



Kanton Zug

Ortsplanungsrevision Cham

## **BAUORDNUNG**

Fassung für die informelle Mitwirkung

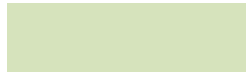
**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

**futurafrosch**

Vorschlag neue BO Cham	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise</i>
------------------------	--

 Grün hervorgehoben sind die Bestimmungen, welche vollständig oder weitgehend der kantonalen Musterbauordnung entsprechen.

<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
§ 1 Zweck und Geltungsbereich	5
§ 2 Ortsbauliche Grundhaltung	5
§ 3 Weitere kommunale Planungsinstrumente	6
§ 4 Planungs- und Baukommission	6
§ 5 Bebauungspläne und Bebauungsplanpflicht	6
§ 6 Mehrwertabgabe	7
§ 7 Zwischennutzungen	7
<b>2. ZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>8</b>
<b>A BAUZONEN</b>	<b>8</b>
§ 8 Wohnzonen	8
§ 9 Wohn- und Arbeitszonen	8
§ 10 Wohn- und Arbeitszone Papieri	8
§ 11 Arbeitszone	9
§ 12 Kernzone	9
§ 13 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen	9
§ 14 Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung	10
§ 15 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	11
<b>B GRUNDMASSE DER BAUZONEN</b>	<b>11</b>
§ 16 Grundmasse für die Einzelbauweise	11
<b>C ERGÄNZENDE BAUZONENBESTIMMUNGEN</b>	<b>12</b>
§ 17 Arbeitsnutzungen	12
§ 18 Preisgünstige Wohnungen	12
§ 19 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen	13
§ 20 Hochhäuser	13
<b>D NICHTBAUZONEN</b>	<b>14</b>
§ 21 Landwirtschaftszone	14
§ 22a Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung	14
§ 22b Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung	14
§ 23 Übrige Nicht-Bauzonen mit speziellen Vorschriften	14
§ 23a Zone für Freihaltung	14
§ 23b Zone für Familiengärten	14
§ 23c Zone für Reitsport	15
§ 23d Zone Durchgangsplatz für Fahrende	15
§ 23e Zone für Bootsstationierung	15
§ 24 Weilerzone	16
<b>E SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE</b>	<b>17</b>

§ 25	Ortsbildschutzzone	17
§ 26	Archäologische Fundstätten	17
§ 27	Landschaftsschutzzone	17
§ 28	Gemeindliche Naturschutzzone	17
§ 29	Schutzzone Allmend Hagendorn	18
§ 30	Naturgefahren	18
§ 31	Zone für Gewässerraum	18
§ 32	Schutzobjekte	18
<b>3.</b>	<b>BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>19</b>
§ 33	Einordnung	19
§ 34	Besondere Abstände	19
§ 35	Parkierung und Mobilität	19
§ 36	Grundstückerschliessung und Abfallentsorgungsanlagen	19
§ 37	Hindernisfreies Bauen	20
§ 38	Gemeinschaftliche Freiflächen	20
§ 39	Lärmschutz	20
§ 40	Ökologische Ausgestaltung / Ökologischer Ausgleich	21
§ 41	Dachgestaltung und Fassaden	22
<b>4.</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>23</b>
§ 42	Gebühren	23
§ 43	Übergangsrecht	23
§ 44	Aufhebung bisherigen Rechts	23
§ 45	Inkrafttreten	23
<b>ANHANG</b>		
1	Strukturmerkmale BSV2	
2	Strukturmerkmale Weilerzonen	
3	Erläuterungen und Erläuterungsskizzen	



Die Einwohnergemeinde Cham beschliesst gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 folgende Bauordnung:

*Entspricht sinngemäss heutiger Regelung.  
PBG vom 26. November 1998 (Stand 23. Oktober 2021).*

## **1. EINLEITUNG**

### **§ 1 Zweck und Geltungsbereich**

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

*§ 1 Abs. 1 Musterbauordnung.*

<sup>2</sup> Die Bauordnung und der Zonenplan gelten für alle Bauten und Anlagen und für das gesamte Gemeindegebiet, sofern das übergeordnete Recht oder Schutzanordnungen nicht vorgehen.

*§ 1 Abs. 2 Musterbauordnung.*

### **§ 2 Ortsbauliche Grundhaltung**

*Neuer Artikel.*

<sup>1</sup> Die Eigenart und Identität der Siedlungs-, Kultur- und Naturlandschaft von Cham sind zu wahren. In den Bauzonen wird die Entwicklung einer zeitgemässen, nachhaltigen Baukultur unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der quartierspezifischen Qualitäten und Merkmale angestrebt. Die folgenden Planungsinstrumente dienen der Bewilligungsbehörde als Vollzugshilfen in ortsbaulichen Ermessensfragen:

- a) Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) und das städtebauliche und architektonische Leitbild Cham definieren die Ziele und Grundsätze der gemeindlichen Raumentwicklung.
- b) Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) enthält Ziele und Massnahmen zur Förderung der ökologischen Vernetzung sowie zur Erholungsnutzung.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann im Interesse eines einheitlichen Vollzugs von Bauvorschriften, für die ein Ermessensspielraum besteht, weitere themen- oder ortsteilspezifische Vollzugsrichtlinien erlassen.

*Neue Bestimmung. Die Vollzugsrichtlinien sollen einen einheitlichen und transparenten Vollzug der BO gewährleisten.*

### § 3 Weitere kommunale Planungsinstrumente

<sup>1</sup> Der gemeindliche Richtplan Verkehr legt die kommunalen Netze für den Fuss- und Veloverkehr, das Erschliessungsnetz für den motorisierten Verkehr und die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs fest. Er enthält überdies Grundsätze zur angestrebten Gestaltung der Strassenräume und Plätze. Der Richtplan Verkehr ist behördenverbindlich und dient als Grundlage für Projekte der Gemeinde und Bebauungspläne sowie zur gestalterischen Abstimmung des Strassenabstands und Baulinienraums auf Privatgrund.

<sup>2</sup> Quartiergestaltungspläne legen die Grundsätze zur Weiterentwicklung von Quartieren fest. Sie dienen als Grundlage für Bebauungspläne und Projekte der Gemeinde.

<sup>3</sup> Die Bebauungspläne, die Waldabstandslinienpläne sowie die Baulinien- und Strassenpläne gemäss ÖREB-Kataster sind als Sondernutzungspläne zu beachten.

<sup>4</sup> Für die im Inventar der Schutzobjekte aufgeführten kommunalen Naturobjekte gilt § 32 BO.

### § 4 Planungs- und Baukommission

<sup>1</sup> Der Gemeinderat wählt eine Planungs- und eine Baukommission.

<sup>2</sup> Die Planungs- und die Baukommission beraten den Gemeinderat in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat legt die Aufgaben, Kompetenzen und die Organisation fest.

*Sinn gemäss § 2 Musterbauordnung.*

*Bezüglich der fachlichen Qualifikation der Kommissionsmitglieder wird das Pflichtenheft präzisiert.*

### § 5 Bebauungspläne und Bebauungsplanpflicht

<sup>1</sup> In den im Zonenplan mit durchzogener Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans gebaut werden.

<sup>2</sup> Folgende Bauvorhaben lösen unter Vorbehalt der zonengemässen Grundmasse keine Bebauungsplanpflicht aus:

- Untergeordnete bauliche Erweiterungen, Umbauten und Anbauten bis 10 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Grundstück bestehenden anrechenbaren Geschossfläche;
- Nutzungsänderungen innerhalb der bestehenden Bauten.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann:

- die Anforderungen zur Erfüllung der wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 PBG bei ordentlichen Bebauungsplänen im Vorentscheid ortsspezifisch konkretisieren;
- bei einfachen Bebauungsplänen zur Beurteilung der besonders guten städtebaulichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild eine fundierte ortsbauliche Analyse und eine Volumenstudie in Varianten verlangen.

*Sinn gemäss § 11 Musterbauordnung.*

*Neuer Artikel, § 72 Abs. 2 PBG.*

*Neuer Artikel. Genehmigungsfähigkeit klären.*

**Neue Fassung BO Cham**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**§ 6 Mehrwertabgabe**

Die Einwohnergemeinde Cham erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts in den in § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) genannten Fällen nach Massgabe der § 52a ff. PBG.

*Laufende Revision.*

*Gemeindeversammlung am 19. September 2022.*

**§ 7 Zwischennutzungen**

Für Zwischennutzungen innerhalb der Bauzonen kann der Gemeinderat zeitlich befristete Abweichungen von den Zonenvorschriften und den Bauordnungsbestimmungen für maximal drei Jahre bewilligen. Die befristete Bewilligung kann auf Antrag mit Begründung einmalig um zwei Jahre verlängert werden.

*Sinngemäss § 14 Musterbauordnung.*

## 2. ZONENVORSCHRIFTEN

### A BAUZONEN

#### § 8 Wohnzonen

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W 1, W 2, W 3 und W 4 sind für Wohnnutzungen, dem Wohnen vergleichbare Nutzungen sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.

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

<sup>3</sup> In der Wohnzone W 1 im Bereich des Seeufers (Städtler Ried und Kleineslen) darf die Gesamthöhe der Bauten die Kote 422.00 m ü. M. nicht überschreiten.

*§ 3 Abs. 1 Musterbauordnung.*

*§ 3 Abs. 2 Musterbauordnung.*

*Sinngemäss bestehende Regelung aBO § 19.*

#### § 9 Wohn- und Arbeitszonen

<sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszonen WA 3, WA 4 und WA 5 sind für Wohnnutzungen, dem Wohnen vergleichbare Nutzungen sowie für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe III bestimmt.

<sup>2</sup> Der Übergang zum öffentlichen Raum ist aufenthaltsfreundlich und adressbildend zu gestalten. Erdgeschossnutzungen sollen einen guten Bezug zum öffentlichen Raum besitzen. In der Regel sind:

- in der zum öffentlichen Raum zugewandten ersten Raumtiefe im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen erlaubt;
- die Höhenlage der Erdgeschosse so anzusetzen, dass nur geringe Terrainveränderungen nötig sind und der Zugang (Hauptzugang) vom öffentlichen Raum ohne Stufen erfolgen kann.

*§ 4 Musterbauordnung.*

*Neue Bestimmung. Wohnen im Hochparterre ist weiterhin erlaubt.*

#### § 10 Wohn- und Arbeitszone Papieri

<sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszone Papieri (WAP) ist für eine Mischnutzung mit einem Anteil von mindestens 50 % Wohnnutzungen und einem Anteil von mindestens 25 % Arbeitsnutzungen (Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe, Lagerflächen, publikumsorientierte Nutzungen und Nutzungen im öffentlichen Interesse) bestimmt.

<sup>2</sup> Bebauung und Nutzung, Freiraum und Ökologie, Verkehr, Umwelt und Energie sowie Bauentwicklung und deren Infrastruktur werden im Bebauungsplan geregelt. Die Nutzungsart und deren Verteilung hat die Grundeigentümerschaft in einem Entwicklungsmonitoring vorzuweisen.

