

Bauordnung der Gemeinde Neuheim

Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung

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

II. Gemeindliche Pläne

- § 4 Richtplan
- § 5 Zonenplan
- § 6 Weitere Planungsmittel

III. Allgemeine Bauvorschriften

- § 7 Ein- und Ausfahrten
- § 8 Parkierung
- § 9 Bauausführung
- § 10 Hindernisfreies Bauen
- § 11 Spielflächen
- § 12 Einordnung
- § 13 Dachgestaltung
- § 14 Aussichtsschutz
- § 15 Lärmschutz
- § 16 Archäologische Fundstätten
- § 17 Arealbebauungen: erhöhte Anforderungen
- § 18 Arealbebauungen: Abweichungen
- § 19 Arealbebauungen: Ausnützungsbonus
- § 20 Arealbebauungsverfahren
- § 21 Arealbebauungspflicht
- § 22 Bebauungspläne

IV. Zonenvorschriften

- § 23 Nutzungsvorschriften für Wohnzonen sowie für Wohn- und Arbeitszonen
- § 24 Nutzungsvorschriften für Arbeitszonen
- § 25 Kernzone (KA)
- § 26 Ortsbildschutzzonen
- § 27 Bauzone mit speziellen Vorschriften „Am Büel“
- § 28 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Camping
- § 29 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen
- § 30 Zonen des öffentlichen Interesses (OeIB)
- § 31 Landwirtschaftszonen (L)
- § 32 Naturschutzzonen
- § 33 Massvorschriften für die Zonen (Einzelbauweise)
- § 34 Geschosshöhe
- § 35 Näherbau
- § 36 Auskragende Bauteile
- § 37 Terrainveränderungen ohne Stützmauern
- § 38 Terrainveränderungen mit Stützmauern
- § 39 Einfriedungen und Pflanzen
- § 40 Terrassenhäuser
- § 41 Kleinbauten
- § 42 Besondere Grenzabstände
- § 43 Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern

V. Gebühren

- § 44 Gebühren

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

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

Anhänge

- Anhang 1 Schemaskizzen
- Anhang 2 Sondernutzungspläne
- Anhang 3 Denkmalverzeichnis
- Anhang 4 Vorbehalt eidgenössischer, kantonaler und gemeindlicher Vorschriften sowie Richtlinien/Weisungen

Die gemeindliche Urnenabstimmung vom 25. September 2005 beschliesst, gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 26. November 1998,

folgende

Bauordnung

I. Einleitung

§ 1 Zweck

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

§ 2 Geltungsbereich

¹ Die Vorschriften der Bauordnung gelten für alle Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung.

² Die Bauordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 3 Planungs- und Baukommission

¹ Der Gemeinderat wählt eine Fachkommission mit mindestens 5 Mitgliedern.

² Die Fachkommission berät den Gemeinderat in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen.

II. Gemeindliche Pläne

§ 4 Richtplan

- ¹ 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, Aussichtspunkte, Naturobjekte und Naherholungsgebiete.
- ² Der Gemeinderat erlässt den Richtplan und führt ihn als Ganzes nach.
- ³ 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.

§ 6 Weitere Planungsmittel

- ¹ Bebauungspläne treten anstelle der ordentlichen Bauvorschriften und legen die Art der Überbauung für ein bestimmtes Baugebiet näher fest. Die Kosten für die Erstellung eines Bebauungsplanes gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
- ² Die Bebauungspläne, die Waldabstandslinienpläne sowie die Baulinien- und Strassenpläne gemäss Auflistung im Anhang 2 sind als Sondernutzungspläne zu beachten.

III. Allgemeine Bauvorschriften

§ 7 Ein- und Ausfahrten

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

§ 8 Parkierung

- ¹ Der Eigentümer einer Baute oder Anlage hat für deren Benützer die erforderlichen Parkplätze bereitzustellen. Die Erstellungspflicht gilt bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderung.

Objekt	Parkplätze für Bewohner 1 PP erforderlich pro	Parkplätze für Besucher, Kunden 1 PP erforderlich pro	Parkplätze für Beschäftigte, Besucher 1 PP erforderlich pro
Wohnungen	80 m ² anrechenbaren Geschossfläche (aGF) (mindestens 1 PP pro Wohnung)	500 m ² anrechenbaren Geschossfläche (aGF)	
Dienstleistungsbetriebe			30 m ² anrechenbaren Geschossfläche (aGF)
Lagerräume, Archive			500 m ² anrechenbaren Geschossfläche (aGF)
Läden für täglichen Bedarf			30 m ² anrechenbaren Geschossfläche (aGF)
Fabrikation, Werkstätten			90 m ² anrechenbaren Geschossfläche (aGF)

Bei den in der Tabelle nicht aufgeführten Nutzungen (Bsp. Alterswohnungen, Sportanlagen, Kulturelle Anlagen usw.) legt der Gemeinderat die Anzahl Parkplätze im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.

- ² Soweit die Erstellung der Anzahl Mindestparkplätze für Personenwagen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich ist, ist die Erstellungspflicht durch die Leistung einer Ablösesumme abzugelten. Die Höhe der Ablösesumme beträgt pro Abstellplatz CHF 10'000.00. Wenn abgegoltene Pflichtparkplätze nachträglich innert spätestens fünf Jahren erstellt werden, wird die bezahlte Ablösesumme von der Gemeinde zinslos zurückerstattet. Die Ersatzabgaben dienen der Schaffung und dem Betrieb von öffentlichen Parkplätzen und der Förderung des öffentlichen Verkehrs.
- ³ Sofern besondere Gründe dies rechtfertigen, kann der Gemeinderat eine geringere Anzahl Abstellplätze zulassen, eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder etappenweise Erstellung bewilligen. Bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sowie bei Lagerhäusern, Grossgewerbe- und Industriebetrieben setzt der Gemeinderat die Zahl der zu erstellenden Abstellplätze von Fall zu Fall fest. Unter Beizug der Normen und Empfehlungen des Vereins Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) sind die öffentlichen und privaten Interessen abzuwägen.
- ⁴ Die vorgeschriebenen Besucher- und Kundenparkplätze müssen entsprechend gekennzeichnet und dauernd als solche betrieben werden.
- ⁵ Bei Parkierungsanlagen mit mehr als 40 Parkplätzen muss ein breites Parkfeld für Behinderte in der Nähe der Gebäudeeingänge erstellt werden und ist entsprechend zu signalisieren (Massgebend Schweizer Norm SN 640 290 Parkieren).
- ⁶ Ausserhalb der Bauzone legt der Gemeinderat den Parkplatzbedarf im Einzelfall fest.
- ⁷ Der Gemeinderat kann auch Auflagen zur Nutzung und Zugänglichkeit von Abstellplätzen für den Zweiradverkehr machen, besonders für die Nutzung durch Berufspendler, Kunden und Besucher, sei dies in zeitlicher Hinsicht oder was die Bewirtschaftung angeht.

