der minimale Abstand von 8 m somit im Erdgeschoss nicht reduziert werden. Ebenso kommt der reduzierte grosse Grenzabstand gemäss § 44 Fussnote 3) in diesen Fällen nicht zur Anwendung.

§ 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.

§ 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.

Wegleitung zu § 33 Abs. 2 und 3:

Siehe Bemerkungen zu § 30 Abs. 1 bis 4

§ 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 Pflasterung 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.

Wegleitung zu § 34:

Diese Vorschriften regeln die Bebauungsmöglichkeiten in den Ortsbildschutzzonen, welche teilweise mit den grundeigentümerverbindlichen Ortsbildschutzzonenplänen Zentrum Kirche, Zentrum Rathaus, Blickensdorf, Inwil und Allenwinden konkretisiert werden.

Für den Bereich Höllhäuser gelten die vom Gemeinderat erlassenen Rahmenbedingungen.

§ 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:

- die bauliche Entwicklung zu regeln und eine gute Einordnung der Bauten und Anlagen in das denkmalpflegerisch wertvolle Ensemble und die Landschaft sicherzustellen
- den Übergang zur Landschaftsschutzzone rücksichtsvoll auszugestalten
- die bestehenden Freiraumqualitäten und -elemente (Gärten, Wege, Bäume usw.) zu erhalten und weiterzuentwickeln
- den Gewässerraum für den Aspentöbelibach festzulegen, das Gewässer um und offen zu legen und ökologisch aufzuwerten

- eine zweckmässige und auf das übergeordnete Strassennetz abgestimmte Erschliessung sicherzustellen
- den Handlungsbedarf zur Altlastensanierung aufzuzeigen.

§ 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.

§ 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:

- Bauten, Anlagen und Freiräume müssen gut gestaltet und zweckmässig ausgestattet sein;
- es sind mindestens 2 öffentlich zugängliche Quartierfreiräume zu realisieren;
- innerhalb des Verbindungskorridors sind ökologisch wertvolle Flächen anzulegen, die extensiv zu bewirtschaften sind;
- 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;
- 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.

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 § 31 und § 44 für die Arbeitszone AD.

§ 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 Wohnraumförderungsgesetz 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.

§ 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:

- das Spinnereiareal unter Wahrung der historisch gewachsenen industriellen Identität aufzuwerten, baulich weiterzuentwickeln und wichtige bauliche Zeitzeugen zu schützen;
- dank vielfältigen Nutzungen einen attraktiven und belebten Ortsteil zu schaffen und preisgünstigen Wohnraum zu realisieren;
- 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;
- 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 ordentlichen Bebauungsplan wird die Fläche für den preisgünstigen Wohnungsbau gestützt auf § 18 Abs. 4 PBG festgelegt.

§ 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 Dorfmatthewiese sind keine Hochbauten erlaubt.

§ 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

Wegleitung zu § 38 Abs. 2:

Der vorliegende Zonenplan definiert das Baulandangebot in der Gemeinde Baar für die nächsten 15 Jahre.

Die bauliche Entwicklung soll insbesondere mit Reserve-Bauzonen gesteuert werden. Die Freigabe einer Reserve-Bauzone zur Überbauung erfolgt nach Vorliegen eines genehmigten Quartiergestaltungsplanes. Damit besteht Gewähr für eine konzeptionell gute und abgestimmte Siedlungsentwicklung. Für eine Freigabe muss namentlich auch der Baulandbedarf ausgewiesen sein.

Der Baulandbedarf stellt ein geeignetes und zweckmässiges Kriterium dar, um die Siedlungsentwicklung der Gemeinde aktiv steuern zu können. Zur Beurteilung der Baufreigabe sollen auch die vorhandenen Baulandreserven der 1. Etappe sowie deren Verfügbarkeit beigezogen werden.

Die folgende Übersicht zeigt aus heutiger Sicht (2005) eine mögliche Baufreigabe der Reserve-Bauzonen. Dabei wurde eine ausgewogene Verteilung der Baulandreserven angestrebt.