<sup>3</sup> Historische Gebäude mit den Erhaltungszielen Strukturerehalt und Volumenerhalt werden durch den Bebauungsplan geregelt.

<sup>4</sup> § 10 BO ist nur unter der Voraussetzung eines rechtskräftigen Bebauungsplans Papieri-Areal gültig.

*Unveränderte Bestimmung aBO § 21.*

**§ 11 Arbeitszone**

<sup>1</sup> Die Arbeitszone (A) ist für die Ansiedlung höchstens mässig störender Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe III bestimmt. Vorbehalten bleiben die Einschränkungen gemäss § 19 BO.

*Unveränderte Bestimmung aBO § 22.*

**§ 12 Kernzone**

<sup>1</sup> Die Kernzone (K) bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung der vorhandenen Kernzonenstrukturen und die Stärkung des Zentrums. Sie soll ortsbildgerechte Um- und Neubauten gewährleisten.

*Neue Bestimmung.*

<sup>2</sup> Die Kernzone ist für Wohnnutzungen und für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe III bestimmt.

*Sinngemäss bestehender Bestimmung aBO § 24.*

<sup>3</sup> In der Kernzone werden an die architektonische und städtebauliche Gestaltung bezüglich Situierung, Gliederung, Ausmass, Gestaltung, Dachform, Baumaterialien, Farbgebung und Umgebungsgestaltung besonders hohe Anforderungen gestellt.

*Sinngemäss bestehender Bestimmung aBO § 24.*

<sup>4</sup> Die das Ortsbild prägenden typischen Bauten sind zu erhalten. Der Gemeinderat kann den Abbruch und Neubau bewilligen, wenn das bestehende Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder es unzumutbar ist, die Bausubstanz zu erhalten.

*§ 6 Abs. 3 Musterbauordnung.*

<sup>5</sup> Die Umgebungsflächen sind situationsgerecht zu gestalten und zu begrünen. Kernzonentypische Freiraumelemente wie Vorgärten, Zäune und dergleichen sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. sinn gemäss weiterzuführen. Am massgebenden Terrainverlauf sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

*Neue Bestimmung. Auf die Festlegung einer Grünflächenziffer wird verzichtet. Es werden qualitative Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gestellt.*

<sup>6</sup> Entlang von Strassen und öffentlichen Fussgängerbereichen sind im Erdgeschoss vorwiegend publikumsorientierte Nutzungen mit gut gestaltetem Bezug zum öffentlichen Raum vorzusehen.

*Sinn gemäss bestehender Bestimmung aBO § 24.*

<sup>7</sup> Der Gemeinderat kann die Anforderungen gemäss § 12 Abs. 3 bis 6 für die Beurteilung von Bauvorhaben in Vollzugsrichtungen konkretisieren.

*Neue Bestimmung.*

<sup>8</sup> Sofern keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen, kann der Gemeinderat im Interesse ortsbaulich guter Lösungen geringfügige Abweichungen von den Abstandsmassen und den Höhenmassen gemäss § 16 bewilligen.

*Sinn gemäss bestehender Bestimmung aBO § 24.*

**§ 13 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen**

<sup>1</sup> Die Bauzonen mit speziellen Vorschriften für die historisch bedeutenden Bauten und Anlagen (BSV 1) Frauental, Heiligkreuz, Hammergut, Lorzenweid und Schloss St. Andreas dienen der Erhaltung der Gesamtanlage in ihren wesentlichen Bestandteilen.

*Erweiterung um Lorzenweid (Spinnerei und Kosthäuser) mit Kanton klären.*

<sup>2</sup> Innerhalb der Bauzonen mit speziellen Vorschriften sind grössere Neu- und Erweiterungsbauten, die Gesamtanlage wesentlich beeinflussende Zweckänderungen sowie umfassende Veränderungen der Aussenanlagen ausschliesslich im Rahmen eines Bebauungsplans möglich.

*Unveränderte Bestimmung aBO § 25.*

**Neue Fassung BO Cham**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<sup>3</sup> Bestehende Bauten und Anlagen können ohne Bebauungsplan erneuert, teilweise geändert oder massvoll erweitert werden, sofern keine nachteiligen Einwirkungen auf die Aussenanlage, die historische Bedeutung und den denkmalpflegerischen Wert der Gesamtanlage entstehen.

*Unveränderte Bestimmung aBO § 25.*

<sup>4</sup> Der Wiederaufbau von durch höhere Gewalt ganz oder teilweise zerstörten Bauten und Anlagen ist gestattet. Ein Ersatz hat der zerstörten Baute oder Anlage hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen.

*Unveränderte Bestimmung aBO § 25.*

<sup>5</sup> In den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Heiligkreuz, Hammergut und Schloss St. Andreas sind innerhalb der Teilzone A Bauten und Anlagen, innerhalb der Teilzone B lediglich Sport- und Parkplätze zulässig. In der Teilzone C sind jegliche Neubauten untersagt.

*Unveränderte Bestimmung aBO § 25.*

<sup>6</sup> Für die Bauzonen mit speziellen Vorschriften Frauental, Heiligkreuz, Hammergut und Lorzenweid gilt die Empfindlichkeitsstufe III, für Schloss St. Andreas die Empfindlichkeitsstufe II.

*Erweiterung um Lorzenweid (Spinnerei und Kosthäuser) mit Kanton klären.*

**§ 14 Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung**

*Neuer Bauzonentyp anstelle Ortsbildschutzzone.*

<sup>1</sup> Die Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung (BSV 2) für die Gebiete «Lindenham», «Löbernstrasse», «Rigistrasse», «Schällenmatt», «Seestrasse» und «Alpenblick» bezwecken die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungen unter Wahrung des Quartiercharakters.

*Neue Bestimmung.*

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe II.

*Neue Bestimmung.*

<sup>3</sup> Neubauten und bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten haben sich hinsichtlich Massstab, Stellung, kubischer Gliederung, architektonischem Ausdruck, Materialisierung, Farbgebung sowie Umgebungsgestaltung rücksichtsvoll in die bestehende Quartierstruktur einzuordnen.

*Neue Bestimmung.*

<sup>4</sup> Der Anhang 1 dieser Bauordnung legt für die jeweiligen Gebiete die quartierprägenden Strukturmerkmale fest, die für die gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben zu beachten sind.

<sup>5</sup> In den Gebieten gelten folgende Ausnützungsziffern:

Lindenham	0.50*	Enikon (Schällenmatt)	0.70
Löbern	0.50	Seestrasse	0.50
Rigistrasse	0.70	Alpenblick	0.70

*Neue Bestimmung. Die Ausnützungsziffern entsprechen der heute rechtskräftigen Zonierung unter Berücksichtigung der neuen kantonalen Messweise.*

\* Für den Erhalt und die Umnutzung der bestehenden Scheune Assek. Nr. 109b zu Wohn- und Arbeitszwecken kann eine zusätzliche aGF von 500 m<sup>2</sup> beansprucht werden.

**§ 15 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen**

- <sup>1</sup> Die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten (OelB) sind für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.  
<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind rücksichtsvoll in das Ortsbild einzuordnen und besonders gut zu gestalten.  
<sup>3</sup> Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen müssen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen eingehalten werden. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

Unverändert gemäss bestehender Bestimmung aBO § 27.  
 Neue Bestimmung, da Ortsbildschutz entfällt.  
 Unverändert gemäss bestehender Bestimmung aBO § 27.

**B GRUNDMASSE DER BAUZONEN**

**§ 16 Grundmasse für die Einzelbauweise**

i

Zone	Anzahl Vollgeschosse	Maximale Ausnützungsziffer	Maximale Baumassenziffer	Minimale Grünflächenziffer	Maximale Fassadenhöhe / Gesamthöhe	Minimaler Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
Wohnzone W 1	1	0.45	-	50 %		4.00 m	II
Wohnzone W 2	2	0.50	-	40 %		5.00 m	II
Wohnzone W 3	3	0.70	-	40 %		5.00 m	II
Wohnzone W 4	4	0.75	-	40 %		6.00 m	II
Wohn- und Arbeitszone WA 3	3	0.70 (0.90)**	-	40 %		5.00 m	III
Wohn- und Arbeitszone WA 4	4	0.75 (0.95)**	-	40 %		6.00 m	III
Wohn- und Arbeitszone WA 5	5	1.5	-	30 %		-	III
Wohn- und Arbeitszone WA Papieri	Gemäss § 10 BO					6.00 m	III
Kernzone K	4	1.15	-	Gemäss § 12 Abs. 5		4.00 m	III
Arbeitszone A	-	-	6.5/5.0*	20 %	20.00 m/16.00 m *	6.00 m	III
Bauzone mit speziellen Vorschriften BSV 1	Gemäss § 13 BO					5.00 m	II/III
Bauzone mit speziellen Vorschriften BSV 2	Gemäss § 14 BO					5.00 m	II

\* Arbeitszone Pfad  
 \*\* Gemäss § 17 BO / § 18 BO

Hinweise:

- Die Ausnützungsziffer und die Baumassenziffer werden aufgrund der neuen Messweisen im kantonalen Recht um das Mass der Attikageschosse (bei AZ) beziehungsweise die Aussenwände (bei BMZ) erhöht.
- Der grosse Grenzabstand wird aufgehoben.
- Die zulässige Höhe der Gebäude wird anhand der Geschosshöhe bestimmt (§ 33 Abs. 2 VPBG), analog rechtskräftige Praxis.
- Zusätzliche AZ für Arbeitsnutzungen siehe § 17 BO.
- Zusätzliche AZ für preisgünstige Wohnungen siehe § 18 BO.
- Die Grünflächenziffer wird neu eingeführt. Die Werte entsprechen dem bestehenden, durchschnittlichen Begrünungsgrad.

<sup>2</sup> Bei besonderen betrieblichen oder örtlichen Verhältnissen sowie bei Umbauten kann auf begründeten Antrag hin eine tiefere Grünflächenziffer gestattet werden, wenn vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden.

## C ERGÄNZENDE BAUZONENBESTIMMUNGEN

### § 17 Arbeitsnutzungen

<sup>1</sup> In den Wohn- und Arbeitszonen WA 3 und WA 4 erhöht sich die zonengemässe Ausnützungsziffer gemäss § 16 BO um das Mass der Flächen von Arbeitsnutzungen, jedoch höchstens um 0.2.

<sup>2</sup> Werden Flächen für Arbeitsnutzungen in Untergeschossen realisiert, kann die zulässige Ausnützungsziffer gemäss § 16 BO in der Kernzone um 0.5, in den Wohn- und Arbeitszonen WA 3 und WA 4 um 0.3 erhöht werden. Die Ausnützung der oberirdischen Flächen allein darf jedoch nicht über den Werten gemäss Abs. 1 liegen.

