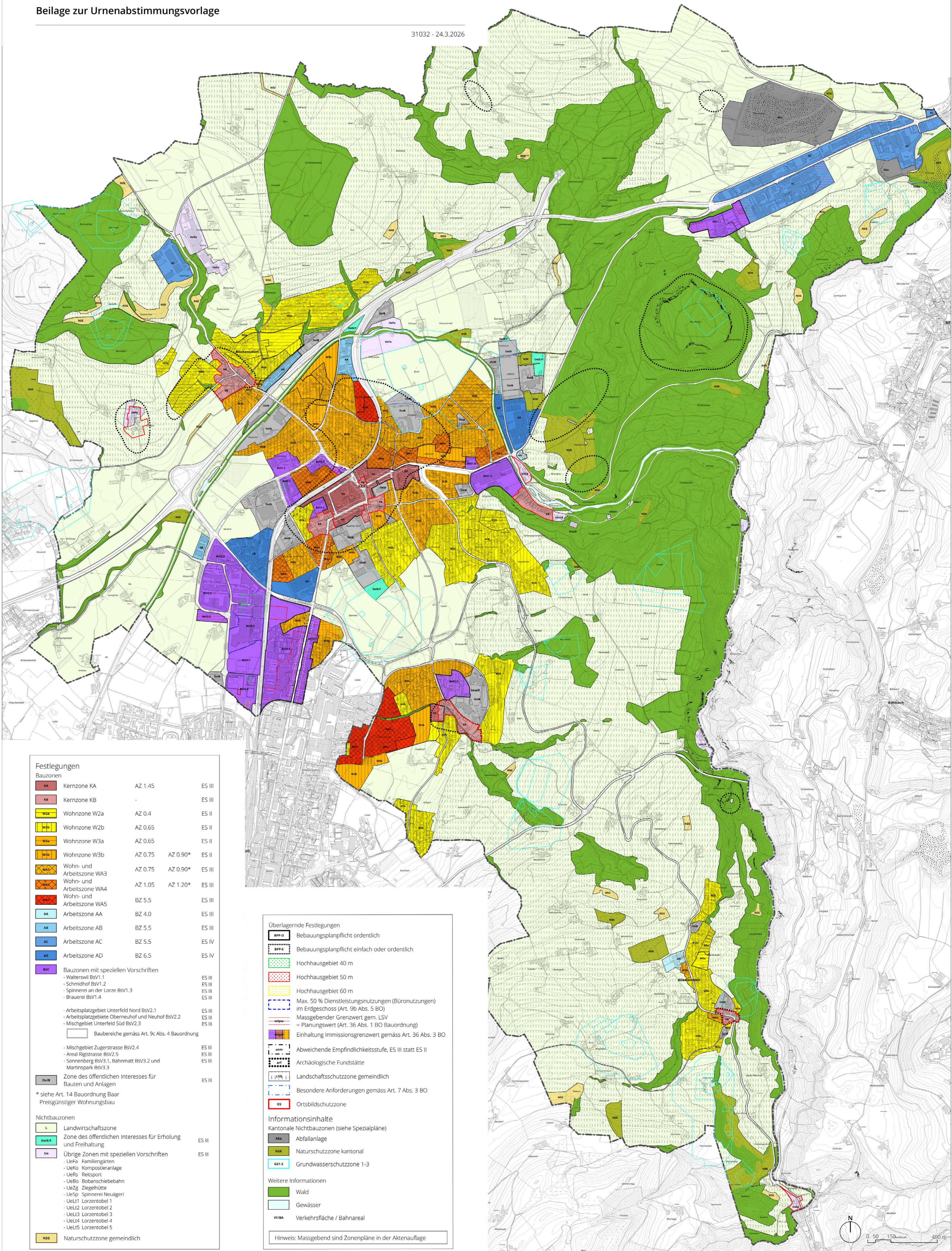


ZONENPLAN

Beilage zur Urnenabstimmungsvorlage

31032 - 24.3.2026



Festlegungen

Bauzonen

| | | | | |
|-------|---|---------|----------|--------|
| KA | Kernzone KA | AZ 1.45 | ES III | |
| KB | Kernzone KB | - | ES III | |
| W2a | Wohnzone W2a | AZ 0.4 | ES II | |
| W2b | Wohnzone W2b | AZ 0.65 | ES II | |
| W3a | Wohnzone W3a | AZ 0.65 | ES II | |
| W3b | Wohnzone W3b | AZ 0.75 | AZ 0.90* | ES II |
| WA3 | Wohn- und Arbeitszone WA3 | AZ 0.75 | AZ 0.90* | ES III |
| WA4 | Wohn- und Arbeitszone WA4 | AZ 1.05 | AZ 1.20* | ES III |
| WA5 | Wohn- und Arbeitszone WA5 | BZ 5.5 | ES III | |
| AA | Arbeitszone AA | BZ 4.0 | ES III | |
| AB | Arbeitszone AB | BZ 5.5 | ES III | |
| AC | Arbeitszone AC | BZ 5.5 | ES IV | |
| AD | Arbeitszone AD | BZ 6.5 | ES IV | |
| BV | Bauzonen mit speziellen Vorschriften | | ES III | |
| | - Walterswil BSV1.1 | | ES III | |
| | - Schmidhof BSV1.2 | | ES III | |
| | - Spinnerei an der Lorze BSV1.3 | | ES III | |
| | - Brauerei BSV1.4 | | ES III | |
| | - Arbeitsplatzgebiet Unterfeld Nord Bsv2.1 | | ES III | |
| | - Arbeitsplatzgebiete Oberneuhof und Neuhof Bsv2.2 | | ES III | |
| | - Mischgebiet Unterfeld Süd Bsv2.3 | | ES III | |
| | - Baubereiche gemäss Art. 9c Abs. 4 Bauordnung | | | |
| | - Mischgebiet Zugerstrasse Bsv2.4 | | ES III | |
| | - Areal Rigistrasse Bsv2.5 | | ES III | |
| | - Sonnenberg Bsv3.1, Bahnmatt Bsv3.2 und Martinspark Bsv3.3 | | ES III | |
| OverB | Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen | | ES III | |

* siehe Art. 14 Bauordnung Baar
Preisgünstiger Wohnungsbau

Nichtbauzonen

