



Einwohnergemeinde Unterägeri

Bauordnung

Stand öffentliche Auflage

Planbezeichnung	2020-12 BO	Datum	16.08.2023
-----------------	------------	-------	------------

Vom Gemeinderat beschlossen am	22.02.2023		
Gemeindepräsident	Fridolin Bossard	Gemeindeschreiber	Peter Lüönd

Vorprüfung durch die Baudirektion		Kantonsplaner	René Hutter
Zug, den	07.06.2023		

Öffentliche Auflage			
Publikation im Amtsblatt vom			
Nr.		Ziffer	
Öffentliche Auflage auf der Einwohnergemeinde			
vom	25.08.2023	Bis	25.09.2023

Vom Gemeinderat beschlossen am			
Gemeindepräsident	Fridolin Bossard	Gemeindeschreiber	Peter Lüönd

Publikation gemäss § 41 PBG am			
--------------------------------	--	--	--

Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt			
am			

Publikation im Amtsblatt vom			
Nr.		Ziffer	

1	Einleitung	5
§ 1	Zweck und Geltungsbereich	5
§ 2	Baukommission	5
2	Zonenvorschriften	5
a.	Grundmasse der Bauzonen	5
§ 3	Masse für die Einzelbauweise	5
b.	Bauzonen	6
§ 4	Wohnzonen	6
§ 5	Wohn- und Arbeitszonen	6
§ 6	Arbeitszone	7
§ 7	Kernzonen A und B	7
§ 8	Kernzone A	7
§ 9	Kernzone C	7
§ 10	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	9
§ 11	Bauzone mit speziellen Vorschriften «Neuschellstrasse» (BsV Ne)	9
§ 12	Bauzone mit speziellen Vorschriften «Alte Landstrasse» (BsV La)	10
§ 13	Bauzone mit speziellen Vorschriften «St. Anna» (BsV An)	10
§ 14	Bauzone mit speziellen Vorschriften «Seefeld» (BsV Se)	11
c.	Ergänzende Bauzonenvorschriften	11
§ 15	Bebauungsplanpflicht	11
§ 16	Bebauungsplangebiet «ZKB / Post»	11
d.	Nichtbauzonen	12
§ 17	Landwirtschaftszone	12
§ 18	Zone des öffentlichen Interesses für Erholung	12
e.	Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften	12
§ 19	Allgemeine Bestimmungen	12
§ 20	Zone Neuägeri (Ne)	12
§ 21	Zone für Reitsport (Rs)	12
§ 22	Zone für Camping (Ca)	13
§ 23	Zone für Familiengärten (Fa)	13
f.	Schutzzonen und Schutzobjekte	13
§ 24	Ortsbildschutzzone	13
§ 25	Archäologische Fundstätten	14
§ 26	Gemeindliche Naturschutzzone	14
§ 27	Gewässerraum	14
3	Allgemeine Bauvorschriften	14
§ 28	Einordnung	14
§ 29	Dach- und Fassadengestaltung	14
§ 30	Umgebungsgestaltung und ökologische Ausgestaltung	15
§ 31	Lichtverschmutzung	15
§ 32	Spiel- und Freiflächen	15
§ 33	Terrainveränderungen mit Stützmauern	16
§ 34	Lärmschutz	16
§ 35	Entsorgung	16
§ 36	Abstellräume	16
§ 37	Hindernisfreies Bauen	16

§ 38	Terrassenhaus	17
§ 39	Preisgünstiger Wohnungsbau	17
§ 40	Gebäude- und besondere Abstände	17
§ 41	Ruhezeiten für Bauarbeiten	18
4	Parkierungsvorschriften	18
§ 42	Ausmass	18
§ 43	Motorfahräder und Velos	18
§ 44	Kennzeichnung und Ausstattung	19
§ 45	Abstellplätze auf fremden Grund	19
§ 46	Ersatzabgabe	19
5	Gebühren und Abgaben	19
§ 47	Gebühren	19
6	Übergangs- und Schlussbestimmungen	19
§ 48	Mehrwertabgabe	19
§ 49	Übergangsrecht zu Gebäuden ohne Näherbaurecht	20
§ 50	Aufhebung bisherigen Rechts	20
§ 51	Inkrafttreten	20

Die Einwohnergemeinde Unterägeri beschliesst gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998, was folgt:

1 Einleitung

§ 1 Zweck und Geltungsbereich

- 1) Die Bauordnung und der Zonenplan regeln unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde Unterägeri.
- 2) Die Bauordnung und der Zonenplan gelten für alle Bauten und Anlagen und für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Baukommission

- 1) Der Gemeinderat setzt eine Baukommission bestehend aus von den Parteien vorgeschlagenen Personen zusammen. Der Gemeinderat kann weitere Mitglieder mit beratender Stimme benennen.
- 2) Die Baukommission berät den Gemeinderat und andere gemeindliche Behörden in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen und zur Einordnung von Bauvorhaben. Bei Bedarf kann zusätzlich ein Gutachten einer externen Fachperson eingeholt werden.
- 3) Der Gemeinderat legt die Aufgaben, Kompetenzen und die Organisation fest.