Reserve-Bauzonen mit 1. Priorität zur Baufreigabe (2005 bis 2010):

Gebiet	Zonen	Bemerkungen
Früeberg	W2a	Keine Reserven in best. W2a-Zonen mehr vorhanden
Schmidhof	W3	Preisgünstiger Wohnungsbau
Walterswil	AC	Bedarf an betrieblichen Erweiterungen
Rosenweg, Fliederweg	W2b	Nur abhängig von Erschliessung

Reserve-Bauzonen mit 2. Priorität zur Baufreigabe (2010 bis 2015):

Gebiet	Zonen	Bemerkungen
Bannäbni	W2a	Zeitliche Verteilung der Baulandreserven
Vogelwinkel	W2b	1. Priorität, falls preisgünstiger Wohnungsbau
Inwil (Zentrum)	W2b/W3	Steuerung der Entwicklung in Inwil. Evtl. Freigabe von Teilflächen in 1. Etappe, falls preisgünstiger Wohnungsbau
Gutsch (Allenwinden)	W2a	Reserven in bestehenden W2a-Zonen vorhanden
Altgashof	AB	Strassenmässige Erschliessung vorhanden; Linienführung Nordzufahrt bekannt. Zurückhaltung aufgrund bestehendem Angebot an Gewerbeflächen

Reserve-Bauzonen mit 3. Priorität zur Baufreigabe (2015 bis 2020):

Gebiet	Zonen	Bemerkungen
Rebmattli	W2a	Zeitliche Verteilung der Baulandreserven
Unterfeld	WA5	Abhängigkeit Nordzufahrt. Teilweise Freigabe in 2. Etappe denkbar
Neuhof	WA4	Abhängigkeit Nordzufahrt. Teilweise Freigabe in 2. Etappe denkbar
Baarermatt	W3	Steuerung der Entwicklung in Inwil. Koordination mit Zug

§ 39 Landwirtschaftszone

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

§ 40 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung

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.

§ 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 Geländeänderungen, 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.

Im Übrigen gilt für Bauten und Anlagen eine maximale Firsthöhe von 12.00 m.

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:

- 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.

§ 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.

§ 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.

§ 43a Gewässerraum

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

§ 44 Vorschriften für die Einzelbauweise (Teil 1)

Zone	Geschoss- zahl max.	Fassaden- höhe max. m	Firsthöhe max. m	Gebäude- länge max. m	Grenz- abstand klein ¹⁾ min. m
KA	4	14.5	18	-	4
KB und OS	Siehe separate Zonenvorschriften gemäss § 33 und § 34 BO				
W2a / 0.3	2	6.5	9	30	4
W2b / 0.5	2	6.5	10	30	4
W3 / 0.6	3	9.5	13	40 ⁹⁾	5 ⁹⁾
WA3 / 0.6	3	10.5	14	40	5
WA4 / 0.9	4	14.5	18	40	6 / 8 ⁶⁾
WA5 / 5.0	-	20	23.5	40	4 / 8 ⁶⁾
AA / 3.0	-	7.5	10	40	4 / 8 ⁷⁾
AB / 4.0	-	11	14.5	40	4 / 8 ⁷⁾
AC / 4.0	-	16	19.5	-	4
AD / 5.0	-	20	23.5	- ¹⁰⁾	4 / 8 ⁷⁾ ¹⁰⁾
BsV	Siehe separate Zonenvorschriften gemäss § 35, § 36, § 36b, § 36c und § 36d BO				

- 1) Die Abstände gelten auch gegenüber der Landwirtschaftszone
- 2) Grösserer Abstand gilt bei Büros und Wohnungen, kleinerer Abstand bei Gewerbe
- 3) Grösserer Abstand gilt bei Büros, kleinerer Abstand bei Gewerbe und Industrie
- 4) In diesen Zonen wird nach Massgabe der Erschliessung eine zusätzliche Ausnützung für gewerbliche Lagerräume im Untergeschoss bis max. 30% der maximalen Ausnützungsziffer gewährt

§ 44 Vorschriften für die Einzelbauweise (Teil 2)