### § 18 Preisgünstige Wohnungen

<sup>1</sup> Beim Bau von preisgünstigen Wohnungen in den Zonen W 3, W 4, WA 3 und WA 4 erhöht sich die zonengemässe Ausnützungsziffer gemäss § 16 BO für Wohnen um das Mass der preisgünstigen Wohnungen jedoch höchstens um 20 %. Die zusätzliche aGF für preisgünstige Wohnungen ist nicht kumulierbar mit der zusätzlichen aGF für Arbeitsnutzungen gemäss § 17 Abs. 1 BO. Bei einfachen Bebauungsplänen ist das kumulierte Mass der zusätzlichen aGF vorbehaltlich der zu erfüllenden wesentlichen Vorzügen.

<sup>2</sup> Bei ordentlichen Bebauungsplänen ist auf mindestens 25 % der zusätzlich anrechenbaren Geschossfläche preisgünstiger Wohnraum zu schaffen. In Arbeitszonen ist anstelle von preisgünstigem Wohnraum preisgünstiger Gewerberaum zu realisieren. Preisgünstiger Gewerberaum kann auch bei besonderen Fällen in Wohn- und Arbeitszonen zugelassen werden.

<sup>3</sup> Das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet Spiess ist für den Bau von preisgünstigen Wohnungen bestimmt. In dieser Zone sind ausschliesslich preisgünstige Wohnungen oder preisgünstige Gewerbeflächen erlaubt.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat unterstellt die preisgünstigen Wohnungen dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz [BGS 851.211]. Er regelt den Vollzug und die Kontrolle in einer Verordnung.

*Sinngemäss bestehender Regelung aBO § 38.*

*Sinngemäss bestehende Regelung aBO § 38 Abs. 3*

*Neue Bestimmung.*

*Neue Bestimmung.*

*Neue Bestimmung. Einzonung. Abklärungen zu einer zusätzlichen Einzonung laufen. Max. Kontingent gemäss Kantonalen Vorgaben 1.1 ha.*

*Sinngemäss § 12 Abs. 2 Musterbauordnung.*



**§ 19 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen**

<sup>1</sup> In den Wohn- und Arbeitszonen WA 3, WA 4, WA 5 und in der Arbeitszone gelten für Verkaufsflächen folgende Bestimmungen:

- a) Der Verkauf von an Ort produzierten Gütern ist zulässig, sofern er in untergeordnetem Verhältnis zur Produktionsfläche steht.
- b) Der Verkauf nicht an Ort produzierter Güter ist bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> bzw. maximal 20 % der gewerblich genutzten Fläche eines Bauvorhabens zulässig.
- c) Von diesen Einschränkungen darf im Rahmen eines Bebauungsplans abgewichen werden, sofern in einem Verkehrsgutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann.

<sup>2</sup> In den Wohn- und Arbeitszonen WA 3, WA 4, WA 5 und in der Arbeitszone sind Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet und geringem Verkehrsaufkommen zulässig. Ausgeschlossen sind publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet.

*Sinngemäss bestehende Regelung aBO § 39.*

*Unveränderte Bestimmung aBO § 39.*

**§ 20 Hochhäuser**

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

<sup>2</sup> Über die Verträglichkeit eines Hochhausstandorts entscheidet der Gemeinderat gestützt auf ein städtebauliches Variantenstudium. Der Gemeinderat legt die Maximalhöhen sowie qualitativen Anforderungen an das Hochhausprojekt im Einzelfall fest.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat definiert die Anforderungen für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten in einer Vollzugsrichtlinie.

*§ 13 Abs. 1 Musterbauordnung.*

*Neue Bestimmung.*

*Neue Bestimmung.*

## D NICHTBAUZONEN

### § 21 Landwirtschaftszone

<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.

§ 15 Abs. 1 Musterbauordnung.

§ 15 Abs. 2 Musterbauordnung.

### § 22a Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung

<sup>1</sup> Der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung sind Flächen zugewiesen, die der Erholung der Bevölkerung dienen. Darauf dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung nehmen Rücksicht auf die Besonderheit des Orts und das bauliche und landschaftliche Umfeld.

<sup>2</sup> Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

Sinngemäss bestehende Regelung aBO § 27 sowie § 17 Abs. 1 Musterbauordnung.

§ 17 Abs. 2 Musterbauordnung.

### § 22b Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung

Der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung sind Flächen zugewiesen, die in ihrem naturnahen Charakter zu erhalten und von Bauten freizuhalten sind. Darauf dürfen nur Anlagen und Ausstattungen wie Sitzbänke, Grillplätze, Kunstobjekte u. dgl. erstellt werden, welche mit dem Charakter der Zone vereinbar sind.

Sinngemäss bestehende Regelung aBO § 27 sowie § 16 Abs. 1 Musterbauordnung.

### § 23 Übrige Nicht-Bauzonen mit speziellen Vorschriften

<sup>1</sup> Die übrigen Nicht-Bauzonen mit speziellen Vorschriften sind für die in § 23a bis § 23e definierten Nutzungen bestimmt.

<sup>2</sup> Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

Sinngemäss bestehende Regelung aBO § 30.

Neue Regelung.

### § 23a Zone für Freihaltung

Die Zone für Freihaltung (Fh) dient der Freihaltung von Flächen zur Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsgebiets sowie der privaten Erholungsnutzung. In der Zone für Freihaltung können einzelne kleine Bauten bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche, Spielplatzgeräte und notwendige Erschliessungsanlagen bewilligt werden.

Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 30.

### § 23b Zone für Familiengärten

Die Zone für Familiengärten (Fa) ist für Klein- und Gemeinschaftsgärten bestimmt. Dem Zonenzweck entsprechende Bauten und Anlagen, insbesondere kleine Gartenhäuser bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und Gemeinschaftsinfrastrukturen, sind zulässig. Der Gemeinderat definiert die Anforderungen in einem Reglement.

§ 19 Musterbauordnung.

**§ 23c Zone für Reitsport**

<sup>1</sup> Die Zone für Reitsport (Rs) ist für die Einrichtung und den Betrieb von Reitsportanlagen bestimmt. Errichtung und Änderung von für den Reitsport erforderlichen Bauten und Anlagen sind in der Teilzone A zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Innerhalb der Teilzone B sind lediglich Einrichtungen für die tiergerechte Auslaufhaltung (z.B. Futterstationen) zulässig.

*Sinngemäss § 20 Abs. 1 Musterbauordnung.*

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

*§ 20 Abs. 2 Musterbauordnung.*

- 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 sowie deren Kompatibilität mit Wildtierkorridoren, und
- c) ein Betriebsreglement, das insbesondere Aufschluss gibt über Reitsportanlässe, Betriebszeiten und die Parkplatzbenützung.

<sup>3</sup> Bei der Reitsportanlage Baregg sind zur Sicherung des Wildaustritts und zur Förderung der Vernetzung entlang dem Waldrand und südlich der Reitsportanlage naturnahe Säume und Strukturen wie Magerwiesen und Hecken anzulegen. Diese Flächen sind von Umzäunungen freizuhalten.

*Unveränderte Bestimmung aBO § 30.*

<sup>4</sup> Der Wohnraumbedarf richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (SR 700).

*§ 20 Abs. 3 Musterbauordnung.*

**§ 23d Zone Durchgangsplatz für Fahrende**

Die Zone für Fahrende (Fd) ist als Durchgangsplatz für Fahrende und für ökologische Ausgleichsflächen bestimmt. Zulässig sind Infrastruktureinrichtungen (Wasser, Abwasser, Strom, Abfallcontainer, Sanitäranlagen) sowie maximal 20 Durchgangsplätze. Weitere Festlegungen sind in einem Umgebungsgestaltungsplan sowie einem Betriebsreglement zu treffen, welche vom Gemeinderat zu genehmigen sind.

*Unveränderte Bestimmung aBO § 30.*

**§ 23e Zone für Bootstationierung**

Die Zone für Bootstationierung (Bo) dient der Platzierung von Booten unter Inanspruchnahme von Seegebiet. Die Stationierung von Booten muss auf die landschaftliche Umgebung Rücksicht nehmen und sich einfügen.

*Unveränderte Bestimmung aBO § 30.*

## § 24 Weilerzone

<sup>1</sup> Die Weilerzone (We) dient der Erhaltung und massvollen Weiterentwicklung der landwirtschaftlich geprägten Kleinsiedlungen gemäss § 33 RPV.

*Sinn gemäss § 23 Abs. 1 Musterbauordnung.*

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnnutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen und höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

*Neue Bestimmung.*

<sup>3</sup> In den Weilerzonen sind ausser Um- und Ersatzbauten und einzelner Kleinbauten und Anbauten keine Neubauten zulässig.

*Neue Bestimmung.*

<sup>4</sup> Bauten und Anlagen müssen sich gut in das bauliche und landschaftliche Umfeld einordnen. Das herkömmliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Umgebungsgestaltung muss in den strukturellen Merkmalen erhalten bleiben.

*Sinn gemäss bestehende Bestimmung aBO § 26 sowie § 23 Abs. 2 Musterbauordnung.*

<sup>5</sup> Der Anhang 2 dieser Bauordnung legt für die jeweiligen Weiler die strukturellen Merkmale fest, die für die gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben zu beachten sind.

<sup>6</sup> Für die einzelnen Weiler gelten folgende Bestimmungen:

*Neue Bestimmung.*

- a) Die bestehenden Gebäude dürfen unter Wahrung der Lage und kubischen Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform sowie geringfügige Erweiterungen können gestattet werden, soweit diese mit den Interessen des Orts- und Landschaftsbilds vereinbar sind.
- b) Um- und Ersatzbauten haben die im Anhang 2 bezeichneten ortsbildrelevanten Fassadenstellungen zu übernehmen. Es gilt ein Anordnungsspielraum von 1.00 m. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen grössere Abweichungen bewilligen.
- c) Dachaufbauten dürfen maximal ein Viertel der Fassadenlänge betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- d) Die im Anhang 2 bezeichneten ortsbildprägenden Hauptvolumen und ortsbildprägenden Nebengebäude dürfen zu Wohn- und Arbeitszwecken umgenutzt werden. Die Umnutzung zu Arbeitszwecken ist zu 100 % zulässig. Die Umnutzung zu Wohnzwecken ist bis zu max. 50 % des oberirdischen Altbauvolumens zulässig. Der übrige Teil ist für Garagen, Abstellräume, Estriche und dergleichen verwendbar. Ortsbildprägende Ökonomiebauten und ortsbildprägende Nebengebäude mit weniger als 500 m<sup>3</sup> Baumasse können vollständig zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die Umnutzung zu Wohnzwecken ist nur erlaubt, wenn die geltenden Abstände zu den bestehenden Tierhaltungsanlagen gemäss den FAT-Richtlinien eingehalten sind. Bei der Umnutzung ist der geschlossene Charakter holzverschalter Ökonomiegebäude und Nebengebäude beizubehalten.
- e) Die Nutzungen in den übrigen, nicht ortsbildrelevanten Gebäuden besitzen Bestandesgarantie. Die Umnutzung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiebauten und Nebengebäuden zu gewerblichen Lagerflächen ist zulässig.
- f) Die im Anhang 2 bezeichneten Frei- und Grünräume, Hofbereiche und Strassenräume sind in ihrem Charakter zu erhalten beziehungsweise aufzuwerten und situationsgerecht zu gestalten und zu begrünen. Das Mass an versiegelten Flächen ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Für die Begrünung sind standortgerechte, weilertypische Pflanzen zu verwenden. Die bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig. Bei Abgang oder Fällung ist an geeigneter Lage ein alterungsfähiger Ersatz zu schaffen. Am massgebenden Terrainverlauf sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

<sup>7</sup> Für umgenutzte, ehemals landwirtschaftlich begründete Wohn- und Gewerbeflächen darf weder in der Weilerzone noch in der Landwirtschaftszone Ersatz geschaffen werden, der erneut landwirtschaftlichen Zwecken dient.

