

BAUORDNUNG

Vom Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung freigegeben am 30.5.2023

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Vorprüfung durch die Baudirektion:

Zug, den

Der Kantonsplaner:

1. öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt Nr. vom

Ziffer:

Auflage

auf der Gemeindekanzlei: vom

bis

Bescheinigung durch den Gemeindeschreiber

Durch die Stimbevölkerung an der Urnenabstimmung beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

2. öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt Nr. vom

Ziffer:

Auflage

auf der Gemeindekanzlei vom

bis

Bescheinigung durch den Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am

1. EINLEITUNG	5
§ 1 Zweck und Geltungsbereich	5
§ 2 Ortsbauliche Ziele	5
§ 3 Weitere kommunale Planungsinstrumente	6
§ 4 Planungs- und Baukommission	6
2. ZONENVORSCHRIFTEN	7
A BAUZONEN	7
§ 5 Wohnzonen	7
§ 6 Wohn- und Arbeitszonen	7
§ 7 Wohn- und Arbeitszone Papieri	7
§ 8 Arbeitszone	8
§ 9 Kernzone	8
§ 10 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen	8
§ 11 Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung	9
§ 12 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	10
B GRUNDMASSE DER BAUZONEN	11
§ 13 Grundmasse für die Einzelbauweise	11
C ERGÄNZENDE BAUZONENBESTIMMUNGEN	12
§ 14 Bebauungsplanpflicht	12
§ 15 Erleichterungen zur Erneuerung des Gebäudebestands	12
§ 16 Arbeitsnutzungen	13
§ 17 Preisgünstige Nutzungen	13
§ 18 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen	14
§ 19 Hochhäuser	14
§ 20 Zwischennutzungen	14
D NICHTBAUZONEN	15
§ 21 Landwirtschaftszone	15
§ 22 Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung	15
§ 23 Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung	15
E ÜBRIGE NICHTBAUZONEN MIT SPEZIELLEN VORSCHRIFTEN	15
§ 24 Allgemeine Bestimmungen	15
§ 25 Zone für Freihaltung	16
§ 26 Zone für Familiengärten	16
§ 27 Zone für Reitsport	16
§ 28 Zone Durchgangsplatz für Fahrende	16
§ 29 Zone für Bootsstationierung	17

§ 30	Gärtnerei	17
§ 31	Weilerzone	17

F SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE 19

§ 32	Ortsbildschutzzone	19
§ 33	Zone archäologische Fundstätten	19
§ 34	Landschaftsschutzzone	19
§ 35	Gemeindliche Naturschutzzone	19
§ 36	Schutzzone Allmend Hagendorn	20
§ 37	Zone für Gewässerraum	20

3. BAUVORSCHRIFTEN 21

§ 38	Einordnung	21
§ 39	Besondere Abstände	21
§ 40	Parkierung und Mobilität	21
§ 41	Grundstückerschliessung und Abfallentsorgungsanlagen	22
§ 42	Hindernisfreies Bauen	22
§ 43	Gemeinschaftliche Freiflächen und Gemeinschaftsräume	22
§ 44	Lärmschutz	23
§ 45	Förderung ökologischer Ausgleich	23
§ 46	Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie	23
§ 47	Naturobjekte	24
§ 48	Dachgestaltung und Fassaden	25

4. SCHLUSSBESTIMMUNGEN 26

§ 49	Mehrwertabgabe	26
§ 50	Gebühren	26
§ 51	Übergangsrecht	26
§ 52	Aufhebung bisherigen Rechts	26
§ 53	Inkrafttreten	26

ANHANG

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

¹ Die Bauordnung und der Zonenplan regeln unter Vorbehalt des übergeordneten Rechtes die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde.

§ 1 Abs. 1 Musterbauordnung.

² Die Bauordnung und der Zonenplan gelten für alle Bauten und Anlagen und für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 1 Abs. 2 Musterbauordnung.

§ 2 Ortsbauliche Ziele

¹ 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:

Neue Bestimmung.

- a) Das Raumentwicklungskonzept (REK), das städtebauliche und architektonische Leitbild Cham sowie die Quartierbeschreibungen definieren die Ziele und Grundsätze der gemeindlichen Raumentwicklung.
- b) Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) enthält Ziele und Massnahmen zur Förderung der ökologischen Vernetzung sowie zur Koordination zwischen Erholungsnutzung, Naturschutz und landwirtschaftlicher Produktion.

² Der Gemeinderat kann im Interesse eines einheitlichen Vollzugs von Bauvorschriften, für die ein Ermessensspielraum besteht, weitere themen- oder ortsteilspezifische Vollzugshilfen veröffentlichen.

Neue Bestimmung. Die Vollzugshilfen sollen einen einheitlichen und transparenten Vollzug der BO gewährleisten. Solche Dokumente haben den Charakter von Hilfeleistungen. Sie sollen die kommunale Praxis darlegen und so das Baubewilligungsverfahren für alle beteiligten erleichtern. Sie sind nicht rechtsverbindlich, werden bei Rekursverfahren jedoch vielfach in Bezug auf die Frage des behördlichen Ermessens beigezogen.

§ 3 Weitere kommunale Planungsinstrumente

¹ Der gemeindliche Richtplan Verkehr und Strassenräume 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 und Strassenräume ist behördenverbindlich und dient als Grundlage für Projekte der Gemeinde und Bebauungspläne sowie zur gestalterischen Abstimmung des Strassenabstands und Baulinienraums auf Privatgrund.

² Quartiergestaltungspläne legen die Grundsätze zur baulichen Entwicklung von Quartieren fest. Sie dienen als Grundlage für Bebauungspläne und Projekte der Gemeinde.