| | | |
|-------|---|--------|
| L | Landwirtschaftszone | |
| OverF | Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung | ES III |
| U | Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften | ES III |
| | - UeFa Familiengärten | |
| | - UeKa Kompostieranlage | |
| | - UeFs Reitsport | |
| | - UeBo Bobanschiebebahn | |
| | - UeZg Ziegelhütte | |
| | - UeSp Spinnerei Neuageri | |
| | - UeL1 Lorzentobel 1 | |
| | - UeL2 Lorzentobel 2 | |
| | - UeL3 Lorzentobel 3 | |
| | - UeL4 Lorzentobel 4 | |
| | - UeL5 Lorzentobel 5 | |
| NSG | Naturschutzzone gemeindlich | |

Überlagernde Festlegungen

| | |
|--------|---|
| BPP-O | Bebauungsplanpflicht ordentlich |
| BPP-E | Bebauungsplanpflicht einfach oder ordentlich |
| H40 | Hochhausgebiet 40 m |
| H50 | Hochhausgebiet 50 m |
| H60 | Hochhausgebiet 60 m |
| DL | Max. 50 % Dienstleistungsnutzungen (Büronutzungen) im Erdgeschoss (Art. 9b Abs. 5 BO) |
| LSV | Massgebender Grenzwert gem. LSV = Planungswert (Art. 36 Abs. 1 BO Bauordnung) |
| IG | Einhaltung Immissionsgrenzwert gemäss Art. 36 Abs. 3 BO |
| ES III | Abweichende Empfindlichkeitsstufe, ES III statt ES II |
| AS | Archäologische Fundstätte |
| LSZ | Landschaftsschutzzone gemeindlich |
| BA | Besondere Anforderungen gemäss Art. 7 Abs. 3 BO |
| OS | Ortsbildschutzzone |

Informationsinhalte

| | |
|-------|---------------------------|
| AbA | Abfallanlage |
| NSK | Naturschutzzone kantonal |
| GS1-3 | Grundwasserschutzzone 1-3 |

Weitere Informationen

| | |
|----------|---------------------------|
| Wald | Wald |
| Gewässer | Gewässer |
| VVBA | Verkehrsfäche / Bahnareal |