2 Zonenvorschriften

a. Grundmasse der Bauzonen

§ 3 Masse für die Einzelbauweise

1) Mastabellen:

Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszone	Max. Vollgeschosszahl	Max. Ausnützung	Min. Grenzabstand	Max. Gebäudelänge	Min. Spiel- und Freifläche* ¹⁾
W1a	1	0.275	6 m	12 m	keine
W1b	1	0.275	6 m	30 m	keine
W2a	2	0.31	6 m	30 m	15%
W2b	2	0.45	5 m	30 m	15%
W3	3	0.65	5 m	30 m	15%
W4	4	0.70	6 m	40 m	15%
WA3	3	1.05	5 m	frei	10%
WA4	4	1.05	6 m	frei	10%

Arbeitszone	Max. Gesamthöhe	Max. Baumasse	Min. Grenzabstand	Max. Gebäudelänge
AA	14 m	6.6	5 m	frei

Kernzone	Max. Vollgeschosszahl	Max. Ausnützung	Min. Grenzabstand	Max. Gebäudelänge	Min. Spiel- und Freifläche* ¹⁾
KA	3	frei	GR	frei	15%
KB	3	frei	GR	frei	15%
KC	4* ²⁾	1.2* ²⁾	5 m* ²⁾	30 m* ²⁾	15%

Bauzone mit spez. Vorschriften	Max. Vollgeschosszahl	Max. Ausnützung	Min. Grenzabstand	Max. Gebäudelänge	Min. Spiel- und Freifläche* ¹⁾
Neuschellstrasse	3* ²⁾	0.65* ²⁾	5 m* ²⁾	30 m* ²⁾	15%
Alte Landstrasse	3* ²⁾	0.65* ²⁾	5 m* ²⁾	30 m* ²⁾	15%
St. Anna	* ³⁾	* ³⁾	* ³⁾	* ³⁾	* ³⁾
Seefeld	4	1.1	5 m	frei	keine

*¹⁾ in Prozent der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche

*²⁾ bei Bauprojekten gemäss gemeindlichen Baubereichsplänen Innenentwicklung können die Werte gemäss zugehöriger Tabelle § 9 resp. § 11 oder § 12 zugestanden werden, sonst gelten die Werte gemäss Einzelbauweise.

*³⁾ es gelten die Werte gemäss zugehöriger Tabelle § 13

- 2) Ragt in der Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4), in der Kernzone A (KA) und in der Kernzone C (KC) das Untergeschoss über die Fassadenlinie hinaus und das Gebäude verfügt über ein gewerblich genutztes Vollgeschoss, so ist die maximal zulässige Gesamthöhe um das aus dem Boden ragende Mass des Untergeschosses zu reduzieren.
- 3) In den reinen Wohnzonen ist die Anwendung der Maximalhöhe des am "tiefsten gelegenen, gewerblich genutzten Vollgeschosses" zur Festlegung der "Summe der Geschosshöhen" nicht zulässig.

b. Bauzonen

§ 4 Wohnzonen

- 1) Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.
- 2) Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
- 3) In der Wohnzone W1b ist auf eine besonders gute Eingliederung und Gestaltung zu achten. Bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials ist dem Standort sowie der Umgebung der Baute Rechnung zu tragen. Firstrichtung und Dachneigung sind so festzulegen, dass sich die Baute gut ins Strassen- und Siedlungsgebiet einfügt.
- 4) Für Gebäude in den Wohnzonen W1a und W1b ist die Einhaltung der Geschossigkeit gemäss Einzelbauweise (1 Vollgeschoss) ein zentrales städtebauliches Anliegen.

§ 5 Wohn- und Arbeitszonen

- 1) Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2) In den Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA4 ist die Wohnnutzung in den Erdgeschossen grundsätzlich ausgeschlossen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen für Erschliessungsflächen für die Obergeschosse sowie preisgünstige Wohnnutzung bei strassenabgewandten Flächen oder Flächenkompensationen von Gewerbeflächen in Obergeschossen bewilligen.

§ 6 Arbeitszone

- 1) Die Arbeitszonen sind für das Gewerbe, für Dienstleistungen und/oder für die Industrie bestimmt.
- 2) Betriebsnotwendiger Wohnraum ist zulässig.

