

# Bauordnung

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. 1171

Vom Grossen Gemeinderat beschlossen am:

30. August 1994

Von den Stimmberechtigten angenommen am:

4. Dezember 1994

Vom Regierungsrat genehmigt am:

4. Juli 1995

## Inhalt

1. Allgemeine Bestimmungen
2. Planungsmittel
3. Begriffe des Baurechtes
4. Allgemeine Bauvorschriften
5. Zoneneinteilung
6. Nutzungsvorschriften für Wohn-, Kern-, Gewerbe- und Industriezonen
7. Massvorschriften für die Einzelbauweise in Wohn-, Kern-, Gewerbe- und Industriezonen
8. Massvorschriften für Arealbebauungen in Wohn-, Kern-, Gewerbe- und Industriezonen
9. Vorschriften für die weiteren Zonen
10. Verfahrensbestimmungen
11. Schlussbestimmungen

Der Grosse Gemeinderat, gestützt auf die §§ 10 und 17 des Baugesetzes für den Kanton Zug vom 18. Mai 1967,

*b e s c h l i e s s t :*

# 1. Allgemeine Bestimmungen

## § 1 Zweck

<sup>1</sup>Die Bauordnung bezweckt eine gute Gestaltung und eine sozial und wirtschaftlich optimale Nutzung des Gemeindegebietes unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen.

<sup>2</sup>Ihre Anwendung soll ein angenehmes, sicheres und gesundes Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben ermöglichen.

<sup>3</sup>Sie regelt die Art und Weise der Bebauung und der Freiräume und schafft die Voraussetzung für die harmonische Entwicklung des Stadtganzen und der städtischen Region, für eine einwandfreie Einfügung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild und für die Beachtung des Umweltschutzes.

## § 2 Bestandesgarantie

<sup>1</sup>Rechtmässig bestehende Bauten dürfen unterhalten, renoviert und bei Zerstörung im Brandfall und bei Elementarschäden unabhängig von Ausnützungs- und anderen Nutzungsvorschriften wieder aufgebaut werden. Diejenigen Bauten, die vor Inkrafttreten dieser Bauordnung bewilligt wurden, dürfen unabhängig von den Ausnützungs- und Nutzungsvorschriften innerhalb des bestehenden Volumens umgebaut werden. Zusätzliche für die Belichtung notwendige Dachaufbauten sind zulässig, und das Dach darf, wo nötig, bis zu 50 cm angehoben werden. Es dürfen behindertengerechte Liftanbauten erstellt werden.

<sup>2</sup>Zusätzliche Erweiterungen des Volumens sind zulässig, wenn diese die Grenz- und Gebäudeabstände, die Geschosszahl und zusammen mit dem Altbau die Ausnutzungsziffer einhalten.

<sup>3</sup>Rechtmässig bestehende Bauten und Anlagen, die den Nutzungsvorschriften dieser Bauordnung nicht entsprechen, dürfen die zonenfremde Nutzung beibehalten und angemessen erweitern, sofern kein überwiegendes öffentliches Interesse entgegen steht und sofern bei Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben die unvermeidbaren betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft mässig und zumutbar erscheinen.

## § 3 Baureife

<sup>1</sup>Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn

- a) es innerhalb einer Bauzone liegt.
- b) es sich nach Form, Lage und Beschaffenheit zur Überbauung eignet,
- c) die Anlagen für den Verkehr (genügende Zufahrt), die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Stadt erstellt werden.

## **§ 4 Erschliessung**

<sup>1</sup>Der Stadtrat trifft die erforderlichen Massnahmen, damit die ausgeschiedenen Bauzonen zeitgerecht, d.h. spätestens in einem Zeitraum von 15 Jahren erschlossen sind.

<sup>2</sup>Sind Erschliessungsträger mit dem Bau einer Erschliessungsanlage im Verzug, so kann die Gemeinde nach erfolgloser Mahnung die Anlage auf Kosten des Erschliessungsträgers selbst bauen.

## **§ 5 Vollzug**

<sup>1</sup>Der Vollzug dieser Bauordnung ist Sache des Stadtrates.

<sup>2</sup>Der Stadtrat wählt einen Baufachausschuss mit beratender Funktion, insbesondere für die Beurteilung der Gestaltung.

<sup>3</sup>Der Bauherr hat ein Einsichtsrecht in die Protokolle der Stadtbildkommission.

<sup>4</sup>Der Stadtrat erlässt ein Reglement für die Stadtbildkommission, welches dem GGR zur Kenntnis zu bringen ist.

## **§ 6 Ausnahmen**

<sup>1</sup>Der Stadtrat kann unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen Ausnahmen gestatten, wenn

- a) in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild oder die hygienischen Verhältnisse eine wesentlich bessere Lösung erzielt würde, oder
- b) die Einhaltung der Bauvorschriften im Einzelfall dem § 1 dieser Bauordnung zuwiderlaufen oder zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde und
- c) die nachbarlichen Interessen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup>Ausnahmen dürfen dem Sinn und Zweck der Bauordnung nicht zuwiderlaufen. Sie können mit Bedingungen und Auflagen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden.

# **2. Planungsmittel**

## **§ 7 Planungsmittel**

<sup>1</sup>Die Stadtplanung umfasst nebst der Bauordnung folgende Planungsmittel:

- a) Ortsgestaltungsplan und Teilrichtpläne
- b) Quartiergestaltungspläne
- c) Zonenplan
- d) Lärmempfindlichkeitsstufenplan
- e) Baulinien- und Strassenpläne
- f) Bebauungspläne

<sup>2</sup>Der Ortsgestaltungsplan, die Teilrichtpläne und die Quartiergestaltungspläne haben für die Grundeigentümer keine unmittelbar verpflichtende Wirkung. Sie werden vom Stadtrat festgesetzt und dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.

## **§ 8 Ortsgestaltungsplan**

<sup>1</sup>Der Ortsgestaltungsplan ist sachlich und örtlich in folgende Teilrichtpläne unterteilt:

- a) Teilrichtplan Siedlung und Landschaft
- b) Teilrichtplan Verkehr
- c) Teilrichtplan schützenswerte Natur- und Kulturobjekte
- d) Teilrichtplan Versorgung

## **§ 9 Teilrichtplan Siedlung und Landschaft**

<sup>1</sup>Der Teilrichtplan Siedlung und Landschaft zeigt die anzustrebende städtebauliche Struktur und deren Bezug zu den landschaftlichen Gegebenheiten.