Hinweis: Massgebend sind Zonenpläne in der Aktenauflage

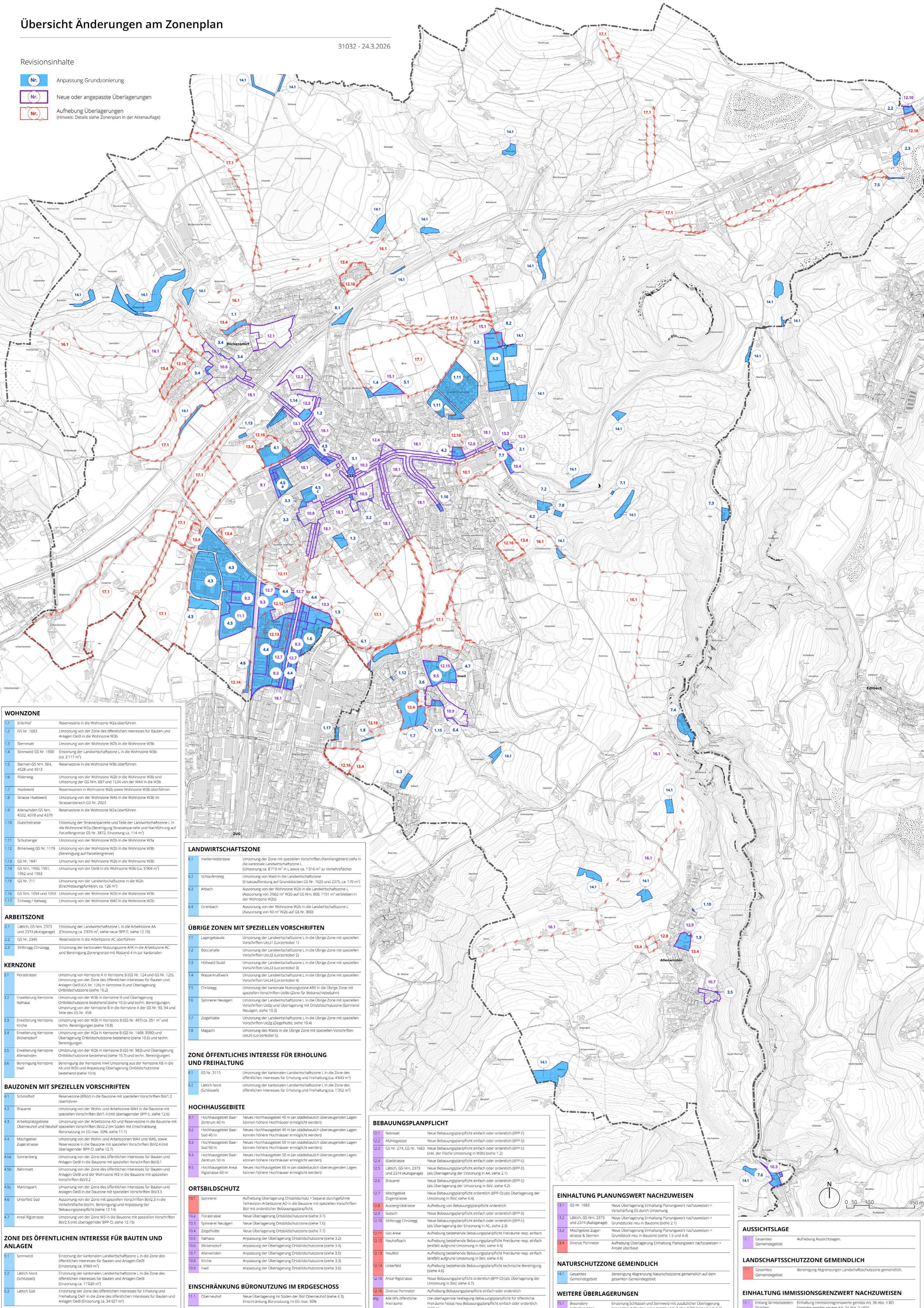


Übersicht Änderungen am Zonenplan

31032 - 24.3.2026

Revisionsinhalte

- Nr.** Anpassung Grundzonierung
- Nr.** Neue oder angepasste Überlagerungen
- Nr.** Aufhebung Überlagerungen (Hinweis: Details siehe Zonenplan in der Altkaufaufgabe)



