



---

**Entwurf vom 24. März 2026**

# **Bauordnung (BO)**

Vom unbekannt (Stand unbekannt)

---

*Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Baar,*

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

*beschliessen:*

## **1 Einleitung**

### **Art. 1** Zweck und Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Bauordnung und der Zonenplan regeln unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde.

<sup>2</sup> Die Bauordnung und der Zonenplan gelten im gesamten Gemeindegebiet für alle Bauten und Anlagen sowie deren Nutzungen.

## **2 Zonenvorschriften**

### **2.1 Bauzonen**

#### **Art. 2** Wohnzonen

<sup>1</sup> Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.

<sup>2</sup> Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

#### **Art. 3** Wohn- und Arbeitszonen

<sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

**Art. 4**      Arbeitszonen

<sup>1</sup> Die Arbeitszonen sind für das Gewerbe, für Dienstleistungen und/oder für die Industrie bestimmt.

<sup>2</sup> Pro Gebäude ist betriebsnotwendiger Wohnraum mit einer maximalen Fläche von 150 m<sup>2</sup> gestattet. Betriebsnotwendige Wohnungen müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur anrechenbaren Geschossfläche für die Arbeitsnutzungen stehen und sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

<sup>3</sup> Bei Neubauten sind Dienstleistungsnutzungen (Büronutzungen) nur auf maximal 50 % der Erdgeschossfläche zulässig. Die übrige Erdgeschossfläche darf auch im Rahmen nachgelagerter Umbauvorhaben nicht für Dienstleistungsbetriebe umgenutzt werden.

**Art. 5**      Kernzone KA

<sup>1</sup> Die Kernzone KA dient der Erhaltung und Entwicklung der Ortszentren. Sie ist für das Wohnen sowie für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Es darf nur auf der Grundlage eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

<sup>3</sup> Erdgeschossnutzungen haben einen guten Bezug zum angrenzenden öffentlichen Raum aufzuweisen. Dabei sind:

- a) in den zu den öffentlichen Strassen und Plätzen orientierten Räumen im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen erlaubt
- b) die Terraingestaltung auf die Höhenlage der öffentlichen Strassen, Plätze und Wege abzustimmen
- c) die Erdgeschosse mit einer Geschosshöhe von mindestens 3.5 m auszubilden

**Art. 6**      Kernzone KB

<sup>1</sup> Die Kernzone KB dient der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes, von Gebäudegruppen und Freiräumen. Sie ist für das Wohnen sowie für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Eine gemischte Nutzung ist anzustreben.

**Art. 7** Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für öffentliche Bauten und Anlagen oder dauernd öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

<sup>2</sup> Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise festgelegt. Die Dichtevorgaben der Nachbarzonen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Im speziell bezeichneten Perimeter OelB Schlüsseli und Sennweid sind Bauten und Anlagen schonungsvoll in das Landschaftsbild einzupassen. Im Perimeter OelB Schlüsseli dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn

- a) bei Bedarf die Qualität von Fruchtfolgefläche innerhalb von einem Jahr flächengleich wieder hergestellt werden kann
- b) oder ein flächengleicher Realersatz an Fruchtfolgefläche zum Zeitpunkt der Baubewilligung rechtlich gesichert ist

**2.1.1 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für Areale mit schützenswerter Bausubstanz (BsV1)**

**Art. 8a** Gebiet Walterswil (BsV1.1)

<sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Walterswil bezweckt die bauliche Entwicklung in einem Gebiet mit historisch wertvollen Gebäuden und Anlagen in einem landschaftlich empfindlichen Umfeld zu gewährleisten.

<sup>2</sup> Es sind höchstens mässig störende Nutzungen zulässig.

<sup>3</sup> Es darf nur auf der Grundlage eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

<sup>4</sup> Für die Einzelbauweise gelten folgende Grundmasse:

- |    |                        |                |
|----|------------------------|----------------|
| a) | Ausnutzungsziffer      | max. 0.6       |
| b) | Gesamthöhe             | max. 13 m      |
| c) | Geschosszahl           | frei           |
| d) | Grenzabstand (kl./gr.) | min. 5 m / 8 m |

**Art. 8b** Gebiet Schmidhof (BsV1.2)

<sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Schmidhof bezweckt die Erhaltung des Gebäudeensembles und dessen Freiraums in einem Gebiet mit schutzwürdigen Gebäuden und Anlagen. Alle Bauvorhaben bedürfen der Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie.

<sup>2</sup> Es sind höchstens mässig störende Nutzungen (z.B. Landwirtschaft, Pferdehaltung, Gartenbau usw.) zulässig.

<sup>3</sup> Für die Einzelbauweise gelten folgende Grundmasse:

a)	Ausnützungsziffer	max. 0.3
b)	Gesamthöhe	max. 13 m
c)	Geschosszahl	frei
d)	Grenzabstand (kl./gr.)	min. 5 m / 8 m

<sup>4</sup> Unter Vorbehalt anderslautender Auflagen der kantonalen Denkmalpflege, dürfen die Bauten umgenutzt, umgebaut, einmalig um 30 % erweitert oder an der bisherigen Lage ersetzt werden. Eine Reithalle ist zulässig, soweit sie sich gut in das Ensemble und die Freiraumstruktur eingliedert.

**Art. 8c** Gebiet Spinnerei an der Lorze (BsV1.3)

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Es darf nur auf der Grundlage 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

- d) eine flächen- und ressourceneffiziente Verkehrserschliessung zu regeln

<sup>4</sup> In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei an der Lorze ist eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von max. 67'000 m<sup>2</sup> 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 max. 480.0 m ü. M. zulässig. Im ordentlichen Bebauungsplan wird die Fläche für den preisgünstigen Wohnungsbau gestützt auf § 18 Abs. 4 PBG festgelegt.

**Art. 8d Brauerei (BsV1.4)**

<sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften für das Brauerei-Areal bezweckt eine auf die bauliche Struktur des Industrieensembles abgestimmte bauliche Verdichtung zu ermöglichen.

<sup>2</sup> Die Zone ist für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Der Gewerbeanteil beträgt mindestens 40 %.

<sup>3</sup> Es darf nur auf der Grundlage eines einfachen oder ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

<sup>4</sup> Für die Einzelbauweise gelten folgende Grundmasse:

- |    |                        |                |
|----|------------------------|----------------|
| a) | Ausnützungsziffer      | max. 1.05      |
| b) | Gesamthöhe             | max. 18 m      |
| c) | Geschosszahl           | frei           |
| d) | Gebäudelänge           | max. 40 m      |
| e) | Grenzabstand (kl./gr.) | min. 4 m / 8 m |

<sup>5</sup> Gegenüber Grundstücken in reinen Wohnzonen erhöhen sich die Grenzabstände um 2 m.

**2.1.2 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für die kantonalen Verdichtungsgebiete und weitere Areale (BsV2)**

**Art. 9a Arbeitsplatzgebiet Unterfeld Nord (BsV2.1)**

<sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord bezweckt die bauliche Verdichtung des Arbeitsplatzgebiets zu ermöglichen und eine gute Freiraumqualität zu gewährleisten.

## 7.1-1

## Einwohnergemeinde Baar

<sup>2</sup> Es sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

<sup>3</sup> Für die Einzelbauweise gelten folgende Grundmasse:

- |    |                        |                |
|----|------------------------|----------------|
| a) | Baumassenziffer        | max. 7.5       |
| b) | Gesamthöhe             | max. 25 m      |
| c) | Geschosszahl           | frei           |
| d) | Gebäudelänge           | frei           |
| e) | Grenzabstand (kl./gr.) | min. 4 m / 8 m |

<sup>4</sup> Im Rahmen von Bauvorhaben, welche das zulässige Nutzungsmass nicht ausschöpfen, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Baumassenziffer von mindestens 6.5 auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten als überzeugende Gesamtlösung realisiert werden kann.

<sup>5</sup> Pro Gebäude ist betriebsnotwendiger Wohnraum mit einer maximalen Fläche von 150 m<sup>2</sup> gestattet. Betriebsnotwendige Wohnungen müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur anrechenbaren Geschossfläche für die Arbeitsnutzungen stehen und sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

<sup>6</sup> Es gelten folgende Anforderungen:

- Bauten, Anlagen und Freiräume müssen gut gestaltet und zweckmässig ausgestaltet 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

### **Art. 9b** Arbeitsplatzgebiete Oberneuhof und Neuhof (BsV2.2)

<sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Oberneuhof und Neuhof bezweckt die bauliche Verdichtung des

Arbeitsplatzgebiets zu ermöglichen und eine gute Freiraumqualität zu gewährleisten.

<sup>2</sup> Es sind höchstens mässig störende Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

<sup>3</sup> Für die Einzelbauweise gelten folgende Grundmasse:

a)	Baumassenziffer	max. 7.0
b)	Gesamthöhe	max. 25 m
c)	Geschosszahl	frei
d)	Gebäudelänge	frei
e)	Grenzabstand (kl./gr.)	min. 4 m / 8 m

<sup>4</sup> Bei Gebäuden, deren Erdgeschosse eine Geschosshöhe von mehr als 4 m aufweisen, erhöht sich die Baumassenziffer um das Mass des zusätzlichen Volumens über 4 m, jedoch höchstens auf einen Wert von maximal 7.5.

<sup>5</sup> Im speziell bezeichneten Bereich sind bei Neubauten Dienstleistungsnutzungen (Büronutzungen) nur auf maximal 50 % der Erdgeschossfläche zulässig. Die übrige Erdgeschossfläche darf auch im Rahmen nachgelagerter Umbauvorhaben nicht für Dienstleistungsbetriebe umgenutzt werden.