§ 7 Kernzonen A und B

- 1) Die Kernzonen A und B dienen der Erhaltung und Weiterentwicklung des traditionellen Dorfkerns. Sie dienen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben (inkl. Gastgewerbe) sowie dem Wohnen.
- 2) Nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
- 3) Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind lediglich der Strasse abgewandt oder in Form von Hochparterre- oder Maisonettewohnungen sowie mit Zustimmung des Gemeinderats zulässig. An der Kantons-, Oberdorf- und Höfnerstrasse sind sie gänzlich ausgeschlossen.
- 4) Für die Garagierung von Fahrzeugen darf pro Liegenschaft nur ein Einfahrtstor von höchstens 3 m Breite erstellt werden.
- 5) Gebäude und ihre Umgebung sind so zu gestalten, dass sie sich in das schutzwürdige Ortsbild einpassen und die Gebäudezwischenräume einen öffentlichen Charakter ausstrahlen.
- 6) Der Gemeinderat kann den Abbruch und Neubau bewilligen, wenn das bestehende Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist oder es unzumutbar ist, die Bausubstanz zu erhalten, und sich das Ersatzprojekt sehr gut in das schutzwürdige Ortsbild einordnet.
- 7) Die Fassaden und Dächer sind in ortsüblichen Materialien und Formen zu gestalten. Die strassenseitige Front eines Neubaus ist architektonisch als Hauptfassade zu gestalten.
- 8) Der Dachfirst soll in der Regel senkrecht oder parallel zur Strasse verlaufen. Dachaufbauten sind nur als Giebellukarne, Schlepplukarne oder Dachflächenfenster zugelassen. Balkone dürfen die Fassade nicht überragen.
- 9) Mauern und Einfriedungen zur Umgebungsgestaltung sind bis zu einer Höhe von 0.50 m zulässig; im Übrigen sind nur technisch bedingte Stützmauern gestattet.
- 10) Der Gemeinderat legt die zulässigen Abstände für Neubauten fest.
- 11) Kleinbauten sind nur bis zu einer Grundfläche von 15 m², einer Fassadenhöhe von 2.50 m und einer Gesamthöhe von 3.50 m zulässig.

§ 8 Kernzone A

Für Gebäude in der Kernzone A ist die Einhaltung der Geschossigkeit gemäss der Einzelbauweise (3 Vollgeschosse) ein zentrales städtebauliches Anliegen.

§ 9 Kernzone C

- 1) Die Kernzone C dient der Entwicklung und Erneuerung des Ortskerns.
- 2) Wohnen sowie nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
- 3) Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind grundsätzlich ausgeschlossen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen im Sinne von Hochparterre- oder

Maisonettwohnungen bei strassenabgewandten Erdgeschossflächen sowie preisgünstiger Wohnnutzung bewilligen.

- 4) Mit Zustimmung der angrenzenden Grundeigentümerschaft ist das Bauen auf die Grenze zulässig. Entlang der Strassenbaulinie und innerhalb der Baubereiche ist die geschlossene Bauweise unbeschränkt zulässig. Ohne Zusammenbau ist der reguläre Gebäudeabstand gemäss § 29 Abs. 1 V PBG oder § 40 dieser Bauordnung anzuwenden.
- 5) Bei vorhandenen Baubereichen oder auf eine Tiefe von 14 m ab der Baulinie kann der minimale Grenzabstand auf 3.50 m und der minimale Gebäudeabstand auf 7 m reduziert werden, sofern:
 - a) der Hauptgiebel senkrecht zur Baulinie ausgerichtet ist.
 - b) auf ein Attikageschoss verzichtet wird.
 - c) ein Attikageschoss zur entsprechenden Grenze um mindestens 1.50 m von der Fassade zurückgesetzt ist.
- 6) Für Bauprojekte, die dem gemeindlichen Baubereichsplan Innenentwicklung entsprechen, kann der Gemeinderat als Abweichung zur Einzelbauweise gemäss § 3 maximal die Werte gemäss nachfolgender Tabelle zugestehen. Die Freigabe erfolgt nur für zusammengehörende Gevierte (Abgrenzung nach Nummer der Baubereiche).

Baubereich	Max. Geschosszahl	Max. anrechenbare Geschossfläche [m ²]
1	4	2100
2a	4 + Attika	1770
2b	1	
2c	4 + Attika	1600
2d	5 + Attika	2190
3	4 + Attika	813
4a	5	1200
4b	1	
4c	4	935
4d	3 + Attika	950
4e	3 + Attika	1075
5a	4	1'204
5b	5	2'242
5c	5	1'908

- 7) Flachdächer sind begehbar oder begrünt auszugestalten. Auf Attikageschossen sind nur Flachdächer zulässig.
- 8) Sämtliche Abstellplätze sind unterirdisch anzuordnen. Es dürfen pro Liegenschaft höchstens zwei Garagen-Einfahrtstore von zusammen 6 m Breite erstellt werden.
- 9) Vor der Baulinie sind Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher und Kundschaft zulässig. Nicht überbaute Bereiche hinter der Baulinie sind als Grün- und Freiflächen auszugestalten.
- 10) Kleinbauten sind nur bis zu einer Grundfläche von 25 m², einer Fassadenhöhe von 2.50 m und einer Gesamthöhe von 3.50 m zulässig.

§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

- 1) Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OIB ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2) Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

§ 11 Bauzone mit speziellen Vorschriften «Neuschellstrasse» (BsV Ne)

- 1) Die Bauzone mit speziellen Vorschriften «Neuschellstrasse» ist für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.
- 2) Sie dient der Förderung der Bebauung gut erschlossener Parzellen.
- 3) Für Bauprojekte, die dem gemeindlichen Baubereichsplan Innenentwicklung entsprechen, kann der Gemeinderat als Abweichung zur Einzelbauweise gemäss § 3 maximal die Werte gemäss nachfolgender Tabelle zugestehen:

Baubereich	Max. Geschoszahl	Max. anrechenbare Geschossfläche [m ²]
1a	4 + 1 Attika	1'552
1b	4	822
2	4	575
3	4	559
4	4 + 1 Attika	859
5	4 + 1 Attika	681
6	4 + 1 Attika	1'120
7	4 + 1 Attika	2'418
8	4 + 1 Attika	1'581
9	4	868
10a	4	866
10b	3	279
11	3 + 1 Attika	826
12	4	1'264

- 4) Werden mit Bauprojekten, die dem gemeindlichen Baubereichsplan Innenentwicklung entsprechen, der minimale Grenz- oder Gebäudeabstand der Einzelbauweise unterschritten, ist eines der folgenden Merkmale zwingend:
 - a) die Traufseite ist zum von der Unterschreitung betroffenen Grundstück hin ausgerichtet.
 - b) auf ein Attikageschoss wird verzichtet.
 - c) ein Attikageschoss zur den Grenz- oder Gebäudeabstand unterschreitenden Fassade ist von der Fassade mind. 1.5 m zurückgesetzt.