<sup>2</sup>Er enthält als Grundlage für den Zonenplan die generelle Nutzungsverteilung, die Reservebaugebiete, die Gebiete des öffentlichen Interesses mit Verzeichnis der öffentlichen Bauten und Anlagen sowie die Siedlungsbegrenzungslinien.

<sup>3</sup>Er bezeichnet die Landwirtschaftsgebiete, den Wald, die Gewässer, die Landschafts-, Natur- und Gewässerschutzgebiete, die Bauverbotsgebiete, die Aussichtspunkte und -anlagen sowie die Einrichtungen für Erholung.

## **§ 10 Teilrichtplan Verkehr**

<sup>1</sup>Der Teilrichtplan Verkehr zeigt auf, welche Anlagen der Verkehr erfordert.

<sup>2</sup>Er enthält die dazu notwendigen Angaben, wie die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, die wichtigen Teile des Fuss- und Radwegnetzes, die generelle Linienführung der Hochleistungs-, Hauptverkehrs- und wichtigen Sammelstrassen sowie die öffentlichen Parkieranlagen für den Privatverkehr.

<sup>3</sup>Er bildet die konzeptionelle Grundlage für Verkehrsberuhigungen.

## **§ 11 Teilrichtplan schützenswerte Natur- und Kulturobjekte**

<sup>1</sup>Der Teilrichtplan Natur- und Kulturobjekte gibt Auskunft über die städtebaulich erhaltenswerten Strukturen, die Natur- und Kulturobjekte sowie über die Gebiete archäologischen Interesses.

<sup>2</sup>Er bezeichnet die Ortsbildschutz- und die Strukturerhaltungsgebiete, die archäologischen Fundstätten, die Natur- und Kulturobjekte, die Ufer- und Feldgehölze, die Hecken und Alleen.

<sup>3</sup>Die Ortsbildschutzgebiete bezwecken die Erhaltung und Pflege des historischen Ortsbildes.

<sup>4</sup>Die Strukturerhaltungsgebiete bezwecken die Pflege und Verbesserung einer guten Gesamtwirkung sowie der Struktur des jeweiligen Quartierbildes.

<sup>5</sup>Der Teilrichtplan Natur- und Kulturobjekte kann mit Inventaren und Verzeichnissen ergänzt werden.

## **§ 12 Teilrichtplan Versorgung**

<sup>1</sup>Der Versorgungsrichtplan gibt Aufschluss über die bestehenden und zukünftig erforderlichen Anlagen für eine einwandfreie Ver- und Entsorgung.

<sup>2</sup>Er enthält die nötigen Angaben des generellen Wasserversorgungs- und Entwässerungsprojektes, der Strom- und Erdgasversorgung und der Fernheizung, die Gebiete für Deponien sowie die Sammelplätze für Sonderabfälle.

## **§ 13 Quartiergestaltungspläne**

<sup>1</sup>Die Quartiergestaltungspläne geben eine in der Regel dreidimensionale Übersicht über eine zweckmässige bauliche Entwicklung, die städtebauliche und landschaftliche Gestaltung, die Erschliessung usw. eines Quartieres oder von Teilgebieten.

<sup>2</sup>Sie legen damit die Voraussetzungen fest für die Ausarbeitung von Baulinien- und Bebauungsplänen und bilden die Empfehlung für die Ausarbeitung von Baugesuchen als Arealbebauungen oder Einzelbauweise.

## **§ 14 Zonenplan**

<sup>1</sup>Der Zonenplan teilt gemäss § 19 des BauG das ganze Gemeindegebiet, mit Ausnahme des Waldes und der Gewässer, nach Art und Mass der Nutzung in genau abgegrenzte Zonen ein.

<sup>2</sup>Rechtsverbindlich ist der Zonenplan im Massstab 1:5000.

## **§ 15 Bebauungspläne**

<sup>1</sup>Bebauungspläne legen die Art der Überbauung für ein bestimmtes Gebiet näher fest und treten anstelle der ordentlichen Bauvorschriften.

<sup>2</sup>Sie bezwecken städtebaulich, funktionell und nutzungsmässig bessere Lösungen, als dies mit der Einzelbauweise möglich wäre.

# **3. Begriffe des Baurechts**

## **§ 16 Nutzungsarten**

Für die in dieser Bauordnung aufgeführten Nutzungsarten gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

<sup>1</sup>Zum Wohnen gehören:

- a) Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie
- b) Räume, die mit einer Wohnung in Zusammenhang stehen, einer freiberuflichen Tätigkeit des Bewohners dienen und nach ihrer Fläche in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen, und ferner:
- c) Heime, Spitäler und Unterkunftsteile von Gastgewerben.

<sup>2</sup>Zu den nichtstörenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben gehören:

- a) Gewerbe- und Produktionsbetriebe, namentlich mit Lager-, Forschungs- und Administrationsräumen sowie
- b) Dienstleistungsbetriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und nur geringfügig grössere Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

<sup>3</sup>Zu den mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben gehören:

- a) Gewerbe- und Produktionsbetriebe, namentlich mit Lager-, Forschungs- und Administrationsräumen sowie
- b) Dienstleistungsbetriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

<sup>4</sup>Zu den Industriebetrieben gehören namentlich:

- a) Betriebe mit Emissionen, welche nicht im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gastgewerbe liegen, sowie
- b) Betriebe zur Herstellung von Produkten und zugehörige Lager-, Forschungs- und Administrationsräume.

## **§ 17 Geschosse**

<sup>1</sup>Als Geschosse zählen:

- a) Das Erdgeschoss und die Obergeschosse
- b) Aufbauten auf Flachdächern (Attikageschoss usw., einschliesslich Treppenhaus und Lift), Geschosse unter Schrägdächern und in Erscheinung tretende Untergeschosse, wenn deren anrechenbare Geschossfläche mehr als 70% des darunter- bzw. darüberliegenden Geschosses ausmacht.

## **§ 18 Gebäudehöhe**

<sup>1</sup>Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Geschosse und der anrechenbaren Geschosshöhen.

