

# **Musterbauordnung für die Zuger Gemeinden**

November 2002



## Inhaltsverzeichnis

### **I. Einleitung**

- § 1 Zweck
- § 2 Geltungsbereich
- § 3 Planungs- und Baukommission

### **II. Gemeindliche Pläne**

- § 4 Richtplan
- § 5 Zonenplan

### **III. Allgemeine Bauvorschriften**

- § 6 Baureife
- § 7 Ein- und Ausfahrten
- § 8 Bauausführung
- § 9 Hindernisfreies Bauen
- § 10 Spielflächen
- § 11 Gemeinschaftsanlagen
- § 12 Einordnung
- § 13 Dachgestaltung
- § 14 Aussichtsschutz
- § 15 Lärmschutz
- § 16 Arealbebauungen: Anforderungen
- § 17 Abweichungen
- § 18 Ausnützungsbonus
- § 19 Arealbauverfahren
- § 20 Arealbauungspflicht

#### **IV. Zonenvorschriften**

- § 21 Nutzungsvorschriften für Wohnzonen sowie für Wohn- und Arbeitszonen
- § 22 Nutzungsvorschriften für Arbeitszonen
- § 23 Kernzone 1
- § 24 Kernzone 2
- § 25 Weilerzonen
- § 26 Zonen des öffentlichen Interesses
- § 27 Landwirtschaftszonen
- § 28 Natur- und Ortsbilschutzzonen
- § 29 Landschaftsschutzzone
- § 30 Massvorschriften für Wohn- sowie für Wohn- und Arbeitszonen (Einzelbauweise)
- § 31 Massvorschriften für Arbeitszonen (Einzelbauweise)
- § 32 Massvorschriften für Kernzonen (Einzelbauweise)
- § 33 Geschosshöhe
- § 34 Näherbau
- § 35 Vorspringende Bauteile
- § 36 Terrainveränderungen ohne Stützmauern
- § 37 Terrainveränderungen mit Stützmauern
- § 38 Einfriedungen
- § 39 Terrassenhaus
- § 40 Kleinbauten
- § 41 Besondere Grenzabstände
- § 42 Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern

#### **V. Gebühren**

- § 43 Gebühren

#### **VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

- § 44 Übergangsrecht
- § 45 Aufhebung bisherigen Rechts
- § 46 Inkrafttreten

## **Bauordnung der Gemeinde .....**

Die Gemeindeversammlung , gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998,

beschliesst:

### **I. Einleitung**

#### **§ 1: Zweck**

Die Bauordnung und der Zonenplan regeln die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde .....

#### **§ 2: Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Die Vorschriften der Bauordnung gelten für alle Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung.

<sup>2</sup> Die Bauordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

#### **§ 3: Planungs- und Baukommission**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat wählt eine Fachkommission mit ..... Mitgliedern.

<sup>2</sup> Die Fachkommission berät den Gemeinderat und andere gemeindliche Behörden in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen.

### **II. Gemeindliche Pläne**

#### **§ 4: Richtplan**

<sup>1</sup> Der gemeindliche Richtplan gibt darüber Aufschluss, wie sich die Gemeinde räumlich entwickeln soll. Er legt behördenverbindlich Ziele fest, insbesondere für die

- a) räumliche Entwicklung der Siedlungs-, Landwirtschafts-, Landschafts- und Schutzgebiete;
- b) Erneuerung von Siedlungen;
- c) Erschliessung, Ver- und Entsorgung des ganzen Gemeindegebietes, samt Erschliessungsprogramm;
- d) Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen, Hochhäuser, Aussichtspunkte, Naturobjekte, Denkmäler und Naherholungsgebiete.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat erlässt den Richtplan und führt ihn als Ganzes nach.

<sup>3</sup> Für die bauliche Entwicklung eines Gebietes können Quartiergestaltungspläne erlassen werden, namentlich für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen sowie als Grundlage zur Beurteilung von Arealbebauungen.

## **§ 5: Zonenplan**

Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet in verschiedene Zonen auf.

## **III. Allgemeine Bauvorschriften**

### **§ 6: Baureife**

Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

### **§ 7: Ein- und Ausfahrten**

Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden oder behindern.

### **§ 8: Bauausführung**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik zu erstellen und zu unterhalten. Sie ermöglichen ein gesundes Wohnen und Arbeiten und gewährleisten die Sicherheit von Menschen, Tieren und Sachen.

<sup>2</sup> Gebäude, die der Hilfe in ausserordentlichen Lagen dienen, insbesondere Spitäler, Polizei- und Feuerwehrgebäude sowie Notunterkünfte, sind erdbebensicher zu erstellen.

## **§ 9: Hindernisfreies Bauen**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr müssen so erstellt und betrieben werden, dass sie auch für Behinderte zugänglich und benützbar sind.