| WOHNZONE | |
|----------|--|
| 1.1 | Erlenhof Reservierung in die Wohnzone W2a überführen |
| 1.2 | GS Nr. 1683 Umzonung von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OeB in die Wohnzone W3b |
| 1.3 | Sternmatt Umzonung von der Wohnzone W2b in die Wohnzone W3b |
| 1.4 | Serweid GS Nr. 1500 Einzonung der Landwirtschaftszone L in die Wohnzone W3b (ca. 2'117 m ²) |
| 1.5 | Sternen GS Nr. 564, 4528 und 4513 Reservierung in die Wohnzone W3b überführen |
| 1.6 | Friedweg Umzonung von der Wohnzone W2b in die Wohnzone W3b und Umzonung der GS Nr. 687 und 1534 von der W4 in die W3b |
| 1.7 | Huebweid Reservierungen in Wohnzone W2b sowie Wohnzone W3b überführen |
| 1.8 | Strasse Huebweid Umzonung von der Wohnzone W4b in die Wohnzone W3b im Strassenbereich GS Nr. 2923 |
| 1.9 | Allenwinden GS Nr. 4332, 4378 und 4379 Reservierung in die Wohnzone W2a überführen |
| 1.10 | Guttschtrasse Einzonung der Strassenparzelle und Teile der Landwirtschaftszone L in die Wohnzone W2a (Berengung Strassenparzelle und Nachschreibung auf Parzellengrenze GS Nr. 3872, Einzonung ca. 1'14 m ²) |
| 1.11 | Schutzweg Umzonung von der Wohnzone W2b in die Wohnzone W3a |
| 1.12 | Birkenweg GS Nr. 1179 Umzonung von der Wohnzone W2b in die Wohnzone W3b (Berengung auf Parzellengrenze) |
| 1.13 | GS Nr. 1641 Umzonung von der Wohnzone W2b in die Wohnzone W3b |
| 1.14 | GS Nr. 1950, 1951, 1952 und 1953 Umzonung von der OeB in die Wohnzone W3b (ca. 5'904 m ²) |
| 1.15 | GS Nr. 711 Umzonung von der Landwirtschaftszone L in die W2b (Erschließungsgelände, ca. 126 m ²) |
| 1.16 | GS Nr. 1094 und 1099 Umzonung von der Wohnzone W2b in die Wohnzone W3b |
| 1.17 | Eichweg / Bahweg Umzonung von der Wohnzone W4b in die Wohnzone W2b |

| ARBEITZONE | |
|------------|--|
| 2.1 | Lätsch, GS Nr. 2373 und 2374 (Autogarage) Einzonung der Landwirtschaftszone L in die Arbeitszone AA (Einzonung ca. 2'876 m ² , siehe neue BPP-E, siehe 12.10) |
| 2.2 | GS Nr. 2345 Reservierung in die Arbeitszone AC überführen |
| 2.3 | Sihlbrugg Chrüzwegg Einzonung der kantonalen Nutzungszone ARK in die Arbeitszone AC und Berengung Zonengrenze mit Abstand 4 m zur kantonalen |

| KERNZONE | |
|----------|--|
| 3.1 | Florastrasse Umzonung von Kernzone A in Kernzone B (GS Nr. 124 und GS Nr. 125) (Ortsbildschutzzone bestehend (siehe 10.3) und techn. Berengungen, Umzonung von der Kernzone B in die Kernzone A der GS Nr. 93, 94 und Teile des GS Nr. 458) |
| 3.2 | Erweiterung Kernzone Rathaus Umzonung von der W3b in Kernzone B und Überlagerung Ortsbildschutzzone bestehend (siehe 10.3) und techn. Berengungen, Umzonung von der Kernzone B in die Kernzone A der GS Nr. 93, 94 und Teile des GS Nr. 458) |
| 3.3 | Erweiterung Kernzone Kirche Umzonung von der W2b in Kernzone B (GS Nr. 497) ca. 351 m ² und techn. Berengungen (siehe 10.8) |
| 3.4 | Erweiterung Kernzone Bienenstöck Umzonung von der W2a in Kernzone B (GS Nr. 1469, 3590) und Überlagerung Ortsbildschutzzone bestehend (siehe 10.3) und techn. Berengungen |
| 3.5 | Erweiterung Kernzone Allenwinden Umzonung von der W2b in Kernzone B (GS Nr. 983) und Überlagerung Ortsbildschutzzone bestehend (siehe 10.7) und techn. Berengungen |
| 3.6 | Berengung Kernzone Inwil Umzonung von der W2a in Kernzone B (GS Nr. 983) und Überlagerung Ortsbildschutzzone bestehend (siehe 10.3) |