§ 9 Bauausführung

- ¹ 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.
- ² Gebäude, die der Hilfe in ausserordentlichen Lagen dienen, insbesondere Spitäler, Polizei- und Feuerwehrgebäude sowie Notunterkünfte, sind erdbebensicher zu erstellen.
- ³ Die Situierung der Bauten hat auf Belichtung und Besonnung Rücksicht zu nehmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.
- ⁴ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen eine lichte Höhe von mindestens 2.40 m und in Mehrfamilienhäusern, mit Ausnahme von Küchen, eine Bodenfläche von mindestens 10.00 m² aufweisen. Räume mit Dachneigungen haben auf einer Bodenfläche von mindestens 8.00 m² eine lichte Höhe von 2.40 m aufzuweisen. Die Fensterflächen müssen mindestens 10 % der Bodenfläche betragen.
- ⁵ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse und gut zugängliche gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und dergleichen vorzusehen.

§ 10 Hindernisfreies Bauen

- ¹ Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr müssen so erstellt, betrieben und erneuert werden, dass sie auch für Behinderte zugänglich und benutzbar sind.
- ² Sowohl bei der Erstellung als auch bei wesentlichen Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten und Anlagen darf auf Massnahmen für Behinderte verzichtet werden, wenn der Aufwand unverhältnismässig wäre oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde.
- ³ Zu beachten sind insbesondere folgende Grundsätze:
 - a) für Behinderte sollen die gleichen Zugänge wie für Nichtbehinderte benutzbar sein;
 - b) Parkplätze für Behinderte sollen so angeordnet sein, dass lange Wege vermieden werden;
 - c) bei öffentlich zugänglichen WC-Anlagen sowie bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr muss mindestens eine behindertengerechte WC-Anlage vorhanden sein.

§ 11 Spielflächen

- ¹ Bei Bauten mit mehr als vier Wohnungen und bei Arealbebauungen sind Spielflächen zu erstellen.
- ² Die Grösse der Spielflächen hat mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche zu betragen.

§ 12 Einordnung

- ¹ Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen, dass eine positive Gesamtwirkung entsteht.
- ² Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.
- ³ In der Baubewilligung können Nebenbestimmungen, welche die Gestaltung betreffen, aufgenommen werden.

§ 13 Dachgestaltung

- ¹ Dachaufbauten und -einschnitte von Schrägdächern dürfen zusammen nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge betragen.
- ² Technisch bedingte Installationen wie Kamine, Lüftungsrohre, Sonnenkollektoren und dergleichen sind in die Dachgestaltung zu integrieren.

§ 14 Aussichtsschutz

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

§ 15 Lärmschutz

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

§ 16 Archäologische Fundstätten

Die Zone archäologischer Fundstätten überlagert die Grundnutzung und dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Funde. Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu besprechen (Denkmalschutzgesetz, BGS 423.11).

§ 17 Arealbebauungen: erhöhte Anforderungen

- ¹ Arealbebauungen haben gegenüber der Einzelbauweise entsprechend der jeweiligen Zone und Nutzung erhöhten Anforderungen zu genügen, insbesondere folgenden:
 - 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 Energieversorgung und Wassernutzung;
- i) gemeinsame Entsorgungsanlagen
- j) hindernisfreies Bauen.

- ² Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Autoabstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen angelegt werden.

§ 18 Arealbebauungen: Abweichungen

Arealbebauungen dürfen ohne zusätzliche erhebliche Belastungen von Nachbargrundstücken in einzelnen der folgenden Punkte nur begrenzt 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) Bei Gebäuden mit einer Mehrlänge ist der Grenzabstand auf mindestens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge um den Mehrlängenzuschlag zu erhöhen. Dieser beträgt pro Meter Mehrlänge 0.20 m, jedoch nicht mehr als 5.00 m.
- d) Feuerpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

§ 19 Arealbebauungen: Ausnützungsbonus

- ¹ Erfüllt eine Bauherrschaft sämtliche Anforderungen der Arealbebauung, besteht Anspruch auf eine Erhöhung der Ausnützungsziffer von maximal 10 %. Dies bedeutet in den jeweiligen Zonen:

<u>Zone</u>	<u>AZ</u>	<u>AZ mit maximalem Bonus (10 %)</u>
W2	0.40	0.44
W3	0.60	0.66
WA	0.65	0.715
KA	0.85	0.935

- ² Werden nicht alle Anforderungen erfüllt, reduziert sich die zusätzliche Ausnützung entsprechend.

§ 20 Arealbebauungsverfahren

- ¹ Der Gemeinderat hört die Gesuchsteller an und beauftragt danach eine von der Bauherrschaft unabhängige Fachperson zu prüfen, ob die Arealbebauung gesamthaft eine bessere planerische Lösung darstellt, als wenn das Land ohne Arealbebauungsplan baulich ausgenützt würde. Die Kosten sind von den Gesuchstellern zu übernehmen.

- ² Der Arealbebauungsplan muss genügend Angaben enthalten, um beurteilen zu können, ob die Arealbebauung für das Siedlungsbild und die Umgebung vorteilhafter ist.
- ³ Das Gutachten der unabhängigen Fachperson ist Bestandteil der Baugesuchsunterlagen.

§ 21 Arealbebauungspflicht

Bei einer Fläche von mindestens 4000 m² kann der Gemeinderat eine Arealbebauung vorschreiben.

§ 22 Bebauungspläne

In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund eines Bebauungsplanes gebaut werden.

IV. Zonenvorschriften

§ 23 Nutzungsvorschriften für Wohnzonen sowie für Wohn- und Arbeitszonen

- ¹ Wohnzonen sind für das Wohnen sowie für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- ² Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnzwecke sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

§ 24 Nutzungsvorschriften für Arbeitszonen

- ¹ Arbeitszonen AA sind für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- ² Arbeitszonen AB sind für grossgewerbliche und industrielle Betriebe bestimmt.
- ³ Betriebsnotwendiger Wohnraum ist in den Arbeitszonen zulässig.

§ 25 Kernzone (KA)

- ¹ Die Kernzone dient der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie ist für das Wohnen sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- ² 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.
- ³ Gebäude dürfen umgestaltet, erweitert, umgenutzt und mit Ergänzungsbauten versehen werden, wenn das historische Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 26 Ortsbildschutzzonen

Die Ortsbildschutzzone dient 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 Gesuchstellerinnen oder Gesuchstellern auf deren Kosten ein Gutachten verlangen, um ein Bauprojekt besser beurteilen zu können.

