

# Teilrevision Bauordnung Artikel 30 und Artikel 38

---

Abteilung Planung/Bau  
Baar, 1.4.2015

Der Abteilungsleiter  
Urs Spillmann

---

Vom Gemeinderat verabschiedet am 25.3.2015  
Der Gemeindepräsident  
Andreas Hotz:

Der Gemeindeschreiber  
Walter Lipp

---

Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion  
Zug, 20.7.2015

Der Baudirektor  
Heinz Tännler

---

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 25.9.2015 bis 26.10.2015

Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

---

An der Urnenabstimmung beschlossen am  
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

---

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom vom

Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

---

Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am

---

## Heutiger Artikel 30 der Bauordnung

### § 30 Wohn- und Arbeitszone

<sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszonen sind für das Wohnen sowie für nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Verkaufsflächen für Lebensmittel sind bis zu einer Fläche von 1'500 m<sup>2</sup> zulässig.

<sup>2</sup> Die Verkaufsfläche von Non-Food-Geschäften darf 1'000 m<sup>2</sup> pro Gebäude und 20% der bewilligten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.

<sup>3</sup> Kleinere Freizeiteinrichtungen mit einem lokalen Einzugsgebiet sind zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet sind nicht zulässig.

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

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

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

<sup>7</sup> Der grosse Grenzabstand kann für Gewerbebetriebe im Erdgeschoss bis auf das Mass des kleinen Grenzabstandes reduziert werden.

## Inhalt des Beschlusses: Neuer Artikel 30 der Bauordnung

### § 30 Wohn- und Arbeitszone

<sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszonen sind für das Wohnen sowie für nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Verkaufsflächen für Lebensmittel sind bis zu einer Fläche von 1'500 m<sup>2</sup> zulässig.

<sup>2</sup> Die Verkaufsfläche von Non-Food-Geschäften darf 1'000 m<sup>2</sup> pro Gebäude und 20% der bewilligten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.

<sup>3</sup> Kleinere Freizeiteinrichtungen mit einem lokalen Einzugsgebiet sind zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet sind nicht zulässig. **Ausgenommen ist die im Bebauungsplan Unterfeld dargelegte Kinonutzung mit regionalem Einzugsgebiet.**

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

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

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

<sup>7</sup> Der grosse Grenzabstand kann für Gewerbebetriebe im Erdgeschoss bis auf das Mass des kleinen Grenzabstandes reduziert werden.

<sup>8</sup> **Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet der Wohn- und Arbeitszone WA5 Unterfeld gilt im Interesse einer hohen Siedlungs- und Umgebungsqualität die Pflicht zur Ausarbeitung eines Bebauungsplans. Die Anforderungen gemäss § 17 Bauordnung sind zu erfüllen. Mit dem Bebauungsplan können Hochhäuser mit einer Gebäudehöhe von bis zu 60 m ermöglicht werden.**

## Heutiger Artikel 38 der Bauordnung

### § 38 Reserve-Bauzone

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

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

- a) Erschliessungsprinzip
- b) Bauungskonzept
- c) Freiräume
- d) Lärmschutz
- e) Baulandbedarf

<sup>3</sup> Für die Reserve-Bauzone Unterfeld ist der Quartiergestaltungsplan in Absprache mit der Stadt Zug zu erarbeiten.

<sup>4</sup> Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet der Reservebauzone WA5/0.5 Unterfeld gilt im Interesse einer hohen Siedlungs- und Umgebungsqualität die Pflicht zur Ausarbeitung eines Bebauungsplans. Die Anforderungen gemäss § 17 Bauordnung sind zu erfüllen.

Mit dem Bebauungsplan kann die Baumassenziffer gemäss § 44 Bauordnung um maximal 10 % erhöht werden, sofern durch die Grundeigentümer ein städtebaulich und architektonisch überzeugendes Projekt als Resultat eines nach anerkannten Regeln durchgeführten Konkurrenzverfahrens unter mindestens drei unabhängigen Planungsteams vorgelegt wird.

Die Ausarbeitung des Programms zum Konkurrenzverfahren und die Beurteilung der Projektentwürfe haben in Absprache mit der Gemeinde zu erfolgen. Der Gemeinde ist ein Sitz im Beurteilungsgremium zu gewähren.

## Inhalt des Beschlusses: Neuer Artikel 38 der Bauordnung

### § 38 Reserve-Bauzone

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

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

- a) Erschliessungsprinzip
- b) Bauungskonzept
- c) Freiräume
- d) Lärmschutz
- e) Baulandbedarf

~~<sup>3</sup> Für die Reserve-Bauzone Unterfeld ist der Quartiergestaltungsplan in Absprache mit der Stadt Zug zu erarbeiten.~~

~~<sup>4</sup> Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet der Reservebauzone WA5/0.5 Unterfeld gilt im Interesse einer hohen Siedlungs- und Umgebungsqualität die Pflicht zur Ausarbeitung eines Bebauungsplans. Die Anforderungen gemäss § 17 Bauordnung sind zu erfüllen.~~

~~Mit dem Bebauungsplan kann die Baumassenziffer gemäss § 44 Bauordnung um maximal 10 % erhöht werden, sofern durch die Grundeigentümer ein städtebaulich und architektonisch überzeugendes Projekt als Resultat eines nach anerkannten Regeln durchgeführten Konkurrenzverfahrens unter mindestens drei unabhängigen Planungsteams vorgelegt wird.~~

~~Die Ausarbeitung des Programms zum Konkurrenzverfahren und die Beurteilung der Projektentwürfe haben in Absprache mit der Gemeinde zu erfolgen. Der Gemeinde ist ein Sitz im Beurteilungsgremium zu gewähren.~~