| BAUZONEN MIT SPEZIELLEN VORSCHRIFTEN | |
|--------------------------------------|---|
| 4.1 | Schmidhof Reservierung (RBV) in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bsv1.2 überführen |
| 4.2 | Braueri Umzonung von der Wohn- und Arbeitszone W4A in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bsv1.4 (mit Überlagerung BPP-E, siehe 12.6) |
| 4.3 | Arbeitsplatzgebiete Umzonung von der Arbeitszone AD und Reservierung in die Bauzone mit Oberhof und Neuhof speziellen Vorschriften Bsv2.2 (im Süden mit Einschränkung Büroanwendung im EG max. 50%, siehe 11.1) |
| 4.4 | Mischgebiet Zugerstrasse Umzonung von der Wohn- und Arbeitszone W4A und W4S, sowie Reservierung in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bsv2.4 (mit Überlagerung BPP-O, siehe 12.7) |
| 4.5a | Sonnenberg Umzonung von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OeB in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bsv3.1 |
| 4.5b | Behrnmatt Umzonung von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OeB und der Wohnzone W3 in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bsv3.2 |
| 4.5c | Martinspark Umzonung von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OeB in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bsv3.3 |
| 4.6 | Unterfeld Rig Umzonung von der Zone mit speziellen Vorschriften Bsv2.3 in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bsv2.5 (mit Überlagerung BPP-O, siehe 12.14) |
| 4.7 | Areal Rigstrasse Umzonung von der Zone W3 in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bsv2.5 (mit Überlagerung BPP-O, siehe 12.15) |

| ZONE DES ÖFFENTLICHEN INTERESSE FÜR BAUTEN UND ANLAGEN | |
|--|--|
| 5.1 | Serweid Einzonung der kantonalen Landwirtschaftszone L in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OeB (Einzonung ca. 9'969 m ²) |
| 5.2 | Lätsch Nord (Schlüssel) Einzonung der kantonalen Landwirtschaftszone L in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OeB (Einzonung ca. 1'1020 m ²) |
| 5.3 | Lätsch Süd Einzonung der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung OeB in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OeB (Einzonung ca. 34'427 m ²) |

| LANDWIRTSCHAFTSZONE | |
|---------------------|--|
| 6.1 | Inwilriedstrasse Umzonung der Zone mit speziellen Vorschriften (Familiengärten) UeFa in die kantonale Landwirtschaftszone L (Umzonung ca. 8'719 m ² in L sowie ca. 1'316 m ² zur Verlehrsfläche) |
| 6.2 | Schlaufenweg Umzonung von Wald in die Landwirtschaftszone (Ersatzaufforstung auf Grundstücken GS Nr. 1025 und 2375, ca. 170 m ²) |
| 6.3 | Arbach Auszonung von der Wohnzone W2b in die Landwirtschaftszone L (Auszonung von 1'362 m ² W2b auf GS Nr. 808, 1151 m ² verbleiben in der Wohnzone W2b) |
| 6.4 | Grienbach Auszonung von der Wohnzone W2b in die Landwirtschaftszone L (Auszonung von 50 m ² W2b auf GS Nr. 800) |

| ÜBRIGE ZONEN MIT SPEZIELLEN VORSCHRIFTEN | |
|--|--|
| 7.1 | Lagergebäude Umzonung der Landwirtschaftszone L in die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften UeL1 (Lorenzobel 1) |
| 7.2 | Boccalhalle Umzonung der Landwirtschaftszone L in die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften UeL2 (Lorenzobel 2) |
| 7.3 | Höllwald-Stubi Umzonung der Landwirtschaftszone L in die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften UeL3 (Lorenzobel 3) |
| 7.4 | Wasserkraftwerk Umzonung der Landwirtschaftszone L in die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften UeL4 (Lorenzobel 4) |
| 7.5 | Chrüzwegg Umzonung der kantonalen Nutzungszone ARK in die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften UeB0 (Zone für Bobantrieb) (siehe 10.4) |
| 7.6 | Spinnerei Neukerli Umzonung der Landwirtschaftszone L in die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften UeS0 und Überlagerung mit Ortsbildschutzzone (Spinnerei Neukerli, siehe 10.3) |
| 7.7 | Ziegelei Umzonung der Landwirtschaftszone L in die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften UeL2 (Ziegelei, siehe 10.4) |
| 7.8 | Magazin Umzonung des Walds in die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften UeL5 (Lorenzobel 5) |