<sup>6</sup> Pro Gebäude ist betriebsnotwendiger Wohnraum mit einer maximalen Fläche von 150 m<sup>2</sup> gestattet. Betriebsnotwendige Wohnungen müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur anrechenbaren Geschossfläche für die Arbeitsnutzungen stehen und sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

<sup>7</sup> Für Neubauten gelten folgende Anforderungen:

- a) Bauten, Anlagen und Freiräume müssen gut gestaltet und zweckmässig ausgestattet sein
- b) geeignete Flächen des Gebäudeumschwungs sind zu begrünen und standortgerecht zu bepflanzen
- c) die Grundstücke sind flächeneffizient zu erschliessen

### **Art. 9c** Mischgebiet Unterfeld Süd (BsV2.3)

<sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld Süd hat zum Zweck, städtebaulich koordinierte, besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen mit hoher Freiraumqualität sicherzustellen und drei Hochhäuser zu ermöglichen.

<sup>2</sup> Die Zone ist für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Hotelzimmer zählen zur gewerblichen Nutzung.

<sup>3</sup> Es darf nur auf der Grundlage von Bebauungsplänen gebaut werden. Hochhäuser bedingen ordentliche Bebauungspläne. Bebauungspläne haben einen zweckmässigen Perimeter zu umfassen. Der Gemeinderat legt den Perimeter fest.

<sup>4</sup> Mit Ausnahme von Kleinbauten dürfen oberirdische Bauten nur innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

<sup>5</sup> Für die Einzelbauweise gelten gesamthaft folgende Nutzungen und Grundmasse:

- a) es sind max. 60'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (aGF) zulässig, davon max. 38'000 m<sup>2</sup> für Wohnen. Von den max. 38'000 m<sup>2</sup> aGF sind mindestens 10'000 m<sup>2</sup> aGF preisgünstige Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen (Familien, Kleinwohnungen, Alterswohnungen) gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes zu realisieren und dauerhaft zu erhalten
- b) es sind max. 1'500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen für Lebensmittel und max. 2'000 m<sup>2</sup> 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

<sup>6</sup> 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

<sup>7</sup> Es ist ein öffentlich zugänglicher Quartierfreiraum mit einer Fläche von mind. 2'700 m<sup>2</sup> zu realisieren.

<sup>8</sup> Im Rahmen der Bebauungsplanungen darf von folgenden Vorgaben nicht abgewichen werden:

- a) es sind max. 45'000 m<sup>2</sup> aGF für Wohnen zulässig
- b) die max. Anzahl Parkplätze beträgt 565
- c) die min. und max. Gesamthöhen für die Hochhäuser richten sich nach Abs. 6

**Art. 9d** Mischgebiet Zugerstrasse (BsV2.4)

<sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Zugerstrasse hat zum Ziel, die Verdichtung und Erneuerung des Gebäudebestands im Sinne der kantonalen Richtplanvorgabe S 5.2.3 zu ermöglichen und attraktive Freiräume zu schaffen.

<sup>2</sup> Die Zone ist für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

<sup>3</sup> Es darf nur auf der Grundlage eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

<sup>4</sup> Für die Einzelbauweise gelten folgende Grundmasse:

a)	Ausnützungsziffer ohne preisgünstigen Wohnraum	max. 1.20
b)	Ausnützungsziffer mit preisgünstigem Wohnraum	max. 1.50
c)	Anzahl Vollgeschosse	max. 5
d)	Min. Wohnanteil	40 %
e)	Min. Gewerbeanteil	40 %
f)	Gebäudelänge	frei
g)	Grenzabstand (kl./gr.)	min. 4 m / 8 m

<sup>5</sup> Gegenüber Grundstücken in reinen Wohnzonen erhöhen sich die Grenzabstände um 2 m.

**Art. 9e** Areal Rigistrasse (BsV2.5)

<sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Rigistrasse hat zum Zweck, eine städtebaulich koordinierte, besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Freiraumqualität sicherzustellen und Hochhäuser zu ermöglichen.

<sup>2</sup> Die Zone ist für Wohnzwecke, Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

<sup>3</sup> Auf mindestens 30 % der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche für Wohnnutzung ist preisgünstiger Wohnraum zu realisieren. Preisgünstiger Wohnraum ist nach den Bestimmungen des kantonalen Wohnbauförderungsgesetzes zu vermieten.

<sup>4</sup> Es darf nur auf der Grundlage eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

<sup>5</sup> Für die Einzelbauweise gelten folgende Grundmasse:

a)	Ausnützungsziffer	max. 1.20
b)	Anzahl Vollgeschosse	max. 9
c)	Min. Wohnanteil	80 %
d)	Max. Gebäudelänge	40 m
e)	Grenzabstand (kl./gr.)	min. 4 m / 8 m

### 2.1.3 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für Nutzungen im öffentlichen Interesse (BsV3)

**Art. 10a** Sonnenberg (BsV3.1), Bahnmatt (BsV3.2) und Martinspark (BsV3.3)

<sup>1</sup> Die Zone hat zum Zweck, die bauliche Erneuerung von Arealen mit Nutzungen im öffentlichen Interesse zu erleichtern sowie ergänzende Nutzungen zu ermöglichen.

<sup>2</sup> Die Zone ist in erster Linie für öffentliche Bauten und Anlagen oder dauernd öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

<sup>3</sup> Zulässig sind überdies preisgünstiges und in untergeordnetem Mass auch marktübliches Wohnen sowie höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Preisgünstiger Wohnraum ist nach den Bestimmungen des kantonalen Wohnbauförderungsgesetzes zu vermieten.

<sup>4</sup> Für die Einzelbauweise gelten folgende Grundmasse:

a)	Ausnützungsziffer für Nutzungen gemäss § 26 PBG	frei
b)	Ausnützungsziffer für übrige Nutzungen gemäss Art. 10a Abs. 3	max. 0.7
c)	Gesamthöhe	max. 25 m
d)	Geschosszahl	frei
e)	Gebäudelänge	frei
f)	Grenzabstand	min. 6 m

<sup>5</sup> Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise festgelegt. Die Dichtevorgaben der Nachbarzonen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

**2.2 Grundmasse der Bauzonen**

**Art. 11** Grundmasse für die Einzelbauweise

<sup>1</sup> Für die Einzelbauweise gelten die folgenden Grundmasse:

Zone	Maximale Anzahl Vollgeschosse	Maximale Anzahl Attikageschosse / Dachgeschosse	Maximale Ausnutzungsziffer (AZ)	Maximale AZ mit preisgünstigen Wohnungen	Maximale Baumassenziffer (BMZ)	Maximale Gesamthöhe (m)
Kernzone KA	4	1	1.45	-	-	-
Kernzone KB	s. Abs. 3	s. Abs. 3	s. Abs. 3	s. Abs. 3	s. Abs. 3	s. Abs. 3
Wohnzone W2a	2	1	0.40	-	-	-
Wohnzone W2b	2	1	0.65	-	-	-
Wohnzone W3a	s. Abs. 5	s. Abs. 5	0.65	-	-	-
Wohnzone W3b	3	1	0.75	0.90	-	-
Wohn- und Arbeitszone WA3	3	1	0.75	0.90	-	-
Wohn- und Arbeitszone WA4	4	1	1.05	1.20	-	-
Wohn- und Arbeitszone WA5	5	1	-	-	5.5	-
Arbeitszone AA	-	-	-	-	4.0	12.0
Arbeitszone AB	-	-	-	-	5.5	16.5
Arbeitszone AC	-	-	-	-	5.5	21.5
Arbeitszone AD	-	-	-	-	6.5	25.0
Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV)	s. Abs. 4	s. Abs. 4	s. Abs. 4	s. Abs. 4	s. Abs. 4	s. Abs. 4

<sup>2</sup> Für die Einzelbauweise gelten die folgenden Grundmasse:

## 7.1-1

## Einwohnergemeinde Baar

Zone	Maximale Gebäude-länge (m)	Kleiner Grenzab-stand min. m	Grosser Grenzab-stand min. m	Minimaler Wohnanteil	Minimaler Gewerbe-anteil	Empfind-lichkeits-stufe ge-mäss LSV
Kernzone KA	-	4	8	40 %	40 %	III
Kernzone KB	s. Abs. 3	s. Abs. 3	s. Abs. 3	s. Abs. 3	s. Abs. 3	III
Wohnzone W2a	25	4	8	80 %	-	II
Wohnzone W2b	25	4	8	80 %	-	II
Wohnzone W3a	20	4	8	80 %	-	II
Wohnzone W3b	40	4	8	80 %	-	II
Wohn- und Arbeitszone WA3	40	4	8	40 %	40 % (bzw. 20 % gem. Art. 14 BO)	III
Wohn- und Arbeitszone WA4	40	4	8	40 %	40 % (bzw. 20 % gem. Art. 14 BO)	III
Wohn- und Arbeitszone WA5	40	4	8	40 %	40 % (bzw. 20 % gem. Art. 14 BO)	III
Arbeitszone AA	40	4	8	-	-	III
Arbeitszone AB	40	4	8	-	-	III
Arbeitszone AC	-	4	8	-	-	IV
Arbeitszone AD	-	4	8	-	-	IV
Bauzonen mit speziellen Vor-schriften (BsV)	s. Abs. 4	s. Abs. 4	s. Abs. 4	s. Abs. 4	s. Abs. 4	III

<sup>3</sup> Für die Kernzone KB gelten die separaten Zonenvorschriften gemäss Art. 6 und Art. 27 BO.

<sup>4</sup> Für die Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV) gelten die separaten Zonenvorschriften gemäss Art. 8a, Art. 8b, Art. 8c, Art. 8d, Art. 9a, Art. 9b, Art. 9c, Art. 9d, Art. 9e und Art. 10a BO.

<sup>5</sup> In der Wohnzone W3a sind wahlweise drei Vollgeschosse und kein Attikageschoss/Dachgeschoss oder zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss/Dachgeschoss erlaubt.