<sup>2</sup>Die anrechenbare Geschosshöhe beträgt in Wohnzonen 3,00 m, in Wohn- und Gewerbebezonen und in den Kernzonen 3,50 m. Für Ladenlokale und dergleichen im Erdgeschoss beträgt sie 4,50 m. Die Geschosse werden OK-OK gemessen.

<sup>3</sup>Wo architektonische und städtebauliche Gründe es erfordern, kann der Stadtrat die Dachgesims- beziehungsweise die Traufhöhe festlegen.

## **§ 19 Grosser und kleiner Grenzabstand**

Wo zwischen einem grossen und einem kleinen Grenzabstand unterschieden wird, ist der grosse Abstand von der Hausseite mit den Hauptwohnräumen, der kleine von allen übrigen Hausseiten einzuhalten.

## **§ 20 Spezielle Grenzabstände**

<sup>1</sup>Die Grenzabstände sind auch gegenüber den Zonengrenzen der Zone ÖI und der Landwirtschaftszone einzuhalten.

<sup>2</sup>Der Grenzabstand für Unterniveaubauten beträgt 1 m. Der Stadtrat kann im Interesse der Bepflanzung und zur Verhinderung der Bodenversiegelung einen grösseren Abstand verlangen.

<sup>3</sup>Der Grenzabstand von Kleinbauten beträgt 2,5 m.

<sup>4</sup>Gegenüber den zur Zeit der Inkraftsetzung dieser Bauordnung bereits bestehenden Bauten auf Nachbargrundstücken ist der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand einzuhalten.

## **§ 21 Gebäudeabstand**

<sup>1</sup>Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände.

<sup>2</sup>Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück wird der Gebäudeabstand gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

## **§ 22 Näherbaurechte**

<sup>1</sup>Der Grenzabstand gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann verringert oder ganz aufgehoben werden, sofern keine gesundheits- und feuerpolizeilichen oder andere öffentliche Interessen verletzt werden.

<sup>2</sup>Das gleiche gilt für den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem Nachbargrundstück, sofern der Nachbar schriftlich zustimmt.

<sup>3</sup>Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.

<sup>4</sup>Grenz-, Näher- und Überbaurechte können nur ausgeübt werden, wenn keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

## **§ 23 Balkone, Erker, Auskragungen, Dachvorsprünge, Vortreppen**

<sup>1</sup>Balkone, Erker, Auskragungen, Dachvorsprünge, Vortreppen und dergleichen dürfen höchstens 2,0 m in den vorschriftsgemässen Grenzabstand hineinragen. Die Hauptfassade muss deutlich erkennbar bleiben.

<sup>2</sup>Das Hineinragen in den Grenzabstand setzt voraus:

- a) Bei Balkonen, dass sie sich maximal auf einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge erstrecken,
- b) bei Erkern und Auskragungen, dass sie über dem Erdgeschoss liegen und sich in keinem Geschoss auf mehr als einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge erstrecken.

<sup>3</sup>Die gleichen Voraussetzungen gelten für das Hineinragen in den Baulinienbereich, wobei der Stadtrat je nach den örtlichen Verhältnissen verlangen kann, dass die erforderliche Durchfahrts- oder Durchgangshöhe eingehalten werden und auf Abstützungen verzichtet wird.

## **§ 24 Ausnützungsziffer**

<sup>1</sup>Die anrechenbare Geschossfläche umfasst die Geschossflächen gemäss § 14 der VVO zum BauG zuzüglich der Flächen über dem obersten Geschoss, soweit sie sich als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume eignen und dabei insbesondere die gesundheitspolizeilichen Anforderungen erfüllen. Geschossflächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,5 m werden nicht angerechnet.

<sup>2</sup>Eine Landfläche, die für die Einhaltung der Ausnützungsziffer erforderlich war, darf nicht nochmals angerechnet werden. Überdies besteht kein Anspruch auf Ausschöpfung der Ausnützungsziffer.

## **§ 25 Wohnanteil**

<sup>1</sup>Zu den Bezugsflächen für die Berechnung des Wohnanteils zählen in allen Zonen die Geschossflächen im Erdgeschoss und den darüberliegenden Geschossen.

<sup>2</sup>Schulhäuser, Gebäude für religiöse und kulturelle Zwecke sowie technische Bauten der öffentlichen Infrastruktur sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend von der Wohnanteilspflicht befreit.

<sup>3</sup>Der Stadtrat kann den Wohnanteil reduzieren,

- a) wenn die Wohnqualität wegen der Lage der Räume schlecht ist und nicht verbessert werden kann,
- b) wenn es Kleinbetrieben im Erdgeschoss dient,
- c) wenn Einrichtungen öffentlichen Interessen oder der Quartiersversorgung dienen.

# **4. Allgemeine Bauvorschriften**

## **§ 26 Gestaltung**

<sup>1</sup>Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen, Teile von solchen, bauliche Einrichtungen und Aussenrenovierungen, haben sich in ihrer Erscheinung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild einzuflügen und anerkannten architektonischen Gestaltungsprinzipien zu entsprechen.

## **§ 27 Aussichtsschutz**

Um die im Ortsgestaltungsplan bezeichneten Aussichtslagen und -punkte der Öffentlichkeit zu erhalten, kann der Stadtrat die Situierung eines Gebäudes, die Gebäudehöhe, die Dachgestaltung und Firsthöhe sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung festlegen.

## **§ 28 Wald- und Gewässerabstand**

<sup>1</sup>Der Bauabstand gegenüber Waldrändern und gegenüber dem See, der alten und neuen Lorze, dem Göblibach, Arbach, Bohlbach, Mänibach, Fridbach, Löffelbach, Brunnenbach, Mühlebach und Trubikerbach ist durch Baulinien festzulegen.

<sup>2</sup>Wo keine Baulinien bestehen, gelten folgende minimalen Abstände:

- a) 15 m gegenüber Waldrändern
- b) 12 m gegenüber der neuen und alten Lorze ab oberem Böschungsrand, gegenüber dem See ab Uferrand und gegenüber den in Absatz 1 genannten Bächen
- c) 6 m gegenüber den übrigen Bächen.

<sup>3</sup>Der Abstand ist bei vermessenen Flüssen und Bächen ab der Grenze und bei nicht vermessenen Flüssen und Bächen ab der Gewässermitte zu messen.