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

⁴ Für die im Inventar der Schutzobjekte aufgeführten kommunalen Naturobjekte gilt § 47 BO.

§ 4 Planungs- und Baukommission

¹ Der Gemeinderat wählt eine Planungs- und eine Baukommission.

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

³ Der Gemeinderat legt die Aufgaben, Kompetenzen und die Organisation fest.

Richtpläne sind behördenverbindlich.

Quartiergestaltungspläne sind behördenverbindlich und beim Erlass von Bebauungsplänen zu beachten.

Die erwähnten Sondernutzungspläne sind grundeigentümerverschrieben.

Das Inventar zeigt die schützenswerten Naturobjekte.

Sinn gemäss § 2 Musterbauordnung.

Bezüglich der fachlichen Qualifikation der Kommissionsmitglieder wird das Pflichtenheft präzisiert.

2. ZONENVORSCHRIFTEN

A BAUZONEN

§ 5 Wohnzonen

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

² Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe II sind zulässig.

³ 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. Hochbauten haben einen Abstand von 30 m zum Seeufer einzuhalten.

§ 6 Wohn- und Arbeitszonen

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

² Erdgeschossnutzungen sollen einen guten Bezug zum öffentlichen Raum besitzen. In der Regel sind:

- in den zu den Strassen und Plätzen orientierten Räumen im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen erlaubt;
- die zu den Strassen, Plätzen und Wegen zugewandten Umgebungsflächen gut zu gestalten und klimatisch wirksam zu materialisieren und zu bepflanzen;
- die Höhenlage der Erdgeschosse und die Terraingestaltung auf die Höhenlage der Strassen, Plätze und Wege abzustimmen; Einfriedungen, bauliche Sichtschutzelemente u.dgl. dürfen eine Höhe von 1m nicht überschreiten.

§ 7 Wohn- und Arbeitszone Papieri

¹ 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.

² 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.

³ Historische Gebäude mit den Erhaltungszielen Strukturerehalt und Volumenerhalt werden durch den Bebauungsplan geregelt.

Sinngemäss § 3 Abs. 1 Musterbauordnung.

§ 3 Abs. 2 Musterbauordnung.

Sinngemäss bestehende Regelung aBO § 19.

Sinngemäss § 4 Musterbauordnung.

Neue Bestimmung.

Wohnen im Hochparterre ist weiterhin erlaubt.

Unveränderte Bestimmung aBO § 21. Die bisherige Bestimmung (aBO §21 Abs. 4), wonach die Wohn- und Arbeitszone Papieri nur unter der Voraussetzung eines rechtskräftigen Bebauungsplans gültig ist, wird ersatzlos aufgehoben, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

§ 8 Arbeitszone

¹ Die Arbeitszone (A) ist für die Ansiedlung höchstens mässig störender Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe III bestimmt. Vorbehalten bleiben die Nutzungsbestimmungen gemäss § 18 BO.

Unveränderte Bestimmung aBO § 22.

§ 9 Kernzone

¹ 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. Zur Gewährleistung eines transparenten Vollzugs kann der Kernrichtplan in einen Quartierbeschrieb überführt werden.

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

Sinngemäss bestehender Bestimmung aBO § 24.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Die Umgebungsflächen sind situationsgerecht zu gestalten und zu begrünen, wobei auch ökologische Flächen anzulegen sind. Kernzonentypische Freiraumelemente wie Vorgärten, Zäune und dergleichen sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. sinngemäss 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.

⁶ Entlang von Strassen, Plätzen und öffentlichen Fusswegen sind im Erdgeschoss vorwiegend publikumsorientierte Nutzungen mit gut gestaltetem Bezug zum öffentlichen Raum vorzusehen.

Sinngemäss bestehender Bestimmung aBO § 24.

⁷ Sofern keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen, kann der Gemeinderat im Interesse ortsbaulich guter Lösungen geringfügige Abweichungen von den Abstandsmassen und den Höhenmassen gemäss § 13 bewilligen.

Sinngemäss bestehender Bestimmung aBO § 24.

§ 10 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen

¹ Die Bauzonen mit speziellen Vorschriften für die historisch bedeutenden Bauten und Anlagen (BSV1) Frauental, Heiligkreuz, Hammergut und Schloss St. Andreas dienen der Erhaltung der Gesamtanlage in ihren wesentlichen Bestandteilen.

Unveränderte Bestimmung aBO § 25.

² 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.

³ Bestehende Bauten und Anlagen können ohne Bebauungsplan erneuert, teilweise geändert und einmalig um höchstens 10% der bestehenden anrechenbaren Geschossfläche erweitert werden, sofern keine nachteiligen Einwirkungen auf die Aussenanlage, die historische Bedeutung und den denkmalpflegerischen Wert der Gesamtanlage entstehen.

Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 25.

Neue Fassung BO Cham

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

⁴ 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.

⁵ 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.

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

§ 11 Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung

Neuer Bauzonentyp. Ersetzt z.T. Ortsbildschutzzone.

¹ Die Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung (BSV2) für die Gebiete «Lindenham», «Löbern», «Rigistrasse», «Enikon», «Seestrasse» und «Alpenblick» bezwecken die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungen unter Wahrung des Quartiercharakters.

Neue Bestimmung.

² Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe II.

Neue Bestimmung.

³ Neubauten, bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen haben sich insbesondere hinsichtlich Massstab, Stellung, kubischer Gliederung sowie Umgebungsgestaltung rücksichtsvoll in die bestehende Quartierstruktur einzuordnen.