§ 12 Bauzone mit speziellen Vorschriften «Alte Landstrasse» (BsV La)

- 1) Die Bauzone mit speziellen Vorschriften «Alte Landstrasse» ist für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.
- 2) Sie dient der Förderung der Bebauung gut erschlossener Parzellen.
- 3) Für Bauprojekte, die dem gemeindlichen Baubereichsplan Innenentwicklung entsprechen, kann der Gemeinderat als Abweichung zur Einzelbauweise gemäss § 3 maximal die Werte gemäss nachfolgender Tabelle zugestehen:

Baubereich	Max. Vollgeschosszahl	Max. anrechenbare Geschossfläche [m ²]	Option zusätzliche aGF im UG [m ²]
1	4	2'008	302
2	4	992	148

- 4) Attikageschosse sind nicht zulässig.
- 5) Die anrechenbaren Geschossflächen im UG dürfen maximal 60% der darüber liegenden Fläche des Vollgeschosses (aGF) erreichen.
- 6) Die Baubereiche gelten für oberirdische Bauten. Für Untergeschosse gelten die gesetzlichen Grenz- und Strassenabstände. Kleinbauten, welche im direkten Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäude stehen, wie z.B. Veloabstellanlagen sind innerhalb des Baubereichs E1 bzw. E2 anzuordnen. Hingegen können Spielplätze (inkl. deren Kleinbauten) ausserhalb des Baubereichs angeordnet werden.

§ 13 Bauzone mit speziellen Vorschriften «St. Anna» (BsV An)

- 1) Die Bauzone mit speziellen Vorschriften St. Anna dient im Baubereich F1 gemäss separatem gemeindlichem Baubereichsplan Innenentwicklung der Erstellung von Bauten und Anlagen für Kliniken, Kuren, Schulen/Bildung, betreute Altersresidenz, Tourismus sowie weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse. Zulässig sind darüber hinaus ergänzende Erholungs- und Freizeitangebote und ambulante Dienste. Ergänzende Wohnnutzungen von nicht mehr als 35% sind zulässig.
- 2) Der Baubereich F1 kann alternativ auch ausschliesslich für Wohnen genutzt werden, wenn keine geeignete Nutzung gemäss obigem Absatz gefunden werden kann. Dann muss in einem Konkurrenzverfahren eine besonders hochwertige städtebauliche und architektonische Gestaltung der Anlage sichergestellt werden.
- 3) Die Baubereiche F3, F4 und F6 dienen der Erstellung von Bauten und Anlagen für Kliniken, Kuren, Schulen/Bildung, betreute Altersresidenz, Tourismus, weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Wohnen.
- 4) Die Baubereiche F2 und F5 dienen unterirdischen Bauten, der Erschliessung des Nachbargrundstücks sowie Kellerräumen und dürfen bis max. ein Geschoss über das Terrain herausragen, sofern eine hochwertige Integration dieser Bauteile in die Umgebungsgestaltung nachgewiesen wird.
- 5) Auf den nicht überbauten Flächen sowie auf den nicht überbauten Tiefgaragen bzw. der Zufahrt ist eine zusammenhängende hochwertige

Umgebungsgestaltung umzusetzen. Die überwiegenden Flächen sind öffentlich zugänglich zu halten und behindertengerecht zu gestalten.

- 6) Die Stellung der Bauten richtet sich nach dem separaten gemeindlichen Baubereichsplan Innenentwicklung St. Anna, wobei die angegebenen Baubereiche und Höhenangaben die max. Ausdehnung der Volumen inkl. aller Vordächer, vorspringenden Gebäudeteile und Balkone umfasst.
- 7) Es gelten folgende Massvorschriften:

Baubereich	Max. Geschosszahl	Max. Ausnützung (AZ)	Max. Gebäudelänge [m]	Min. Grenzabstand [m]	Max. Gesamthöhe [m.ü.M.]
1	4 + 1 Attika	0.964	frei	10	frei
1 bei reinem Wohnen	3 + 1 Attika	0.70*	30	5	770.65
2	1	0.8	30	5	frei
3	3 + 1 Attika	0.975	30	5	frei
4	3 + 1 Attika	0.975	30	5	frei
5	1	0.8	frei		Frei
6	3 + 1 Attika	0.975	30	5	frei

* Voraussetzung: Konkurrenzverfahren

- 8) Alle Parkplätze, auch diejenigen für die Besuchenden, sind unterirdisch anzulegen.