*Sinn gemäss § 23 Abs. 2 Musterbauordnung.*

## E SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE

### § 25 Ortsbildschutzzone

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone (OS) bezweckt die Erhaltung der Eigenart und der Schönheit sowie die Weiterentwicklung der in der Ortsbildschutzzone gelegenen Bauten, Anlagen, Naturobjekte und Freiräume. Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in die Umgebung einpassen. Neubauten müssen überdies dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbilds entsprechen und dieses räumlich sinnvoll ergänzen.

<sup>2</sup> Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt bei Bauvorhaben beratend mit.

<sup>3</sup> Die Ortsbildschutzzone ist der Grundnutzung überlagert.

§ 25 Abs. 1 Musterbauordnung.

§ 25 Abs. 2 Musterbauordnung.

§ 25 Abs. 3 Musterbauordnung.

### § 26 Archäologische Fundstätten

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

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

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

§ 26 Abs. 1 Musterbauordnung.

§ 26 Abs. 2 Musterbauordnung.

§ 26 Abs. 3 Musterbauordnung.

### § 27 Landschaftsschutzzone

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

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

<sup>3</sup> Die typischen Elemente wie Hecken und Feldgehölze, landschaftsprägende Anlagen wie historische Wegverbindungen, Wegkreuze und dergleichen, markante Einzelbäume sowie Ufergehölze sind zu erhalten, zu fördern und zu pflegen. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen anordnen. Eine Aufwertung mit Gehölzen, Hecken, Kleingewässern gemäss dem Landschaftsentwicklungskonzept ist anzustreben und kann mit Beiträgen unterstützt werden.

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

§ 27 Abs. 1 Musterbauordnung.

§ 27 Abs. 2 Musterbauordnung.

§ 27 Abs. 3 Musterbauordnung.

§ 27 Abs. 3 Musterbauordnung.

### § 28 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 Schutzplänen und Reglementen sowie mit Verträgen regeln.

§ 28 Abs. 1 Musterbauordnung.

§ 28 Abs. 2 Musterbauordnung.

### **§ 29 Schutzzone Allmend Hagendorn**

<sup>1</sup> Die Schutzzone Allmend Hagendorn ist der Bauzone überlagert. Sie dient dem Schutz der Umgebung.

<sup>2</sup> Hochbauten, Intensivlandwirtschaft und Gartenbau sind untersagt.

*Unveränderte Bestimmung aBO § 33.*

*Unveränderte Bestimmung aBO § 33.*

### **§ 30 Naturgefahren**

<sup>1</sup> Gefahrenzonen umfassen durch Naturgefahren wie Überflutung, Rutschung und Steinschlag gefährdete Bauzonen.

<sup>2</sup> In der Gefahrenzone kann die Baubewilligungsbehörde Empfehlungen für Massnahmen erteilen.

<sup>3</sup> Bei Bauvorhaben im Überflutungsgebiet des Zugersees (Kote 414.60 m ü. M.) hat die Bauherrschaft Massnahmen zu ergreifen, dass das Schadenpotenzial bis zur Überschwemmungskote klein gehalten wird. Dabei sind weitere raumplanerische Interessen (Seeufer und Landschaftsschutz) zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Gefahrenzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

*Pendent: Der Kanton will bei den Naturgefahren auf das Hinweismodell wechseln. Laufende Revision kantonaler Richtplan.*

*Unveränderte Bestimmung aBO § 37.*

*Unveränderte Bestimmung aBO § 37.*

*Gemäss Musterbauordnung.*

### **§ 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 Gewässerprojekte unter Beachtung der minimalen Gewässerraumbreiten untergeordnete flächengleiche Arrondierungen der Zonen für Gewässerraum gestatten.

<sup>3</sup> Wo der Zonenplan keine Zone für Gewässerraum bezeichnet, wird auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet. Die Abstände gemäss dem kantonalen Gewässergesetz oder die Raumsicherung mit Spezialbaulinien bleiben vorbehalten.

<sup>4</sup> Zonen für Gewässerraum sind einer Grundnutzung überlagert.

*§ 29 Abs. 1 Musterbauordnung.*

*Neue Bestimmung.*

*Neue Bestimmung.*

*§ 29 Abs. 2 Musterbauordnung.*

### **§ 32 Schutzobjekte**

<sup>1</sup> Die Naturobjekte von kommunaler Bedeutung sind im Inventar der Schutzobjekte aufgeführt.

<sup>2</sup> Sie sind nach Möglichkeit zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Über die Pflege hinausgehende Eingriffe sind bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat unterstützt die Neuanpflanzung von Feldgehölzen und Hecken sowie die Neuanlage naturnaher Flächen.

*Neue Bestimmung.*

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 36.*

*Unveränderte Bestimmung aBO § 36.*

### 3. BAUVORSCHRIFTEN

#### § 33 Einordnung

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Freiräume müssen sich hinsichtlich ihrer Grösse, Situierung und Gestaltung so in die Umgebung einordnen, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt auch für die Farbgebung und die Materialien sowie die Ausgestaltung des Übergangs zum öffentlichen Raum.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 12 und § 30 Abs. 1 Musterbauordnung.*

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

*§ 30 Abs. 2 Musterbauordnung.*

<sup>3</sup> Gebäude und Anlagen sind so in das gewachsene Terrain einzupassen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen minimiert werden.

*Unveränderte Bestimmung aBO § 12.*

#### § 34 Besondere Abstände

<sup>1</sup> Für Privatstrassen gelten die Abstandsvorschriften für öffentliche Gemeindestrassen. Der Gemeinderat kann für Kleinbauten und Unterniveaubauten unter Beachtung der Verkehrssicherheit geringere Abstände zulassen.

*§ 31 Musterbauordnung.*

#### § 35 Parkierung und Mobilität

<sup>1</sup> Der Gemeinderat regelt die Anforderungen an die Parkierung, insbesondere die Mindest- und Maximalanzahl von Parkfeldern für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs und die Mindestanzahl von Abstellplätzen für Fahrräder sowie Anforderungen an Grösse, Lage, Gestaltung und Überdachung der Abstellflächen in einem Parkplatzreglement.

*§ 32 Abs. 1 Musterbauordnung.*

<sup>2</sup> Ab Bauvorhaben von drei oder mehr Wohn- oder Gewerbegebäuden kann der Gemeinderat auch ausserhalb von Bebauungsplanverfahren den Nachweis der guten internen Arealerschliessung für zu Fuss Gehende und Radfahrende und Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und an Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie, sofern die vorbestehende Belastung des Verkehrsnetzes oder die Luft- oder Lärmbelastung dies rechtfertigen, ein Mobilitätskonzept verlangen.

*§ 32 Abs. 2 Musterbauordnung.*

<sup>3</sup> Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind Parkfelder zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

*§ 32 Abs. 3 Musterbauordnung.*

<sup>4</sup> Bei der Neuerstellung oder umfassenden Sanierung von Parkierungsanlagen sind die gemäss den anerkannten Regeln der Baukunde und der Technik vorgesehenen Minimalwerte der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität einzuhalten.

#### § 36 Grundstückerschliessung und Abfallentsorgungsanlagen

<sup>1</sup> Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sind flächensparend und rationell auszugestalten.

*Neue Bestimmung.*

<sup>2</sup> Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden und behindern. Als Richtlinie gelten die VSS-Normen und das Strassenreglement.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 8 Abs. 1.*

**Neue Fassung BO Cham**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<sup>3</sup> Das Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.

<sup>4</sup> Bei Bauvorhaben mit mehr als 30 Wohneinheiten und bei logistischem Bedarf für bestehende Wohnsiedlungen sowie für einzelne oder mehrere Strassenzüge kann die Errichtung einer Unterflur- oder einer Halbunterfluranlage verlangt werden.

*Unveränderte Bestimmung aBO § 8 Abs. 2.*

*Gemäss Reglement über die Abfallbewirtschaftung des ZEBA*

**§ 37 Hindernisfreies Bauen**

<sup>1</sup> Gebäude mit fünf und mehr Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 25 Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie auch für Behinderte zugänglich sind. Bei den Wohneinheiten müssen die Mehrheit der Wohnungen und bei den Arbeitsplätzen sämtliche Plätze im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein. Im Übrigen gelten die kantonalen Bestimmungen.

*§ 34 Musterbauordnung.*

<sup>2</sup> Unter Beachtung des übergeordneten Rechts können bei besonderen örtlichen Verhältnissen Erleichterungen gestattet werden.

*Neue Bestimmung.*

**§ 38 Gemeinschaftliche Freiflächen**

<sup>1</sup> Bei Bauten mit mehr als vier Wohnungen und Bebauungsplänen sind zusammenhängende, aufenthaltsfreundlich gestaltete gemeinschaftliche Freiflächen mit genügend bedarfsgerechten Angeboten für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 11.*

<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) betragen.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 11.*

<sup>3</sup> Bei Bebauungsplänen sind zusätzlich zu den gemeinschaftlichen Freiflächen der Lage und Nutzung angepasste Quartierfreiräume in angemessener Grösse zu sichern und attraktiv zu gestalten.

*Neue Bestimmung.*

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann in Kernzonen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen örtlichen Spiel- und Freizeitflächen Ausnahmen gestatten.

*§ 35 Abs. 3 Musterbauordnung.*

**§ 39 Lärmschutz**

<sup>1</sup> In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt der bundesrechtliche Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986. Es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

*§ 37 Abs. 1 Musterbauordnung.  
Regelungsbedarf mit Kanton klären.*

<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.

*§ 37 Abs. 2 Musterbauordnung.  
Regelungsbedarf mit Kanton klären.*



**§ 40 Ökologische Ausgestaltung / Ökologischer Ausgleich**

<sup>1</sup> Klimaschutz und -anpassung ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Ebenen angemessen Rechnung zu tragen.

*§ 38 Abs. 1 Musterbauordnung.*

<sup>2</sup> Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie bei Mehrfamilienhäusern, die neu erstellt werden, kann der Gemeinderat im Interesse des Klimaschutzes Auflagen zur Setzung, Materialisierung, Begrünung, Bepflanzung, Belichtung und Besonnung von Bauten und Anlagen machen.

*§ 38 Abs. 2 Musterbauordnung.*

<sup>3</sup> Im Rahmen der Umgebungsgestaltung ist dem Bedarf nach ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen Rechnung zu tragen. Neue Bäume sollen bevorzugt in nicht unterbauten Bereichen gepflanzt werden. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen sind ausreichende Überdeckungen vorzusehen. Wege und Plätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Es sind mindestens 25 % der anrechenbaren Grünfläche gemäss § 16 BO als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten und entsprechend zu pflegen.