## **2.3 Ergänzende Bauzonenbestimmungen**

### **Art. 12** Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen

<sup>1</sup> Wo nichts anderes geregelt ist, gelten für Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen die folgenden Bestimmungen:

- a) in der Kernzone KA und in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei sind Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen nicht beschränkt
- b) in den Arbeitszonen und den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Unterfeld Nord, Oberneuhof/Neuhof und Brauerei sind pro Gebäude Verkaufsflächen bis zu einer Fläche von maximal 1'500 m<sup>2</sup> sowie Freizeiteinrichtungen mit einem lediglich lokalen Einzugsgebiet zulässig. Der Verkauf von Lebensmitteln ist auf maximal 500 m<sup>2</sup> beschränkt
- c) in der Kernzone KB, den Wohn- und Arbeitszonen sowie in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Mischgebiet Zugerstrasse sind pro Gebäude Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen bis zu einer Fläche von maximal 1'000 m<sup>2</sup> zulässig
- d) in den Wohnzonen und den übrigen Bauzonen sind lediglich kleinere Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen zulässig, die der Quartiersversorgung dienen

<sup>2</sup> Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.

<sup>3</sup> Auf der Grundlage von ordentlichen Bebauungsplänen können in Abstimmung auf die heutigen und künftigen Verkehrskapazitäten des Strassennetzes die Flächen für Verkauf und Freizeiteinrichtungen erhöht werden.

### **Art. 13** Bebauungsplanpflicht

<sup>1</sup> In den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines einfachen und/oder eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

<sup>2</sup> Folgende Bauvorhaben lösen unter Vorbehalt der Einhaltung der Grundmasse für die Einzelbauweise und der

Zonenvorschriften keine Bebauungsplanpflicht aus:

- a) Sanierungen, Umbauten und untergeordnete bauliche Erweiterungen bis 10 % des vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Grundstück rechtmässig realisierten Nutzungsmasses
- b) Nutzungsänderungen innerhalb der bestehenden Bauten

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann in der Kernzone KA sowie in der BsV2.4 (Mischgebiet Zugerstrasse) unter Vorbehalt der Einhaltung der Grundmasse für die Einzelbauweise und der Zonenvorschriften bei kleinen Grundstücken auf einen Bebauungsplan verzichten, wenn das Bauvorhaben die wesentlichen Vorzüge nach § 32 Abs. 2 PBG erfüllt und die Erschliessung grundstücksübergreifend vertraglich sichergestellt ist.

#### **Art. 14** Preisgünstiger Wohnungsbau

<sup>1</sup> Beim Bau von preisgünstigen Wohnungen in den Zonen WA3, WA4 und WA5, BsV Zugerstrasse und KA kann der Gewerbeanteil um das Mass der preisgünstigen Wohnungen, jedoch höchstens auf 20 %, reduziert werden.

<sup>2</sup> In den Zonen W3b, WA3, WA4 und BsV Zugerstrasse wird zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen die Ausnützungsziffer gemäss Art. 11 BO erhöht. In diesen Zonen sind mindestens im Umfang der Mehrausnutzung preisgünstige Wohnungen zu realisieren. Eine Mehrausnutzung liegt nur dann vor, wenn Bauvorhaben nach Einzelbauweise die folgenden Ausnützungsziffern überschreiten:

- a) in den Zonen W3b und WA3: Ausnützungsziffer max. 0.75
- b) in der Zone WA4: Ausnützungsziffer max. 1.05
- c) in der Zone BsV Zugerstrasse: Ausnützungsziffer max. 1.20

<sup>3</sup> Bei ordentlichen Bebauungsplänen legt der Gemeinderat den Anteil des preisgünstigen Wohnraums im Bebauungsplan oder in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag fest.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat unterstellt die preisgünstigen Wohnungen dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz [WFG; BGS 851.211] und/oder regelt die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau in einer Verordnung.

#### **Art. 15** Hochhäuser

<sup>1</sup> Hochhäuser sind nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig. Es gilt eine ordentliche Bebauungsplanpflicht.

<sup>2</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Höhen gelten als Richtwerte. An städtebaulich überzeugenden Lagen können höhere Hochhäuser ermöglicht werden.

<sup>3</sup> Zonen für Hochhäuser sind einer Grundnutzung überlagert.

**Art. 16** Zwischennutzung

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann innerhalb der Bauzonen zeitlich auf maximal drei Jahre befristete Zwischennutzungen zulassen, die von der zulässigen Nutzungsweise abweichen. Er erlässt sichernde Nebenbestimmungen. In begründeten Fällen kann die Frist verlängert werden.

**2.4 Nichtbauzonen**

**Art. 17** Landwirtschaftszone (L)

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

<sup>2</sup> Für die Landwirtschaftszone gelten ausschliesslich die Vorschriften von Bund und Kanton.

**Art. 18** Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeI/F)

<sup>1</sup> Die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Areale für Sport und Erholung sowie für Frei- und Grünflächen bestimmt. Darin dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Nutzung erforderlich sind. Neue Bauten und Anlagen nehmen Rücksicht auf die Besonderheit des Orts und die gewachsenen Nutzungen.

<sup>2</sup> Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen ist ein Grenzabstand von mindestens 3.50 m einzuhalten.

---

**2.5 Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften****Art. 19** Allgemeine Bestimmungen

<sup>1</sup> Die übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften werden gänzlich, teilweise oder nur vorübergehend nicht landwirtschaftlich genutzt und dienen anderen, im Zonenplan bezeichneten Nutzungen.

<sup>2</sup> In allen übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften sind zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

**Art. 20** Zone für Familiengärten (UeFa)

<sup>1</sup> Die Zone für Familiengärten ist für Kleingärten bestimmt. Dem Zonenzweck entsprechende Kleinbauten und Anlagen sind zulässig. Kleinbauten sind bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 3.5 m zulässig.

**Art. 21** Zone für Kompostierung (UeKo)

<sup>1</sup> In der Zone für Kompostierung sind Bauten und Anlagen nur im Rahmen der Zweckbestimmung dieser Zone zulässig.

**Art. 22** Zone für Reitsport (UeRs)

<sup>1</sup> Die Zone für Reitsportanlagen ist für die Errichtung und den Betrieb von Reitsportanlagen samt den notwendigen Bauten und Anlagen bestimmt.

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch für die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a) ein Umgebungsgestaltungsplan mit Angabe der Bebauung, der Geländeänderungen, der Gestaltung von Bauten und Anlagen, der ökologischen Ausgestaltung von Randzonen und Übergängen zur Landwirtschaftszone, der Bepflanzung, Beleuchtung, Wegführung und Erschliessung sowie Parkierung
- b) ein Plan der umzäunten Flächen mit Nachweis der landschaftsverträglichen Ausgestaltung der Umzäunungen
- c) ein Betriebsreglement, das insbesondere Aufschluss gibt über Reitsportanlässe, Betriebszeiten und die Parkplatzbenützung

<sup>3</sup> Für Bauten und Anlagen gilt eine Gesamthöhe von maximal 12.00 m.

<sup>4</sup> Die Zone für Reitsport Zimbel ist ab der Steinhäuserstrasse zu erschliessen. Die Zu- und Wegfahrt zur Zone für Reitsport Sonnenruh darf nur von Norden her über die Alte Kappelerstrasse erfolgen.

<sup>5</sup> Der Wohnraumbedarf richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700).

**Art. 23** Zone Lorzentobel (UeLt)

<sup>1</sup> Die Zone Lorzentobel dient grundsätzlich der Erhaltung, Umnutzung und dem Ersatz bestehender Bauten im Lorzentobel.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von Ersatzbauten mit geringfügiger Erweiterung des bestehenden Volumens und Neubauten regeln die einzelnen Zonen. Die Lage der Ersatzbauten darf optimiert werden.

<sup>3</sup> Die Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume ordnen sich stimmig in die Umgebung ein. Bei Bauprojekten sind die Areale ökologisch aufzuwerten und möglichst zu entsiegeln.

<sup>4</sup> Die Zone Lorzentobel (UeLt) gliedert sich in folgende Teile:

- a) die bestehenden Gebäude in der Zone Lorzentobel UeLt1 dienen Schulzwecken und als Materiallager. Ersatz- und Neubauten sind nicht erlaubt
- b) die Zone Lorzentobel UeLt2 dient Sport-, Freizeit- und Gastronutzungen. Ersatzbauten sind zulässig. Der Aussenraum bindet den neuen «Schlaufensteg» ein. Die Parkplätze sind zu optimieren (Lage und Anzahl)
- c) die bestehenden Gebäude in der Zone Lorzentobel UeLt3 dienen Freizeit- und Vereinsnutzungen sowie als Materiallager. Vor der Bewilligung von Umnutzungen oder dem Ersatz von bestehenden Bauten ist ein Nutzungskonzept inkl. Aussenraum über die ganze Zone zu erstellen
- d) die Zone Lorzentobel UeLt4 dient der Wasserkraftnutzung, der Wasserversorgung, dem Wohnen und der Freizeitnutzung. Bei Umnutzungen, Ersatz- und Neubauten für die Wasserkraft und Wasserversorgung ist den Interessen des Denkmalschutzes und der Freizeitnutzung Rechnung zu tragen. Die Wohnnutzung richtet sich nach der eidgenössischen Gesetzgebung für das Bauen ausserhalb der Bauzonen
- e) die Zone Lorzentobel UeLt5 dient dem Erhalt der bestehenden Bauten. Ersatz- und Neubauten sind nicht erlaubt

**Art. 24** Zone für Bobanschiebebahn (UeBo)

<sup>1</sup> Die Zone für Bobanschiebebahn (UeBo) ist für den Betrieb einer Trainingsfläche für den Bobsport bestimmt. Der Unterhalt und die Erneuerung der Bobanschiebebahn und deren erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig.

**Art. 25** Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei Neuägeri (UeSp)

<sup>1</sup> Die Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften Spinnerei Neuägeri dient dem Erhalt der traditionellen Arbeiterhäuser der alten Spinnerei.

<sup>2</sup> Sie ist für das Wohnen sowie für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

**Art. 26** Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften Ziegelhütte (UeZg)

<sup>1</sup> Die Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften Ziegelhütte dient dem Erhalt der historisch bedeutenden Ziegelhütte.