§ 27 Bauzone mit speziellen Vorschriften „Am Büel“

Für das Gebiet „am Büel“ gelten folgende spezielle Vorschriften:

- ¹ Vor Erteilung einer Baubewilligung müssen die Grundwasser-Schutzzonen nach den ordentlichen Verfahren rechtskräftig ausgeschieden werden.
- ² Die Erschliessung hat gemäss Strassenrichtplan ab der Industriestrasse zu erfolgen.
- ³ Für alle Bauprojekte ist eine Vorbesprechung mit der Baubewilligungsbehörde zu führen.
- ⁴ Im übrigen gelten grundsätzlich die Massvorschriften der Arbeitszone WA4.
- ⁵ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften „Am Büel“ ist für das Wohnen sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

§ 28 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Camping

Höll

- ¹ Das Gebiet „Höll“ ist in seiner naturgeschichtlichen und landschaftlichen Einzigartigkeit zu bewahren. Im Besonderen haben die Bauten und Anlagen einer im öffentlichen Interesse stehenden touristischen Nutzung zu dienen und sich in die landschaftliche Umgebung einzufügen.
- ² Das Gebiet wird in folgende fünf Nutzungsbereiche unterteilt:

Bereich I	Geschütztes Gebäudeensemble
Bereich II	Camping
Bereich III	Spiel- und Freizeitanlage
Bereich IV	Parkplatz
Bereich V	Freihaltebereich
- ³ Im Bereich I sind die bestehenden Gebäude so zu unterhalten und zu nutzen, dass sie dem Zweck und den denkmalpflegerischen Anforderungen genügen. Ergänzungsbauten, bauliche Erweiterungen, Ersatz- und Umbauten sowie die Gestaltung der Erschliessungsanlagen dürfen das geschützte Gebäudeensemble nicht beeinträchtigen.
- ⁴ Im Bereich II sind Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt des Campingplatzes zulässig und haben sich in die Umgebung einzufügen. Das Aufstellen von mobilen Bauten und die Errichtung von betriebsgebundenen Bauten und Anlagen erfordern eine Bau- und Betriebsbewilligung des Gemeinderates.

- ⁵ Im Bereich III sind Spiel- und Freizeitanlagen sowie Kleintiergehege zulässig, soweit sie sich in die landschaftliche Umgebung einfügen und das geschützte Gebäudeensemble nicht beeinträchtigen.
- ⁶ Im Bereich IV sind Parkplätze für Besucher der Höllgrotten, des Restaurants und des Campingplatzes zulässig.
- ⁷ Im Bereich V sind keine neuen Bauten zulässig. Die Erstellung neuer Wanderwege ist möglich.
- ⁸ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Bund und Kanton, unter anderem über Landschaftsschutz, die Denkmalpflege und den Wald. Geringfügige Anpassungen der Bereiche liegen in der Kompetenz des Gemeinderates.

§ 29 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen

Rossmatt / Laubau

- ¹ Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen ist für die Errichtung und den Betrieb einer Reitsportanlage samt den notwendigen Bauten und Anlagen bestimmt.
- ² Wohnbauten bleiben grundsätzlich auf das heute bestehende Mass beschränkt, wobei die Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung massgebend sind.
- ³ Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Mit dem Baugesuch für diese Bauten und Anlagen sind zusätzlich folgende Unterlagen einzureichen:
 - a) ein Umgebungsgestaltungsplan, der sich zu Geländeänderungen, Bepflanzung, Beleuchtung, Wegführung und Erschliessung sowie zur Parkierung äussert.
 - b) ein Betriebsreglement, das insbesondere Aufschluss gibt über Reitsportanlässe, Betriebszeiten und die Parkplatzbenützung.
- ⁴ Für die Bauten und Anlagen gilt eine maximale Firsthöhe von 11.00 m.
- ⁵ Der Wildtierkorridor Sihlbrugg ist zu erhalten. Im Umgebungsgestaltungsplan sind entsprechende Massnahmen aufzuzeigen.
- ⁶ Sämtliche Bauten und Anlagen sind der Kanalisation anzuschliessen.

§ 30 Zonen des öffentlichen Interesses (OeIB)

- ¹ Die Zonen des öffentlichen Interesses sind für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.
- ² 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.
- 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.

§ 31 Landwirtschaftszonen (L)

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.

§ 32 Naturschutzzonen

Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege von naturnahen Pflanzen- und Tiergemeinschaften. Elemente dieser Zonen sind beispielsweise Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölze.

§ 33 Massvorschriften für die Zonen (Einzelbauweise)

Bezeichnung	Zonentyp	Vollgeschosszahl	Ausnützungsziffer (AZ) max. für Wohnungen und Büros	Ausnützungsziffer (AZ) max. inkl. Gewerbe	Baumassenziffer (BZ)	Kleiner Grenzabstand ² (m)	Grosser Grenzabstand ² (m)	Gebäudehöhe (m)	Firsthöhe (m)	maximale Gebäudelänge (m)	Empfindlichkeitsstufen
Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	OelB									-	II III ³
Wohnzone 2	W2	2	0.40	0.40		5	8	6.0	10.7	30	II
Wohnzone 3	W3	3	0.60	0.60		5	10	9.0	13.7	30	II
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	3	0.60	0.65		5	10	9.5	14.2	40	III
Wohn- und Arbeitszone 4 ¹	WA4				4.0	5	5	15.0	15.0	-	III
Kernzone	KA		0.80	0.85		5	10	9.5	14.2	-	III
Arbeitszone A	AA				4.0	5	5	15.0	15.0	-	III
Arbeitszone B	AB				4.0	5	5	15.0	15.0	-	IV
Landwirtschaftszone	L										

¹ Die Fläche für Wohnanteil darf 15 % der anrechenbaren Geschossfläche, jedoch höchstens 400 m² pro Parzelle, nicht überschreiten.

² Die Abstände gelten auch gegenüber der Landwirtschaftszone

³ Werkhof, Sportplatz

§ 34 Geschosshöhe

Für die Berechnung der Gebäudehöhe in Arbeitszonen, in gemischten Zonen und in Kernzonen gilt eine maximale Geschosshöhe von 3.50 m, in allen übrigen Zonen 3.00 m. Für Ladenlokale, Gewerbebetriebe und dergleichen im Erdgeschoss gilt eine maximale Geschosshöhe von 4.50 m.

§ 35 Näherbau

Grenzabstände können mit Zustimmung vom Nachbar 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.

§ 36 Auskragende Bauteile

- ¹ Auskragende Bauteile wie Erker, Balkone und Dachvorsprünge dürfen bis auf eine Tiefe von 1.50 m in den vorschriftsgemässen Grenz- oder Gebäudeabstand hinein- oder über die Baulinie hinausragen, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der Gebäudelänge beanspruchen und die Hauptfassade deutlich erkennbar bleibt. Auskragende Bauteile dürfen nicht abgestützt werden.
- ² Die Baubewilligungsbehörde kann verlangen, dass Durchfahrts- oder Durchgangshöhen eingehalten werden.

§ 37 Terrainveränderungen ohne Stützmauern

- ¹ Wenn das Terrain verändert wird, muss der Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens 0.50 m betragen.
- ² Abgrabungen und Aufböschungen im Grenzbereich dürfen höchstens im Verhältnis 1:1 erstellt werden.
- ³ Wenn die angrenzenden Eigentümer zustimmen, darf von den Vorschriften in Absatz 1 und 2 abgewichen werden, dies hat unterschriftlich und unwiderruflich zu erfolgen.

§ 38 Terrainveränderungen mit Stützmauern

- ¹ Stützmauern mit Hinterfüllungen mit einer maximalen Höhe von 1.00 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass von der Grenze zurückzusetzen.
- ² Bei Abgrabungen müssen Stützmauern mindestens 1.00 m von der Grenze entfernt und dürfen maximal 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 innerhalb des kleinen Grenzabstandes für Bauten die Höhe von 3.00 m nicht überschreiten.
- ⁴ Wenn die angrenzenden Eigentümer zustimmen, darf von den Vorschriften in Abs. 1, 2 und 3 abgewichen werden, dies hat unterschriftlich und unwiderruflich zu erfolgen.
- ⁵ Entlang von Kantonsstrassen gilt kantonales Recht.