*§ 38 Abs. 3 Musterbauordnung.*

<sup>4</sup> Der Gemeinderat fördert auch bei anderen Bauvorhaben die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Saadmischungen zur Begrünung des Siedlungsgebiets. In Zonen mit einer Grünflächenziffer ist der Gemeinderat berechtigt, entsprechende Auflagen zu machen. Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

*§ 38 Abs. 4 Musterbauordnung.*

<sup>5</sup> Der Baumbestand ist zu schonen. Beim Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm ist ein alterungsfähiger Ersatz zu schaffen. Der Gemeinderat kann bei besonderen örtlichen Verhältnissen Ausnahmen gestatten.

*Neue Bestimmung.*

<sup>6</sup> Das Fällen von Bäumen gemäss Ziffer 5 sowie die wesentliche Reduktion von Grünflächen ist bewilligungspflichtig.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 50 f)*

<sup>7</sup> Zur Schonung des Baumbestands kann der Gemeinderat die Ausdehnung von Untergeschossen beschränken.

*Neue Bestimmung.*

<sup>8</sup> Die Aussenbeleuchtungen sind auf das notwendige Mass zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.

*Neue Bestimmung.*

<sup>9</sup> Der Strassenabstandsbereich respektive der Baulinienraum ist mit standortgerechten, vorzugsweise einheimischen Pflanzen angemessen zu begrünen.

*Neue Bestimmung.*

<sup>10</sup> Die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Belägen ist möglichst klein zu halten. Von versiegelten Flächen ist das Meteorwasser versickern zu lassen, sofern dies die örtlichen Verhältnisse zulassen.

*Unveränderte Bestimmung aBO § 49 Abs. 1.*

<sup>11</sup> Der Übergang zu Nichtbauzonen ist mit standortgerechten, vorzugsweise einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Gegenüber Nichtbauzonen darf das gewachsene Terrain innerhalb des jeweiligen Grenzabstands um höchstens 0.50 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. Umfriedungen müssen in der Regel offen gestaltet sein und es sind Durchlässe für Kleintiere vorzusehen. Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die landschaftliche Umgebung abzustimmen.

*Neue Bestimmung.*

**§ 41 Dachgestaltung und Fassaden**

<sup>1</sup> Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Ortsbildschutzzone in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Technisch notwendige Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion nur im technisch erforderlichen Mass überragen. Ausnahmen können nur gestattet werden, wenn höhere Aufbauten gut gestaltet werden und den Gesamtcharakter der Überbauung nicht stören.

<sup>3</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.

<sup>4</sup> Flachdächer von Neubauten sowie Flachdächer von neuen Garageneinfahrten mit einer Neigung kleiner als 10° sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden. Beim Bau von Solaranlagen kann auf eine extensive Flachdachbegrünung verzichtet werden, wenn die Solaranlage aus Gründen des Ortsbilds in die Dachfläche zu integrieren ist. Diese Vorgabe gilt auch für neubauähnliche Umbauten, sofern dies mit verhältnismässigem Aufwand umgesetzt werden kann.

<sup>5</sup> Die Dächer von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

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

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 45.*

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 45.*

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 4.*

*Neue Bestimmung. Als Richtlinie gilt die SIA-Norm 312.*

*Neue Bestimmung.*

*§ 40 Abs. 2 Musterbauordnung.*

## 4. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### § 42 Gebühren

Die Gebühren für die Behandlung von Baugesuchen werden durch den Gemeinderat in einem Gebührentarif geregelt.

*Unveränderte Bestimmung aBO § 51.*

### § 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 günstiger.

<sup>2</sup> Gegenüber bestehenden Gebäuden auf Nachbargrundstücken, welche die geltenden Grenzabstandsvorschriften nicht einhalten, kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren den Grenzabstand in Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften und der Interessen der Wohnhygiene sowie nachbarlicher Interessen angemessen reduzieren, wenn für dieses Gebäude kein Näherbaurecht oder aber ein gegenseitiges Näherbaurecht besteht, welches vor dem 1. Januar 2019 begründet worden ist. Der Gebäudeabstand berechnet sich in der Folge nach Massgabe des durch den Gemeinderat reduzierten Grenzabstands.

<sup>3</sup> Die in Ziffer 16 BO festgelegten Grundmasse dürfen für die Baugrundstücke die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss der Bauordnung vom 1. Mai 2007 nicht vermindern. Der Gemeinderat kann zum Ausgleich von Nachteilen Abweichungen von den Grundmassen gestatten.

§ 44 Musterbauordnung.

### § 44 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Bauordnung vom 1. Mai 2007 sowie der Zonenplan vom 1. Juni 2021 werden aufgehoben.

§ 46 Musterbauordnung.

### § 45 Inkrafttreten

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

§ 47 Musterbauordnung.

## Anhang

### **1 STRUKTURMERKMALE BSV2**

#### **1.1 LINDENCHAM**

#### **1.2 LÖBERN**

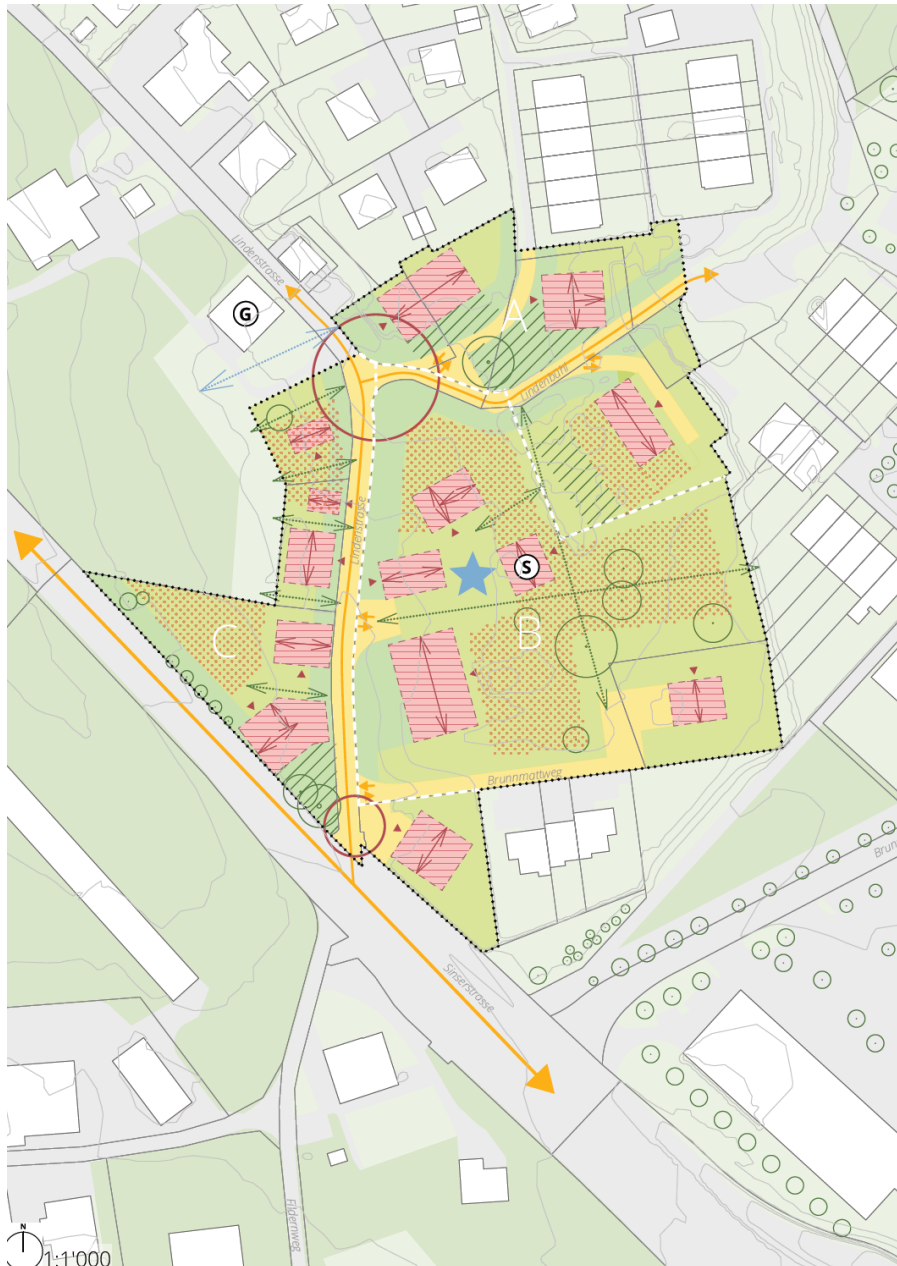
#### **1.3 RIGISTRASSE**

#### **1.4 ENIKON (SCHÄLLENMATT)**

#### **1.5 SEESTRASSE**

#### **1.6 ALPENBLICK**

Anhang




**BSV2 Strukturbild Linden Cham**


**Charakterbeschreibung**


Landwirtschaftlich geprägter Ortskern von Linden Cham mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Massstäblichkeiten. Prägende Elemente sind drei Bauernhäuser mit gebäudezugewandten Nutzgärten. Davon bildet ein Bauernhaus zusammen mit dem markanten Ökonomiegebäude und den Nebenbauten eine Hofgruppe (Ensemble). Gebietspezifisch ist, dass die unterschiedlichen Gebäudetypologien lose gesetzt sind und variierende Gebäudestellungen ohne klare Baufluchten aufweisen. Dominierend sind Gebäude mit einem Sockelgeschoss, zwei Vollgeschossen, einem Schrägdäch sowie Holzfassaden, einzelne murale Bautypen und Kombinationen aus Holz- und Mauerwerkfassaden. Die Lindenstrasse besitzt den Charakter einer Dorfstrasse. Die westlich der Strasse angeordneten Haupt- und Nebengebäude stehen unmittelbar am Strassenrand und grenzen die Strasse räumlich ab.


**Strukturvorgaben**

-  Bebauungsstruktur unter Beachtung des landwirtschaftlich geprägten Charakters weiterführen und in den Teilgebieten differenziert weiterbauen:
  - Gebiet A: Bauernhaustypologie erhalten und pflegen
  - Gebiet B: Ensemble mit differenzierten Gebäuden weiterentwickeln und baulich ergänzen
  - Gebiet C: Gebäudereihe mit Bezug zum Strassenraum in variierenden Gebäudehöhen ergänzen und erneuern / Bei den beiden Gebäuden an der Sinsersstrasse Torsituation beachten


-  Potenzialflächen unter Berücksichtigung des Gesamtbildes, der Nachbarschaft und der Schnittstellen zu den Teilgebieten qualitativ nutzen / Bautypen in unterschiedlicher Massstäblichkeit entwickeln / Qualitätssichernde Verfahren sicherstellen (Konkurrenzverfahren / Variantenstudien).

-  Strassenbegleitende Randzonen mit einem offenen Charakter gestalterisch aufwerten / Ortsbauliches Prinzip von Pflanzgärten und Abfolge von kleinen Platz- und Aufenthaltsbereichen mit Bezug zum Strassenraum etablieren.