<sup>2</sup> Sie ist für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere die Wasserversorgung sowie den Forstbetrieb bestimmt. Betriebsnotwendiger Wohnraum ist erlaubt. Betriebsnotwendige Wohnungen müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur anrechenbaren Geschossfläche für die Arbeitsnutzungen stehen und sind als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

**2.6 Schutzzonen****Art. 27** Ortsbildschutzzone

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung und Weiterentwicklung der in diesen Zonen gelegenen Bauten, Anlagen und Freiräume. Vorbehalten bleiben Anordnungen gestützt auf das Gesetz über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz (DMSG; BGS 423.11).

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Umgebungsflächen müssen sich besonders gut in das Ortsbild einpassen und müssen dem Charakter des jeweiligen Ortsbilds entsprechen und dieses räumlich sinnvoll ergänzen.

<sup>3</sup> Für die in den Ortsbildschutzzonenplänen enthaltenen Festlegungen gelten folgende Vorgaben:

- a) ortsbildprägende Gebäude sind grundsätzlich zu erhalten. Sie dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden. Ersatzbauten sind unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils an der bisherigen Lage erlaubt. Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil und der bisherigen Lage können gestützt auf eine Interessensabwägung bewilligt werden
- b) beim Ersatz der übrigen Gebäude und bei neuen Gebäuden sind die bauliche Dichte, Geschossigkeit, Höhenentwicklung, Fassadenlängen sowie der architektonische Ausdruck über eine ortsbauliche Studie mit Varianten herzuleiten und auf das bauliche Umfeld abzustimmen
- c) wichtige Fassadenstellungen sind beizubehalten. Untergeordnete Anbauten sind zulässig, wenn der Charakter der jeweiligen Fassade qualitativ ergänzt wird. Bei Ersatzbauten gilt ein Anordnungsspielraum von 1m
- d) Strassen und Wege sowie befestigte Freiflächen sind ortsbildgerecht zu gestalten
- e) ortsbildprägende Gartenanlagen und mehrheitlich begrünte Freiflächen sind zu erhalten und dürfen nicht überbaut werden. Abweichungen können bewilligt werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird oder für die Grundeigentümerschaft sonst eine unzumutbare Einschränkung entstünde
- f) der Charakter der übrigen Gartenanlagen und mehrheitlich begrünten Freiflächen ist zu erhalten. Durch Neubauten, Anbauten und Kleinbauten darf das Ausmass der in den Ortsbildschutzzonenplänen bezeichneten Flächen um maximal 20 % verkleinert werden
- g) ortsbildprägende Mauern dürfen an bisheriger Lage ersetzt werden
- h) markante Einzelbäume und Baumgruppen sind nach Möglichkeit zu erhalten und bei Abgang an geeigneter Lage zu ersetzen

<sup>4</sup> Dachaufbauten dürfen zusammen höchstens 1/3 der Fassadenlänge messen.

<sup>5</sup> Für die Bepflanzung sind standortgerechte, ortsübliche Arten zu wählen.

<sup>6</sup> 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 Ortsbild nicht beeinträchtigt
- b) Änderungen an Fassaden und Dächern wie auch Umgebungsgestaltungen

<sup>7</sup> Instandhaltungsarbeiten, Restaurations- und Renovationsarbeiten müssen zumindest mittels Bauanzeige gemeldet werden.

<sup>8</sup> Ortsbildschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

**Art. 28** Archäologische Fundstätten

<sup>1</sup> Die Zone archäologischer Fundstätten dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten.

<sup>2</sup> Bewilligungs- oder anzeigepflichtige Terrainveränderungen in dieser Zone sind bereits im Projektstadium dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.

<sup>3</sup> Die Zone archäologischer Fundstätten ist einer Grundnutzung überlagert.

**Art. 29** Gemeindliche Landschaftsschutzzone

<sup>1</sup> Die gemeindliche Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung oder Wiederherstellung besonders qualitätvoller Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und die Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaft einzuordnen.

<sup>3</sup> Eine Aufwertung mit Gehölzen, Hecken, Kleingewässern und dergleichen ist anzustreben und kann mit Beiträgen unterstützt werden.

<sup>4</sup> Die gemeindliche Landschaftsschutzzone ist einer Grundnutzung überlagert.

**Art. 30** Gemeindliche Naturschutzzone

<sup>1</sup> Die gemeindliche Naturschutzzone dient der Erhaltung und Förderung schutzwürdiger Lebensräume von seltenen und bedrohten Tieren und Pflanzen, wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölze.

<sup>2</sup> Einzelheiten betreffend Nutzung und Pflege kann der Gemeinderat in separaten Schutzanordnungen sowie mit Verträgen regeln.

**Art. 31** Zone für Gewässerraum

<sup>1</sup> Die Zone für Gewässerraum dient der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. Es sind Nutzungen nach Massgabe des Bundesrechts zulässig.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann gestützt auf Revitalisierungsprojekte unwesentliche Änderungen wie Berichtigungen oder Korrekturen aufgrund eines Versehens oder von planerisch unzweckmässig verlaufenden Zonengrenzen vornehmen. Die öffentliche Auflage kann unterbleiben, die Betroffenen sind jedoch anzuhören.

<sup>3</sup> Zonen für Gewässerraum sind einer Grundnutzung überlagert.

### **3 Bauvorschriften**

#### **Art. 32 Einordnung**

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Aussenräume müssen sich hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung so in die Umgebung und Landschaft einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

<sup>2</sup> Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Terrainveränderungen, Siedlungsränder, Dachaufbauten, Antennen, Beschriftungen, Reklamen und dergleichen.

#### **Art. 33 Besondere Abstände**

<sup>1</sup> Zu den Gebäuden, die vor dem 21. März 2006 erstellt wurden und ohne Näherbaurecht den Grenzabstand nicht einhalten, muss auf Nachbargrundstücken nur der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden.

<sup>2</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände von Kleinbauten und Anbauten sowie von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten dürfen durch Vereinbarung eines Näher- oder Grenzbaurechts durch die direkt betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche und wohngygienische Vorschriften oder andere öffentliche Interessen.

<sup>3</sup> Werden vorspringende, geschlossene Gebäudeteile (Erker, verglaste Balkone u. dgl.) innerhalb des kleinen Grenzabstands angeordnet, erhöht sich der kleine Grenzabstand für diesen Gebäudeteil um das höchste Mass, um das die vorspringenden, geschlossenen Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen. Durch Vereinbarung eines Näherbaurechts durch die direkt betroffenen Nachbarn kann der Abstand bis auf das Mass des kleinen Grenzabstands reduziert werden.

<sup>4</sup> Gegenüber öffentlichen Strassen und Privatstrassen gelten die Abstandsvorschriften der Strassengesetzgebung.

<sup>5</sup> In den Zonen WA5, Arbeitszonen AA bis AD sowie BsV 2.1, BsV 2.2 ist gegenüber Wohnzonen sowie gegenüber Wohnbauten in Wohn- und Arbeitszonen immer ein Grenzabstand von mindestens 6 m einzuhalten.

<sup>6</sup> In der Zone WA5 erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber Grundstücken in reinen Wohnzonen um 2 m.

#### **Art. 34** Parkierung und Mobilität

<sup>1</sup> Bei Neubauten, bei wesentlichen Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen von Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen sind genügend Parkfelder für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs und Abstellplätze für Velos und fahrzeugähnliche Geräte zu schaffen.

<sup>2</sup> Parkfelder und Abstellplätze auf fremdem Grund werden als Pflichtparkplätze anerkannt, sofern sie sich in angemessener Distanz befinden und langfristig vertraglich sichergestellt werden. Die Nutzung der Abstellplätze auf fremdem Grund muss vor Baufreigabe als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt sein. Entfällt die vertragliche Regelung, sind die fehlenden Parkfelder nachträglich zu erstellen.

<sup>3</sup> Das zu schaffende Angebot an Parkfeldern für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs und Abstellplätzen für Velos sowie deren Anforderungen an die Lage, Grösse, Gestaltung und Ausstattung bestimmt sich in der Regel nach den einschlägigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) unter Berücksichtigung des Standorttyps.

<sup>4</sup> Für Wohnnutzungen ist folgende Anzahl der Parkplatzrichtwerte gemäss VSS-Norm zu erstellen:

- |    |                               |           |
|----|-------------------------------|-----------|
| a) | ÖV-Güteklassen A und B        | min. 40 % |
| b) | ÖV-Güteklasse C               | min. 60 % |
| c) | ÖV-Güteklassen D und geringer | min. 70 % |

Bruchteile sind aufzurunden.

<sup>5</sup> Für Nichtwohnnutzungen gelten die Abminderungsfaktoren der VSS-Norm. Für Fahrzeuge, die ausschliesslich

Betriebszwecken dienen, darf die Zahl der insgesamt zulässigen Abstellplätze angemessen erhöht werden. Als

Betriebsfahrzeuge gelten Servicefahrzeuge und vergleichbare, für den Betrieb notwendige Fahrzeuge.

<sup>6</sup> Bei ordentlichen und einfachen Bebauungsplänen können gestützt auf Mobilitätskonzepte weitergehende Abminderungen bewilligt oder festgeschrieben werden.

<sup>7</sup> Der Gemeinderat kann von der Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern und Abstellplätzen ganz oder teilweise befreien, wenn:

- a) wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit, entgegenstehen
- b) oder die Realisierung auf dem Grundstück nicht möglich ist
- c) oder gestützt auf ein Mobilitätskonzept autoarme Nutzungen gesichert sind

<sup>8</sup> Der Gemeinderat kann bei Bauvorhaben in Arbeitszonen mit mehr als 30 Parkplätzen in Abstimmung auf die Kapazität des übergeordneten Strassennetzes eine Reduktion des Parkplatzangebots vorschreiben.

<sup>9</sup> Garagenvorplätze dürfen als Parkfelder angerechnet werden, sofern sie den Normabmessungen (VSS-Norm) entsprechen und nicht als Zufahrt für Dritte oder Sammelgaragen dienen.