§ 14 Bauzone mit speziellen Vorschriften «Seefeld» (BsV Se)

Die Bauzone mit speziellen Vorschriften «Seefeld» ist für Bauten des Gastgewerbes und des Fremdenverkehrs (Hotels, Gasthöfe, Restaurants, Cafés, Bars etc.) bestimmt. Betriebsnotwendige Wohnungen sind zulässig.

c. Ergänzende Bauzonenvorschriften

§ 15 Bebauungsplanpflicht

- 1) In den im Zonenplan mit durchzogener Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines Ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.
- 2) In den im Zonenplan mit gepunkteter Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines Einfachen oder Ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

§ 16 Bebauungsplangebiet «ZKB / Post»

- 1) Im Bebauungsplangebiet Areal «ZKB / Post» ist ein Ordentlicher Bebauungsplan Voraussetzung für die Bebauung.
- 2) Das Bebauungsplangebiet dient der Wohn- und Arbeitsnutzung, insbesondere auch publikumsorientierter Nutzungen. Es gelten folgende Ziele:
 - a) gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen

- b) Ergänzung der Zentrumsfunktion
- c) Platzgestaltung entlang der Zugerstrasse

d. Nichtbauzonen

§ 17 Landwirtschaftszone

- 1) Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.
- 2) Für Landwirtschaftszonen gelten die Vorschriften von Bund und Kanton.

§ 18 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung

- 1) Die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung umfasst Frei-, Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Neue Bauten und Anlagen nehmen Rücksicht auf die Besonderheit des Orts und die gewachsenen Nutzungen.
- 2) Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

e. Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften

§ 19 Allgemeine Bestimmungen

- 1) Die übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften werden nicht, teilweise oder nur vorübergehend landwirtschaftlich genutzt und dienen anderen, im Zonenplan bezeichneten Nutzungen.
- 2) In allen übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften sind zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

§ 20 Zone Neuägeri (Ne)

- 1) Die Zone Neuägeri dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Bestands der traditionellen Arbeiterhäuser und Fabrikgebäude der alten Spinnereien.
- 2) Die Zone ist für Wohnzwecke sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 3) Als Grundlage für Ersatz- und Neubauten ist unter Einbezug der kantonalen Fachstellen ein Entwicklungskonzept über das ganze Gebiet Neuägeri zu erstellen, welches Aussagen zur Umgebungsgestaltung, Nebenbauten für Fahrzeuge, Parkierung und Einfahrten enthält. Solange dieses nicht vorliegt, richten sich die Anforderungen nach den Vorgaben der Landwirtschaftszone und des übergeordneten Rechts.

§ 21 Zone für Reitsport (Rs)

- 1) 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 zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

- 2) Für Bauten und Anlagen gilt eine maximale Gesamthöhe von 11.50 m. Sämtliche Bauten und Anlagen sind der öffentlichen Kanalisation anzuschliessen.
- 3) Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Der bestehende Umgebungsgestaltungsplan sowie das Betriebsreglement sind massgebend und anzuwenden. Anpassungen an diesen Unterlagen müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden.

§ 22 Zone für Camping (Ca)

- 1) Die Zone für Camping (Ca) ist für die Einrichtung und den Betrieb eines Campingplatzes bestimmt. Errichtung und Änderung von für den Campingplatz erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 2) Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Der bestehende Umgebungsgestaltungsplan sowie das Betriebsreglement sind massgebend und anzuwenden. Anpassungen an diesen Unterlagen müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden.
- 3) Die feste Wohnsitznahme ist nicht zulässig.

§ 23 Zone für Familiengärten (Fa)

- 1) Die Zone für Familiengärten (Fa) ist für die Einrichtung und den Betrieb von Familiengärten bestimmt. Errichtung und Änderung von für Familiengärten erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 2) Für Bauten und Anlagen gilt eine maximale Gesamthöhe von 3 m und eine maximale Grundfläche von 6 m².
- 3) Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Sie müssen jederzeit rückgebaut werden können. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan, der sich zu Flächennutzung, Ausstattung und Erschliessung äussert, sowie ein Betriebsreglement, das insbesondere Betriebs- und Ruhezeiten, Parkierung und Freizeitnutzung festlegt, einzureichen. Anpassungen an Umgebungsgestaltungsplan und Betriebsreglement müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden.

f. Schutzzonen und Schutzobjekte

§ 24 Ortsbildschutzzone

- 1) Ortsbildschutzzonen bezwecken die Erhaltung der Eigenart und der Schönheit, die Pflege sowie die Entwicklung der in der Ortsbildschutzzone gelegenen Bauten, Anlagen und Freiräume.
- 2) Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung ihrer Umgebung und sämtlicher Strassenräume (inkl. der Kantonsstrasse) müssen sich besonders gut in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild einpassen, dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbilds entsprechen und dieses räumlich sinnvoll ergänzen. Bevor der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilt, kann er von den Gesuchstellenden eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können.

- 3) Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten lässt der Gemeinderat das Baugesuch durch eine unabhängige Fachperson prüfen. Darüber hinaus wirkt das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie beratend mit.
- 4) Ortsbildschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

§ 25 Archäologische Fundstätten

- 1) Die Zone archäologische Fundstätten dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten.
- 2) Bauermittlungs- und Baugesuche sowie geplante bauliche Veränderungen sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- 3) Die Zone archäologischer Fundstätten ist einer Grundnutzung überlagert.