-  Durchlässiges Freiraumgefüge mit mehrheitlich begrünten Aufenthaltsflächen fortführen / Markante Linde erhalten / Baumbestand schonen / Bei Fällung alterungsfähigen Ersatz schaffen / Ausdehnung von Garagengeschossen allenfalls beschränken.

-  Strassen gestalterisch aufwerten / Aufenthaltsqualität und Nutzungskomfort für Fuss- und Veloverkehr durch Strassenraumaufwertung verbessern.

-  Hofbereich  
Hofbereich erhalten und baulich weiterentwickeln.

-  Anknüpfungsort  
Baulich und freiräumlich auf Anknüpfungsort an der Kreuzung Sinsersstrasse-Lindenstrasse reagieren / Ortsbaulichen Richtungswechsel beachten.

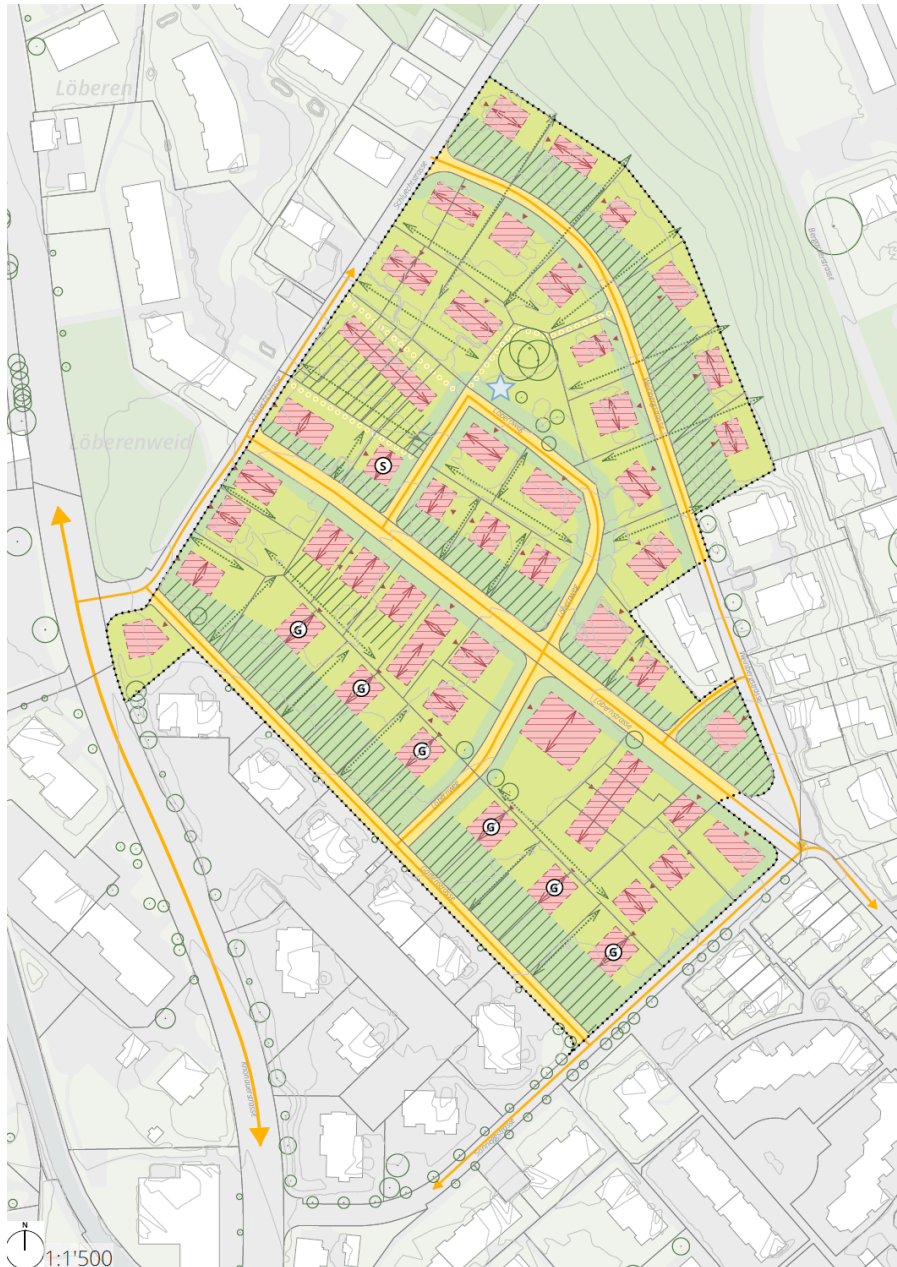
-  Ortsbauliches Scharnier  
Baulich und freiräumlich auf Scharnier mit ortsbaulichem Richtungswechsel reagieren / Quartierfreiraum (Dorfplatz) schaffen / Gebäude mit Bezug zur Platzfläche gestalten.

**Informationsinhalte**

-  Zonengrenze BSV2 gemäss Zonenplan
-  Bestehende Firstrichtung
-  Sichtbezug zum Heiligkreuz
-  Gärten
-  Hauszugänge
-  Höhenlinien
-  Geschützte Denkmäler (Stand 2022)
-  Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)
-  Strassen
-  Ein- und Ausfahrten

Erläuterung:  
 Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die rot dargestellten Bebauungsstrukturen symbolisieren den Quartiercharakter und stellen keine Baubereiche dar.

Anhang







**BSV2 Strukturbild Löberh**

**Charakterbeschreibung**

Ehemaliges Wohnquartier der Papierfabrik an leichter Hanglage mit Gartenstadtcharakter. Markant sind die sechs giebelständig aufgereihten Doppelwohnhäuser an der Gartenstrasse mit steilen Giebeldächern und Sichtfachwerk mit den vorgelagerten tiefen Zier- und Nutzgärten als ältester Teil des Quartiers. Prägender Gebäudetypus ist das «Haus im Garten» mit raumbildenden Gärten, die oft durch Hecken oder Zäune gegenüber dem Strassenraum abgegrenzt sind. Diese gliedern sich an eine kreisförmige Haupteerschliessung mit untergeordneten Verbindungen. Die Bauten stehen in der Regel bergseitig auf der Parzelle, wodurch sich unterschiedliche Bezüge zum Strassenraum ergeben. Das Quartier besticht durch seine Kleinteiligkeit, die mehrheitlich giebelständige Dachlandschaft und private Gärten. Es ist jedoch leider auch beeinträchtigt durch vermehrte bauliche Eingriffe, insbesondere in puncto Parkierung.

**Strukturvorgaben**

-  Ortsbauliches Prinzip «Haus im Garten» mit einer offenen Bebauungsstruktur und in der Regel bergseitig angeordneten Gebäuden weiterführen / 2-3 Geschosse mit Schrägdach beibehalten / Schrägdach bei Neubauten prüfen / Anbauten volumetrisch dem Hauptvolumen unterordnen / Materialisierung und Farbgebung im Quartier koordinieren.
-  Ortsbauliches Prinzip der strassenbegleitenden Gärten fortführen / Bereich zwischen Fassade und Strasse grossmehrheitlich begrünen / Einzelne Besucher-PP zulassen, sofern Charakter der Vorgärten erhalten bleibt / Abgrenzungen zur Strasse in Form von offenen Zäunen mit Sockel oder artenreichen Hecken als punktuellen Sichtschutz gestalten / Stützmauern in der Höhe beschränken.
-  Durchlässiges Freiraumgefüge mit mehrheitlich begrüntem Privatgärten fortführen / Baumbestand schonen / Bei Fällung alterungsfähigen Ersatz schaffen / Ausdehnung von Garagengeschossen allenfalls beschränken.
-  Aufenthaltsqualität und Nutzungskomfort für Fuss- und Veloverkehr durch Strassenraum aufwertung verbessern.

**Informationsinhalte**

-  Zonengrenze BSV2 gemäss Zonenplan
-  Fuss- und Zufahrtswege
-  Bestehende Firstrichtung
-  Hauszugänge
-  Begegnungsort
-  Gärten
-  Strassen
-  Höhenlinien
-  Geschützte Denkmäler (Stand 2022)
-  Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)

*Erläuterung:  
Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die rot dargestellten Bebauungsstrukturen symbolisieren den Quartiercharakter und stellen keine Baubereiche dar.*



Anhang



**BSV2 Strukturbild Rigistrasse**

**Charakterbeschreibung**

Strassenraumprägende Reihe mit Wohnhäusern in neubarocken Bauformen. Prägender Gebäudetypus ist «das Haus an der Strasse mit rückwärtigem Garten». Die homogen wirkende Gebäudereihe ist in einer Flucht zur Strasse angeordnet und teils mit einem schmalen Pflanzstreifen vom Trottoirrand abgegrenzt. Charakteristisch sind zweigeschossige Punkthäuser und ein Reihnhaus, die einen niedrigen Gebäudesockel besitzen und deren Schrägdächer abwechslungsweise trauf- oder giebelständig zur Strasse angeordnet sind. Rückwärtig des Strassenraums ist die einst durchgehende Struktur der einst tiefen Zier- und Nutzgärten noch erkennbar. Sie wurde durch Anbauten und Nebenbauten auf mehreren Grundstücken stark verkleinert.