<sup>2</sup> Bei wesentlichen Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten und Anlagen darf auf Massnahmen für Behinderte nur verzichtet werden, wenn der Aufwand unverhältnismässig wäre oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde.

<sup>3</sup> Zu beachten sind insbesondere folgende Grundsätze:

- für Behinderte sollen die gleichen Zugänge wie für Nichtbehinderte benützbar sein;
- Parkplätze für Behinderte sollen so angeordnet sein, dass lange Wege vermieden werden;
- bei öffentlich zugänglichen WC-Anlagen sowie bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr muss mindestens eine behindertengerechte WC-Anlage vorhanden sein.

## **§ 10: Spielflächen**

<sup>1</sup> Bei Bauten mit mehr als vier Wohnungen und Arealbebauungen sind kindgerechte Spielflächen zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Grösse der Spielflächen hat mindestens 15% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche zu betragen.

## **§ 11: Gemeinschaftsanlagen**

Bei Überbauungen mit mehr als vier Wohnungen kann der Gemeinderat verlangen, dass Gemeinschaftsräume oder -anlagen für Freizeitbeschäftigungen erstellt werden.

## **§ 12: Einordnung**

<sup>1</sup> Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> In der Baubewilligung können Nebenbestimmungen aufgenommen werden, welche die Gestaltung betreffen.

### § 13: Dachgestaltung

<sup>1</sup> Dachaufbauten und -einschnitte von Schrägdächern dürfen zusammen nicht breiter als  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge sein.

<sup>2</sup> Anlagen der Haustechnik dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist; sie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen.

### § 14: Aussichtsschutz

Zum Schutz der im Zonenplan bezeichneten Aussichtslogen und -punkte kann der Gemeinderat die Lage eines Gebäudes, die Gebäude- und Firshöhe, die Dachgestaltung sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung festlegen.

### § 15: Lärmschutz

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann im Sinne der Vorsorge eine andere Stellung und Gestaltung der Bauten oder eine andere Anordnung lärmempfindlicher Räume verlangen, selbst wenn die Grenzwerte<sup>1</sup> eingehalten sind. Die Massnahmen müssen technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sein.

<sup>2</sup> Die Empfindlichkeitsstufen werden im Zonenplan zugeordnet.

### § 16: Arealbebauungen: Anforderungen

<sup>1</sup> Arealbebauungen haben gegenüber der Einzelbauweise der jeweiligen Zone und Nutzung entsprechend, folgenden erhöhten Anforderungen zu genügen:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- b) besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;
- c) besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität;
- d) besonders gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs-, Garten- und Gemeinschaftsanlagen;
- e) zweckmässige arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz;
- f) zweckmässige Erschliessung mit Sammelgaragen für mindestens  $\frac{3}{4}$  der Autoabstellplätze;
- g) zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen;
- h) umweltfreundliche Energie- und Wassernutzung;
- i) hindernisfreies Bauen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Autoabstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

---

<sup>1</sup> vgl. Art. 40 Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) vom 15. Dezember 1986

## § 17: Abweichungen

Arealbebauungen dürfen in folgenden Punkten von den Vorschriften der Einzelbauweise abweichen:

- a) Bauweise, Gebäudelänge, Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform);
- b) Grenz- und Gebäudeabstand, wobei gegenüber benachbarten Parzellen die für die Einzelbauweise geltenden Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten sind;
- c) ein zusätzliches Geschoss, bei Terrassenhäusern zwei zusätzliche Geschosse.

## § 18: Ausnützungsbonus

<sup>1</sup> Erfüllt ein Bauherr sämtliche Anforderungen der Arealbebauung, hat er Anspruch auf eine zusätzliche Ausnützung von 15%.

<sup>2</sup> Werden nicht alle Anforderungen erfüllt, reduziert sich die zusätzliche Ausnützung entsprechend.

<sup>3</sup> Wenn sich eine Arealbebauung auf verschiedene Nutzungszonen erstreckt, so darf die insgesamt zulässige Ausnützung, inkl. Bonus, von einer Zone zur anderen übertragen werden.

## § 19: Arealbauverfahren

<sup>1</sup> Der Gemeinderat hört die Gesuchsteller an und beauftragt danach eine von der Baherrschaft unabhängige Fachperson zu prüfen, ob die Arealbebauung gesamthaft eine bessere planerische Lösung darstellt, als wenn das Land ohne Arealbauungsplan baulich ausgenutzt würde. Die Kosten müssen die Gesuchsteller übernehmen.

<sup>2</sup> Der Arealbauungsplan muss genügend Angaben enthalten, um beurteilen zu können, ob die Arealbebauung für das Siedlungsbild und die Umgebung vorteilhafter ist.