§ 26 Gemeindliche Naturschutzzone

- 1) Die gemeindliche Naturschutzzone dient der Erhaltung und Förderung schutzwürdiger Lebensräume von seltenen und bedrohten Tieren und Pflanzen, wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölze. Sie werden unterteilt in eine Zone A und eine Zone B.
- 2) Einzelheiten betreffend Nutzung und Pflege kann der Gemeinderat in separaten Schutzplänen und Reglementen sowie Verträgen regeln.

§ 27 Gewässerraum

- 1) Die Gewässerraumzone dient der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. In der Gewässerraumzone sind Nutzungen nach Massgabe des Bundesrechts zulässig.
- 2) Gewässerraumzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

3 Allgemeine Bauvorschriften

§ 28 Einordnung

- 1) Bauten, Anlagen und Aussenräume müssen hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung so gestaltet sein, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- 2) Eine gute Einordnung in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder ist erforderlich und gilt insbesondere auch für Antennen, Einfriedungen, Beschriftungen, Reklamen und dergleichen.

§ 29 Dach- und Fassadengestaltung

- 1) Die dominierende Wirkung der Dachfläche darf durch Dachaufbauten nicht verloren gehen.
- 2) Anlagen der Haustechnik dürfen auf dem Dach angebracht werden, falls sie technisch notwendig sind. Sie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen.
- 3) Kamine sind bei Schrägdächern im oberen Drittel über Dach zu führen.

- 4) Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbbare Terrassenfläche genutzt werden. Dies gilt auch bei Solaranlagen, es sei denn, die Solaranlage muss aus Gründen des Ortsbild- oder Denkmalschutzes in die Dachfläche integriert werden.
- 5) Bei Neu- und Umbauten sind Glas- und Fassadenflächen von Gebäuden und Anlagen von mehr als 5 m² so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernisse wahrgenommen werden.

§ 30 Umgebungsgestaltung und ökologische Ausgestaltung

- 1) Zusammen mit dem Baugesuch für Neu- oder Ersatzbauten ist ein Umgebungsplan einzureichen, der Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume und Grünflächen, den Spielflächen und Erschliessungsflächen macht; immer mit dem Ziel eine qualitative Eingliederung zu schaffen mit einem hohen ökologischen Wert.
- 2) Für die Umgebungsgestaltung sind standortgerechte und heimische Pflanzen und Saatmischungen zu verwenden. Untersagt ist das beabsichtigte Ansiedeln von invasiven Neophyten (gemäss «Schwarze Liste» von Infoflora).
- 3) Reine Steingärten mit geringem ökologischem Wert von mehr als 6 m² Grundfläche sind nicht zulässig.
- 4) Grundstücke in der Bauzone mit einer Grenze zur Landwirtschaftszone dürfen entlang dieser im Grenzabstand keine durchgehenden Mauern oder dichte Formschnitthecken enthalten. Es ist auf mindestens $\frac{1}{3}$ der Länge zur Landwirtschaftszone eine mehrjährige Staudenpflanzung oder pro 20 m Grenze zur Landwirtschaftszone ein heimischer, standortgerechter Baum mit einer Wuchshöhe von mind. 10 m nachzuweisen.
- 5) Versiegelungen von Aussenflächen sind auf das betriebliche Minimum zu beschränken. Wege, Parkierungsflächen und Plätze sind sofern technisch und betrieblich möglich sickerfähig auszugestalten.

§ 31 Lichtverschmutzung

- 1) Zum Schutz vor Lichtverschmutzungen ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur die erforderlichen Bereiche beleuchtet und die Betriebszeiten mit technischen Hilfsmitteln auf das notwendige Minimum begrenzt werden. Die Lichtfarbe ist so tief wie möglich zu halten und soll 2000 Kelvin nicht überschreiten.
- 2) Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 24.00 bis 6.00 Uhr auszuschalten.

§ 32 Spiel- und Freiflächen

- 1) Bei Mehrfamilienhäusern hat die Bauherrschaft kindgerechte und vielfältige Spiel- und Freiflächen zu erstellen.
- 2) Die Mindestspiel- und Freiflächen gemäss den Angaben in § 3 bemessen sich in Prozent der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG).
- 3) Ist die Erstellung von Spiel- und Freiflächen in der Kernzone A, B oder C nicht möglich oder nicht zumutbar, hat der Bauherr eine Ersatzabgabe von CHF 400.00 pro fehlenden Quadratmeter zu entrichten.

§ 33 Terrainveränderungen mit Stützmauern

- 1) Stützmauern mit Hinterfüllung müssen mind. 1 m von der Grenze entfernt und dürfen max. 1 m hoch sein. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass von der Grenze zurückzusetzen.
- 2) Bei Abgrabungen müssen Stützmauern mind. 1 m von der Grenze entfernt und dürfen max. 2.50 m hoch sein. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass von der Grenze zurückzusetzen.
- 3) Stützt eine Mauer gleichzeitig eine Hinterfüllung und eine Abgrabung, darf sie die Höhe für Bauten von 3 m nicht überschreiten.
- 4) Wenn die angrenzende Grundeigentümerschaft zustimmt, darf von den Vorschriften in Abs. 1, 2 und 3 abgewichen werden, sofern eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.
- 5) Für Stützmauern und andere Stützkonstruktionen an Privatstrassen setzt der Gemeinderat die zulässige Höhe und den Abstand zur Strasse im Einzelfall unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen fest. Im Interesse des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes sind Stützmauern und andere Stützkonstruktionen möglichst niedrig zu bauen.