<sup>4</sup>Um das Freilegen von eingedolten Bächen zu ermöglichen, können die minimalen Abstände von 12 m beziehungsweise 6 m auch im eingedolten Bereich verlangt werden, wenn dadurch eine zonengemässe Nutzung des Grundstückes nicht übermässig erschwert wird.

## **§ 29 Bepflanzung, Einfriedung**

<sup>1</sup>Es sind angemessene und vielfältige Neu- und Ersatzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen, insbesondere entlang von Strassen, bei Park- und Spielplätzen, in Innenhöfen, Vorgärten usw.

<sup>2</sup>Mit der Baubewilligung kann der Stadtrat verlangen, dass vorhandene Bäume, Gehölze, besondere Baumgruppen und Grünanlagen bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt werden, Parkplätze begrünt werden sowie das Vorgartenland als Teil eines durchgehend gestalteten Strassenraumes gärtnerisch hergerichtet wird. Derartige Auflagen können insbesondere auch gemacht werden, um die Bodenversiegelung zu begrenzen.

<sup>3</sup>Längs öffentlichen Strassen und Wegen kann der Stadtrat verlangen, dass die Höhe von Einfriedungen, welche die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, bis auf 0,6 m herabgesetzt wird. Mit Zustimmung des Stadtrates dürfen Bäume und Sträucher bis an den Strassenrand gesetzt werden.

## **§ 30 Dächer**

<sup>1</sup>Unter Berücksichtigung der Einordnung sowie einer harmonischen Dachlandschaft sind Flachdächer und Schrägdächer zulässig.

<sup>2</sup>Bei Schrägdächern darf die Breite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zusammen höchstens 1/3 der entsprechenden Fassadenlängen betragen.

<sup>3</sup>Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen und dürfen begehbar gemacht werden.

<sup>4</sup>Die technisch bedingten Installationen wie Antennen, Sonnenkollektoren, Lüftungsrohre, Kamine, Liftaufbauten sind in die Dachgestaltung miteinzubeziehen.

### **§ 31 Terrainveränderungen**

<sup>1</sup>Im Abstand von einem halben Meter zur Grundstücksgrenze dürfen keine Terrainveränderungen, wie Abgrabungen, Aufböschungen, Auffüllungen usw. vorgenommen werden.

<sup>2</sup>Böschungen und Abgrabungen entlang der Grenze dürfen maximal im Verhältnis 1:1 erstellt werden.

<sup>3</sup>Auffüllungen und Aufböschungen dürfen im Grenzabstandsbereich für Bauten die Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

<sup>4</sup>Mit Zustimmung des Nachbarn kann von den Vorschriften gemäss Abs. 1, 2 und 3 abgewichen werden.

<sup>5</sup>Terrainveränderungen haben sich gut in die Umgebung einzufügen.

### **§ 32 Terrainveränderungen mit Stützmauern**

<sup>1</sup>Bei Terrainveränderungen ist die Erstellung von Stützmauern innerhalb des Grenzabstandes für Bauten im Rahmen der nachstehenden Vorschriften gestattet.

<sup>2</sup>Stützmauern mit Hinterfüllung (Futtermauern) dürfen nur innerhalb der nach § 31 zulässigen Böschung wie folgt erstellt werden:

- a) bis zu 1 m Höhe ohne Abstandsbeschränkung
- b) von über 1 m bis 2,5 m Höhe unter Einhaltung des Grenzabstandes für Kleinbauten
- c) von über 2,5 m Höhe unter Einhaltung des Grenzabstandes für Bauten

<sup>3</sup>Bei Abgrabungen dürfen Stützmauern wie folgt erstellt werden:

- a) bis 2,5 m Höhe unter Einhaltung eines Grenzabstandes von 1 m
- b) bei über 2,5 m Höhe unter Einhaltung des Grenzabstandes für Bauten.

<sup>4</sup>Stützmauern mit Hinterfüllung und bei Abgrabung dürfen zusammen bis zum Grenzabstand für Bauten die Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

<sup>5</sup>Mit Zustimmung des Nachbarn kann von den Vorschriften gemäss Abs. 2, 3 und 4 abgewichen werden, sofern das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

### **§ 33 Ein- und Ausfahrten**

Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass durch ihre Benützung die Verkehrsteilnehmer weder gefährdet noch behindert werden; insbesondere muss eine ausreichende Sichtweite gewährleistet sein.

### **§ 34 Spielplätze und Pflanzareale**

<sup>1</sup>Bei Bauten mit mehr als 4 Wohnungen sind nach Möglichkeit auf privatem Grund geeignete Spielplätze sowie Pflanzgärten oder den Wohnungen direkt zugeordnete Gartensitzplätze anzulegen und zu unterhalten. Ein Zusammenfassen von Spielplätzen und von Pflanzgärten mehrerer Grundstücke ist erwünscht.

Die Grösse der Spielplätze und der Pflanzgärten hat in den Wohnzonen mindestens 15% der Bruttogeschossfläche für Wohnen zu betragen.

### **§ 35 Bauausführung**

<sup>1</sup>Der Bauherr hat die Bauten und Anlagen nach den anerkannten Regeln der Baukunst zu erstellen und zu unterhalten. Sie haben ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen und die Sicherheit von Mensch, Tier und Sachen zu gewährleisten.

<sup>2</sup>Der Grundeigentümer hat dafür zu sorgen, dass ab seinem Grund weder Wasser noch Schnee auf öffentliche Fahr- und Gehwege gelangen.

### **§ 36 Gesundheitspolizeiliche Anforderungen**

<sup>1</sup>Die Situierung, Grundriss- und Fassadengestaltung der Bauten hat auf eine genügende Belichtung und Besonnung Rücksicht zu nehmen; ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.

<sup>2</sup>Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen bei Neubauten, ausser solchen in Einfamilienhäusern, auf wenigstens 2/3 ihrer Grundfläche mindestens eine lichte Höhe von 2,4 m aufweisen. Bei Umbauten kann die lichte Höhe den besonderen Gegebenheiten angepasst werden.

<sup>3</sup>Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Mehrfamilienhäusern müssen eine Bodenfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> aufweisen.