**Festlegungen**

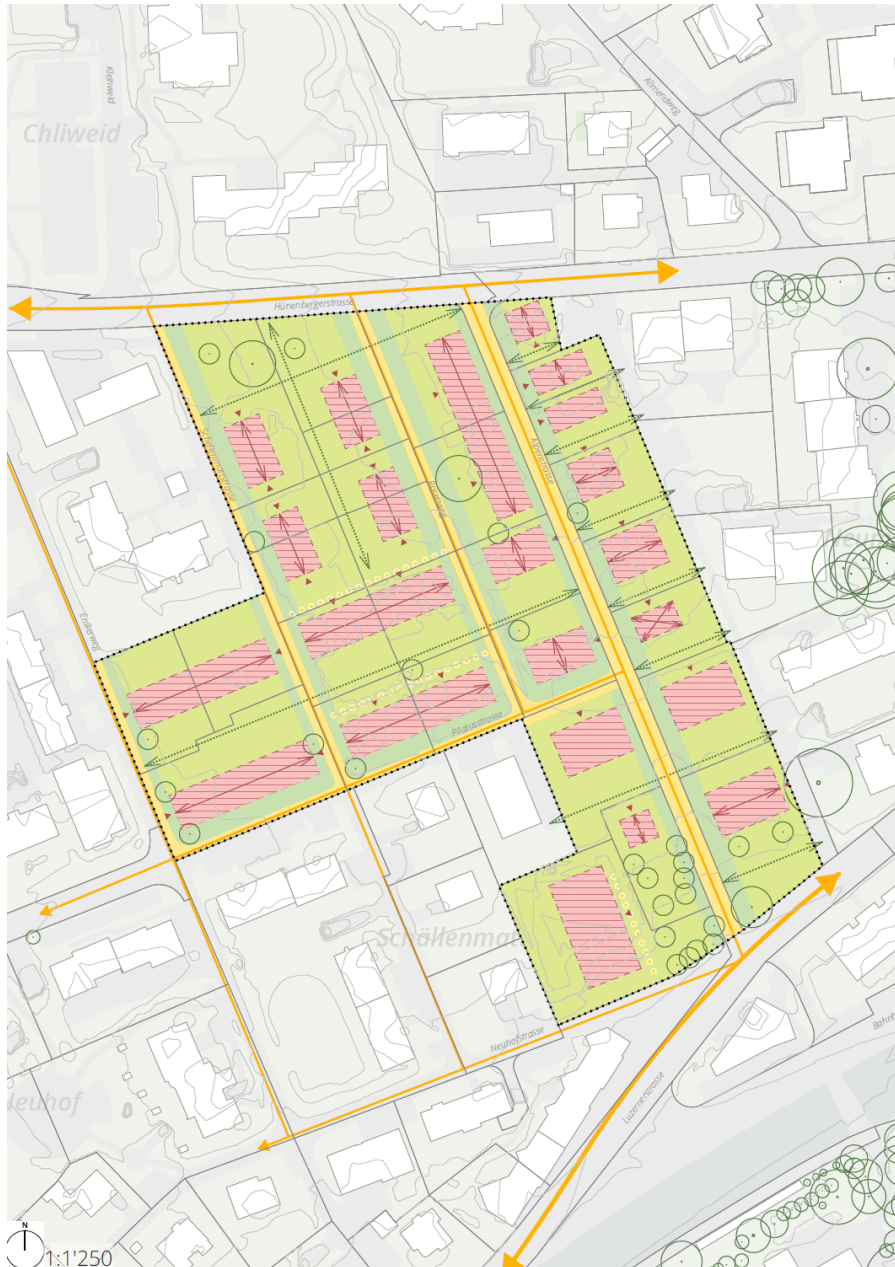
- Ortsbauliches Prinzip «Haus an der Strasse mit rückwärtigem Garten» mit giebel- und traufständigen Gebäuden mit Gebäudesockel weiterführen / Hauptgebäude mit Schrägdachpflicht festlegen (Anbauten mit Flachdach zulässig) / Anbauten volumetrisch dem Hauptvolumen unterordnen / Materialisierung und Farbgebung der Gebäudereihe und namentlich bei Anbauten koordinieren.
- Rückwärtiges Freiraumgefüge mit mehrheitlich begrünten Privatgärten fortführen / Freiraumangebot bei Anbauten sichern / Baumbestand schonen / Bei Fällung alterungsfähigen Ersatz schaffen / Ausdehnung von Garagengeschossen allenfalls beschränken.
- Charakter des Strassenraums erhalten / Punktuelle Baumpflanzungen prüfen.

**Informationsinhalte**

- Zonengrenze BSV2 gemäss Zonenplan
- Fuss- und Zufahrtswege
- Bestehende Firstrichtung
- Hauszugänge
- Gärten
- Strassen
- Höhenlinien
- Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)

*Erläuterung:  
 Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die rot dargestellten Bebauungsstrukturen symbolisieren den Quartiercharakter und stellen keine Baubereiche dar.*

Anhang







**BSV2 Strukturbild Enikon (Schällematt)**







**Charakterbeschreibung**

Orthogonal angelegtes Wohnquartier mit Gartenstadtcharakter. Prägender Gebäudetypus ist das «Haus im Garten» mit strassenraumbegleitenden Gärten, die durch Hecken oder Zäune gegenüber dem Strassenraum abgegrenzt sind. Die kompakten Ein- und Mehrfamilienhäuser mit einfachen Gebäudekuben und einem muralen architektonischen Ausdruck besitzen drei bis vier Geschosse und sind mehrheitlich mit einem Schrägdach ausgebildet.

**Strukturvorgaben**

-  Orthogonale Bebauungsstruktur mit in der Regel einheitlichen Strassenfluchten und dazwischenliegenden Nebengebäuden weiterführen / 3-4 Geschosse beibehalten / In der Regel ausgeprägte Gebäudelängs- und Querseiten bewahren / Oberstes Geschoss mit Schrägdach oder als Vollgeschoss mit Flachdach ausbilden / Dachrand sichtbar ausbilden oder fiktive Trauflinie als architektonischen Bezugspunkt zur Altbausubstanz gestalten.
-  Ortsbauliches Prinzip der strassenbegleitenden Gärten fortführen / Bereich zwischen Fassade und Strasse grossmehrheitlich begrünen / Einzelne Besucher-PP zulassen, sofern Charakter der begrüneten Randzonen erhalten bleibt / Abgrenzungen zur Strasse in Form von offenen Zäunen mit Sockel oder artenreichen Hecken als punktuellen Sichtschutz gestalten.
-  Durchlässiges Freiraumgefüge mit mehrheitlich begrüneten Privatgärten fortführen / Baumbestand schonen / Bei Fällung alterungsfähigen Ersatz schaffen / Ausdehnung von Garagengeschossen allenfalls beschränken.
-  Charakter der Strassen mit schmalen Querschnitt erhalten / Aufenthaltsqualität und Nutzungskomfort für Fuss- und Veloverkehr durch Strassenraumaufwertung verbessern.

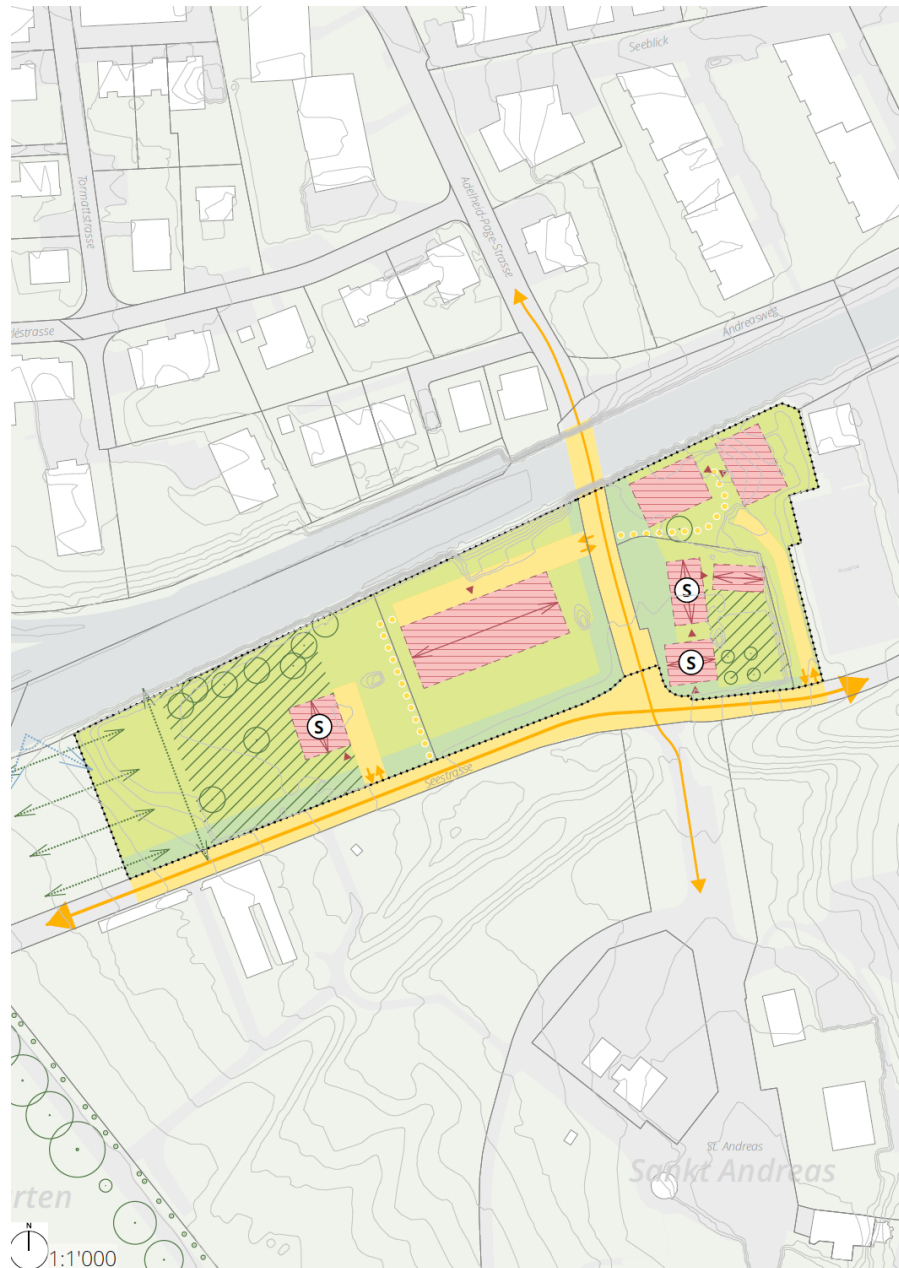
**Informationsinhalte**

-  Zonengrenze BSV2 gemäss Zonenplan
-  Fuss- und Zufahrtswege
-  Bestehende Firstrichtung
-  Hauszugänge
-  Strassen
-  Höhenlinien

Erläuterung:  
Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die rot dargestellten Bebauungsstrukturen symbolisieren den Quartiercharakter und stellen keine Baubereiche dar.



Anhang







**BSV2 Strukturbild Seestrasse**











**Charakterbeschreibung**

Zwei Gebäudeensembles mit repräsentativen Bautypologien und Bezug zum Schloss St. Andreas. Prägendes Element des westlichen Ensembles ist das prächtige Bauernhaus mit Bauerngarten, das durch einen dreigeschossigen Zeilenbau ergänzt wurde. Das östliche Ensemble mit dem Herrschaftshaus an der Strassenecke Seestrasse - Adelheid-Page-Strasse bildet den räumlichen Auftakt der Schlossallee. Die Ensembles werden im Norden durch die Bahnlinie abgegrenzt und stehen im Süden im räumlichen Bezug zur Seeanlage Hirsgarten, zum Schlosspark St. Andreas und zu den Erholungsnutzungen am See und sind somit exponiert und landschaftsräumlich empfindlich gelegen.

**Festlegungen**

-  Baudenkmäler und Ensemblestruktur erhalten und pflegen / Bei Neu- und Ersatzbauten aufgrund der empfindlichen Lage qualitätssichernde Verfahren sicherstellen (Konkurrenzverfahren / Variantenstudien).
-  Strassenbegleitende Randzonen in Abstimmung auf die repräsentativen Gebäude gestalten / Randzonen ausserhalb der Gebäude grossmehrheitlich begrünen / Angrenzungen zur Strasse in Form von offenen Zäunen mit Sockel, niedrigen Mauern oder artenreichen Hecken als punktuellen Sichtschutz gestalten.
-  Freiraumcharakter mit einem hohen Grünflächenanteil erhalten / Pflanzgärten mit Bezug zu den repräsentativen Gebäuden erhalten / Im Westen offene Freifläche mit Sichtbezug von der Bahn zum Schloss gewährleisten / Baumbestand schonen / Bei Fällung alterungsfähigen Ersatz schaffen / Ausdehnung von Garagengeschossen allenfalls beschränken.
-  Strassen entsprechend ihrer Funktion für die Naherholungsnutzung gestalten / Nutzungskomfort für Fuss- und Veloverkehr durch Strassenraumaufwertung verbessern.