§ 34 Lärmschutz

- 1) In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt der bundesrechtliche Planungswert gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41). Es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- 2) Innerhalb der im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten ist im Falle einer Überschreitung der Planungswerte ein Gutachten mit Nachweis zur lärmtechnisch sinnvollen Stellung der Baute einzureichen.

§ 35 Entsorgung

Für geplante Wohnüberbauungen ab 15 Wohnungen und bei logistischem Bedarf für bestehende Wohnsiedlungen sowie für einzelne oder mehrere Strassenzüge kann der Gemeinderat die Einrichtung einer öffentlichen Unterflur- oder einer Halbunterfluranlage für das Einzugsgebiet anordnen.

§ 36 Abstellräume

Bei Mehrfamilienhäusern hat die Bauherrschaft gemeinschaftliche Abstellräume in angemessener Zahl und Grösse zu erstellen. Die Abstell- und Kellerräume für Vorräte und Hausrat müssen pro Wohnung eine Grundfläche von wenigstens 7 m² aufweisen; für Wohnungen mit höchstens drei Zimmern kann diese auf 5 m² reduziert werden.

§ 37 Hindernisfreies Bauen

Gebäude mit fünf und mehr Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 25 Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderung 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.

§ 38 Terrassenhaus

- 1) Bei Terrassenhäusern, deren Geschosse um mindestens 3 m versetzt sind, dürfen gegenüber den Vorschriften der Einzelbauweise zwei zusätzliche Geschosse erstellt werden.
- 2) Bei Terrassenhäusern darf kein Gebäudeteil über die Linie hinausragen, die in der Gebäudeachse 8 m über dem gewachsenen Boden verläuft (Parallellinie). Ausgenommen sind Brüstungen, Dachvorsprünge und technisch bedingte Dachaufbauten. Bergseitig darf maximal ein Vollgeschoss in Erscheinung treten.
- 3) Bei Terrassenhäusern sind nur Flachdächer zulässig.
- 4) Terrassenhäuser können an Hanglagen erstellt werden. Die Ausnützung richtet sich nach der jeweiligen Zone.
- 5) Der Gemeinderat bestimmt die zulässige Länge von Terrassenhäusern im Einzelfall.

§ 39 Preisgünstiger Wohnungsbau

- 1) Mit preisgünstigem Wohnraum sollen Mietwohnungen in erster Priorität für einheimische Familien und Einzelpersonen mit geringem Einkommen gefördert werden.
- 2) Die Anforderungen von preisgünstigem Wohnraum sind erfüllt, wenn sich die Bauherrschaft für die Erstellung, die Vermietung von Wohnraum zur Einhaltung der Anforderungen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes (BGS, 851.211) verpflichtet, oder die Bedingungen der Verordnung für preisgünstigen Wohnungsbau der Gemeinde einhält.
- 3) Die als preisgünstiger Wohnraum ausgewiesene Geschossfläche darf nicht zweckentfremdet werden. Das Zweckentfremdungsverbot wird vom Gemeinderat als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.
- 4) Der Gemeinderat erlässt eine Verordnung, worin folgende Anforderungen für preisgünstige Wohnungen definiert werden.
 - a) die angemessene Belegung der Mietwohnungen;
 - b) die maximalen Einkommens- und Vermögensgrenzen der Mieterschaft;
 - c) die maximalen Erstellungskosten der Wohnungen;
 - d) die Mietzinsberechnung in Abhängigkeit von den Liegenschaftskosten;
 - e) der kalkulatorische Landwert und
 - f) die Kontrollen und die Sicherung der Zweckbestimmung.

§ 40 Gebäude- und besondere Abstände

- 1) Der Gemeinderat kann den Gebäudeabstand gegenüber Bauten verringern oder ganz aufheben, wenn keine gesundheits-, feuerpolizeilichen oder anderen öffentlichen Interessen verletzt werden und die Anforderungen an die gute Einordnung eingehalten sind. Bei gleichzeitiger Unterschreitung des Grenzabstands ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbargrundstücks notwendig.
- 2) Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.

- 3) Gegenüber Privatstrassen beträgt der Mindestabstand für Gebäude 4 m, für Unterniveaubauten 1 m und für Kleinbauten 2 m.

§ 41 Ruhezeiten für Bauarbeiten

Lärmige Bauarbeiten sind auf weniger empfindliche Zeiten zu konzentrieren. Die Arbeitszeit dauert in der Regel von 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr, ausnahmsweise bis 19:00 Uhr.