<sup>4</sup>Zu jeder Wohnung sind ausreichende Aufbewahrungsmöglichkeiten für Kleider, Putzartikel usw. zu schaffen, ausserdem ist bei Mehrfamilienhäusern für jede Wohnung ein Abstellraum von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

<sup>5</sup>In der Nähe der Hauseingänge sind der Nutzung entsprechend nach Möglichkeit gedeckte Abstellplätze für Velos und Kinderwagen anzulegen.

### **§ 37 Behinderten- und betagtengerechtes Bauen**

<sup>1</sup>Gebäude und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr müssen für Behinderte und Betagte zugänglich und benützbar sein, namentlich Freizeit- und Kulturgebäude, Gastgewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Aus- und Weiterbildungsstätten, Bauten des Gesundheitswesens und Verkehrsanlagen.

<sup>2</sup>Bei Mehrfamilienhäusern ist ein angemessener Anteil der Wohnungen so zu erstellen, dass eine spätere Anpassung an die Bedürfnisse einzelner behinderter oder betagter Bewohner möglich ist. Insbesondere erfordert dies eine rollstuhlgerechte Erschliessung.

<sup>3</sup>Bei Umbauten und Nutzungsänderungen darf auf Massnahmen für Behinderte nur verzichtet werden, wenn der Aufwand unverhältnismässig wäre oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde.

<sup>4</sup>Massgebend für behinderten- und betagtengerechtes Bauen sind insbesondere die einschlägigen Normen. Zu berücksichtigen sind folgende Grundsätze: Für Behinderte und Betagte sollen die gleichen Zugänge wie für Nichtbehinderte benützbar sein. Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Behinderten sollen so angeordnet sein, dass lange Wege vermieden werden. Bei Bauten und Anlagen mit öffentlich zugänglichen WC-Anlagen und erheblichem Publikumsverkehr muss mindestens eine behindertengerechte WC-Anlage vorhanden sein.

## § 38 Lärmschutz

<sup>1</sup>Baugesuche für Wohnbauten und andere lärmempfindliche Nutzungen müssen unter Berücksichtigung der Aussenlärmbelastung einen Nachweis über die notwendigen Lärmschutzmassnahmen enthalten.

<sup>2</sup>Den Nutzungszonen werden in der Regel folgende Empfindlichkeitsstufen zugeordnet:

<b>Zonen</b>	<b>Empfindlichkeitsstufe</b>
Wohnzonen: W1, W2, W3, W4	II
Wohn- und Gewerbebezonen: WG2, WG3, WG4, WG5	III
Kernzonen: K4, K5, A, O	III
Gewerbe- und Wohnzone: GW12	III
Gewerbe- und Industriezonen: G20, I25	IV
<b>Zone des öffentlichen Interesses</b>	
für Freihaltung und Erholung OelF	II/III
für Bauten OelB	II/III
Landwirtschaftszone	III
Zone übriges Gebiet	III
Zone mit speziellen Vorschriften	entsprechend der jeweiligen Nutzung

Teilweise abweichende Zuordnungen sind möglich; sie sind aus dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan ersichtlich.

<sup>3</sup>Für die Beurteilung des Strassenverkehrs-, Schiess-, Bahn- und Industrielärms gelten die entsprechenden Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

<sup>4</sup>Zur Erreichung des Lärmschutzes längs Hauptverkehrsstrassen, Bahnlinien sowie längs anderen verkehrsintensiven Strassen ist der Stadtrat insbesondere berechtigt:

- a) Die Form und die Situierung der Bauten festzulegen sowie Wohnungsgrundrisse zu verlangen, die auf die Lärmimmissionen Rücksicht nehmen,
- b) Schallschutzmassnahmen bei Neubauten und bei erheblichen Umbauten an den Gebäuden zu verlangen, wie schalldämmende Fenster, schallabsorbierende Verkleidungen von Balkonunterseiten und dergleichen.

## § 39 Gewässerschutz

<sup>1</sup>Für Bauten und Anlagen an Gewässern, innerhalb Grundwasserschutzzonen, für Anlagen zur Lagerung gewässergefährdender Stoffe, sowie für Anlagen zur Wasserentnahme oder -nutzung bleiben die entsprechenden speziellen Bewilligungsverfahren vorbehalten.

<sup>2</sup>Bewilligungspflichtig sind ausserdem alle Terrainaufschüttungen in Gewässer- oder Grundwassernähe. Das Schüttmaterial ist in der Bewilligung genau zu umschreiben.

<sup>3</sup>Der Stadtrat kann in der Baubewilligung Auflagen erlassen zur Begrenzung der Bodenversiegelung durch Parkplätze und ähnliche Anlagen.

<sup>4</sup>Massgeblich für die im Zonenplan angegebenen Grundwasserschutzzonen sind die entsprechenden, speziellen Schutzpläne.

#### **§ 40 Entsorgung**

Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalles zu schaffen.

#### **§ 41 Abbruch von Bauten**

Eine Abbruchbewilligung von Bauten wird vom Stadtrat erst erteilt, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Ausnahmen können in besonderen Fällen getroffen werden.

### **5. Zoneneinteilung**

#### **§ 42 Zonenbezeichnungen**

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- |    |  |      |
|----|--|------|
| A. | Wohnzonen  |      |
|    | - Wohnzone   | W1   |
|    | - Wohnzone   | W2a  |
|    | - Wohnzone   | W2b  |
|    | - Wohnzone   | W3   |
|    | - Wohnzone   | W4   |
|    | - Wohn- und Gewerbezone  | WG2  |
|    | - Wohn- und Gewerbezone  | WG3  |
|    | - Wohn- und Gewerbezone  | WG4  |
|    | - Wohn- und Gewerbezone  | WG5  |
| B. | Kernzonen  |      |
|    | - Kernzone   | K4   |
|    | - Kernzone   | K5   |
|    | - Altstadtzone   | A    |
|    | - Ortskernzone Oberwil   | O    |
| C. | Gewerbe- und Wohnzone  | GW12 |
| D. | Gewerbe- und Industriezone   |      |
|    | - Gewerbezone  | G20  |
|    | - Industriezone  | I25  |
| E. | Zone des öffentlichen Interesses                                   |      |
|    | - Zone des öffentlichen Interesses<br>für Bauten und Anlagen       | ÖIB  |
|    | - Zone des öffentlichen Interesses<br>für Freihaltung und Erholung | ÖIF  |
| F. | Reserve-Bauzone  | R    |