| ZONE ÖFFENTLICHES INTERESSE FÜR ERHOLUNG UND FREIHALTUNG | |
|--|--|
| 8.1 | GS Nr. 3115 Umzonung der kantonalen Landwirtschaftszone L in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (ca. 4'643 m ²) |
| 8.2 | Lätsch Nord (Schlüssel) Umzonung der kantonalen Landwirtschaftszone L in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (ca. 1'352 m ²) |

| HOCHHAUSGEBIETE | |
|-----------------|--|
| 9.1 | Hochhausgebiet Baar-Süd 40 m Neues Hochhausgebiet 40 m (an städtebaulich überzeugenden Lagen können höhere Hochhäuser ermöglicht werden) |
| 9.2 | Hochhausgebiet Baar-Süd 40 m Neues Hochhausgebiet 40 m (an städtebaulich überzeugenden Lagen können höhere Hochhäuser ermöglicht werden) |
| 9.3 | Hochhausgebiet Baar-Süd 50 m Neues Hochhausgebiet 50 m (an städtebaulich überzeugenden Lagen können höhere Hochhäuser ermöglicht werden) |
| 9.4 | Hochhausgebiet Baar-Zentrum 50 m Neues Hochhausgebiet 50 m (an städtebaulich überzeugenden Lagen können höhere Hochhäuser ermöglicht werden) |
| 9.5 | Hochhausgebiet Areal Rigstrasse 60 m Neues Hochhausgebiet 60 m (an städtebaulich überzeugenden Lagen können höhere Hochhäuser ermöglicht werden) |

| ORTSBILDSCHUTZ | |
|----------------|--|
| 10.1 | Spinnerei Aufhebung Überlagerung Ortsbildschutzzone - Separat durchgeführte Teilrevision Arbeitszone AD in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bsv1 mit Ortsbildschutzzone |
| 10.2 | Florastrasse Neue Überlagerung Ortsbildschutzzone (siehe 3.1) |
| 10.3 | Spinnerei Neukerli Neue Überlagerung Ortsbildschutzzone (siehe 7.6) |
| 10.4 | Ziegelei Neue Überlagerung Ortsbildschutzzone (siehe 7.7) |
| 10.5 | Rathaus Anpassung der Überlagerung Ortsbildschutzzone (siehe 3.2) |
| 10.6 | Blickensdorf Anpassung der Überlagerung Ortsbildschutzzone (siehe 3.4) |
| 10.7 | Allenwinden Anpassung der Überlagerung Ortsbildschutzzone (siehe 3.5) |
| 10.8 | Kirche Anpassung der Überlagerung Ortsbildschutzzone (siehe 3.3) |
| 10.9 | Inwil Anpassung der Überlagerung Ortsbildschutzzone (siehe 3.6) |

| EINSCHRÄNKUNG BÜRONUTZUNG IM ERDGESCHOSS | |
|--|--|
| 11.1 | Oberneuhof Neue Überlagerung im Süden der Bv1 Oberneuhof (siehe 4.3), Einschränkung Büronutzung im EG max. 50% |