<sup>10</sup> In Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohneinheiten sind genügend grosse Abstellräume für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte zu erstellen.

<sup>11</sup> Parkfelder sind zusammengefasst und siedlungs- und verkehrsgerecht anzuordnen. Angrenzende Fussgängerbereiche, Geh- und Radwege dürfen nicht beeinträchtigt werden. Im Interesse der Umgebungsqualität und des Ortsbilds kann der Gemeinderat die Anzahl an oberirdischen Parkplätzen begrenzen. Pflichtparkfelder dürfen nicht zweckentfremdet werden. Besucher- und Kundenparkfelder sind entsprechend zu kennzeichnen.

<sup>12</sup> Abstellplätze für Velos und fahrzeugähnliche Geräte sind entsprechend ihrem Zweck zu überdecken oder in Gebäude zu integrieren und zweckmässig auszustatten. Ein angemessener Anteil der Abstellplätze für Velos ist ebenerdig beim Eingangsbereich anzuordnen.

### **Art. 35**      Gemeinschaftliche Freiflächen

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen sind der Art der Überbauung entsprechend ausgestattete, möglichst zusammenhängende, aufenthaltsfreundlich gestaltete gemeinschaftliche Freiflächen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.

<sup>2</sup> Die Grösse der gemeinschaftlichen Freiflächen muss insgesamt mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG; BGS 721.111) betragen, jedoch höchstens 15 % der anrechenbaren Landfläche.

<sup>3</sup> Bei besonderen örtlichen Verhältnissen können tiefere Werte gestattet werden. Bei der Reduktion ist eine Ersatzabgabe zu leisten.

<sup>4</sup> Die Höhe der Ersatzabgabe beträgt CHF 100.00 pro m<sup>2</sup>. Sie wird nach dem Zürcher Baukostenindex (Basis 1. Januar 2026) der Teuerung angepasst. Die Ersatzabgaben fliessen in einen Fonds, der zur Schaffung und Aufwertung von öffentlichen Freiflächen zu verwenden ist.

<sup>5</sup> In folgenden Fällen sind zusätzlich zu den gemeinschaftlichen Freiflächen der Lage und Nutzung angepasste, möglichst zusammenhängende öffentlich zugängliche Quartierfreiräume im Umfang von mindestens 5 % der anrechenbaren Landfläche zu sichern und attraktiv zu gestalten:

- a) bei ordentlichen Bebauungsplänen ausserhalb der Kernzone KA
- b) in den Bebauungsplanpflichtgebieten Rebmatli, Jöchler und Baarer-matt

#### **Art. 36**      Lärmschutz

<sup>1</sup> In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt der bundesrechtliche Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41). Es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

<sup>2</sup> Innerhalb der im Zonenplan besonders bezeichneten Gebiete gilt im Falle einer Überschreitung der Planungswerte eine Bebauungsplanpflicht. Der Bebauungsplan sichert die erforderlichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte.

<sup>3</sup> Innerhalb der im Zonenplan besonders bezeichneten Gebiete dürfen insbesondere auf den strassenzugewandten Fassaden Lüftungsfenster zu lärmempfindlichen Wohnräumen nur angeordnet werden, wenn aufgrund der Abstände oder gestalterischer oder baulicher Massnahmen an den Gebäuden die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

<sup>4</sup> Lärmige Bauarbeiten dürfen nur in der Zeit von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden.

**Art. 37** Grünflächenziffer

<sup>1</sup> In den Wohnzonen W2a, W2b, W3a und W3b gilt bei Neubauten eine Grünflächenziffer von mindestens 40 %. In der Wohnzone W3a erhöht sich dieser Wert beim Bau von drei Vollgeschossen auf mindestens 45 %. Die Mindestwerte sind dauerhaft sicherzustellen.

<sup>2</sup> Bei besonderen örtlichen Verhältnissen kann eine tiefere Grünflächenziffer gestattet werden.

**Art. 38** Siedlungsökologie und klimawirksame Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Geeignete Flächen des Gebäudeumschwungs sind zu begrünen und standortgerecht zu bepflanzen. Dabei gelten In allen Bauzonen für Neubauten und neue Umgebungsgestaltungen die folgenden Anforderungen:

- a) wo es die räumlichen und betrieblichen Verhältnisse zulassen, ist pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter mittel- bis grosskroniger Baum nachzuweisen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bäume sollen bevorzugt in nicht unterbauten Bereichen gepflanzt werden. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen sind ausreichende Überdeckungen vorzusehen
- b) die Bodenversiegelung ist auf das technisch und betrieblich erforderliche Minimum zu beschränken. Zur Reduktion der Hitzebelastung können Vorgaben zur Materialwahl und Farbgebung von Oberflächen gemacht werden. Für oberirdische Parkplätze sind gut versickerungsfähige Materialien zu verwenden
- c) Aussenbeleuchtungen sind so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden
- d) wo Baugrundstücke in den Wohnzonen an Nichtbauzonen grenzen, sind die zur Bauzonengrenze zugewandten Umgebungsflächen besonders gut zu gestalten und mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Einfriedungen müssen in der Regel offen und für Kleintiere durchlässig gestaltet sein

<sup>2</sup> Die Anforderungen gemäss Abs. 1 sind dauerhaft einzuhalten. Von der Pflanz- und Erhaltungspflicht ist abzusehen, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird.

**Art. 39** Naturobjekte

<sup>1</sup> Das Inventar der Naturobjekte von lokaler Bedeutung enthält Objekte, deren Unterschutzstellung erwogen wird.

<sup>2</sup> Für Veränderungen an Naturobjekten gilt eine vorgängige Meldepflicht.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat entscheidet nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümerschaften über die Unterschutzstellung von Naturobjekten und über all-fällige Massnahmen sowie Abgeltungen im Rahmen eines Vertrags oder einer Verfügung.

#### **Art. 40** Dach- und Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Absturzsicherungen (Geländer und Brüstungen) auf begehbaren Flachdächern dürfen senkrecht zur Oberkante des fertigen Bodens gemessen die Geschosshöhe höchstens um das gesetzlich geforderte Mass überragen.

<sup>2</sup> Dachrandabschlüsse sind in der Höhe auf das technisch erforderliche Mass zu beschränken.

<sup>3</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig. Sie sind räumlich zusammenzufassen, um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen sowie bei grösseren Anlagen einzuhausen oder zu verkleiden.

<sup>4</sup> Anlagen der Haustechnik wie Klima- und Wärmerückführungselemente u. dgl. dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist und sie sich gut in die Dachgestaltung einfügen. Sie sind räumlich zusammenzufassen, um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen sowie einzuhausen.

<sup>5</sup> Bei Neubauten ist in allen Zonen der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs mit einer Neigung kleiner als 10° mindestens extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Kleinbauten und Anbauten sowie die Bereiche mit Solaranlagen.

<sup>6</sup> Glas- und Fassadenflächen von Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernisse wahrgenommen werden.

#### **Art. 41** Terrainveränderungen und Einfriedungen

<sup>1</sup> Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Diese Freilegung darf dabei gesamthaft nicht mehr als die halbe Fassadenlinie betreffen.

<sup>2</sup> Von diesen Bestimmungen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten in Einzel- und Sammelgaragen auf einer Länge von insgesamt maximal 8 m ausgenommen.

<sup>3</sup> Die Umgebung muss zumindest punktuell für Kleintiere durchlässig gestaltet sein.

---

<sup>4</sup> Bei besonderen örtlichen Verhältnissen und Erweiterungen bestehender Bauten kann der Gemeinderat Erleichterungen gestatten.

## **4 Abgaben und Gebühren**

### **Art. 42**      Gebühren

<sup>1</sup> Für die Behandlung von Planungs- und Baubewilligungsverfahren ist eine Gebühr zu entrichten.

<sup>2</sup> Auslagen für Gutachten und andere externe Kosten sind von den Baugesuchstellenden zusätzlich zu tragen.

<sup>3</sup> Die Gebührenhöhe bestimmt sich gemäss dem gemeindlichen Gebührentarif im Bauwesen.

## **5 Schluss- und Übergangsbestimmungen**

### **Art. 43**      Übergangsrecht

<sup>1</sup> Auf Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieser Bauordnung vollständig eingereicht und hängig sind, findet das bisherige Recht Anwendung, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Recht insgesamt günstiger.

**Anhänge**

Anhang 1: Ortsbildschutzzonenpläne

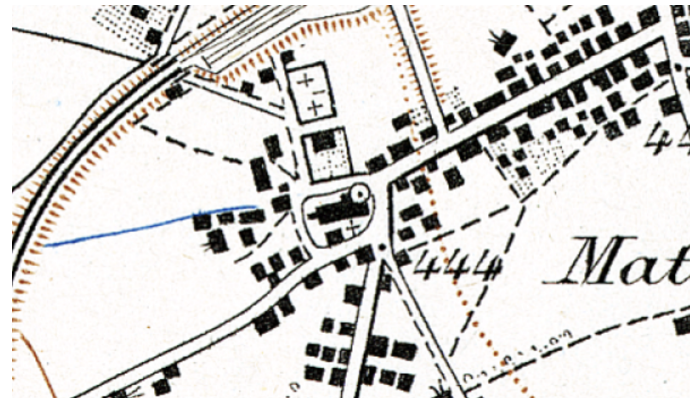
**Änderungstabelle - Nach Beschluss**

<b>Beschluss</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Element</b>	<b>Änderung</b>	<b>GRS Fundstelle</b>
keine Angabe	keine Angabe	Erlass	Erstfassung	

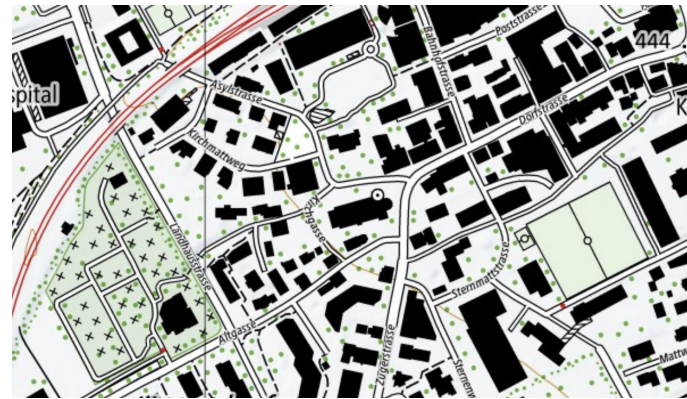
**Änderungstabelle - Nach Artikel**

<b>Element</b>	<b>Beschluss</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Änderung</b>	<b>CRS Fundstelle</b>
Erlass	keine Angabe	keine Angabe	Erstfassung	

# ORTSBILDSCHUTZZONE: ZENTRUM KIRCHE



Zentrum Kirche 1900 (swisstopo)



Zentrum Kirche 2024 (swisstopo)

## Charakterbeschreibung

Kirche St. Martin mit Umfriedungsmauer und Kapelle, Kirchgemeindehaus und Pfarramt, die als Gebäudegruppe den historischen Ortskern prägen und den westlichen Auftakt des Zentrums von Baar bilden. Unterschiedliche Bautypen, die in der Regel traufständig zur Dorfstrasse, Altgasse oder Kirchgasse ausgerichtet sind und deren Fassaden diese Strassenräume gassenartig fassen.