G.	Landwirtschaftszone	L
H.	Landschaftsschutzzone	
I.	Naturschutzonen	
	– kantonale Naturschutzzone	KNS
	– gemeindliche Naturschutzzone	GNS
K.	Zone übriges Gebiet	
L.	Zonen mit überlagernden Bestimmungen	
	– Ortsbildschutzzone	
	– Zone mit speziellen Vorschriften	
	– kantonale Bauverbotszone Zugersee	
	– Gebiete archäologischer Fundstätten	
	– Grundwasserschutzzone	
	– Grundwasserschutzareal	

## 6. Nutzungsvorschriften für Wohn-, Kern-, Gewerbe- und Industriezonen

### § 43 Nutzungsvorschriften für Wohnzonen sowie für Wohn- und Gewerbebezonen

<sup>1</sup>Die Wohnzonen sind für das Wohnen bestimmt. Nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

<sup>2</sup>In den Wohn- und Gewerbebezonen sind neben dem Wohnen nichtstörende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

### § 44 Nutzungsvorschriften für Kernzonen

<sup>1</sup>Die Kernzonen sind für nichtstörende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für das Wohnen bestimmt.

<sup>2</sup>In den Kernzonen sind zur Erhöhung der Attraktivität im Erdgeschoss in der Regel publikumsorientierte Nutzungen, wie Läden, Restaurants, Ateliers, Schaufenster und dergleichen, vorzusehen und für die Passanten freundlich zu gestalten. An ungeeigneten Lagen kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen.

### § 45 Nutzungsvorschriften für die Gewerbe- und Wohnzone GW12

<sup>1</sup>Die Gewerbe- und Wohnzone GW12 ist für nichtstörende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, auch das Wohnen ist zulässig.

<sup>2</sup>Der Gewerbeanteil muss mind. 50% der anrechenbaren Geschossfläche betragen.

### § 46 Nutzungsvorschriften für die Gewerbezone G20 und die Industriezone I 25

Die Gewerbezone G20 und die Industriezone I25 sind für den Bau von Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetrieben bestimmt. Wohnungen sind nur für standortgebundene Betriebsangehörige zulässig.

### § 47 Immissionen aus Gewerbe- und Industriezonen

Die an Gewerbe- und Industriezonen angrenzenden Gebiete dürfen keinen stärkeren Einwirkungen ausgesetzt sein als durch Betriebe in diesen Zonen selbst.

## 7. Massvorschriften für die Einzelbauweise in Wohn-, Kern-, Gewerbe- und Industriezone

### § 48 Grundmasse für Einzelbauweise in Wohnzonen

Zone	Geschosse (max.)	Gebäude- länge (max.)	Grenzabstand		Ausnützungs- ziffer (max.)	Wohn- anteil (min.)
			klein (min.)	gross (min.)		
W1	1	20 m	5 m	8 m	0.25	80%
W2a	2	30 m	5 m	8 m	0.40	80%
W2b	2	30 m	5 m	8 m	0.50	80%
W3	3	40 m	6 m	10 m	0.65	90%
W4	4	60 m	6 m	10 m	0.75	90%
WG2	2	40 m	5 m	8 m	0.60	60%
WG3	3	frei	6 m	6 m	0.80	60%
WG4	4	frei	6 m	6 m	1.00	50%
WG5	5	frei	6 m	6 m	1.50	50%

### § 49 Terrassenhäuser

Die Erstellung von Terrassenhäusern ist bei Einhaltung von folgenden Vorschriften zulässig:

- Es darf die bei Einzelbauweise zulässige Geschosszahl um ein Geschoss überschritten werden.
- Mit Ausnahmen der Brüstungen darf kein Gebäudeteil höher als 7 m bei einer Geländeneigung von weniger als 30% und 8.5 m bei einer Geländeneigung von mehr als 30% über dem gewachsenen Boden liegen. Bei besonderen topografischen Verhältnissen kann unter Berücksichtigung des zukünftigen Terrainverlaufs von diesen Massen geringfügig abgewichen werden.
- Weist das Gebäude mehr als 3 Geschosse auf, so ist jedes Geschoss um mindestens 3 m horizontal zu versetzen.

## § 50 Grundmasse für Einzelbauweise in Kernzonen

<sup>1</sup> Zone	Geschosse (max.)	Gebäude- länge (max.)	Grenzab- stand (min.)	Ausnützungs- ziffer (max.)	Wohnanteil (min.)
K5	5	frei	6 m	2.10	50%
K4	4	frei	6 m	1.10	60%
O	3	30 m	4 m	0.70	60%
A	gemäss Altstadtreglement				60%

<sup>2</sup>In der Ortskernzone Oberwil kann im Interesse der Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung des heutigen Charakters des schutzwürdigen Ortsbildes Oberwil von den Grundmassen für die Einzelbauweise abgewichen werden.

## § 51 Grundmasse für Einzelbauweise in Gewerbe- und Industriezonen

<sup>1</sup> Zone	Firsthöhe (max.)	Grenzabstand (min.)	Baumassen- ziffer (max.)	Ausnützungs- ziffer (max.)	Freiflächen- ziffer (min.)
GW12	12 m	5 m	4.0	1.0	0.15
G20	20 m	5 m	5.0	1.3	0.15
I25	25 m	5 m	8.0	2.1	0.10

<sup>2</sup>Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Abstände jener Zone.

<sup>3</sup>Der Gebäudeabstand für Bauten auf dem gleichen Grundstück kann unter Berücksichtigung der industriellen oder gewerblichen Erfordernisse und der Umgebungsgestaltung reduziert werden.

## § 52 Ausnützungszuschlag für Lagernutzung im Untergeschoss

Für Lagernutzungen in Untergeschossen kann ein Ausnützungszuschlag von bis zu 30% des Grundmasses gewährt werden.