**Informationsinhalte**

-  Zonengrenze BSV2 gemäss Zonenplan
-  Gärten
-  Bestehende Firstrichtung
-  Hauszugänge
-  Weitblick / Sichtbezug Schloss St. Andreas
-  Fuss- und Zufahrtswege
-  Höhenlinien
-  Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)
-  Strassen
-  Ein- und Ausfahrten

*Erläuterung:  
 Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die rot dargestellten Bebauungsstrukturen symbolisieren den Quartiercharakter und stellen keine Baubereiche dar.*

Anhang






**BSV2 Strukturbild Alpenblick**




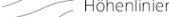



**Charakterbeschreibung**

Nach einheitlichem Konzept erstellte Hochhausiedlung mit Ursprung aus den 60er-Jahren mit 5- bis 12-geschossigen Wohnbauten auf einem parkartigen Freiraum. Prägender Gebäudetypus ist «das Hochhaus im Park». Die zehn einheitlich gestalteten und materialisierten Volumen sind als lose Komposition in den Park mit bewegter Terraingestaltung und schönem Baumbestand gesetzt, der lediglich durch die Bahn vom naturnahen Seeufer getrennt wird. Ein Erschliessungsring mit teils beidseitiger Senkrechtparkierung dient als Zufahrt und Aussenparkplatz. Die gezielten Setzungen, Gebäudestaffelungen und Höhenentwicklungen erlauben vielfältige Blickbezüge und generieren für die Bewohnenden Seesicht und "Alpenblick". Die Komposition wurde im Rahmen der Verlegung der Zugerstrasse im Norden durch zwei Hochhäuser erweitert, die sich jedoch massgeblich vom architektonischen Ausdruck des Grundkonzepts unterscheiden.

**Festlegungen**

-  Hochhausiedlung Alpenblick erhalten / Erneuerung und Modernisierung nach einheitlichen Gestaltungskriterien sicherstellen / Bei wesentlichen Änderungen am Bestand neuen Bebauungsplan erlassen.
-  Parkanlage mit Baumbestand erhalten und pflegen.
-  Erschliessungsring gestalterisch aufwerten / Oberirdisches Parkplatzangebot nach Möglichkeit reduzieren und Flächen umwidmen.

**Informationsinhalte**

-  Zonengrenze BSV2 gemäss Zonenplan
-  Begegnungsorte, Spiel- und Sportplätze
-  Hauszugänge
-  Höhenlinien
-  Strassen
-  Fuss- und Zufahrtswege
-  Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)

*Erläuterung:*  
 Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die rot dargestellten Bebauungsstrukturen symbolisieren den Quartiercharakter und stellen keine Baubereiche dar.

Anhang

**2 STRUKTURMERKMALE WEILERZONEN**

**2.1 BIBERSEE**

**2.2 OBERWIL**

**2.3 NIEDERWIL**

**2.4 FRIESENCHAM**



Anhang



**WEILERZONE: BIBERSEE**



Bibersee 1900 (swisstopo)



Bibersee 2019 (swisstopo)










**Charakterbeschreibung**

Bibersee ist ein kompakter, landwirtschaftlich genutzter Weiler, bestehend aus vier Höfen mit je einem freistehenden Wohnhaus, einer Scheune und mehrere Nebengebäuden. Der Weiler wird im Westen durch die Knonauerstrasse und im Osten durch den Bahndamm hart abgegrenzt und wirkt dadurch räumlich isoliert. Der Bewirtschaftungs- und Naherholungsweg Bibersee wird durch zwei markante Ökonomiegebäude räumlich gefasst und bildet das Rückgrat des Weilers. Die Hofgruppen besitzen differenzierte räumliche Bezüge mit variierenden Gebäudestellungen. Die meisten Wohngebäude haben ihre Hauptfront nach Süden ausgerichtet.

**Festlegungen**

-  Ortsbildprägendes Hauptgebäude
-  Ortsbildprägendes Nebengebäude
-  Weitere Gebäude
-  Wichtige Fassadenstellung
-  Ortsbildprägende Hofbereiche, Strassen und Wege (schematisch)
-  Landschaftsbezogene begrünte Freiräume (schematisch)
-  Gebäudezugewandte, in der Regel umzäunte Gärten und Grünflächen (schematisch)
-  Weitere weilertypische innenliegende Grünräume (schematisch)
-  Ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen

**Informationen**

-  Perimeter Weilerzonen gemäss Zonenplan
-  Firstrichtung bestehender Gebäude
-  Weitere befestigte Flächen
-  Geschützte Denkmäler (Stand 2022)
-  Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)
-  Bestehendes Ökonomiegebäude
-  Bestehendes Wohngebäude
-  Wegkreuz
-  Obstbaumkulturen



Anhang



WEILERZONE: OBERWIL



Oberwil 1900 (swisstopo)













Oberwil 2019 (swisstopo)









Charakterbeschreibung

An der Wegkreuzung der Knonauerstrasse und Niederwilstrasse präsentiert sich der Weiler Oberwil als Ensemble, dessen Gebäude mehrheitlich einen klaren Bezug zu den Strassenräumen besitzen. Der Weiler besteht aus vier Höfen, wobei der Hof nordöstlich der Niederwilstrasse durch einen Grünraum mit Blickbezug in die Landschaftskammern räumlich vom kompakten Ortsteil an der Wegkreuzung abgesetzt ist. Die teils stattlichen Wohnhäuser und die grossvolumigen Ökonomiegebäude bilden den Blickfang.

Festlegungen

-  Ortsbildprägendes Hauptgebäude
-  Ortsbildprägendes Nebengebäude
-  Weitere Gebäude
-  Wichtige Fassadenstellung
-  Ortsbildprägende Hofbereiche, Strassen und Wege (schematisch)
-  Landschaftsbezogene begrünte Freiräume (schematisch)
-  Gebäudezugewandte, in der Regel umzäunte Gärten und Grünflächen (schematisch)
-  Weitere weilertypische innenliegende Grünräume (schematisch)
-  Wichtige Sichtbezüge in die Landschaftskammern
-  Ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen

Informationen

-  Perimeter Weilerzonen gemäss Zonenplan
-  Firstrichtung bestehender Gebäude
-  Weitere befestigte Flächen
-  Geschützte Denkmäler (Stand 2022)
-  Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)
-  Bestehendes Ökonomiegebäude
-  Bestehendes Wohngebäude
-  Obstbaumkulturen



Anhang



**WEILERZONE: NIEDERWIL**



Niederwil 1900 (swisstopo)



Niederwil 2019 (swisstopo)

**Charakterbeschreibung**

Niederwil ist ein idyllischer, kompakter Weiler, der im Quervergleich zu den übrigen drei Kleinsiedlungen in Cham aufgrund der Kirche St. Mauritius, dem etwas abgelegenen Schulhaus Niederwil im Westen und den weiteren ländlichen Nutzungen (Käserei, ehemalige Schmitte) eine Stützpunktfunktion in der Landschaft einnimmt und den Charakter eines Kleindorfes besitzt. Niederwil zeichnet sich durch ein dichteres Netz an Strassen und Bewirtschaftungswegen aus, das durch einen inneren Kreis bestimmt wird und differenzierte Blickbezüge erlaubt. Charakteristisch ist die lose Verteilung von Wohn-, Ökonomie- und Nebengebäuden in unterschiedlichen Grössen, Stellungen und Firstrichtungen, die zusammen mit den Nutzgärten und Grünflächen eine spannungsvolle räumliche Abfolge bilden. Die Kirche mit der parkartigen Vorzone an der geschwungenen Niederwilstrasse bildet die ortsbauliche Mitte und den Ausgangspunkt der Weilerstruktur.

**Festlegungen**

- Ortsbildprägendes Hauptgebäude
- Ortsbildprägendes Nebengebäude
- Weitere Gebäude
- Wichtige Fassadenstellung
- Ortsbildprägende Hofbereiche, Strassen und Wege (schematisch)
- Landschaftsbezogene begrünte Freiräume (schematisch)
- Gebäudezugewandte, in der Regel umzäunte Gärten und Grünflächen (schematisch)
- Weitere weilertypische innenliegende Grünräume (schematisch)
- Ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen
- Wichtige Sichtbezüge in die Landschaftskammern

**Informationen**

- Perimeter Weilerzonen gemäss Zonenplan
- Firstrichtung bestehender Gebäude
- Weitere befestigte Flächen
- Geschützte Denkmäler (Stand 2022)
- Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)
- Kirche
- Bestehendes Ökonomiegebäude
- Bestehendes Wohngebäude
- Wegkreuz
- Obstbaumkulturen



Anhang



**WEILERZONE: FRIESENCHAM**



Friesenham 1900 (swisstopo)



Friesenham 2019 (swisstopo)

**Charakterbeschreibung**

Der zwischen den Siedlungen Lindenham und Langacker gelegene Weiler Friesenham besteht aus mehreren, räumlich verteilten Hofgruppen mit teils markanten und mehrheitlich noch landwirtschaftlich genutzten Bauten. Einige Bauten besitzen keinen ortsbaulichen Bezug zum landwirtschaftlichem Umfeld und wirken daher ortsfremd. Die Hofgruppen sind über die Friesenhamstrasse, die sich im Bereich des Weilers verästelt, an die Untermühlestrasse angebunden. Der Weiler verfügt über kein eigentliches Zentrum, bildet jedoch innerhalb der umgebenden Landschaft eine klar abgegrenzte Kleinsiedlung.

**Festlegungen**

- Ortsbildprägendes Hauptgebäude
- Ortsbildprägendes Nebengebäude
- Weitere Gebäude
- Wichtige Fassadenstellung
- Ortsbildprägende Hofbereiche, Strassen und Wege (schematisch)
- Landschaftsbezogene begrünte Freiräume (schematisch)
- Gebäudezugewandte, in der Regel umzäunte Gärten und Grünflächen (schematisch)
- Weitere weilertypische innenliegende Grünräume (schematisch)
- Wichtige Sichtbezüge in die Landschaftskammern
- Ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen

**Informationen**

- Perimeter Weilerzonen gemäss Zonenplan
- Firstrichtung bestehender Gebäude
- Gebäude mit fehlendem architektonischem Bezug zum Weiler
- Weitere befestigte Flächen
- Geschützte Denkmäler (Stand 2022)
- Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)
- Bestehendes Ökonomiegebäude
- Bestehendes Wohngebäude
- Wegkreuz
- Obstbaumkulturen

### 3 ERLÄUTERUNGEN UND ERLÄUTERUNGSSKIZZEN

#### 3.1 GRÜNFLÄCHENZIFFER (§ 38 V PBG)

§ 38 Grünflächenziffer

<sup>1</sup> Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche<sup>2)</sup>. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen<sup>3)</sup>.