§ 39 Einfriedungen und Pflanzen

Einfriedungen dürfen an die Grenze gestellt werden, sofern sie nicht höher als 1.20 m sind. Höhere Einfriedungen sind um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze abzurücken, sofern nicht gegenüber einer öffentlichen Strasse eine Ausnahmegewilligung gegen Revers gewährt wird oder sich die angrenzenden Eigentümer schriftlich anders einigen. Entlang von Kantonsstrassen gilt kantonales Recht.

§ 40 Terrassenhäuser

- ¹ Terrassenhäuser sind am Hang gelegene Gebäude, deren Geschosse um mindestens 3.00 m horizontal versetzt sind.
- ² Bei Terrassenhäusern darf gegenüber den Vorschriften der Einzelbauweise oder der Arealbebauung ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden, sofern kein Gebäudeteil das gewachsene Terrain längs der Gebäudefassade um mehr als 8.00 m überragt. Ausgenommen sind Brüstungen, Dachvorsprünge und technisch bedingte Dachaufbauten.

§ 41 Kleinbauten

Der Zusammenbau von Kleinbauten über die Grenze ist mit Zustimmung vom Nachbar bis zur zulässigen Grundfläche von gesamthaft 50 m² gestattet.

§ 42 Besondere Grenzabstände

- ¹ In den Bauzonen beträgt der Grenzabstand für Unterniveaubauten 1.00 m und für Kleinbauten 2.50 m. Er kann mit schriftlicher Zustimmung vom Nachbar verringert oder ganz aufgehoben werden.
- ² Die Grenzabstände sind auch gegenüber den Landwirtschaftszonen und den übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften einzuhalten.
- ³ Für die Gebäudeabstände gegenüber Strassen gilt § 17 Gesetz über Strassen und Wege (GSW 751.14).

§ 43 Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern

- ¹ Das Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern darf in Arbeitszonen und in gemischten Zonen nicht höher als 3.70 m, und in allen übrigen Zonen nicht höher als 3.20 m sein, gemessen ab der effektiven Gebäudehöhe.
- ² Die Kernzone ist in ihrer baulichen Dachstruktur zu erhalten. Flach-, Mansarden- und Tonnendächer sind nicht zugelassen.
- ³ Wird ein Attikageschoss, mit Ausnahme von Treppen und Liftaufbauten, auf eine Länge von mehr als $\frac{2}{3}$ der Vollgeschossfassade näher als 1.50 m zur Fassade gestellt, ist der betreffende Grenzabstand um 2.50 m zu erhöhen.

V. Gebühren

§ 44 Gebühren

- ¹ Für die Behandlung von Baugesuchen ist eine dem Aufwand entsprechende Gebühr zu entrichten. Der Gemeinderat legt die Gebühren in einer separaten Verordnung fest.
- ² Auslagen für Gutachten und andere externe Kosten sind von der Bauherrschaft zusätzlich zu tragen.

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 45 Übergangsrecht

Gegenüber altrechtlichen Bauten, welche vor dem 21. Dezember 1970 und ohne Nahaufbau an die Grenze gebaut wurden, muss auf Nachbargrundstücken der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden.

§ 46 Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Die Bauordnung und der Zonenplan vom 28. Februar 1994 werden aufgehoben.
- ² Der Gemeinderat führt den Anhang 2 Sondernutzungspläne laufend nach.

§ 47 Inkrafttreten

Diese Bauordnung und der Zonenplan treten, vorbehältlich der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zug am 12. Juni 2006 in Kraft.

Einwohnergemeinde Neuheim
Gemeinderat Neuheim

Hans Küttel
Gemeindepräsident

Christof Wicky
Gemeindeschreiber

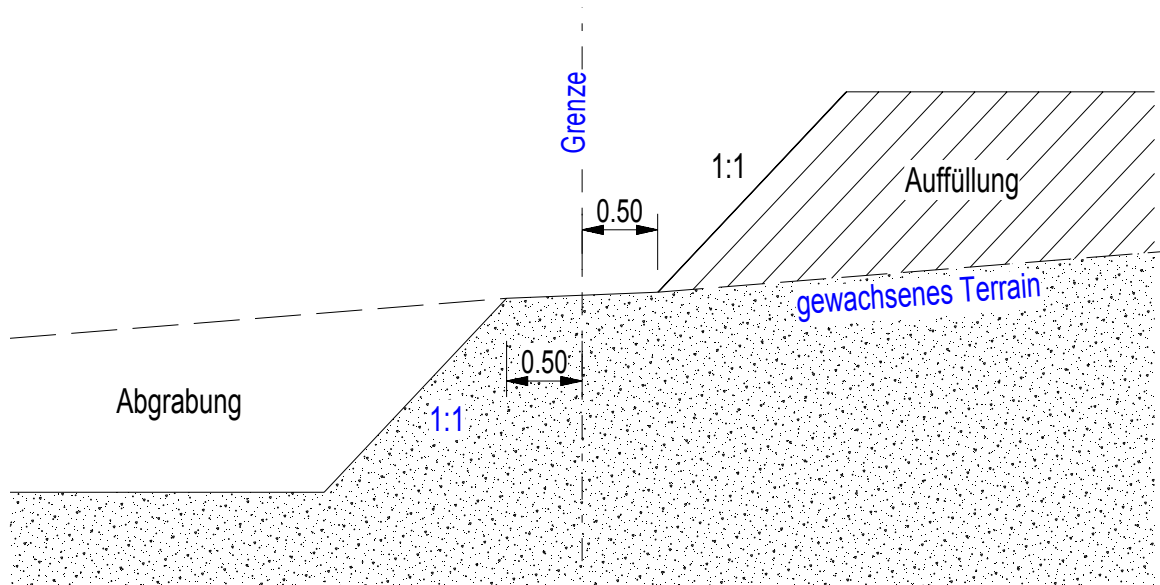
An der gemeindlichen Urnenabstimmung beschlossen am 25. September 2005.

Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am 02. Mai 2006.

Anhang 1

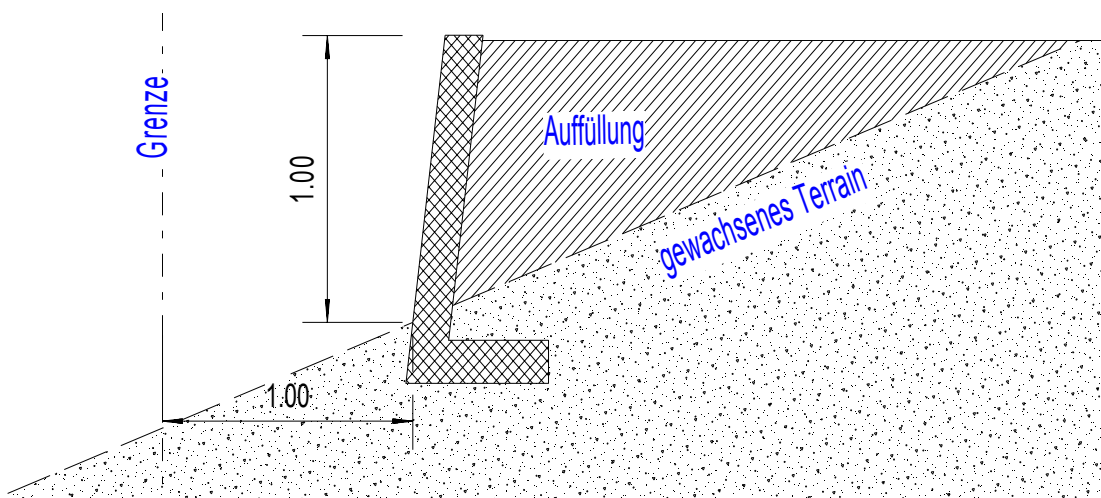
Schemaskizzen

§ 37 Terrainveränderung ohne Stützmauern (Entlang von Kantonsstrassen gilt kantonales Recht)