<sup>3</sup> Das Gutachten der unabhängigen Fachperson ist Bestandteil der Baugesuchsunterlagen.

## § 20: Arealbauungspflicht

Ab einer Fläche von mindestens 4000 m<sup>2</sup> kann der Gemeinderat eine Arealbauung vorschreiben.

#### **IV. Zonenvorschriften**

##### **§ 21: Nutzungsvorschriften für Wohnzonen sowie für Wohn- und Arbeitszonen**

<sup>1</sup> Wohnzonen sind für das Wohnen bestimmt und für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

<sup>2</sup> Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnzwecke sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

##### **§ 22: Nutzungsvorschriften für Arbeitszonen**

<sup>1</sup> Arbeitszonen 1 sind für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Arbeitszonen 2 sind für grossgewerbliche und industrielle Betriebe bestimmt.

##### **§ 23: Kernzone 1**

<sup>1</sup> Die Kernzone 1 dient der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie ist für das Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Gebäude sind mit ihrer Umgebung 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.

<sup>3</sup> Gebäude dürfen umgestaltet, erweitert, umgenutzt und mit Ergänzungsbauten versehen werden, wenn das historische Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

##### **§ 24: Kernzone 2**

<sup>1</sup> Die Kernzone 2 dient der Schaffung und Erhaltung des Ortszentrums. Sie ist für das Wohnen und für nicht mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

##### **§ 25: Weilerzonen**

Für die Weiler gelten die entsprechenden Vorschriften im Anhang.

##### **§ 26: Zonen des öffentlichen Interesses**

<sup>1</sup> Die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten sind für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

<sup>2</sup> Die Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung sind für Frei-, Grün- und Erholungsflächen bestimmt. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Nutzung erforderlich sind.

<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.

## **§ 27: Landwirtschaftszonen**

<sup>1</sup> Zonen für die Landwirtschaft umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.

<sup>2</sup> In den im Zonenplan speziell gekennzeichneten Landwirtschaftszonen dürfen Bauten und Anlagen bewilligt werden, die über eine innere Aufstockung hinausgehen.

## **§ 28: Natur- und Ortsbildschutzzonen**

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege von naturnahen Pflanzen- und Tiergemeinschaften, wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölzen.

<sup>2</sup> Die Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Gebäude dürfen nur verändert werden, wenn das Orts- und Quartierbild nicht beeinträchtigt wird. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen. Bevor der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilt, kann er von den Gesuchstellern eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können.

## **§ 29: Landschaftsschutzzone**

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone dient dazu, besonders schöne und wertvolle Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart zu erhalten oder wiederherzustellen.

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

<sup>3</sup> Die typischen Elemente wie Hecken und Feldgehölze, markante Einzelbäume sowie Ufergehölze sind zu erhalten. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen anordnen. Eine Aufwertung mit Gehölzen, Hecken, Kleingewässern ist anzustreben und kann mit Beiträgen unterstützt werden.

### § 30: Massvorschriften für Wohn- sowie für Wohn- und Arbeitszonen (Einzelbauweise)

Zone	Geschosszahl <sup>2</sup>	Ausnützungsziffer	Wohnanteil	Gewerbeanteil	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Firsthöhe	Gebäuelänge

### § 31: Massvorschriften für Arbeitszonen (Einzelbauweise)

Zone	Geschosszahl <sup>2</sup>	Ausnützungsziffer	Wohnanteil	Gewerbeanteil	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Firsthöhe	Gebäuelänge

### § 32: Massvorschriften für Kernzonen (Einzelbauweise)

Zone	Geschosszahl <sup>2</sup>	Ausnützungsziffer	Wohnanteil	Gewerbeanteil	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Firsthöhe	Gebäuelänge

### § 33: Geschosshöhe

Für die Berechnung der Gebäudehöhe in Arbeitszonen, in gemischten Zonen und in Kernzonen gilt eine maximale Geschosshöhe von 3.5 m, in allen übrigen Zonen 3 m. Für Ladenlokale, Gewerbebetriebe und dergleichen im Erdgeschoss gilt eine maximale Geschosshöhe von 4.5 m.

### § 34: Näherbau

Grenzabstände können mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Vorliegen eines entsprechenden Näher- oder Grenzbaurechtes verringert oder aufgehoben werden, sofern keine feuerpolizeilichen, wohnhygienischen oder andere öffentlichen Interessen entgegenstehen und soweit der Gebäudeabstand nicht unterschritten wird.

### § 35: Vorspringende Bauteile

<sup>1</sup> Vorspringende Bauteile wie Erker, Balkone und Vortreppen dürfen bis auf eine Tiefe von 1.5 m in den vorschriftsgemässen Grenz- oder Gebäudeabstand hinein- oder über die

<sup>2</sup> Bei Terrassenhäusern darf ein zusätzliches Geschoss erstellt werden (vgl. § 39 Abs. 2).