Zone	Grenzabstand gross ¹⁾ min. m	AZ ⁵⁾ max.	BZ max.	Wohnanteil min. %	Gewerbeanteil min. %
KA	8	1.25 ⁴⁾	-	40	40
KB und OS	Siehe separate Zonenvorschriften gemäss § 33 und § 34 BO				
W2a / 0.3	8	0.3	-	80	-
W2b / 0.5	8	0.5	-	80	-
W3 / 0.6	10	0.6	-	80	-
WA3 / 0.6	10	0.6 ⁴⁾	-	40	20
WA4 / 0.9	11	0.9 ⁴⁾	-	40	40
WA5 / 5.0	4 / 8 ^{2) 6)}	-	5.0	40	40
AA / 3.0	8	-	3.0	-	-
AB / 4.0	8	-	4.0	-	-
AC / 4.0	4 / 8 ³⁾	-	4.0	-	-
AD / 5.0	4 / 8 ^{3) 7) 10)}	-	5.0	- ¹⁰⁾	- ¹⁰⁾
BsV	Siehe separate Zonenvorschriften gemäss § 35, § 36, § 36b, § 36c und § 36d BO				

- 5) Für die Ermittlung der Ausnutzungsziffer 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
- 6) Siehe § 30 Abs. 6 BO
- 7) Siehe § 31 Abs. 7 BO
- 8) ...
- 9) Ausgenommen Wohnzone Unterfeldweg/Neufeldweg:
Gebäuelänge max. 30 m, kleiner Grenzabstand min. 4 m
- 10) Gilt auch für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord

Wegleitung zu § 44 :

Siehe Anhang 2 mit der Auflistung der Sondernutzungspläne, welche nebst Zonenplan und Bauordnung zu beachten sind.

§ 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 2.50 m.

Wegleitung zu § 45:

Siehe auch § 9 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG).

§ 46 Näherbau

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

Wegleitung zu § 46:

Siehe auch § 11 V PBG.

Siehe § 52 Abs. 2 über den Gebäudeabstand bei Kleinbauten innerhalb eines Grundstücks.

§ 47 Auskragungen

¹ Balkone und andere Auskragungen dürfen bis auf eine Tiefe von 1.50 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 1.50 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hinein- oder über die Baulinie hinausragen.

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

Wegleitung zu § 47 Abs. 2:

Als Erker gelten nur vorspringende Bauteile in den Obergeschossen.

§ 48 Terrainveränderungen ohne Stützmauern

¹ Wenn das Terrain verändert wird, muss der Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens 0.50 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.

Wegleitung zu § 48:

Siehe Skizze im Anhang 1.

§ 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 1.50 m nicht überschreiten. Höhere Stützmauern sind um die Mehrhöhe zurückzusetzen.

² Stützmauern und hinterfüllte Mauern längs privaten Grundstücken dürfen bis zu einer Höhe von 1.20 m an die Grenze gestellt werden. Höhere Mauern an der Grenze bedürfen der Zustimmung des Nachbarn.

Wegleitung zu § 49 Abs. 1:

Diese Regelung ist identisch mit der geltenden Regelung für Stützmauern an Kantonsstrassen gemäss § 14 der Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege (V GSW). Somit gelten für Stützmauern an Kantonsstrassen und Gemeindeftrassen die gleichen Bestimmungen.

Wegleitung zu § 49 Abs. 1 und 2: Siehe Skizzen im Anhang 1.

Diese Skizzen sollen die doch recht unterschiedlichen Regelungen für Stützmauern und hinterfüllte Mauern längs Strassen und Wegen einerseits und längs privaten Grundstücken andererseits veranschaulichen. Die Bestimmung von § 49 Abs. 2 der Bauordnung entspricht einer langjährigen Praxis und hat sich bewährt.

§ 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 1.50 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.

Wegleitung zu § 50 Abs. 1:

Diese Regelung enthält eine kleine Abweichung von den Mindestabständen für Einfriedungen und Pflanzungen gemäss § 14 der Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege (V GSW). In Anwendung von § 14 Abs. 4 V GSW, wonach die Einwohnergemeinden die Abstände von Einfriedungen und Pflanzungen an Gemeindeftrassen bestimmen können, gilt an Strassen in der Gemeinde Baar ein einheitlicher Abstand von 50 cm vom Trottoir- oder Strassenrand.

Wegleitung zu § 50 Abs. 1 und 2: Siehe Skizzen im Anhang 1.

Mit der vorliegenden Regelung soll hinsichtlich der Abstände und Höhen von Einfriedungen und Pflanzungen längs Strassen und Wegen Klarheit geschaffen werden.