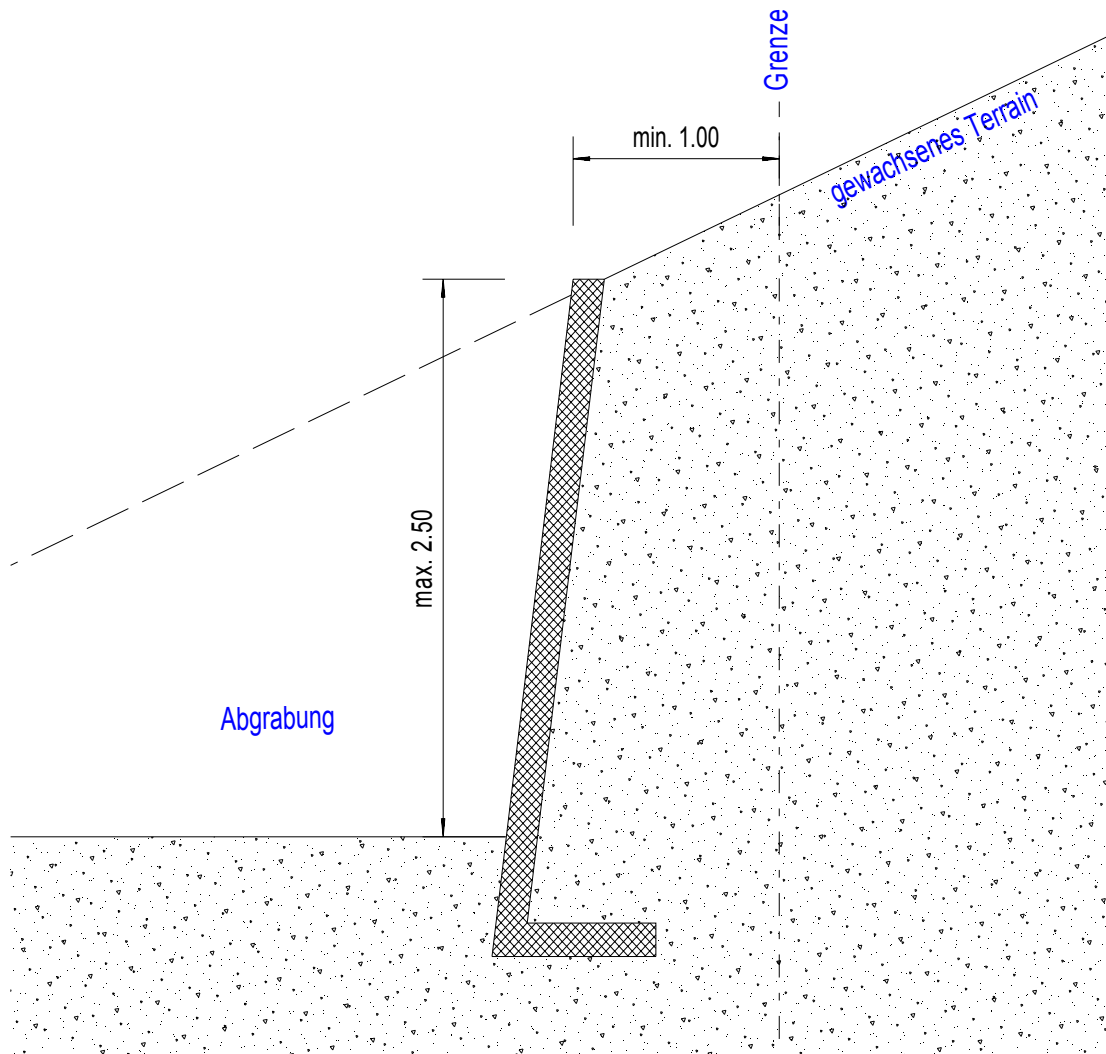
§ 38 Terrainveränderungen mit Stützmauern (Entlang von Kantonsstrassen gilt kantonales Recht)

Abs. 1 Stützmauern mit Hinterfüllung



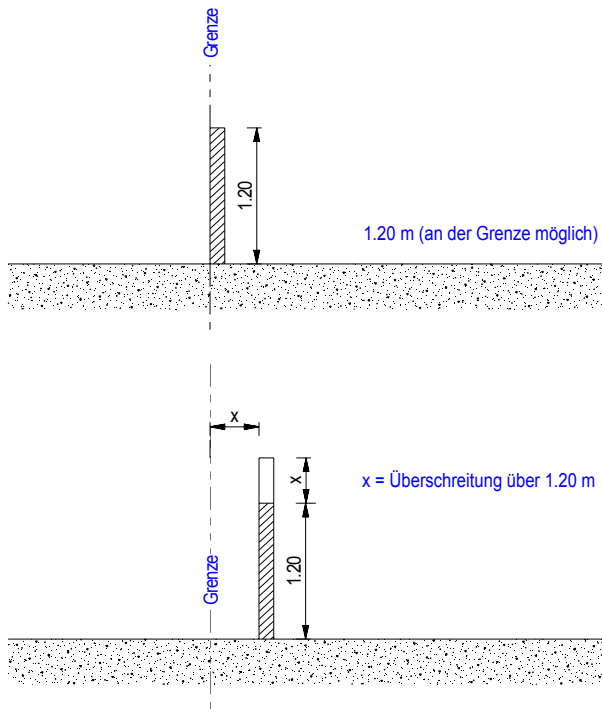
§ 38 Terrainveränderungen mit Stützmauern (Entlang von Kantonsstrassen gilt kantonales Recht)