4 Parkierungsvorschriften

§ 42 Ausmass

- 1) Für die Anzahl der Autoabstellplätze gelten bei Wohnnutzungen folgende Basiswerte: (Abstellplatz = AP, anrechenbare Geschossfläche = aGF)
- Wohnbauten: 1 AP pro 100 m² aGF oder min. 1 AP pro Wohnung
 - Besucherplätze: mind. 10% der erforderlichen Anzahl AP (100% Bedarf)

Das minimal zu erstellende (Pflichtzahl) und das maximal zulässige Abstellplatzangebot für Wohnnutzung berechnet sich auf Grundlage der Basiswerte je nach Standort mit den Faktoren folgender Tabelle (Werte sind auf ganze Zahlen aufzurunden):

Lage	ÖV-Güte*	Minimum	Maximum
Zentrum	B	50%	80%
Zentrumsnah	C	60%	150%
Siedlungsrand	D	80%	
Ausserhalb		100%	

* Gemäss ÖV-Gütekategorie ARE (Bundesamt für Raumentwicklung)

- 2) Für die Anzahl der Autoabstellplätze gelten bei Nicht-Wohnnutzungen folgende Anforderungen: (Abstellplatz = AP, anrechenbare Geschossfläche = aGF) (Werte sind auf ganze Zahlen aufzurunden)
- Büros, Läden, Kleingewerbe: 1 AP pro 40 m² aGF
 - Café, Restaurant: 1 AP pro 40 m² aGF
 - Hotel, Pension: 1 AP pro 4 Betten
 - Besucherplätze: mind. 10% der erforderlichen Anzahl AP.
- Für andere Nutzungen gilt als Richtlinie die einschlägige Norm des Schweizer Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute.
- 3) Garagenvorplätze dürfen als Abstellplätze angerechnet werden, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritte und Sammelgaragen dienen.
- 4) Der Gemeinderat kann die Unterschreitung für autoreduzierte Vorhaben bei Nachweis eines Mobilitätskonzepts, welches den Umgang mit einer zusätzlich reduzierten Zahl Abstellplätze aufzeigt, bewilligen.

§ 43 Motorfahräder und Velos

- 1) Bei Wohnbauten ist pro Zimmer ein Abstellplatz zu erstellen. Für Kinderwagen, Dreiradvelo usw. sind genügend grosse Abstellräume zu erstellen.

- 2) Bei Gebäuden mit anderen Nutzungen sind in der Regel gleich viele Abstellplätze wie für Personenwagen zu erstellen.
- 3) Abstellplätze für Velos sind nach Möglichkeit ebenerdig zugänglich in der Nähe der Hauseingänge und mindestens 75% davon witterungsgeschützt zu erstellen.

§ 44 Kennzeichnung und Ausstattung

- 1) Die Kunden- und Besucherabstellplätze müssen entsprechend gekennzeichnet und ausgestaltet werden, damit sie für ihre Bestimmung von anderen Nutzungen dauernd freigehalten werden können.
- 2) Wenigstens die Hälfte der Abstellplätze sind mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge zu versehen oder so zu erstellen, dass sie sofort nachgerüstet werden können.

§ 45 Abstellplätze auf fremdem Grund

Abstellplätze auf fremdem Grund werden als Pflichtparkplätze anerkannt, sofern sie sich in angemessener Distanz befinden und langfristig vertraglich sichergestellt werden. Entfällt die vertragliche Regelung, ist dies den Behörden zu melden, und sind die fehlenden Parkplätze nachträglich zu erstellen oder abzugelten.

§ 46 Ersatzabgabe

Wer die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen gemäss § 42 dieser Bauordnung unterschreitet, hat, sofern kein bewilligtes Mobilitätskonzept gemäss § 42 4) vorliegt, für jeden nicht erstellten Parkplatz eine Ersatzabgabe von CHF 8'000.00 zu entrichten, zuzüglich der seit Inkrafttreten dieser Bauordnung eingetretenen Teuerung gemäss Zürcher Baukostenindex.

5 Gebühren und Abgaben

§ 47 Gebühren

- 1) Für die Behandlung von Baugesuchen ist eine dem Aufwand entsprechende Gebühr zu entrichten.
- 2) Auslagen für Gutachten und andere externe Kosten sind vom Baugesuchsteller zusätzlich zu tragen.

6 Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 48 Mehrwertabgabe

- 1) Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20% des Bodenmehrerts bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen im Sinne von § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11).
- 2) Aufzonungen und Umzonungen, die im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision erfolgen, lösen grundsätzlich keine Mehrwertabgabe im Sinne Abs. 1 aus. Erhebliche Mehrwerte im Sinne Art. 5 Abs. 1 RPG werden mittels verwaltungsrechtlichen Verträgen geregelt.

§ 49 Übergangsrecht zu Gebäuden ohne Näherbaurecht

- 1) Gegenüber bestehenden Bauten 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. Der Gebäudeabstand berechnet sich in der Folge nach Massgabe des durch den Gemeinderat reduzierten Grenzabstands.
- 2) Gegenüber bestehenden Bauten, die vor dem 5. April 1977 gebaut worden sind, muss nur der Grenz-, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden.

§ 50 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Bauordnung und der Zonenplan vom 12. August 2008 werden aufgehoben.

§ 51 Inkrafttreten

Der Gemeinderat setzt die Bauordnung und den Zonenplan nach rechtskräftiger Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.