# 8. Massvorschriften für Arealbebauungen in Wohn-, Kern-, Gewerbe- und Industriezonen

## § 53 Anforderungen an Arealbebauungen

Die Arealbebauung hat gegenüber der Einzelbauweise der jeweiligen Zone entsprechend, in der Regel folgenden erhöhten Anforderungen zu genügen:

- a) Besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung für eine städtebauliche Einheit mit Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und die jeweilige Quartierstruktur

- b) sorgfältig gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität
- c) grössere, zusammenhängende Freiflächen mit standortgerechter, vielfältiger Bepflanzung und ansprechend gestalteten Spielplätzen, Pflanzarealen und Umgebungsgestaltung
- d) direkte Fussgängerverbindungen sowohl arealintern wie auch zum städtischen Fusswegnetz
- e) zweckmässige Erschliessung mit kleiner Landbeanspruchung
- f) zweckmässige Anordnung und betriebliche Organisation der Autoabstellplätze und deren Zufahrten, wobei mindestens 3/4 der Parkplätze in Sammelgaragen anzuordnen sind
- g) ausreichende Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen
- h) umweltfreundliche Energieversorgung und -verteilung
- i) sparsamer Energieverbrauch
- k) allen Bewohnern zugängliche Gemeinschaftsräume

#### § 54 Areale für Arealbebauungen

<sup>1</sup>Arealbebauungen müssen eine städtebauliche Einheit bilden.

<sup>2</sup>Es sind folgende Mindestarealflächen erforderlich:

- a) W1, W2a, W2b: 2000 m<sup>2</sup>
- b) alle übrigen Zonen: 3000 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup>Diese Mindestarealfläche kann auch ausgenützte Grundstücke und Grundstücksteile umfassen, wenn die zugehörigen Bauten Bestandteile der Arealbebauung sind und die erhöhten Anforderungen gemäss § 53 insgesamt erfüllt sind.

#### § 55 Grundmasse für Arealbebauungen in Wohnzonen

Zone	Geschosse (max.)	Gebäude- länge (max.)	Grenzabstand		Ausnützungs- ziffer (max.)	Wohnanteil (min.)
			klein (min.)	gross (min.)		
W1	2	frei	5 m	8 m	0.35	80%
W2a	3	frei	5 m	8 m	0.60	80%
W2b	3	frei	5 m	8 m	0.70	80%
W3	4	frei	6 m	10 m	0.80	90%
W4	5	frei	6 m	10 m	1.00	90%
WG2	3	frei	5 m	8 m	0.70	60%
WG3	4	frei	6 m	6 m	0.90	60%
WG4	5	frei	6 m	6 m	1.20	50%
WG5	5	frei	6 m	6 m	1.70	50%

Innerhalb der Arealbebauungen können die Grenz- und Gebäudeabstände reduziert oder aufgehoben werden.

### § 56 Terrassenhäuser

Bei Terrassenhäusern dürfen ein Geschoss mehr und ein zusätzliches versetztes Untergeschoss erstellt werden. Maximal dürfen fünf übereinanderliegende Geschosse in Erscheinung treten.

### § 57 Grundmasse für Arealbebauungen in Kernzonen

Zone	Geschosse (max.)	Gebäude- länge (max.)	Grenzabstand (min.)	Ausnützungsziffer (max.)	Wohnanteil (min.)
K5	5	frei	6 m	2.3	50%
K4	4	frei	6 m	1.3	60%
O	3	frei	5 m	0.8	60%

Innerhalb der Arealbebauungen können die Grenz- und Gebäudeabstände reduziert oder aufgehoben werden.

### § 58 Grundmasse für Arealbebauungen in Gewerbe- und Industriezonen

Zone	Firsthöhe (max.)	Grenzabstand (min.)	Baumassenziffer (max.)	Ausnützungsziffer (max.)	Freiflächenziffer (min.)
GW12	12 m	5 m	5.0	1.2	0.20
G20	20 m	5 m	6.0	1.5	0.20
I25	25 m	5 m	9.0	2.3	0.15

Innerhalb der Arealbebauung können die Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung der industriellen oder gewerblichen Erfordernisse und der Umgebungsgestaltung reduziert oder aufgehoben werden. Ferner kann zum Schutze vor Immissionen ein grösserer Grenzabstand verlangt werden.

### § 59 Etappierung von Arealbebauungen

Der Arealbebauungsplan ist für die gesamte Fläche zu erstellen. Die etappenweise Realisierung ist zulässig.

### § 60 Ausnützungszuschlag für Lagernutzung im Untergeschoss

Für Lagernutzungen in Untergeschossen kann ein Ausnützungszuschlag von bis zu 30% des Grundmasses gewährt werden.

## 9. Vorschriften für die weiteren Zonen

### § 61 Zonen des öffentlichen Interesses

<sup>1</sup>Die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten sind für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Private Bauten und Anlagen können bewilligt werden, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen und dieser Zweck dinglich gesichert ist. In diesem Falle ist das Heimschlagsrecht gemäss § 30 BauG ausgeschlossen.

<sup>2</sup>Die Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung sind als Frei-, Grün- und Erholungsflächen zu erhalten bzw. zu gestalten. Darauf dürfen oberirdisch nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Nutzung erforderlich und mit dem Charakter der Zone vereinbar sind. Wegleitend sind die Angaben im Ortsgestaltungsplan.

<sup>3</sup>Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen gelten die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen. Die übrigen Grundmasse werden vom Stadtrat unter Berücksichtigung der benachbarten Zonen sowie der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

### § 62 Reserve-Bauzonen

<sup>1</sup>Die Reserve-Bauzonen umfassen gemäss § 23 des Baugesetzes Land, das grundsätzlich für die Überbauung in Aussicht genommen ist, dessen Erschliessung jedoch erst später erfolgen soll.

<sup>2</sup>Sie werden vom Stadtrat zur Überbauung freigegeben.

### § 63 Naturschutz- und Ortsbildschutzzonen

<sup>1</sup>Schutzzonen dienen dem Naturschutz oder dem Ortsbildschutz. Sie werden aufgrund des Baugesetzes, des besonderen kantonalen Rechts sowie der gemeindlichen Planung ausgeschieden. Die näheren Bauvorschriften, Nutzungs- und Pflegeanordnungen können in separaten Schutzverordnungen geregelt werden.

<sup>2</sup>Die Naturschutzzonen bezwecken die Erhaltung und Pflege von naturnahen Pflanzen- und Tiergemeinschaften, wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölze udgl.

<sup>3</sup>Die Ortsbildschutzzonen bezwecken die Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- oder Quartierbildes. Veränderungen der bestehenden Gebäude sind nur zulässig, wenn sie das heutige Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen. Der Stadtrat kann ausserdem vor der Erteilung von Baubewilligungen die Erarbeitung einer Studie als Beurteilungsgrundlage oder einen Bebauungsplan verlangen.