| BEBAUUNGSPLANPFLICHT | |
|----------------------|--|
| 12.1 | Rebnatt Neue Bebauungspflicht einfach oder ordentlich (BPP-E) |
| 12.2 | Mühleggasse Neue Bebauungspflicht einfach oder ordentlich (BPP-E) |
| 12.3 | GS Nr. 274, GS Nr. 1683 Neue Bebauungspflicht einfach oder ordentlich (BPP-E) (als Überlagerung der Einzonung in AC, siehe 2.3) |
| 12.4 | Bielstrasse Neue Bebauungspflicht einfach oder ordentlich (BPP-E) |
| 12.5 | Lätsch, GS-Nr. 2373 und 2374 (Autogarage) Neue Bebauungspflicht einfach oder ordentlich (BPP-E) (als Überlagerung der Einzonung in AA, siehe 2.1) |
| 12.6 | Braueri Neue Bebauungspflicht einfach oder ordentlich (BPP-E) (als Überlagerung der Umzonung in Bv1, siehe 4.2) |
| 12.7 | Mischgebiet Zugerstrasse Neue Bebauungspflicht ordentlich (BPP-O) (als Überlagerung der Umzonung in Bv1, siehe 4.4) |
| 12.8 | Aussersgrubstrasse Aufhebung von Bebauungspflicht ordentlich |
| 12.9 | Gutshaus Neue Bebauungspflicht einfach oder ordentlich (BPP-E) |
| 12.10 | Sihlbrugg Chrüzwegg Neue Bebauungspflicht einfach oder ordentlich (BPP-E) (als Überlagerung der Einzonung in AC, siehe 2.3) |
| 12.11 | Güli Areal Aufhebung bestehende Bebauungspflicht Freiraume resp. einfach (entfällt aufgrund Umzonung in Bv1, siehe 4.4) |
| 12.12 | Neuhofbach Aufhebung bestehende Bebauungspflicht Freiraume resp. einfach (entfällt aufgrund Umzonung in Bv1, siehe 4.4) |
| 12.13 | Neufeld Aufhebung bestehende Bebauungspflicht Freiraume resp. einfach (entfällt aufgrund Umzonung in Bv1, siehe 4.4) |
| 12.14 | Unterfeld Aufhebung bestehende Bebauungspflicht technische Berengung (siehe 4.6) |
| 12.15 | Areal Rigstrasse Neue Bebauungspflicht ordentlich (BPP-O) (als Überlagerung der Umzonung in Bv1, siehe 4.7) |
| 12.16 | Diverse Perimeter Aufhebung Bebauungspflicht einfach oder ordentlich |
| 12.17 | Alle übrigen öffentlichen Freiraume Die überlagernde Festlegung Bebauungspflicht für öffentliche Freiraume heisst neu Bebauungspflicht einfach oder ordentlich (BPP-E) |

| EINHALTUNG PLANUNGSWERT NACHZUWEISEN | |
|--------------------------------------|---|
| 13.1 | GS Nr. 1683 Neue Überlagerung Einhaltung Planungswert nachzuweisen > Verschärfung ES durch Umzonung |
| 13.2 | Lätsch, GS-Nr. 2373 und 2374 (Autogarage) Neue Überlagerung Einhaltung Planungswert nachzuweisen > Grundstück neu in Bauzone (siehe 2.1) |
| 13.3 | Mischgebiet Zugerstrasse & Störmen Neue Überlagerung Einhaltung Planungswert nachzuweisen > Grundstück neu in Bauzone (siehe 1.5 und 4.4) |
| 13.4 | Diverse Perimeter Aufhebung Überlagerung Einhaltung Planungswert nachzuweisen > Areal überbaut |

| NATURSCHUTTZONE GEMEINDLICH | |
|-----------------------------|--|
| 14.1 | Gesamtes Gemeindegebiet Berengung Abgrenzung Naturschutzzone gemeindlich auf dem gesamten Gemeindegebiet |

| WEITERE ÜBERLAGERUNGEN | |
|------------------------|--|
| 15.1 | Besondere Anforderungen Einzonung Schlüssel und Serweid mit zusätzlicher Überlagerung besondere Anforderungen gemäss Art. 7 Abs. 3 BO (siehe 5.1, 6.5.2) |

| AUSSICHTSLAGE | |
|---------------|---|
| 16.1 | Gesamtes Gemeindegebiet Aufhebung Aussichtsregeln |

| LANDSCHAFTSSCHUTTZONE GEMEINDLICH | |
|-----------------------------------|--|
| 17.1 | Gesamtes Gemeindegebiet Berengung Abgrenzung Landschaftsschutzzone gemeindlich |

| EINHALTUNG IMMISSIONSGRENZWERT NACHZUWEISEN | |
|---|--|
| 18.1 | Entlang lärmbelasteten Strassen Einhaltung Immissionsgrenzwerte gemäss Art. 36 Abs. 3 BO (Vorgabe gemäss neuem Art. 24 Abs. 2 USG) |