Längs privaten Grundstücken gelten die privatrechtlichen Regelungen gemäss EGZGB. Zusätzlich zu den Abständen von Mauern und Holzwänden sowie von Grünhecken werden auch die übrigen Pflanzabstände in einer Skizze aufgezichnet.

§ 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.

§ 52 Kleinbauten

¹ Kleinbauten sind eingeschossige, nicht Wohn- oder Gewerbebezwecken dienende Nebengebäude von höchstens 50 m² Grundfläche, 3.50 m Fassadenhöhe und 5 m Firsthöhe.

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

Wegleitung zu § 52:

Zu Nachbargrundstücken gilt der Grenzabstand gemäss § 45 Abs. 2.

§ 53 Besondere Abstände

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 Leitungsmittle einzuhalten.

§ 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 1.20 m zur Fassade gestellt, so erhöht sich der minimale Grenzabstand um 1.50 m, sofern mehr als 2/3 der Fassadenlänge erfasst wird.

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

* 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.

Wegleitung zu § 54 Abs. 2:

Siehe Skizze im Anhang 1.

Die maximal mögliche Nutzfläche bei einem Attikageschoss gibt in der Praxis immer wieder zu Diskussionen Anlass. Die Formulierung von § 54 mit der Skizze zu Abs. 2 soll für die Zukunft eine einheitliche und nachvollziehbare Rechtsanwendung sicherstellen.

Die weiteren Skizzen erläutern die freie Dachgeschossnutzung.

6. Abschnitt - Gebühren

§ 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. Abschnitt - Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 56 Übergangsrecht

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.

§ 57 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Die Bauordnung und der Zonenplan vom 2. Juni 1991 werden aufgehoben.

² Alle im Anhang 2 aufgeführten, gemeindlichen Sondernutzungspläne bleiben in Kraft.

³ Der Gemeinderat führt den Anhang Sondernutzungspläne laufend nach.

⁴ Die Bebauungspläne gehen den Vorschriften dieser Bauordnung vor.

Wegleitung zu § 57 Abs. 2:

Die Sondernutzungspläne sind nebst Zonenplan und Bauordnung zu beachten.

§ 58 Inkrafttreten

Diese Bauordnung und der Zonenplan treten mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Einwohnergemeinde Baar

Gemeinderat Baar

Jürg Dübendorfer
Gemeindepräsident

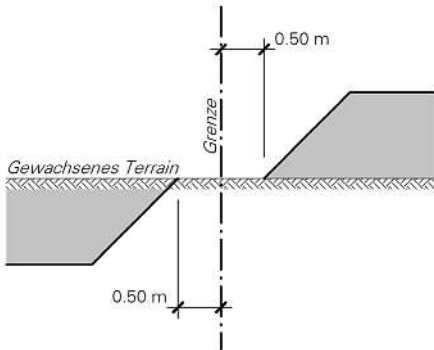
Walter Lipp
Gemeindeschreiber

An der gemeindlichen Urnenabstimmung beschlossen
am 05. Juni 2005.

Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt
am 21. März 2006 / 27. März 2007.

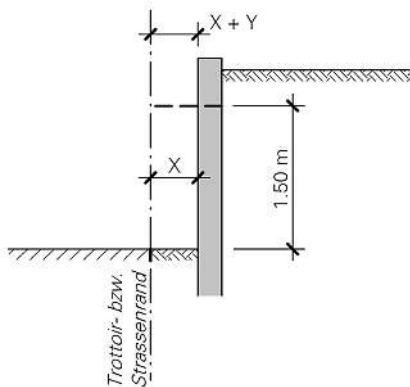
Anhang 1 – Schemaskizzen

§ 48 Terrainveränderungen ohne Stützmauern



§ 49 Terrainveränderungen mit Stützmauern

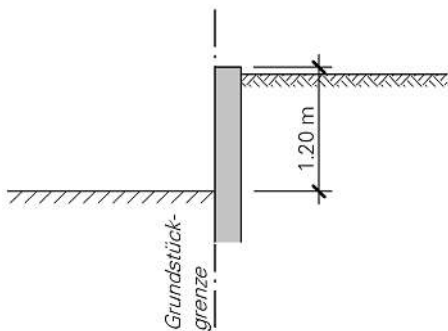
Abs. 1 Abstand vom Trottoirrand bzw. Strassenrand



Y = Mehrhöhe über 1,50 m

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

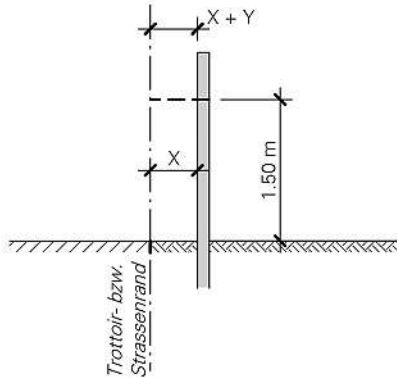
Abs. 2 Abstand längs privaten Grundstücken



1.20 m an der Grenze möglich

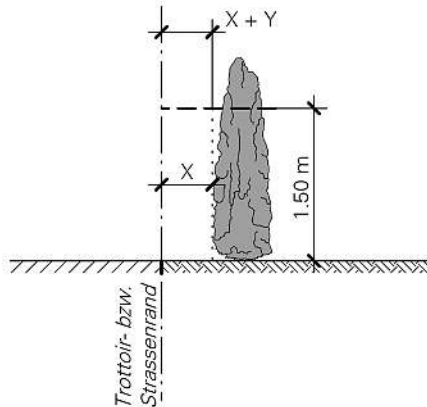
§ 50 Einfriedungen und Pflanzungen

Abs. 1 Abstand vom Trottoirrand bzw. Strassenrand



Y = Mehrhöhe über 1.50 m

X = 50 cm ab Trottoir- bzw.
Strassenrand

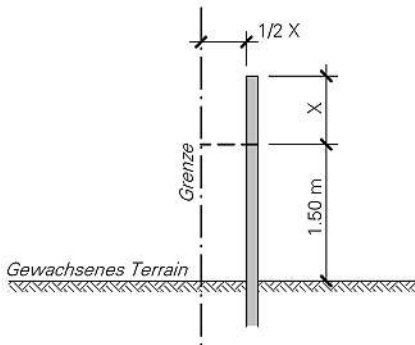


Y = Mehrhöhe über 1.50 m

X = 50 cm ab Trottoir- bzw.
Strassenrand

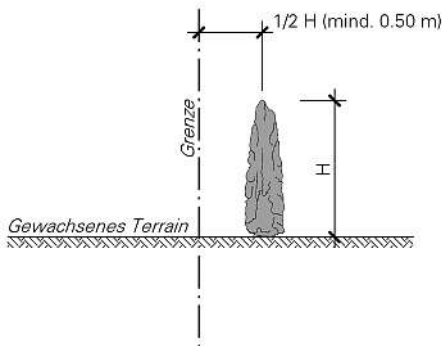
Abs. 2 Abstände längs privaten Grundstücken

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



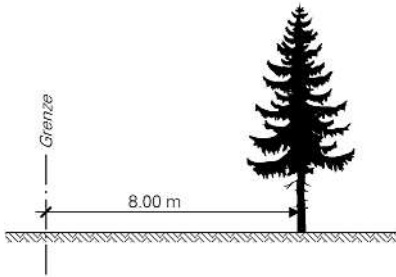
X = Überschreitung über 1.50 m
1.50 m an der Grenze möglich

Abstände für Grünhecken gemäss § 105 Abs. 2 EGZGB



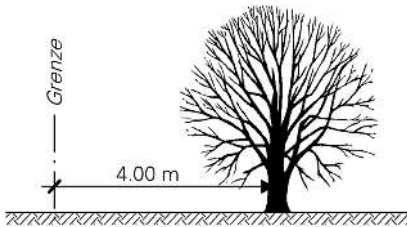
Pflanzabstände gemäss § 102 Abs. 1 EGZGB

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



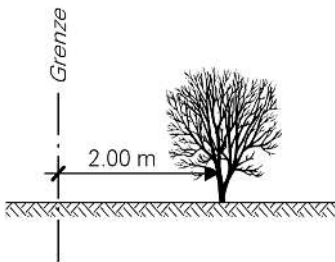
Hochstämmige Bäume:

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



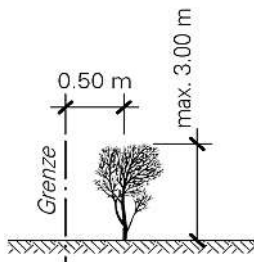
Kulturobstbäume:

Apfel- und Birnbäume usw.



Niederstämmige Bäume:

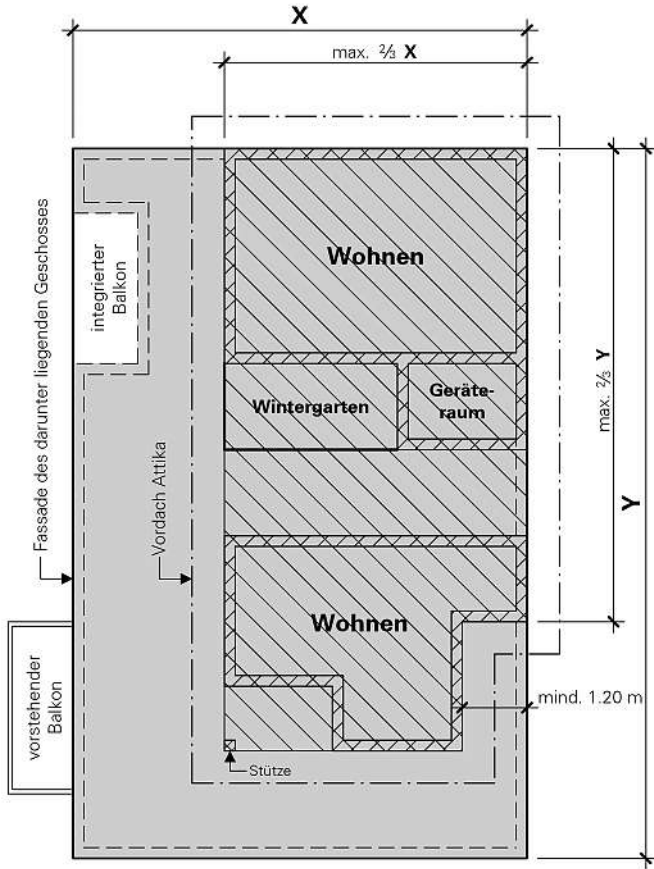
Zwergobst-, Zwetschgen- und Pflaumenbäume usw.



Niedere Gartenbäume und Ziersträucher

§ 54 Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern

Skizze zu Abs. 2



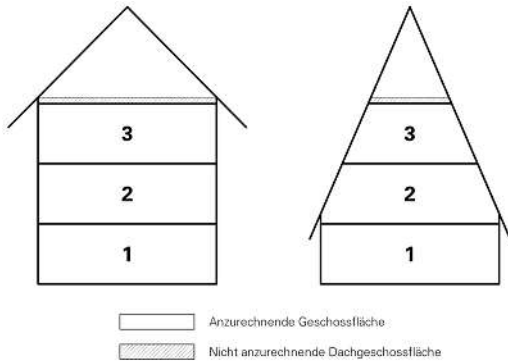
Fläche des darunter liegenden Geschosses (Vollgeschossfläche) = 100%



Maximale Geschossfläche Attika = $\frac{2}{3}$ der Vollgeschossfläche

Skizzen zu § 16 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz

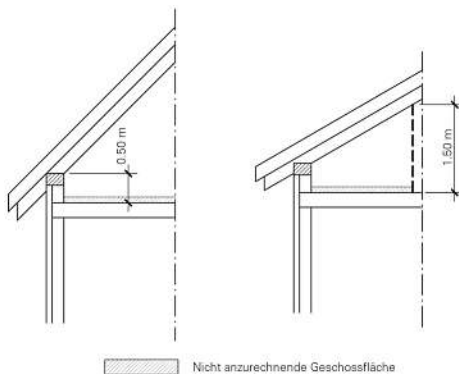
Beispiel: 3-geschossige Wohnzone



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 Ausnutzungsziffer 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 Reb matt	14. August 2002
Quartiergestaltungsplan Rain	20. September 2000
Quartiergestaltungsplan Poststrasse	16. August 2000
Quartiergestaltungsplan Grund	15. Dezember 1999
Quartiergestaltungsplan Markt gasse / 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 Baarer matt.