Platzartige oder begrünte Vorbereiche mit Einzelbäumen und Baumgruppen.

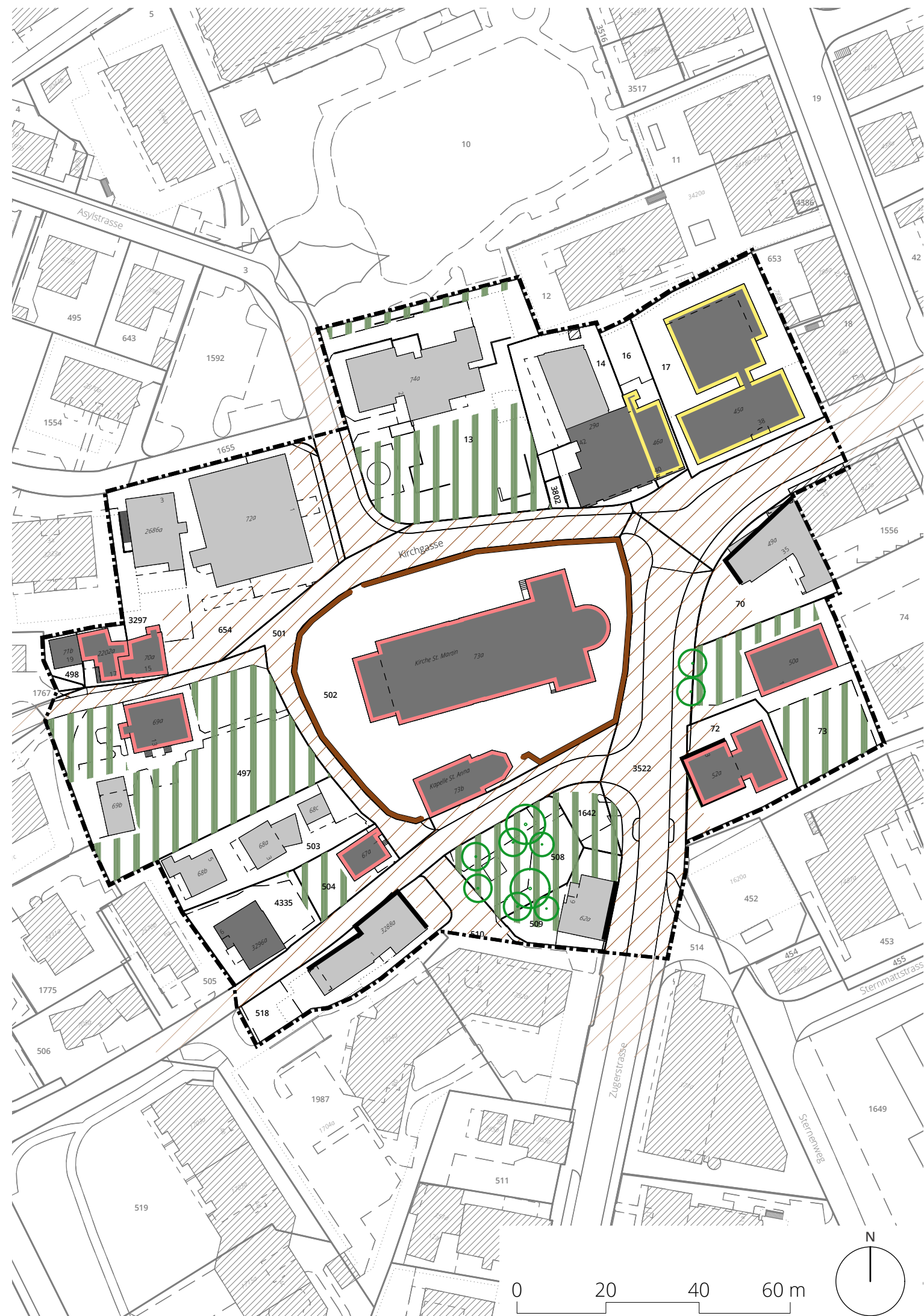
## Festlegungen

(ortsbildprägende Elemente)

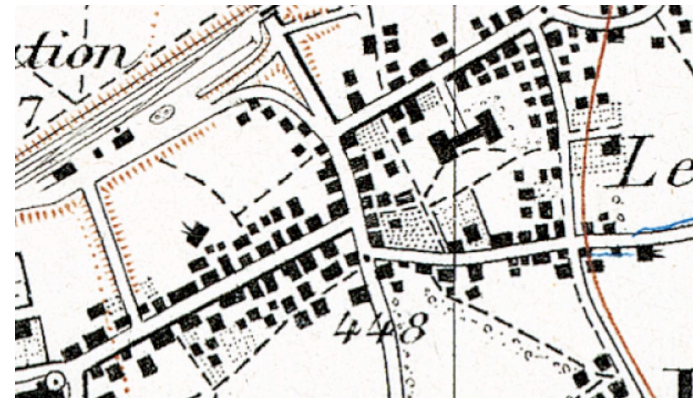
- Perimeter Ortsbildschutzzone
- Ortsbildprägendes Gebäude
- Wichtige Fassadenstellung
- Übrige Gebäude
- /// Strassen und mehrheitlich befestigte Freiflächen
- ||| Ortsbildprägende Gartenanlagen und mehrheitlich begrünte Freiflächen
- Markanter Einzelbaum
- ⊗ Markante Baumgruppe
- Mauern

## Informationen

- /// Gebäude ausserhalb Ortsbildschutzzone
- Denkmäler geschützt
- Denkmäler schützenswert



# ORTSBILDSCHUTZZONE: ZENTRUM RATHAUS



Zentrum Rathaus 1900 (swisstopo)



Zentrum Rathaus 2024 (swisstopo)

## Charakterbeschreibung

Rathaus mit Schüür, General-Andermatt-Haus und Schwesternhaus sowie weitere herrschaftliche Gebäude, die den Ortskern im Osten der Dorfstrasse prägen und das «weltliche» Vis-à-vis zur Kirche St. Martin bilden. Öffentliche Freiraumabfolge rund um die öffentlichen Bauten mit platzartigen Situationen.

## Festlegungen

(ortsbildprägende Elemente)

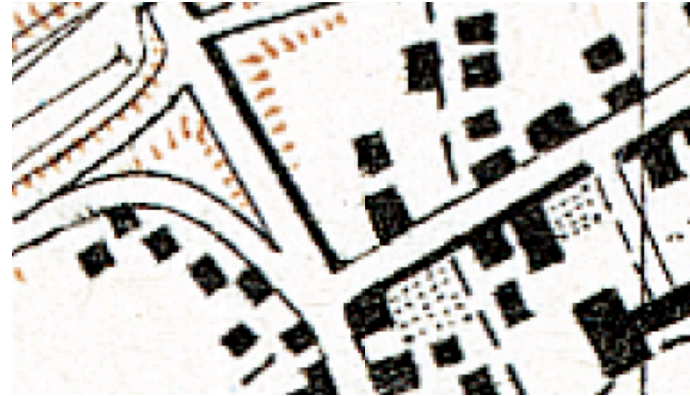
- ■ ■ Perimeter Ortsbildschutzzone
- Ortsbildprägendes Gebäude
- Wichtige Fassadenstellung
- Übrige Gebäude
- /// Strassen und mehrheitlich befestigte Freiflächen
- ||| Ortsbildprägende Gartenanlagen und mehrheitlich begrünte Freiflächen
- ||| Übrige Gartenanlagen und mehrheitlich begrünte Freiflächen
- Markanter Einzelbaum
- ⊗ Markante Baumgruppe

## Informationen

- /// Gebäude ausserhalb Ortsbildschutzzone
- Denkmäler geschützt
- Denkmäler schützenswert



# ORTSBILDSCHUTZZONE: ROBERT-FELLMANN-PARK



Robert-Fellmann-Park 1900 (swisstopo)



Robert-Fellmann-Park 2024 (swisstopo)

## Charakterbeschreibung

Kleiner, öffentlicher Park mit markantem Baumbestand, Pavillon und einem beim Park stehenden Solitärgebäude mit Nebenbauten.

## Festlegungen

(ortsbildprägende Elemente)

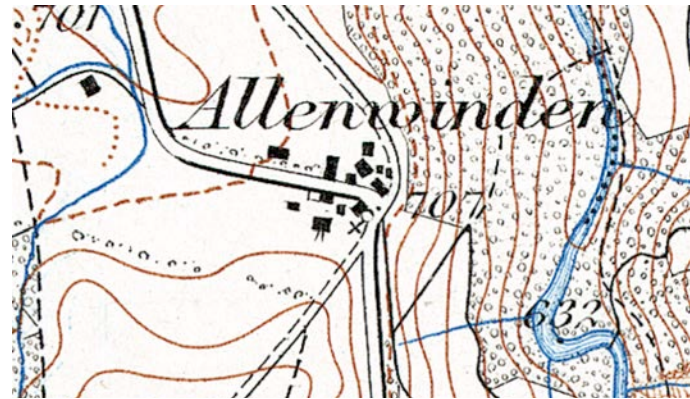
- Perimeter Ortsbildschutzzone
- Ortsbildprägendes Gebäude
- Übrige Gebäude
- ▨ Ortsbildprägende Gartenanlagen und mehrheitlich begrünte Freiflächen
- ▨ Übrige Gartenanlagen und mehrheitlich begrünte Freiflächen
- ▨ Strassen und mehrheitlich befestigte Freiflächen
- Markanter Einzelbaum

## Informationen

- ▨ Gebäude ausserhalb Ortsbildschutzzone
- ▨ Denkmäler schützenswert



# ORTSBILDSCHUTZZONE: ALLENWINDEN



Allenwinden 1900 (swisstopo)



Allenwinden 2024 (swisstopo)

## Charakterbeschreibung

Historischer Kern mit Kirche, Pfarrhaus mit Garten, Gasthaus, bäuerlich geprägte Gebäudegruppe und neueren Bauten an der Dorfstrasse, die den Strassenraum prägen.

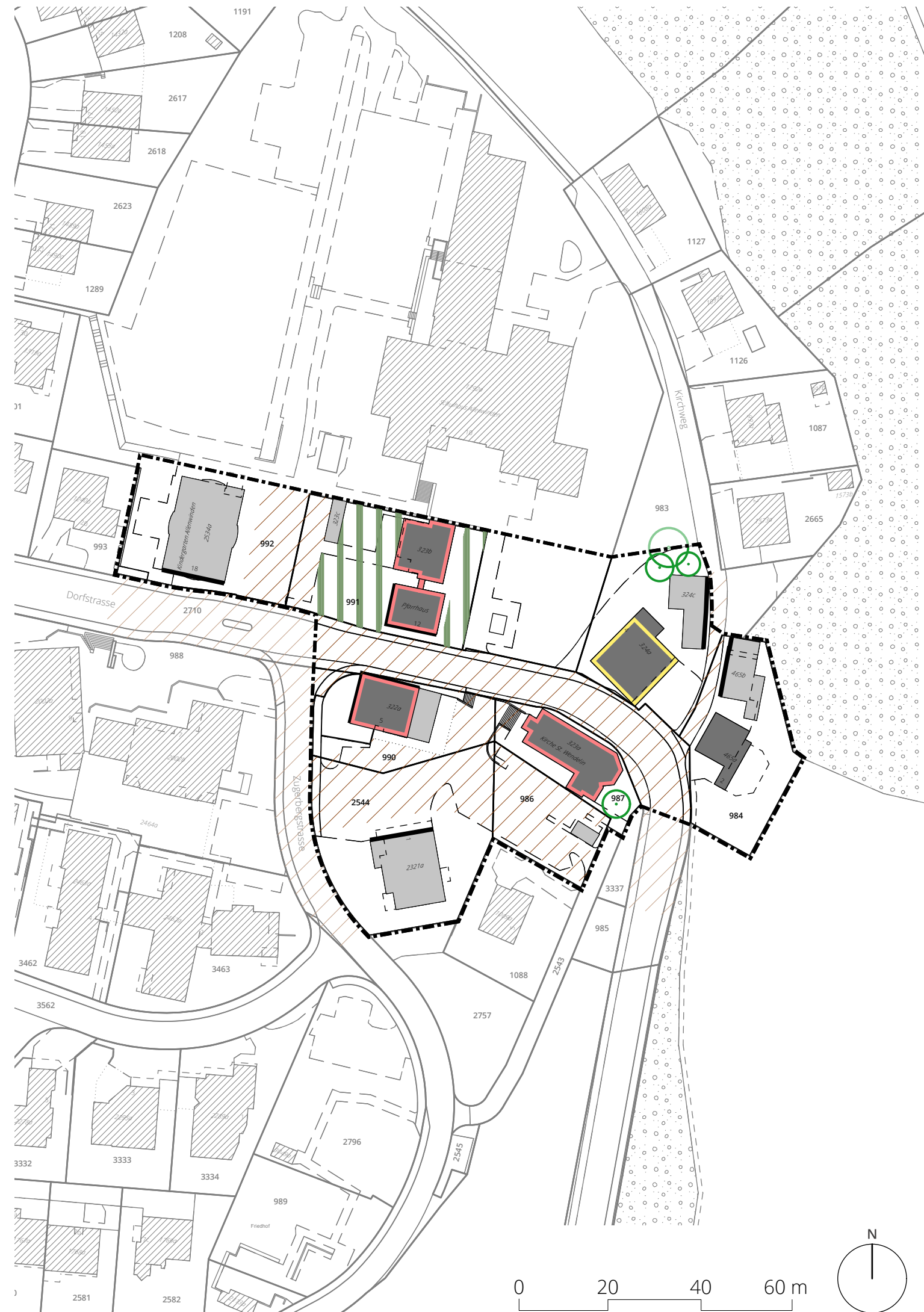
## Festlegungen

(ortsbildprägende Elemente)

- ■ ■ Perimeter Ortsbildschutzzone
- Ortsbildprägendes Gebäude
- Wichtige Fassadenstellung
- Übrige Gebäude
- /// Strassen und mehrheitlich befestigte Freiflächen
- ||| Ortsbildprägende Gartenanlagen und mehrheitlich begrünte Freiflächen
- Markanter Einzelbaum
- ⊗ Markante Baumgruppe

## Informationen

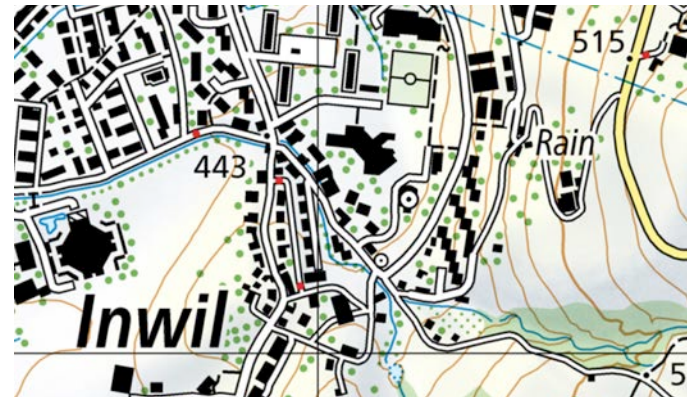
- /// Gebäude ausserhalb Ortsbildschutzzone
- Denkmäler geschützt
- Denkmäler schützenswert



# ORTSBILDSCHUTZZONE: INWIL



Inwil 1900 (swisstopo)



Inwil 2024 (swisstopo)

## Charakterbeschreibung

Ortskern von Inwil mit bäuerlichem Ursprung und unterschiedlichen Bautypen entlang der Arbachstrasse und Talacherstrasse. Punktuelle Strassenbegrünung und Privatgärten mit Einzelbäumen und Bestockung entlang Grienbach.

## Festlegungen

(ortsbildprägende Elemente)

- ■ ■ Perimeter Ortsbildschutzzone
- Ortsbildprägendes Gebäude
- Wichtige Fassadenstellung
- Übrige Gebäude
- /// Strassen und mehrheitlich befestigte Freiflächen
- ||| Ortsbildprägende Gartenanlagen und mehrheitlich begrünte Freiflächen
- Markanter Einzelbaum
- ⊗ Markante Baumgruppe

## Informationen

- /// Gebäude ausserhalb Ortsbildschutzzone
- Denkmäler geschützt
- Denkmäler schützenswert



# ORTSBILDSCHUTZZONE: BLICKENSDORF



Blickensdorf 1900 (swisstopo)



Blickensdorf 2024 (swisstopo)

## Charakterbeschreibung

Ehemals landwirtschaftlich geprägter Ortskern von Blickensdorf mit markanter Dachlandschaft. Kompakte Strassenbebauung und einzelne Hofgruppen mit in der Regel einfachen, freistehenden oder zusammengebauten markanten Gebäudevolumen mit variierenden Gebäudestellungen. Fassaden mit räumlichem Bezug zur Blickensdorferstrasse / Steinhauserstrasse.

Durch variierende Trauf- und Firsthöhen geprägte Strassen-Silhouette. Punktuelle Strassenbegrünung mit Einzelbäumen und Baumgruppen. Rückwärtiger Grünraum, der durch den Bachtalenbach geprägt ist. Privatgärten.

## Festlegungen

(ortsbildprägende Elemente)

- Perimeter Ortsbildschutzzone
- Ortsbildprägendes Gebäude
- Wichtige Fassadenstellung
- Übrige Gebäude
- /// Strassen und mehrheitlich befestigte Freiflächen
- |||| Ortsbildprägende Gartenanlagen und mehrheitlich begrünte Freiflächen
- |||| Übrige Gartenanlagen und mehrheitlich begrünte Freiflächen
- Markanter Einzelbaum
- ⊗ Markante Baumgruppe

## Informationen

- /// Gebäude ausserhalb Ortsbildschutzzone
- Denkmäler geschützt
- Denkmäler schützenswert



# ORTSBILDSCHUTZZONE: HÖLLHÄUSER



Höllhäuser 1900 (swisstopo)



Höllhäuser 2024 (swisstopo)

## Charakterbeschreibung

Einheitlich gereichte, ehemalige Arbeiterhäuser der Spinnerei mit markanter Frontbildung zum Lorzendamm. Begrünte Gemeinschaftsflächen und Gärten mit Geräteschuppen, die den Übergang zum Wald am Altgutsch bilden.