<sup>4</sup>Naturobjekte werden im Teilrichtplan schützenswerte Natur- und Kulturobjekte bezeichnet. Der Stadtrat trifft Massnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Naturobjekten. Soweit erforderlich kann der Stadtrat mit den Grundeigentümern insbesondere Verträge über den Schutz und die Erhaltung von Naturobjekten abschliessen.

## **§ 64 Landschaftsschutzzone**

<sup>1</sup>Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung oder Wiederherstellung besonders schöner und wertvoller Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart sowie in ihrer Bedeutung als Lebensraum freilebender Tiere und wildwachsender Pflanzen.

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

<sup>3</sup>Hecken und Feldgehölze, markante Einzelbäume sowie die Ufervegetation sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Rodungen kann der Stadtrat Ersatzpflanzungen anordnen. Eine weitere Aufwertung mit Gehölzen, Hecken, Kleingewässern und Hochstammobstgärten ist anzustreben und kann von der Stadt mit Beiträgen unterstützt werden.

## **§ 65 Zone Übriges Gebiet**

<sup>1</sup>In der Zone Übriges Gebiet sind Bauten und Anlagen für Familiengärten und Freizeitanlagen zulässig.

<sup>2</sup>Gartenhäuschen bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 3 m können durch den Stadtrat bewilligt werden. Grössere Bauten bedürfen der Zustimmung durch die Baudirektion.

## **§ 66 Zone mit speziellen Vorschriften Zugerberg**

<sup>1</sup>Die Wohn- und Dienstleistungszone Zugerberg ist für Schulung, für Wohnen, für Erholung und ähnliche Nutzungen bestimmt.

<sup>2</sup>Die Erneuerung und teilweise Änderung der Bauten und Anlagen sind gestattet.

<sup>3</sup>Für Neubauten sowie grössere Um- und Ausbauten besteht eine Bebauungsplanpflicht.

## **§ 67 Zone mit speziellen Vorschriften Choller**

<sup>1</sup>Die Zone mit speziellen Vorschriften Choller ist für den bestehenden Wohnbau sowie für den holzverarbeitenden Betrieb bestimmt. Eine andere Nutzung ist nicht zulässig.

<sup>2</sup>Erweiterungsbauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen.

<sup>3</sup>Die Bewilligung von grösseren Erweiterungsbauten setzt einen Bebauungsplan voraus.

## **§ 68 Zone mit speziellen Vorschriften westlich der SBB-Geleise**

<sup>1</sup>Die Zone mit speziellen Vorschriften westlich der SBB-Geleise ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie das Wohnen bestimmt.

<sup>2</sup>Für dieses Gebiet besteht Bebauungsplanpflicht.

## **§ 69 Zone mit speziellen Vorschriften Lüssi**

<sup>1</sup>Die Zone mit speziellen Vorschriften Lüssi ist für Wohnen, landwirtschaftliche Nutzungen, Ateliers und Gewerbe bestimmt.

<sup>2</sup>Der Lüssihof soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Um den langfristigen Bestand der Gebäudegruppen zu ermöglichen, sind bei den bestehenden Bauten und Anlagen Erneuerungen und Änderungen gestattet. Ergänzungsbauten sind in beschränkter Masse zulässig.

<sup>3</sup>Für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht.

# **10. Verfahrensbestimmungen**

## **§ 70 Bewilligungspflicht**

<sup>1</sup>Der Bewilligungspflicht unterliegen:

- a) Neu, Um-, An-, Auf- und Tiefbauten, Abbruch von Gebäuden sowie wesentliche Aussenrenovierungen und Reklamevorrichtungen;
- b) Terrainveränderungen
  - welche zum gewachsenen Terrain eine Niveaudifferenz von über 2,5 m bewirken
  - welche mehr als 50 m<sup>3</sup> Terrain betreffen
  - welche das Landschaftsbild beeinflussen
- c) Stützmauern mit Hinterfüllung und bei Abgrabungen
  - sofern sie über 1 m hoch sind
  - sofern sie das Landschaftsbild beeinflussen
- d) Terrainveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen längs Strassen und Wegen
- e) Nutzungsänderungen
- f) Die Erstellung von Strassen, Parkplätzen und Zufahrten
- g) Andere Vorkehren, die das Orts- und Landschaftsbild beeinflussen, wie Lagerplätze, Antennen, Aufstellung von Wohnwagen ausserhalb der öffentlichen Zeltplätze usw.

<sup>2</sup>Zur Beurteilung eines Baugesuches können in Ergänzung von § 24 der VVO zum BauG folgende weitere Unterlagen verlangt werden:

- Umgebungsplan mit bestehenden Bäumen
- Dachaufsicht
- Fassadenansichten unter Einbezug von Nachbargebäuden
- Modell

<sup>3</sup>Der Stadtrat trifft seine Entscheidung innert drei Monaten seit der Einreichung der vollständigen Baugesuchtsunterlagen. Bedingen besondere Umstände die Verlängerung dieser Frist, ist dies dem Gesuchsteller mitzuteilen.

## **§ 71 Gebühren**

<sup>1</sup>Für die Behandlung von Gesuchen jeder Art sind Gebühren zu erheben.

<sup>2</sup>Die Gebühr beträgt in der Regel 2 ‰ der Baukosten; sie kann je nach Aufwand um 0,5 ‰ gesenkt werden.

<sup>3</sup>Kosten für notwendige Expertisen, spezielle Abklärungen usw. sind separat in Rechnung zu stellen.

# **11. Schlussbestimmungen**

## **§ 72 Inkrafttreten**

<sup>1</sup>Diese Bauordnung tritt am Tage nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup>Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bauordnung erstinstanzlich noch nicht erledigten Baugesuche für bauliche und andere bewilligungspflichtige Massnahmen unterstehen den neuen Vorschriften.

## **§ 73 Aufhebung von Bauvorschriften**

<sup>1</sup>Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung wird die Bauordnung vom 30. Juni 1981 aufgehoben.

<sup>2</sup>In den Bebauungsplänen, die über den Wohnanteil keine Aussagen machen und die vor Inkraftsetzung dieser Bauordnung erlassen worden sind, ist der zonengemässe Nutzungsanteil für Wohnen gemäss dieser Bauordnung einzuhalten.