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 grundeigentümergebundenen 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 grundeigentümergebundene 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 Reb matt / West, Blickensdorf
 Waldabstandslinien im Gebiet Reb matt / Ost, Blickensdorf
 Waldabstandslinien im Gebiet Oberbrüglen, Blickensdorf
 Wald- und Gewässerabstandslinien im Gebiet Geissbuelbach
 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 ge-
 mäss 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 2005¹, 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 m ² BGF	1.0	0.2
Lagerräume, Lagerräume	pro 100 m ² BGF	0.1	0.01
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bank, Post, Reisebüro, Arzt, Coiffeur)	pro 100 m ² BGF	2.0	1.0
Übrige Dienstleistungsbetriebe (z.B. Architekturbüro, Anwaltskanzlei, Versicherung, Krankenkasse, Treuhandbüro, Speditionsbetrieb)	pro 100 m ² BGF	2.0	0.5
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte (z.B. Lebensmittel, Apotheke, Warenhaus, Kiosk)	pro 100 m ² VF	2.0	8.0
Übrige Verkaufsgeschäfte (z.B. Papeterie, Haushaltgeschäft, Uhren, Möbel, Fachmarkt)	pro 100 m ² 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 m ²
Besucher ³	Gruppe 1	60 m ²
	Gruppe 2	200 m ²
Dienstleistung		
Arbeitsplätze		150 m ²
Besucher ³	Gruppe 1	200 m ²
	Gruppe 2	1200 m ²
Gewerbe		
Arbeitsplätze		500 m ²
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

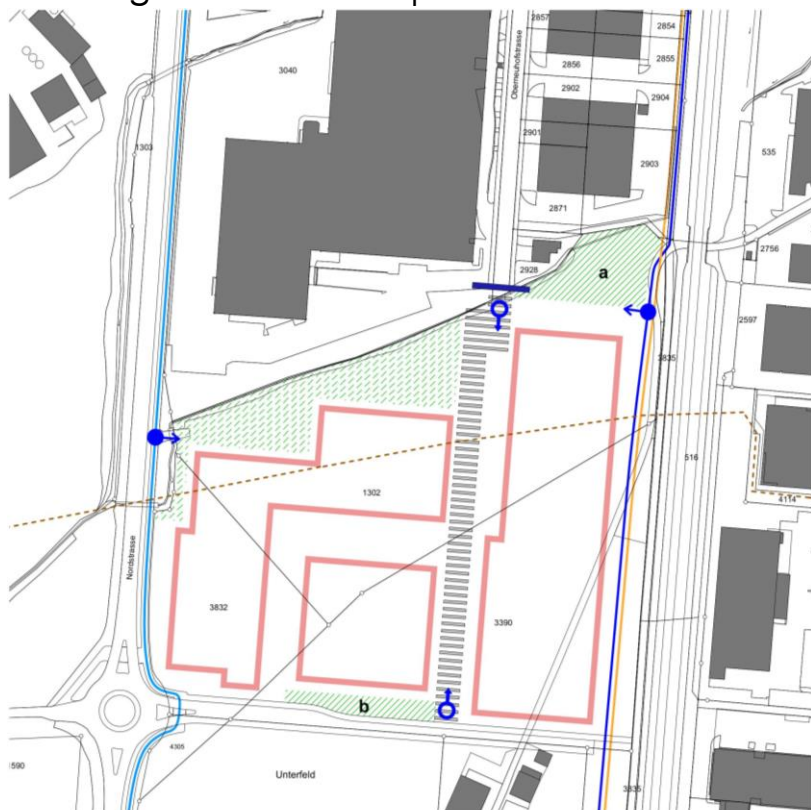
Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998
Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 16. November 1999
Gesetz über Strassen und Wege (GSW) vom 30. Mai 1996
Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege (V GSW) vom 18. Februar 1997
Gesetz über die Gewässer (GewG) vom 25. November 1999
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
-  Interesselinie SBB
-  Kantonale Radroute bestehend / geplant
-  Bestehender Fuss- und Radweg
-  GVRZ Kanal