Baulinie hinausragen, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der Gebäudelänge beanspruchen und die Hauptfassade deutlich erkennbar bleibt.

<sup>2</sup> Dachvorsprünge dürfen höchstens 1.5 m in den Grenz- oder Gebäudeabstand hinein oder über die Baulinie hinausragen.

<sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann verlangen, dass Durchfahrts- oder Durchgangshöhen eingehalten werden und auf Abstützungen verzichtet wird.

### **§ 36: Terrainveränderungen ohne Stützmauern**

<sup>1</sup> Wenn das Terrain verändert wird, muss der Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens 0.5 m betragen.

<sup>2</sup> Abgrabungen und Aufböschungen im Grenzbereich dürfen höchstens im Verhältnis 1:1 erstellt werden.

<sup>3</sup> Wenn der Nachbar zustimmt, darf von den Vorschriften in Absatz 1 und 2 abgewichen werden.

### **§ 37: Terrainveränderungen mit Stützmauern**

<sup>1</sup> Stützmauern mit Hinterfüllung müssen mindestens 1 m von der Grenze entfernt und dürfen maximal 1 m hoch sein. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass von der Grenze zurückzusetzen.

<sup>2</sup> Bei Abgrabungen müssen Stützmauern mindestens 1 m von der Grenze entfernt und dürfen maximal 2.5 m hoch sein. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass von der Grenze zurückzusetzen.

<sup>3</sup> Stützt eine Mauer gleichzeitig eine Hinterfüllung und eine Abgrabung, darf sie innerhalb des kleinen Grenzabstandes für Bauten die Höhe von 3 m nicht überschreiten.

<sup>4</sup> Wenn der Nachbar zustimmt, darf von den Vorschriften in Abs. 1,2 und 3 abgewichen werden.

### **§ 38: Einfriedungen**

<sup>1</sup> Tote Einfriedungen bis zu 1 m Höhe dürfen an der Grenze stehen. Sind sie höher als 1 m, müssen sie um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze entfernt stehen, ausser, wenn der Nachbar dem Näherbau zustimmt.

<sup>2</sup> Für lebende Einfriedungen gelten die Vorschriften des Privatrechts.

### **§ 39: Terrassenhaus**

<sup>1</sup> Terrassenhäuser sind am Hang gelegene Gebäude, deren Geschosse um mindestens 3 m horizontal versetzt sind.

<sup>2</sup> Bei Terrassenhäusern darf gegenüber der Einzelbauweise oder der Arealbebauung ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden, sofern kein Gebäudeteil das gewachsene Terrain längs der Gebäudefassade um mehr als 7.5 m überragt. Ausgenommen sind Brüstungen, Dachvorsprünge und technisch bedingte Dachaufbauten.

### **§ 40: Kleinbauten**

Kleinbauten sind eingeschossige, nicht Wohn- oder Gewerbebezwecken dienende Nebengebäude von höchstens ..... m<sup>2</sup> Grundfläche, .....m Gebäudehöhe und ..... m Firsthöhe.

### **§ 41: Besondere Grenzabstände**

In den Bauzonen beträgt der Grenzabstand für Unterniveaubauten 1 m und für Kleinbauten 2.50 m.

### **§ 42: Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern**

Das Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern darf in Arbeitszonen, in gemischten Zonen und in Kernzonen nicht höher als 3.7 m, und in allen übrigen Zonen nicht höher als 3.2 m sein, gemessen ab der effektiven Gebäudehöhe.

## **V. Gebühren**

### **§ 43: Gebühren**

<sup>1</sup> Für die Behandlung von Baugesuchen ist eine dem Aufwand entsprechende Gebühr zu entrichten, höchstens aber Fr. 30'000.00.

<sup>2</sup> Auslagen für Gutachten und andere externe Kosten sind vom Baugesuchsteller zusätzlich zu tragen.

## VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

### § 44: Übergangsrecht

Zu den Gebäuden, die bei Inkraftsetzung dieser Bauordnung schon stehen, muss auf Nachbargrundstücken der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden.

### § 45: Aufhebung bisherigen Rechts

- <sup>1</sup> Die Bauordnung und der Zonenplan vom                    werden aufgehoben.
- <sup>2</sup> Alle im Anhang nicht aufgeführten Sondernutzungspläne werden aufgehoben.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat führt den Anhang Sondernutzungspläne laufend nach.

### § 46: Inkrafttreten

Diese Bauordnung und der Zonenplan treten am                    in Kraft.

Der Gemeinderat:

---

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

---

---

Von der Gemeindeversammlung                    (ev. Urnenabstimmung) beschlossen am                    .

Vom Regierungsrat genehmigt am                    .