Abs. 2 Stützmauern bei Abgrabungen

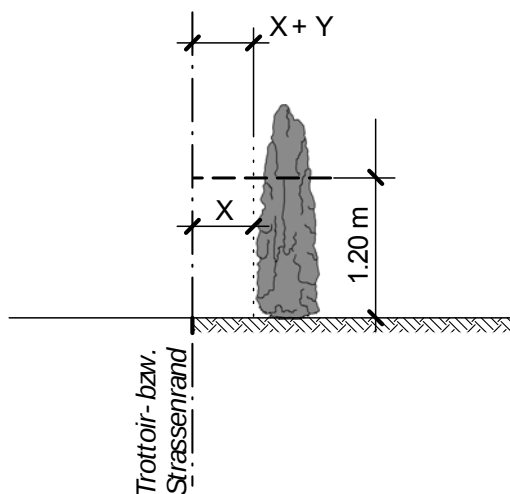


§ 39 Einfriedungen und Pflanzen

Abs. 1 Einfriedungen



x = Mehrhöhe über 1.20 m

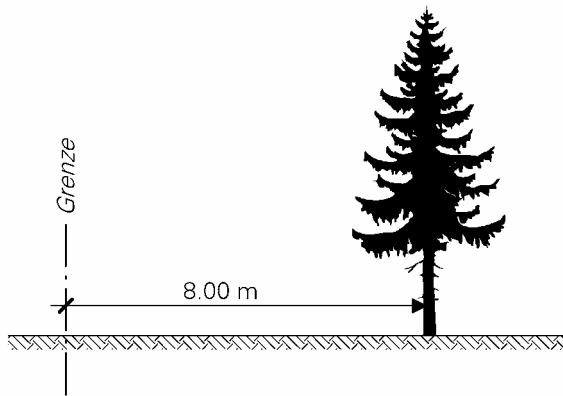


Y = Mehrhöhe über 1.20 m

X = 50 cm ab Trottoir- bzw. Strassenrand

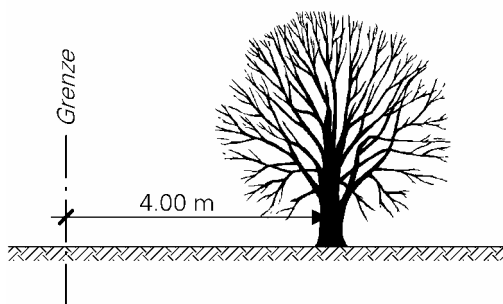
Pflanzabstände gemäss § 102 Abs. 1 EGZGB

Sofern die Nachbarn nichts anderes vereinbaren, gelten gegenüber benachbarten Grundstücken die folgenden privatrechtlichen Pflanzabstände:



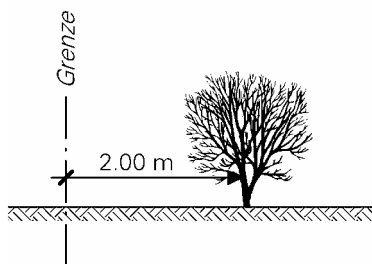
Hochstämmige Bäume:

Waldbäume oder grosse Zierbäume wie Platanen, Pappeln, wilde Kastanien, Nuss- und Kirschbäume usw.



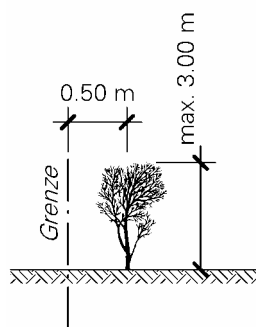
Kulturobstbäume:

Apfel- und Birnbäume usw.



Niederstämmige Bäume:

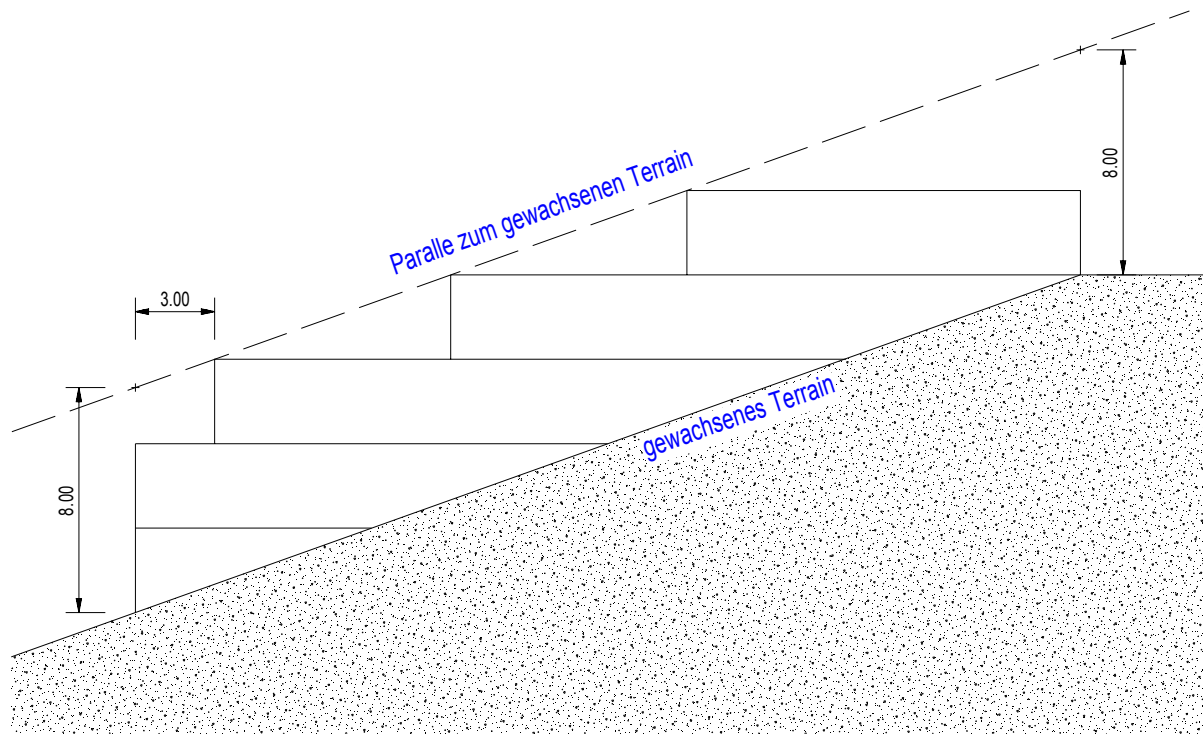
Zwergobst-, Zwetschgen- und Pflaumenbäume usw.