Neue Bestimmung.

⁴ Bestehende Gebäude dürfen unter Wahrung der Lage und äusseren Abmessung, ungeachtet der Grundmasse für Neubauten, umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform können unter Wahrung nachbarlicher Interessen gestattet werden.

Neue Bestimmung.

⁵ Der Anhang 1 dieser Bauordnung bezeichnet die quartierprägenden Strukturmerkmale, die für die gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend sind.

Neue Bestimmung.

⁶ In den Gebieten gelten folgende Grundmasse:

Gebiet	Ausnützungsziffer	Vollgeschosse	Attikageschosse/ Dachgeschosse	Minimale Grenzabstände
Lindencham	0.50	2	1	5 m
Löbern	0.50	2	1	4 m
Rigistrasse	0.70	3	1	4 m
Enikon (Schällenmatt)	0.70	3	1	4 m
Seestrasse	0.50	2	1	5 m
Alpenblick	0.70	11	1	8 m

Neue Bestimmung. Die Grundmasse entsprechen weitgehend der heute rechtskräftigen Zonierung unter Berücksichtigung der neuen kantonalen Messweise. Die minimalen Grenzabstände werden in den Gebieten Löbern, Rigistrasse und Enikon von 5m auf 4m reduziert.

Im Strassenreglement soll das Näherbauen an die Strassengrenze ermöglicht werden.

§ 12 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

¹ Die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten (OelB) sind für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

² Bauten und Anlagen sind rücksichtsvoll in das Ortsbild einzuordnen und besonders gut zu gestalten.

³ 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.

Unverändert gemäss bestehender Bestimmung aBO § 27 und § 7 Abs. 2 Musterbauordnung.

B GRUNDMASSE DER BAUZONEN

§ 13 Grundmasse für die Einzelbauweise

1

Zone	Anzahl Vollgeschosse	Attikageschosse / Dachgeschosse	Maximale Ausnutzungsziffer Wohnen	Maximale Ausnutzungsziffer Arbeitsnutzungen (§ 17 Abs. 1 BO)	Maximale Ausnutzungsziffer preisg. Wohnen (§ 18 Abs. 1 BO)	Maximale Baumassenziffer	Minimale Grünflächenziffer	Maximale Fassadenhöhe / Gesamthöhe	Minimaler Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
Wohnzone W 1	1	1	0.45	-	-	-	50 %		4.00 m	II
Wohnzone W 2	2	1	0.50	-	-	-	40 %		5.00 m	II
Wohnzone W 3	3	1	0.70	-	0.90	-	40 %		5.00 m	II
Wohnzone W 4	4	1	0.75	-	0.95	-	40 %		6.00 m	II
Wohn- und Arbeitszone WA 3	3	1	0.70	0.90	0.90	-	30%/40 %*		5.00 m	III
Wohn- und Arbeitszone WA 4	4	1	0.75	0.95	0.95	-	30%/40 %*		6.00 m	III
Wohn- und Arbeitszone WA 5	5	1	1.50	1.70	1.70	-	30%/40 %*		6.00 m	III
Wohn- und Arbeitszone WA Pavatex	7	0	2.15	-	-	-	30%/40 %*		6.00 m	III
Wohn- und Arbeitszone WA Papieri	Gemäss § 7 BO								6.00 m	III
Kernzone K	4	1	1.15	-	-	-	Gemäss § 9 Abs. 5		4.00 m	III
Arbeitszone A Städtler Allmend	-	-	-	-	-	7.0	20 %	21.50 m	6.00 m	III
Arbeitszone A Langacher	-	-	-	-	-	5.0	20 %	16.00 m	6.00 m	III
Bauzone mit speziellen Vorschriften BSV1	Gemäss § 10 BO								5.00 m	II/III
Bauzone mit speziellen Vorschriften BSV2	Gemäss § 11 BO									II

² Bei Um- und Anbauten wird die Grünflächenziffer unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse im Einzelfall festgelegt. Bei besonderen betrieblichen oder örtlichen Verhältnissen kann auf begründeten Antrag hin eine tiefere Grünflächenziffer gestattet werden, wenn andere Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden.

- Die Ausnutzungsziffer 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 Geschossezahl bestimmt (§ 33 Abs. 2 VPBG), analog rechtskräftige Praxis.
- AZ für Arbeitsnutzungen siehe § 16 BO.
- AZ für preisgünstige Wohnungen siehe § 17 BO.
- Die Grünflächenziffer wird neu eingeführt. Die Werte sind etwas tiefer angesetzt, als der bestehende, durchschnittliche Begrünungsgrad in den jeweiligen Zonen.

Andere Massnahmen sind z.B. Baumpflanzungen, besonders ökologische Umgebungsbegrünungen, Fassadenbegrünungen, intensive anstelle extensive Flachdachbegrünungen. Diese Massnahmen zählen nicht zur Grünflächenziffer.

C ERGÄNZENDE BAUZONENBESTIMMUNGEN

§ 14 Bebauungsplanpflicht

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

² 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.

³ Der Gemeinderat kann:

- die Anforderungen zur Erfüllung der wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 PBG bei ordentlichen Bebauungsplänen im Vorentscheid ortsspezifisch definieren;
- 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.

§ 15 Erleichterungen zum Erhalt des Gebäudebestands

¹ Um den Fortbestand bestehender Gebäude zu erleichtern, die in den Zonen W 3, WA 3, W 4, WA 4, WA 5 sowie in den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Löbern und Enikon vor dem 1.1.1991 erstellt wurden, gelten ungeachtet der geltenden Grundmasse für diese Zonen folgende Erleichterungen:

- a) bestehende Dach- und Attikageschosse dürfen erweitert und ausgebaut sowie vollumfänglich als Wohn- und Arbeitsräume genutzt werden. Dachaufbauten sind im Umfang von 1/3 der Fassadenlänge erlaubt.
- b) bestehende Dach- und Attikageschosse dürfen durch Vollgeschosse ersetzt werden.

Sinngemäss § 11 Musterbauordnung.

Neuer Artikel, § 72 Abs. 2 PBG.

Neuer Artikel.

§ 16 Arbeitsnutzungen

¹ In den Wohn- und Arbeitszonen WA 3, WA 4 und WA 5 erhöht sich die zonengemässe Ausnützungsziffer für Wohnen um das Mass der Flächen von Arbeitsnutzungen, jedoch gemäss Tabelle § 13 BO höchstens um 0.2.

² Werden Flächen für Arbeitsnutzungen in Untergeschossen realisiert, kann die zulässige Ausnützungsziffer für Arbeitsnutzungen gemäss § 13 BO in der Kernzone um 0.5, in den Wohn- und Arbeitszonen WA 3, WA 4 und WA 5 um 0.3 erhöht werden. Die Ausnützung der oberirdischen Flächen allein darf jedoch nicht über den Werten gemäss Abs. 1 liegen.

§ 17 Preisgünstige Nutzungen

¹ Beim Bau von preisgünstigen Wohnungen in den Zonen W 3, W 4, WA 3 und WA 4 erhöht sich die zonengemässe Ausnützungsziffer für Wohnen um das Mass der preisgünstigen Wohnungen, jedoch gemäss Tabelle § 13 BO höchstens um 0.2.

² Bei ordentlichen Bebauungsplänen ist auf mindestens 25 % der zusätzlichen Nutzung 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. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen können anstelle von preisgünstigen Gewerberäumen andere Sachleistungen geregelt werden.

³ Die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete sind für den Bau von preisgünstigen Wohnungen bestimmt. In dieser Zone sind ausschliesslich preisgünstige Wohnungen oder preisgünstige Gewerbeflächen erlaubt.

⁴ Der Gemeinderat unterstellt die preisgünstigen Wohnungen dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz [WFG; BGS 851.211] oder regelt die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau, insbesondere Mietzinsobergrenzen, die baulichen Anforderungen sowie die langfristige Sicherstellung.

Sinngemäss bestehender Regelung aBO § 38.

Sinngemäss bestehende Regelung aBO § 38 Abs. 3

Neue Bestimmung.

Neue Bestimmung. Zusätzliche Nutzung = aGF. Bei Baumassenziffer ist die zusätzliche Nutzung herzuleiten.

Neue Bestimmung. Gilt für die Gebiete, die neu einer Bauzone zugewiesen werden (Einzonungen).

§ 12 Abs. 2 Musterbauordnung.

§ 18 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen

¹ In den Wohn- und Arbeitszonen WA 3, WA 4, WA 5 und in der Arbeitszone gelten für Verkaufsflächen und Freizeitanlagen folgende Einschränkungen:

- a) Der Verkauf nicht an Ort produzierter Güter ist bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 500 m² zulässig.
- b) Es sind nur Freizeitanlagen mit lokalem Einzugsgebiet und geringem Verkehrsaufkommen zulässig.

² Von diesen Einschränkungen kann der Gemeinderat im Rahmen eines Bebauungsplans Abweichungen zulassen, sofern in einem Verkehrsgutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann und die künftige Entwicklung des Gebiets nach Regelbauweise gewährleistet bleibt.

§ 19 Hochhäuser

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

² 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.

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

⁴ Zonen für Hochhäuser sind einer Grundnutzung überlagert.

§ 20 Zwischennutzungen

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

*Sinngemäss bestehende Regelung aBO § 39.
Zu den Freizeitanlagen zählen Kinos oder ähnliche Nutzungen.*

Sinngemäss Bestimmung aBO § 39.

§ 13 Abs. 1 Musterbauordnung.

Neue Bestimmung.

Neue Bestimmung.

§ 13 Abs. 2 Musterbauordnung.

Sinngemäss § 14 Musterbauordnung.

D NICHTBAUZONEN

§ 21 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 die Landwirtschaftszone gelten ausschliesslich die Vorschriften von Bund und Kanton.

§ 15 Abs. 1 Musterbauordnung.

§ 15 Abs. 2 Musterbauordnung.

§ 22 Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung

Die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung umfasst Freiflächen, die in ihrem naturnahen Charakter zu erhalten und von Bauten freizuhalten sind. Darauf dürfen nur Anlagen und Ausstattungen wie Wege, Grillplätze, Sitzbänke und dergleichen erstellt werden, welche mit dem Charakter der Zone vereinbar sind und keine übermässigen Emissionen verursachen.

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

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

§ 17 Abs. 2 Musterbauordnung.

§ 23 Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung

¹ Der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung sind Flächen zugewiesen, die der Erholung der Bevölkerung dienen. 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.

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

§ 17 Abs. 2 Musterbauordnung.

E ÜBRIGE NICHTBAUZONEN MIT SPEZIELLEN VORSCHRIFTEN

§ 24 Allgemeine Bestimmungen

¹ Die übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften werden nicht, teilweise oder nur vorübergehend nicht 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.

§ 18 Abs. 1 Musterbauordnung.

§ 18 Abs. 2 Musterbauordnung.

§ 25 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 m² Grundfläche, Spielplatzgeräte und notwendige Erschliessungsanlagen bewilligt werden.

Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 30.

§ 26 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 m² Grundfläche und Gemeinschaftsinfrastrukturen, sind zulässig.

Sinngemäss § 19 Musterbauordnung.

§ 27 Zone für Reitsport

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 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.

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

- 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.

§ 20 Abs. 2 Musterbauordnung.

³ 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.

⁴ Der Wohnraumbedarf richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (SR 700).

§ 20 Abs. 3 Musterbauordnung.

§ 28 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.

§ 29 Zone für Bootsstationierung

Die Zone für Bootsstationierung (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.

§ 30 Gärtnerei

¹ Die Zone für Gärtnerei (Gä) dient der bodenabhängigen und bodenunabhängigen Saat und Aufzucht von Pflanzen. Bauliche Erweiterungen bedingen ein Betriebs- und Erschliessungskonzept.

Neue Bestimmung

² Der Verkauf von Gärtnereiprodukten ist erlaubt, sofern die siedlungsverträgliche Erschliessung in einem Verkehrsgutachten belegt werden kann.

Gartenbaubetriebe sind in dieser Zone nicht zulässig.

³ Bauten und Anlagen sind gut in die landschaftliche Umgebung zu integrieren. Die Übergänge zu den angrenzenden Bau- und Nichtbauzonen sind schonungsvoll auszugestalten.

§ 31 Weilerzone

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

Sinngemäss § 23 Abs. 1 Musterbauordnung.

² Zulässig sind Wohnnutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen und höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Neue Bestimmung.

³ Bauten und Anlagen müssen sich gut in das bauliche und landschaftliche Umfeld einordnen.

Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 26 sowie § 23 Abs. 2 Musterbauordnung.

⁴ Der Anhang 2 dieser Bauordnung legt für die jeweiligen Weiler die strukturellen Merkmale fest, die für die gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben zu beachten sind. Die im Anhang 2 bezeichneten Frei- und Grünräume, Hofbereiche und Strassenräume sind in ihrem Charakter zu erhalten. Das Mass an versiegelten Flächen ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Für die Begrünung sind ortstypische Pflanzen zu verwenden. Die bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Am massgebenden Terrainverlauf sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

Baumschutz siehe § 46 BO.

⁵ Neubauten für landwirtschaftliche Nutzungen sowie neue Kleinbauten sind zulässig.

Neue Bestimmung.

⁶ Für bestehende Gebäude gelten folgende Bestimmungen:

Neue Bestimmung.

- a) Die bestehenden Gebäude dürfen unter Wahrung der Lage und kubischen Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform sowie 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) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachaufbauten siehe Art 48 BO

- 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. Ortsbildprägende Ökonomiebauten und ortsbildprägende Nebengebäude mit weniger als 500 m³ 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 im Anhang 2 bezeichneten "weitere Gebäude" dürfen landwirtschaftlich oder als gewerbliche Lagerfläche genutzt werden.

⁷ 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.

Sinngemäss § 23 Abs. 2 Musterbauordnung.

F SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE

§ 32 Ortsbildschutzzone

¹ 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.

² Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt bei Bauvorhaben beratend mit.

³ Die Ortsbildschutzzone ist der Grundnutzung überlagert.

Sinngemäss § 25 Abs. 1 Musterbauordnung.

§ 25 Abs. 2 Musterbauordnung.

§ 25 Abs. 3 Musterbauordnung.

§ 33 Zone archäologische Fundstätten

¹ Die Zone archäologische Fundstätten dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten.

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

³ Die Zone archäologische Fundstätten ist einer Grundnutzung überlagert.

§ 26 Abs. 1 Musterbauordnung. Zonenabgrenzung gemäss Vorgaben des Kantons.

§ 26 Abs. 2 Musterbauordnung.

§ 26 Abs. 3 Musterbauordnung.

§ 34 Landschaftsschutzzone

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

² Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaft einzuordnen.

³ 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.

⁴ Die Landschaftsschutzzone ist einer Grundnutzung überlagert.

§ 27 Abs. 1 Musterbauordnung.

§ 27 Abs. 2 Musterbauordnung.

Sinngemäss § 27 Abs. 3 Musterbauordnung.

§ 27 Abs. 3 Musterbauordnung.

§ 35 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.

² Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten betreffend Nutzung und Pflege in separaten Schutzplänen, Reglementen oder in Verträgen.

§ 28 Abs. 1 Musterbauordnung.

Sinngemäss § 28 Abs. 2 Musterbauordnung.

§ 36 Schutzzone Allmend Hagendorn

¹ Die Schutzzone Allmend Hagendorn ist der Bauzone überlagert. Sie dient dem Schutz der Umgebung.

² Hochbauten, Intensivlandwirtschaft und Gartenbau sind untersagt.

Unveränderte Bestimmung aBO § 33.

Unveränderte Bestimmung aBO § 33.

§ 37 Zone für Gewässerraum

¹ Die Zone für Gewässerraum dient der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. Es sind Nutzungen nach Massgabe des Bundesrechts zulässig.

² Der Gemeinderat kann gestützt auf Revitalisierungsprojekte die Zone für Gewässerraum unter Beachtung der festgelegten Gewässerraumbreiten und den Interessen der Nachbarschaft in der Lage arrondieren.

³ Wo der Zonenplan keine Zone für Gewässerraum bezeichnet, wird auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet.

⁴ Zonen für Gewässerraum sind einer Grundnutzung überlagert.

§ 29 Abs. 1 Musterbauordnung.

Neue Bestimmung.

Neue Bestimmung.

§ 29 Abs. 2 Musterbauordnung.

3. BAUVORSCHRIFTEN

§ 38 Einordnung

¹ 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.

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

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

§ 39 Besondere Abstände

¹ Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf Nachbargrundstücken kann verringert oder ganz aufgehoben werden, wenn keine gesundheits-, feuerpolizeilichen oder anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen und der Nachbar schriftlich zustimmt.

² Für Privatstrassen gelten die Abstandsvorschriften für öffentliche Gemeindegassen. Der Gemeinderat kann für Kleinbauten und Unterniveaubauten unter Beachtung der Verkehrssicherheit geringere Strassenabstände zulassen.

³ Auf dem Grundstück GS Nr. 2159 ist zur angrenzenden Hochspannungsfreileitung der Anlagegrenzwert einzuhalten.

§ 40 Parkierung und Mobilität

¹ 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.

² 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.

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

⁴ Bei der Neuerstellung oder umfassenden Sanierung von Parkierungsanlagen sind Anschlussmöglichkeiten für die Elektromobilität vorzusehen.

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

Sinngemäss § 30 Abs. 2 Musterbauordnung.

Unveränderte Bestimmung aBO § 12.

Neue Bestimmung unter Vorbehalt Anpassung V PBG.

Sinngemäss § 31 Musterbauordnung.

Es gilt die NISV

Sinngemäss § 32 Abs. 1 Musterbauordnung.

§ 32 Abs. 2 Musterbauordnung.

Sinngemäss § 32 Abs. 3 Musterbauordnung.

§ 41 Grundstückerschliessung und Abfallentsorgungsanlagen

- ¹ Erschliessungs- und Parkieranlagen sind flächensparend auszugestalten.
- ² Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden und behindern. Als Richtlinie gelten die VSS-Normen und das Strassenreglement.
- ³ Das Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.
- ⁴ Für geplante Wohnsiedlungen ab 30 Wohneinheiten 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.

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

Unveränderte Bestimmung aBO § 8 Abs. 2 und Musterbauordnung § 33 Abs. 2
Gemäss Reglement über die Abfallbewirtschaftung des ZEBA

§ 42 Hindernisfreies Bauen

- ¹ 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.
- ² Unter Beachtung des übergeordneten Rechts können bei besonderen örtlichen Verhältnissen Erleichterungen gestattet werden.

Sinngemäss § 34 Musterbauordnung.

Neue Bestimmung.

§ 43 Gemeinschaftliche Freiflächen und Gemeinschaftsräume

- ¹ Bei Bauten mit mehr als vier Wohnungen sind zusammenhängende, aufenthaltsfreundlich gestaltete gemeinschaftliche Freiflächen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind der Art der Überbauung entsprechend als Spiel-, Begegnungs- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten und auszustatten.
- ² Die Grösse der gemeinschaftlichen Freiflächen muss insgesamt mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) betragen.
- ³ Bei Bebauungsplänen sind zusätzlich zu den gemeinschaftlichen Freiflächen der Lage und Nutzung angepasste Quartierfreiräume in angemessener Grösse zu sichern und attraktiv zu gestalten.
- ⁴ Der Gemeinderat kann in Kernzonen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen örtlichen Spiel- und Freizeitflächen Ausnahmen gestatten.
- ⁵ Funktional eigenständige Gemeinschaftsräume im Umfang von max. 25 m² oder 2 % der anrechenbaren Geschossfläche werden nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet.

Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 11.

Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 11.

Neue Bestimmung.

Sinngemäss § 35 Abs. 3 Musterbauordnung.

§ 44 Lärmschutz

¹ In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt der bundesrechtliche Planungswert gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986. Es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

² 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. 1 und Abs. 2 Musterbauordnung.
Regelungsbedarf mit Kanton im Rahmen der
Vorprüfung klären.*

§ 45 Förderung ökologischer Ausgleich

¹ Der Gemeinderat fördert den ökologischen Ausgleich innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes im Rahmen von gemeindlichen Bauvorhaben. Er definiert insbesondere in den Zonen des öffentlichen Interesses im Baubewilligungsverfahren die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich.

² Eine ökologische Aufwertung mit Gehölzen, Hecken, Kleingewässern und anderen Kleinstrukturen gemäss dem Landschaftsentwicklungskonzept ist anzustreben und kann mit Beiträgen unterstützt werden.

Neue Bestimmung. Sinngemäss § 1 GNL

Sinngemäss aBO § 32

§ 46 Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie

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

² 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.

³ Im Rahmen der Umgebungsgestaltung ist dem Bedarf nach ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen Rechnung zu tragen. Die Umgebung ist für Kleintiere durchlässig auszugestalten. 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 § 13 BO als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten und entsprechend zu pflegen.

⁴ Der Gemeinderat fördert die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Saatmischungen 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. 1 Musterbauordnung.

§ 38 Abs. 2 Musterbauordnung.

Sinngemäss § 38 Abs. 3 Musterbauordnung.

§ 38 Abs. 4 Musterbauordnung.

Neue Fassung BO Cham

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

⁵ Markante Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten.

⁶ Beim Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm ist ein alterungsfähiger Ersatz zu schaffen. Pro Baugrundstück ist mindestens 1 alterungsfähiger Baum zu erhalten oder neu zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

⁷ Das Fällen von Bäumen gemäss Ziffer 5 und 6 sowie die wesentliche Reduktion von Grünflächen sind bewilligungspflichtig.

⁸ Die Aussenbeleuchtungen sind so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.

⁹ Der Strassenabstandsbereich respektive der Baulinienraum ist in Bezug auf das Orts- und Quartierbild situationsgerecht zu begrünen und zu bepflanzen. Es sind vorzugsweise einheimischen Pflanzen zu verwenden.

¹⁰ Der Übergang von Bauzonen 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. Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die landschaftliche Umgebung abzustimmen.

§ 47 Naturobjekte

¹ Die Naturobjekte von kommunaler Bedeutung sind im Inventar der Schutzobjekte aufgeführt.

² Sie sind nach Möglichkeit zu erhalten, über die Pflege ökologisch in Wert zu halten und bei Abgang zu ersetzen. Über die Pflege hinausgehende Eingriffe sind bewilligungspflichtig.

³ Der Gemeinderat fördert den Erhalt von Schutzobjekten und unterstützt die Neuanpflanzung von Feldgehölzen und Hecken sowie die Neuanlage naturnaher Flächen durch finanzielle Beiträge.

⁴ Der Gemeinderat kann weitere Schutzinventare führen und Schutzmassnahmen finanziell unterstützen.

Bestehende Bestimmung

Der Gemeinderat kann gestützt auf § 21 PBG bei besonderen örtlichen Verhältnissen Ausnahmen gestatten.

Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 50 f)

Neue Bestimmung.

Neue Bestimmung. Im Strassenreglement sind die Pflanzabstandsvorschriften zu überprüfen.

Neue Bestimmung.

Neue Bestimmung. Das Inventar wird aktualisiert und öffentlich aufgelegt.

Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 36 und Musterbauordnung

Unveränderte Bestimmung aBO § 36.

Neue Bestimmung. Dazu zählt bspw. das Gebäudebrüterinventar.

§ 48 Dachgestaltung und Fassaden

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

Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 45.

² Technisch notwendige Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion nur im technisch erforderlichen Mass überragen.

Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 45.

³ 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.

Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 4.

⁴ 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.

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

⁵ Die Dächer von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

Neue Bestimmung.

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

§ 40 Abs. 2 Musterbauordnung.

4. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 49 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.

Sinngemäss § 42 Musterbauordnung.

§ 50 Gebühren

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

Unveränderte Bestimmung aBO § 51.

§ 51 Übergangsrecht

¹ 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.

Musterbauordnung § 44 Abs. 1

² Gegenüber bestehenden Gebäuden auf Nachbargrundstücken, welche die geltenden Grenzabstandsvorschriften nicht einhalten, kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren den Grenz- und Gebäudeabstand in Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften und der Interessen der Wohnhygiene sowie nachbarlicher Interessen angemessen reduzieren, wenn:

Sinngemäss Musterbauordnung § 44 Abs. 2

- a) für das Gebäude auf dem Nachbargrundstück kein Näherbaurecht besteht
- b) ein gegenseitiges Näherbaurecht besteht, welches vor dem 1. Januar 2019 begründet worden ist.

³ Die in Ziffer 13 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.

§ 52 Aufhebung bisherigen Rechts

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

§ 46 Musterbauordnung.

§ 53 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 geprägtes Kerngebiet 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). Gebietsspezifisch ist, dass die unterschiedlichen Gebäudetypologien lose gesetzt sind und varierende 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 eines Quartierückgrats. 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 Sinslerstrasse Torsituation beachten

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

 Durchlässiges Freiraumgefüge mit mehrheitlich begrünten Aufenthaltsflächen und Bäumen fortführen / Markante Linde erhalten / Ausdehnung von Garagengeschossen allenfalls beschränken.

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

 Hofsituation
 Identitätsstiftenden Freiraum schaffen

 Ankunftsort
 Baulich und freiräumlich auf Ankunftsort an der Kreuzung Sinslerstrasse-Lindenstrasse reagieren / Ortsbaulichen Richtungswechsel beachten.

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

Informationsinhalte

 Zonengrenze BSV2 gemäss Zonenplan

 Bestehende Firstrichtung

 Sichtbezug zum Heiligkreuz

 Baumbestand

 Höhenlinien

 Geschützte Denkmäler (Stand 2022)

 Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)

 Strassen

 Ein- und Ausfahrten

Erläuterung:

Sämtliche Planarstellungen sind schematisch. Die weiss umrandeten Flächen illustrieren die quartertypische Bebauungsstruktur und stellen keine Baubereiche dar.

Anhang



BSV2 Strukturbild Löberern

Charakterbeschreibung

Ehemaliges Wohnquartier der Papierfabrik an leichter Hanglage mit Gartenstadtcharakter. Markant sind die sechs giebelständig aufgereihten Doppelwohnhäuser an der Gartenstrasse mit steilen Giebedächern und Sichtfachwerk mit den vorgelagerten tiefen Zier- und Nutzgärten als ältester Teil des Quartiers. Prägender Gebäudetypus ist das «Haus im Garten» mit raumbildenden Gärten und Anbauten welche sich volumetrisch dem Hauptvolumen unterordnen und oft durch Hecken oder Zäune gegenüber dem Strassenraum abgrenzen. Diese gliedern sich an eine kreisförmige Haupteinschliessung 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 kleinteilige und offene Bebauungsstruktur, die mehrheitlich giebelständige Dachlandschaft und private Gärten.

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.
-  Ortsbauliches Prinzip der strassenbegleitenden Gärten und paralleler Bebauungsstruktur zur Strasse mit Hochparterre 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 und Bäumen fortführen / Ausdehnung von Garagengeschossen allenfalls beschränken.
-  Aufenthaltsqualität und Nutzungskomfort für Fuss- und Veloverkehr durch Strassenraumgestaltung verbessern.

Informationsinhalte

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

*Erläuterung:
Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die weiss umrandeten Flächen illustrieren die quartiertypische Bebauungsstruktur 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 Reihenhäuser, 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 und Bäumen fortführen / Freiraumangebot bei Anbauten sichern / Ausdehnung von Garagengeschossen allenfalls beschränken.
-  Charakter des Strassenraums erhalten / Punktuelle Baumpflanzungen prüfen.

Informationsinhalte

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

Erläuterung:
Sämtliche Planarstellungen sind schematisch. Die weiss umrandeten Flächen illustrieren die quartiertypische Bauungsstruktur 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 und Bäumen fortführen / 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
-  Baumbestand
-  Strassen
-  Höhenlinien

Erläuterung:
Sämtliche Planarstellungen sind schematisch. Die weiss umrandeten Flächen illustrieren die quartiertypische Bebauungsstruktur 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 / Ausdehnung von Garagengeschossen allenfalls beschränken.
-  Strassen entsprechend ihrer Funktion für die Naherholungsnutzung gestalten / Nutzungskomfort für Fuss- und Veloverkehr durch Strassenraumaufwertung verbessern.

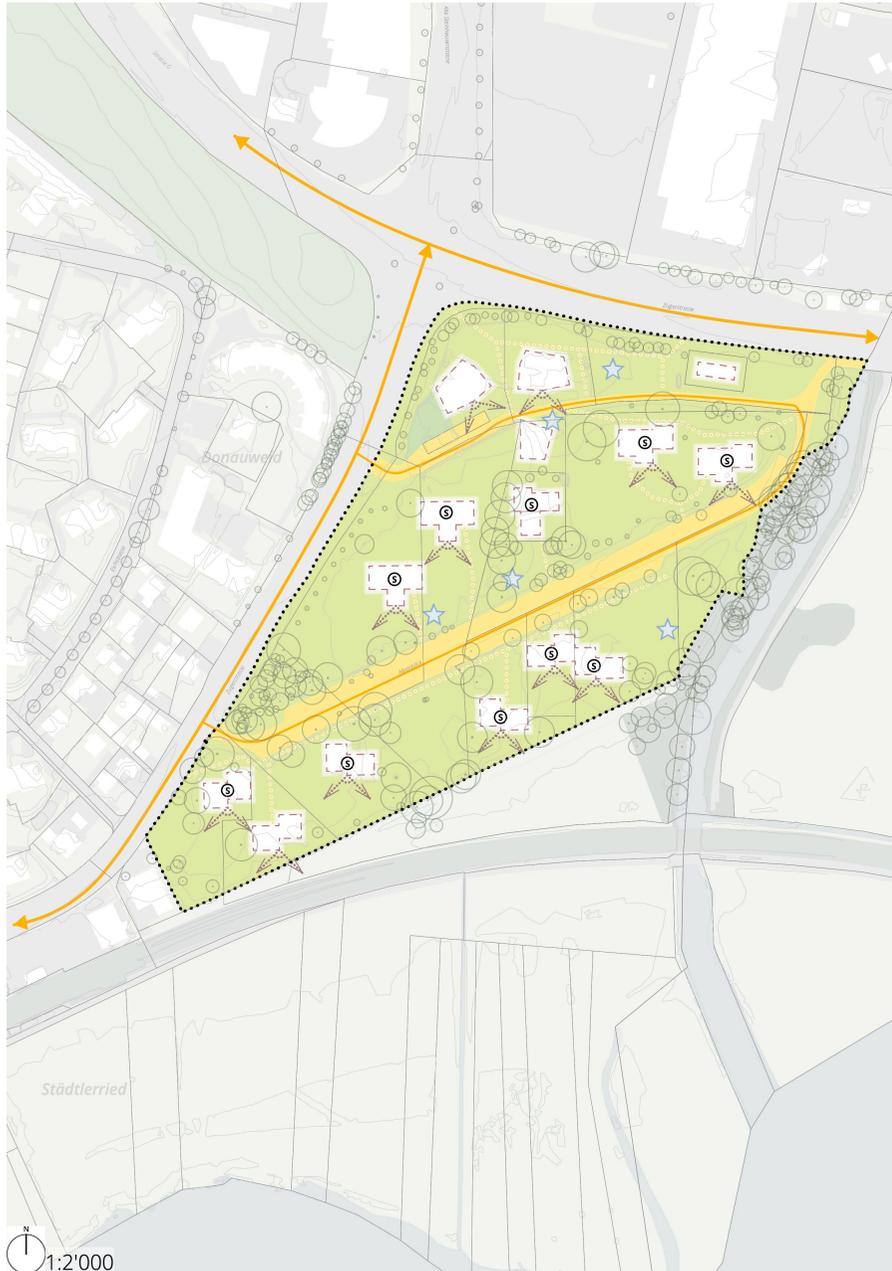
Informationsinhalte

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

Erläuterung:

Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die weiss umrandeten Flächen illustrieren die quartiertypische Bebauungsstruktur 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 und Bäume erhalten und pflegen.
-  Erschliessungsring gestalterisch aufwerten / Oberirdisches Parkplatzangebot nach Möglichkeit reduzieren und Flächen umwidmen.

Informationsinhalte

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

Erläuterung:

Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die weiss umrandeten Flächen illustrieren die quartiertypische Bebauungsstruktur 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



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 Blickbezügen 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



Friesencham 1900 (swisstopo)



Friesencham 2019 (swisstopo)

Charakterbeschreibung

Der zwischen den Siedlungen Lindenham und Langacker gelegene Weiler Friesencham 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 Friesenchamstrasse, 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

¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche²⁾. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen³⁾.