## Festlegungen

(ortsbildprägende Elemente)

- ■ ■ Perimeter Ortsbildschutzzone
- Ortsbildprägendes Gebäude
- Wichtige Fassadenstellung
- Übrige Gebäude
- /// Strassen und mehrheitlich befestigte Freiflächen
- |||| Ortsbildprägende Gartenanlagen und mehrheitlich begrünte Freiflächen
- Markanter Einzelbaum

## Informationen

- /// Gebäude ausserhalb Ortsbildschutzzone
- Denkmäler schützenswert



# ORTSBILDSCHUTZZONE: ZIEGELHÜTTE



Ziegelhütte 1900 (swisstopo)



Ziegelhütte 2024 (swisstopo)

## Charakterbeschreibung

Prächtiger Fachwerkbau mit Ökonomiegebäude am östlichen Seitenhang der Lorze. Ökologische Freiflächen längs Lorze.

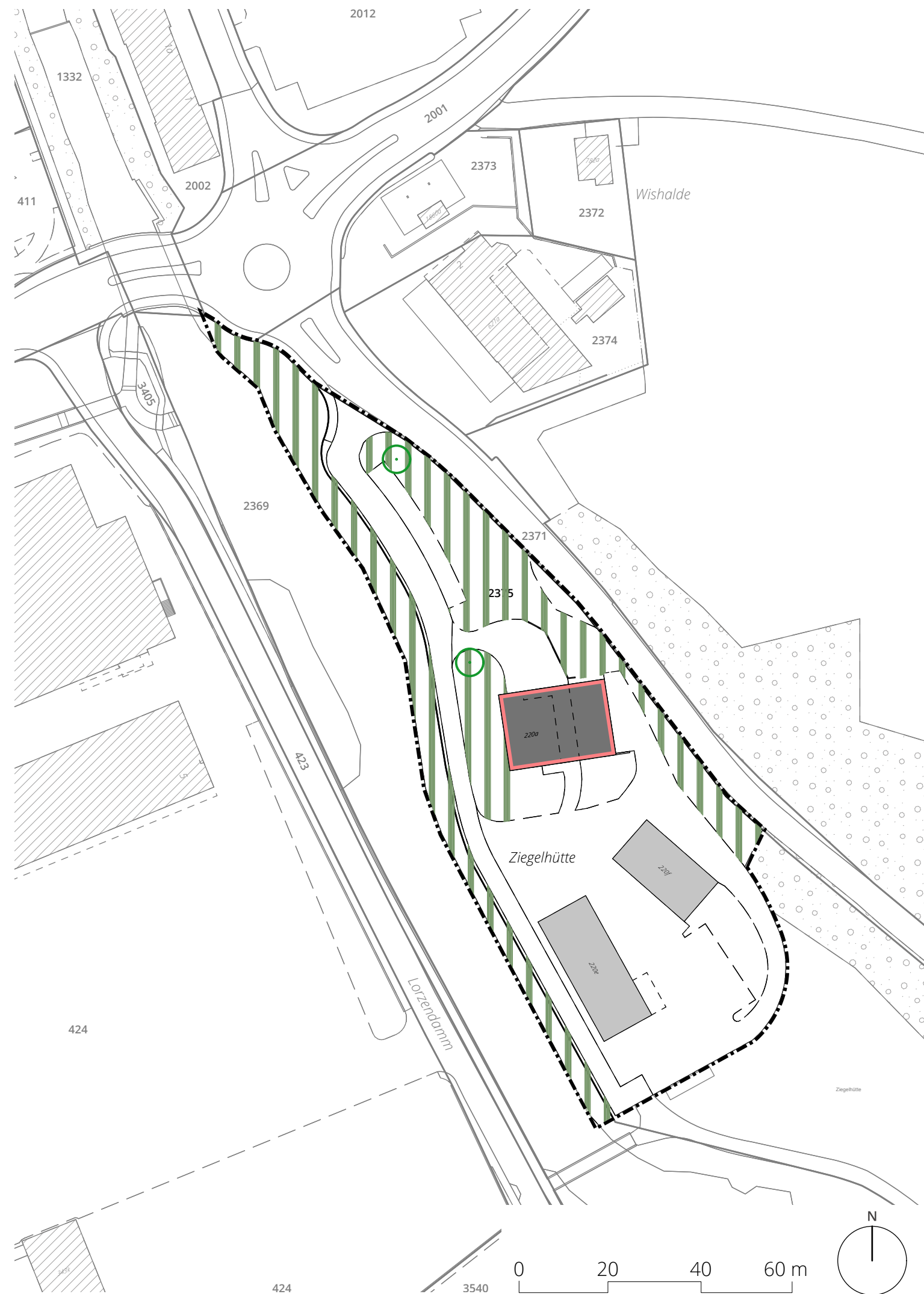
## Festlegungen

(ortsbildprägende Elemente)

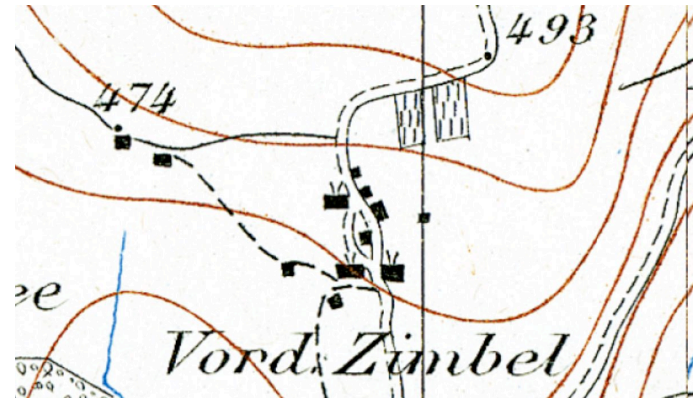
- ■ ■ Perimeter Ortsbildschutzzone
- Ortsbildprägendes Gebäude
- Übrige Gebäude
- |||| Ortsbildprägende Gartenanlagen und mehrheitlich begrünte Freiflächen
- Markanter Einzelbaum

## Informationen

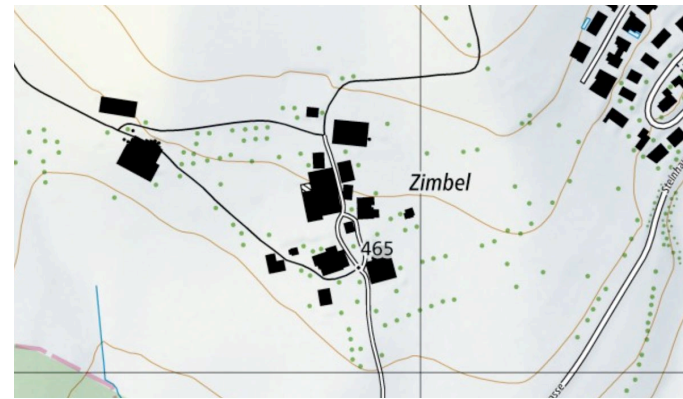
- ▨ Gebäude ausserhalb Ortsbildschutzzone
- Denkmäler geschützt



## ORTSBILDSCHUTZZONE: ZIMBEL



Zimbel 1900 (swisstopo)



Zimbel 2024 (swisstopo)

### Charakterbeschreibung

Landwirtschaftlich geprägte Kleinsiedlung mit Hofgruppen, die durch markante Ökonomiegebäude und freistehende Bauernhäuser geprägt sind. Landschaftsbezogene Umgebungs- und Freiflächen mit Hofbereichen, Nutzgärten, Einzelbäumen und Baumgruppen.

### Festlegungen

(ortsbildprägende Elemente)

- ■ ■ Perimeter Ortsbildschutzzone
- Ortsbildprägendes Gebäude
- Wichtige Fassadenstellung
- Übrige Gebäude
- /// Strassen und mehrheitlich befestigte Freiflächen
- |||| Übrige Gartenanlagen und mehrheitlich begrünte Freiflächen
- Markanter Einzelbaum

### Informationen

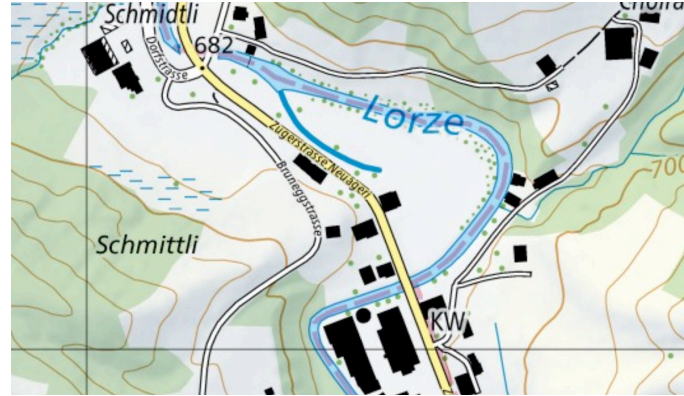
- /// Gebäude ausserhalb Ortsbildschutzzone
- Denkmäler geschützt
- Denkmäler schützenswert



# ORTSBILDSCHUTZZONE: SPINNEREI NEUÄGERI



Spinnerei Neuägeri 1900 (swisstopo)



Spinnerei Neuägeri 2024 (swisstopo)

## Charakterbeschreibung

Nördlicher Abschluss des Strassendorfsteils der Spinnerei Neuägeri im Lorzentobel mit strassenständigen Arbeiterhäusern entlang der Zugerstrasse.

## Festlegungen

(ortsbildprägende Elemente)

- ■ ■ Perimeter Ortsbildschutzzone
- Ortsbildprägendes Gebäude
- Übrige Gebäude
- ▤ Ortsbildprägende Gartenanlagen und mehrheitlich begrünte Freiflächen
- ▤ Übrige Gartenanlagen und mehrheitlich begrünte Freiflächen
- Markanter Einzelbaum
- ⊗ Markante Baumgruppe
- Mauern

## Informationen

- ▨ Gebäude ausserhalb Ortsbildschutzzone
- Denkmäler geschützt