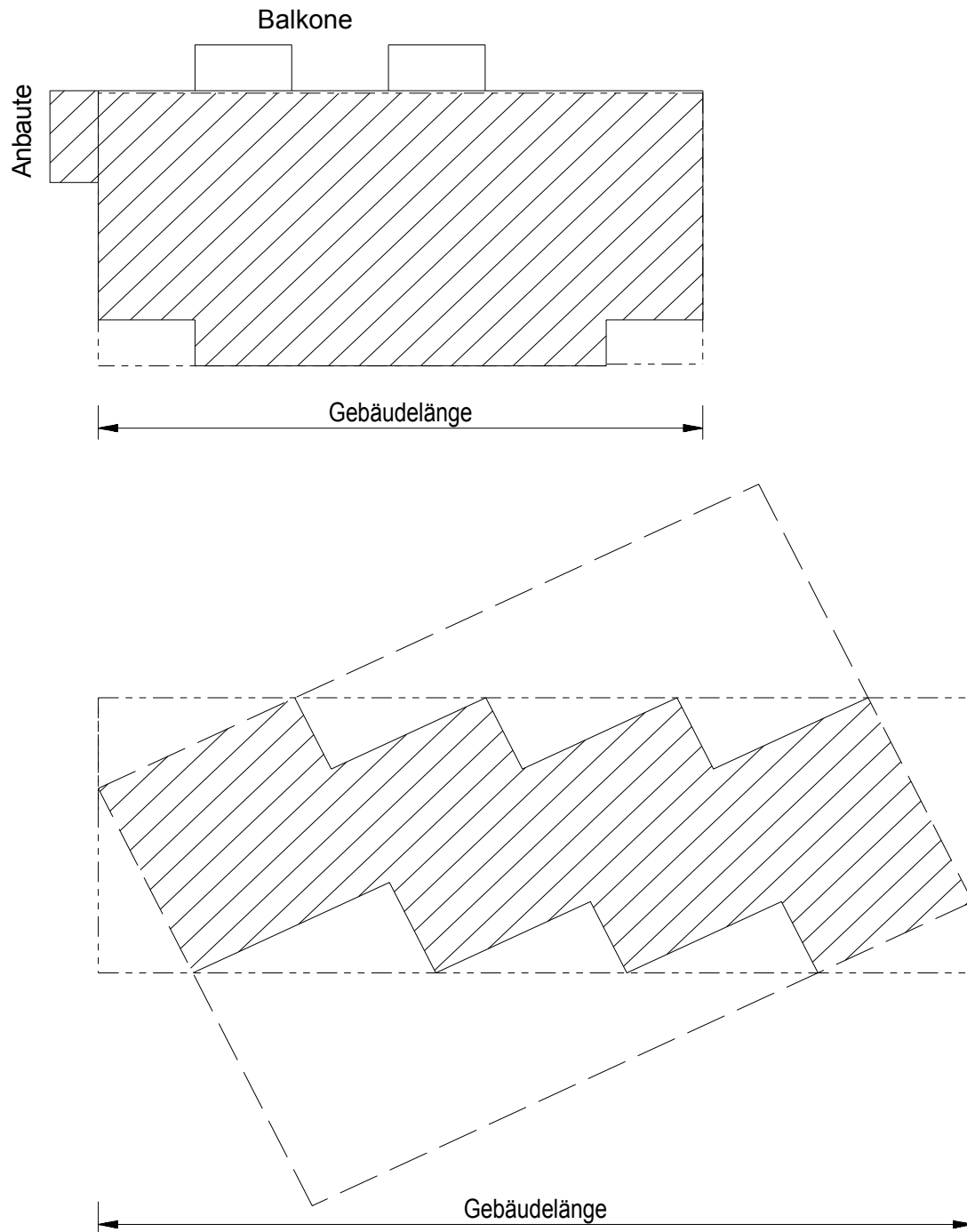
Niedere Gartenbäume und Ziersträucher

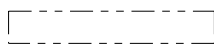
Gegenüber Kantons- und Gemeindestrassen gilt § 12 der Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege (V GSW) vom 18. Februar 1997.

§ 40 Terrassenhäuser



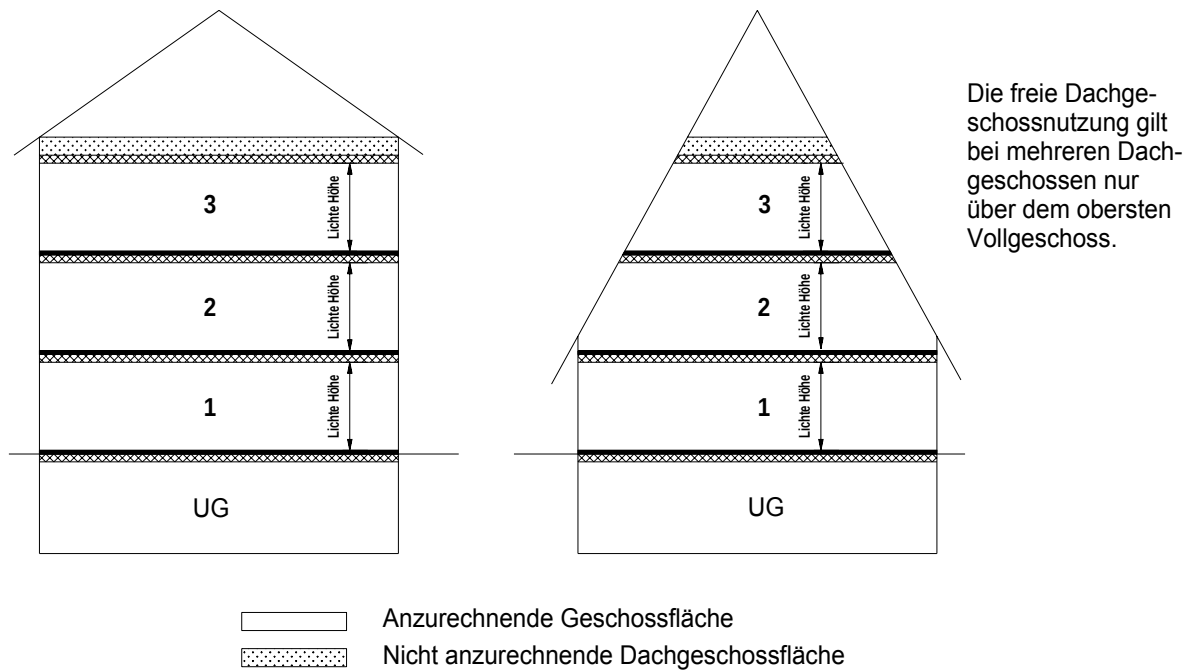
§ 6 V PBG Gebäudeabmessungen



 Rechteck mit kleinster Fläche, welches das Gebäude umfasst.

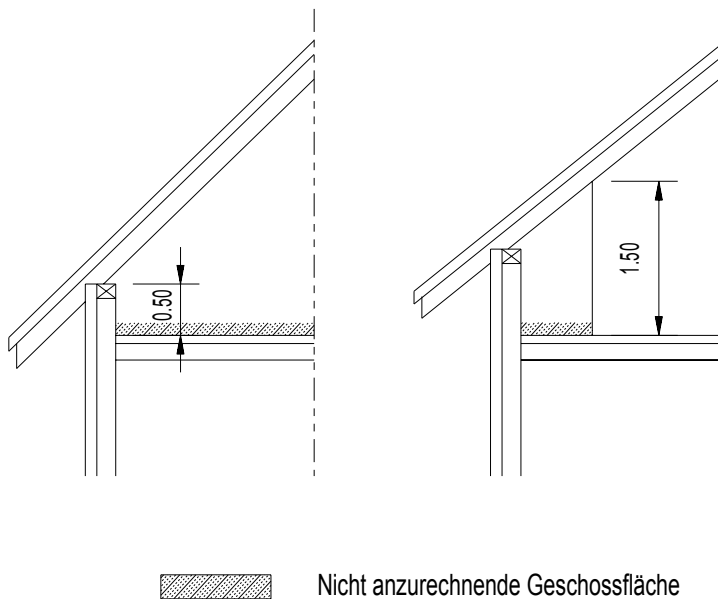
§ 12 V PBG Gebäudehöhe

Beispiel: Dreigeschossige Wohnzone



Schemaskizzen zum Begriff "Kniestock"

Bei abgeschrägten Räumen, deren Geschossfläche bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer anzurechnen ist, gilt folgende Regelung:



Anhang 2**Sondernutzungspläne****Bebauungspläne**

Sihlbrugg

03. Dezember 2004

Waldabgrenzungspläne

Waldabgrenzung im Gebiet Sihlbrugg

Waldabgrenzung beim Campingplatz Höllgrotten

Waldabgrenzung im Gebiet der kantonalen Nutzungszone Kreuzhügel

Baulinien- und Strassenpläne

Die aktuelle Liste umfasst die folgenden Pläne:

Baulinienplan	Strassen und Wege im Dorf
Baulinienplan	Strassen und Wege im Dorf; Änderung Zehndermatt – Schürmatt
Baulinienplan	Hinterburg – Felderhus
Baulinienplan	Industriestrasse, Sarbachstrasse – Buechmatt / Rietli
Baulinienplan	Kantonsstrasse P, Talmühle – Felderhus
Baulinienplan	Änderung 1986, Industriestrasse Buechmatt
Baulinienplan	Erschliessung Neuhof
Baulinienplan	Kantonsstrasse P, Blatt – Hinterburgmühle und Kantonsstrasse T, Hinterburg – Fal-
	ken / Teil Dorfstrasse
Baulinienplan	Neuhof – Dorf

Anhang 3

3.1 Verzeichnis der geschützten Kulturobjekte

Adresse	Objekt / Name	Assek. Nr.	GS Nr.	Bedeutung
Dorf	Pfarrkirche „Unserer Lieben Frau“	1 a	2	lokal
Dorf	Beinhaus St. Josef und Maria	2 a	2	lokal
Windenweg 3	Pfarrhelferhaus (alte Kaplanei/Pfrundhaus)	5 a	4	lokal
Dorfplatz 13	Pfarrhof	3 a	3	lokal
Dorfplatz 5	Gemeindehaus	4 a	1	lokal
Dorfplatz 4	Altes Schmiedehaus	15 a	38	regional
Hinterburg	Kapelle St. Wendelin	46 d	75	regional
Rüedihof	Wohnhaus	50 a	81	regional
Rüedihof	Stallscheune	50 b	81	regional
Rüedihof	Brennhaus	50 c	81	regional
Rüedihof	Schopf	50 d	81	regional

3.2 Verzeichnis der schützenswerten Kulturobjekte

Adresse	Objekt / Name	Assek. Nr.	GS Nr.	Bedeutung
Baarburg	Wohnhaus mit Ensemble	56 a	263	lokal
Baarburg	Trotte	56 c	263	lokal
Baarburg	Bauernhaus	59 a	258	regional
Hegglihof	Wohnhaus	52 a	86	lokal
Hegglihof	Stallscheune	52 c	86	lokal
Hegglihof	Dörrhaus	52 d	86	lokal
Hinterbüel	Bauernhaus	87 a	148	regional
Hinterburg	Alter Spittel	41 a	85	regional
Hinterburg	Alter Spittel	42 a	84	regional
Höllgrotte	Restaurant	97 a	750	lokal
Höllgrotte	Scheune	97 b	750	lokal
Höllgrotte	Wasch – Brennhaus	97 d	750	lokal
Höllgrotte	Bienenhaus	97 e	286	lokal
Oberblachen	Bauernhaus	83 a	150	regional
Oberblachen	Scheune	83 b	150	regional
Oberblachen	Ökonomiegebäude	83 c	150	regional
Oberblachen	Magazin	83 d	150	regional
Schwellbüel	Wohnhaus	91 a	132	lokal
Schwellbüel	Waschhaus	91 d	132	lokal
Sennweid	Holzbrücke über Sihl		198	regionale

Vorbehalt eidgenössischer, kantonaler und gemeindlicher Vorschriften

Bei der Behandlung eines Baugesuches sind nebst den Bestimmungen der vorliegenden Bauordnung auch die einschlägigen eidgenössischen, kantonalen und gemeindlichen Vorschriften zu beachten. Es handelt sich insbesondere um folgende Erlasse:

A Bund

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, SR 700) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG, SR 704) vom 4. Oktober 1985 und Verordnung (FWV, SR 704.1) vom 26. November 1986
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20) vom 24. Januar 1991, Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) vom 28. Oktober 1998 und Verordnung über den Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Flüssigkeiten (VWF, SR 814.202) vom 1. Juli 1998
- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG, SR 921.0) vom 4. Oktober 1991 und Verordnung (WaV, SR 921.01) vom 30. November 1992
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) vom 1. Juli 1966 und Verordnung vom 16. Januar 1991
- Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG, SR 151.3) vom 13. Dezember 2002 und Behindertengleichstellungsverordnung (BehiV, SR 151.31) vom 19. November 2003
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG, SR 843) vom 4. Oktober 1974 und Verordnung (VWEG, SR 843.1) vom 30. November 1981
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz (Schutzbautengesetz) vom 4. Oktober 1963 und Verordnung vom 27. November 1978
- Eisenbahngesetz (EBG, SR 742.101) vom 20. Dezember 1957
- Energiegesetz (EnG, SR 730.0) vom 26. Juni 1998
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG, SR 814.01) vom 7. Oktober 1983
- Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) vom 15. Dezember 1986
- Luftreinhalte-Verordnung (LRV, SR 814.318.142.1) vom 16. Dezember 1985
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV, SR 814.011) vom 19. Oktober 1988
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe (Stoffverordnung, StoV, SR 814.013) vom 9. Juni 1986
- Technische Verordnung über Abfälle (TVA, SR 814.600) vom 10. Dezember 1990
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen (VVS, SR 814.610) vom 12. November 1986
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV, SR 814.710) vom 23. Dezember 1999

B Kanton

- Planungs- und Baugesetz (PBG, 721.11) vom 26. November 1998
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG, 721.111) vom 16. November 1999
- Gesetz über Strassen und Wege (GSW, 751.14) vom 30. Mai 1996
- Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege (V GSW, 751.141) vom 18. Februar 1997
- Gesetz über die Gewässer (GewG, 731.1) vom 25. November 1999
- Verordnung zum Gesetz über die Gewässer (V GewG, 731.11) vom 17. April 2000
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Wald (EG Waldgesetz 931.1) vom 17. Dezember 1998
- Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (432.1) vom 1. Juli 1993
- Gesetz über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz (Denkmalschutzgesetz, 423.11) vom 26. April 1990

- Energiegesetz (740.1) vom 24. Februar 1994 , Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz (740.11) vom 28. März 1994 und Verordnung zur vorläufigen Einführung des Eidgenössischen Energiegesetzes (EnG, 740.21) vom 22. Dezember 1998
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (EG USG, 811.1) vom 29. Januar 1998 und Verordnung zum EG USG (811.11) vom 5. Mai 1998
- Gesetz über den Feuerschutz (722.21) vom 15. Dezember 1994
- Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches für den Kanton Zug (EGZGB, 211.1) vom 17. August 1911
- Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz, 162.1) vom 1. April 1976

C Gemeinde

- Strassenreglement vom 05. Dezember 2001
- Abwasserreglement vom 08. Januar 2003
- Wasserversorgungsreglement vom 20. Januar 1998
- Abfallreglement vom 28. Februar 1994

D Richtlinien / Weisungen

- Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS)
- Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA)
- Schweizerische Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu)