

## Bauordnung der Einwohnergemeinde Risch

vom 27. November 2005<sup>1</sup> [Stand vom 31. März 2017]

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Risch beschliesst,  
gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998<sup>2</sup>,  
folgendes:

### 1. Zweck und Zuständigkeiten

Hinweis auf PBG / VPBG	PBG	VPBG
	§ 1 Zweck	--
	§ 2 Zuständigkeiten	--
	1. Kantonsrat	--
	§ 3 2. Regierungsrat	--
	§ 4 3. Beratende Kommissionen	--
	§ 5 4. Baudirektion	--
	§ 6 5. Direktion des Innern	--
	§ 7 6. Einwohnergemeinden	--

#### § 1 Zweck

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

#### § 2 Geltungsbereich

- <sup>1</sup> Die Vorschriften der Bauordnung gelten für alle Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung.
- <sup>2</sup> Die Bauordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- <sup>3</sup> Diese Bauordnung gilt für alle Baugesuche, die bei ihrem Inkrafttreten erstinstanzlich noch nicht bewilligt sind.

---

GN 9503

<sup>1</sup> Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Zug am 5. Dezember 2006

<sup>2</sup> BGS 721.11

### § 3 Planungs- und Baukommission

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat wählt eine Planungs- und Baukommission.
- <sup>2</sup> Die Planungs- und Baukommission berät den Gemeinderat in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen.

## 2. Kantonale Pläne und Bauvorschriften

Hinweis auf PBG / VPBG	PBG	VPBG
	§ 8 Kantonaler Richtplan	--
	§ 9 Kantonale Nutzungspläne (Zonen)	--
	§ 10 Kantonale Bauvorschriften	§ 1
	1. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen	--
	§ 11 2. Einkaufszentren	§ 3
	§ 12 3. Waldabstand, forstliche Bauten und Anlagen im Wald	--
	§ 13 4. Kiesgruben	--
	§ 14 5. Ausnahmen von kantonalen Plänen und Bauvorschriften	§ 24

## 3. Gemeindliche Pläne und Bauvorschriften

Hinweis auf PBG / VPBG	PBG	VPBG
	§ 15 Gemeindliche Richtpläne	--
	§ 16 Gemeindlicher Zonenplan	--
	§ 17 Gemeindliche Bauvorschriften	§ 11 ff
	§ 18 Gemeindliche Zonen	--
	§ 19 1. Wohnzonen	--
	§ 20 2. Arbeitszonen	--
	§ 21 3. Kernzonen	--
	§ 22 4. Bauzonen mit speziellen Vorschriften	--
	§ 23 5. Reserve-Bauzonen	--
	§ 24 6. Landwirtschaftszonen	--
	§ 25 7. Weilerzonen	--
	§ 26 8. Zonen des öffentlichen Interesses	--
	§ 27 9. Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften	--
	§ 28 10. Schutzzonen	--

### 3.1 Planungsmittel

#### § 4 Gemeindlicher Richtplan / Quartiergestaltungsplan

- <sup>1</sup> Der gemeindliche Richtplan gibt darüber Aufschluss, wie sich die Gemeinde räumlich entwickeln soll. Er legt behördenverbindlich Ziele fest, beispielsweise für die
  - a) räumliche Entwicklung der Siedlungs-, Landwirtschafts-, Landschafts- und Schutzgebiete;
  - b) Erneuerung von Siedlungen;
  - c) Erschliessung, Ver- und Entsorgung des ganzen Gemeindegebietes, samt Erschliessungsprogramm;
  - d) Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen, Hochhäuser, Aussichtspunkte, Naturobjekte, Denkmäler und Naherholungsgebiete.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat erlässt den Richtplan und führt ihn als Ganzes nach.
- <sup>3</sup> Für die bauliche Entwicklung eines Gebietes können Quartiergestaltungspläne erlassen werden, namentlich für die Ausarbeitung und Koordination von Bebauungsplänen sowie als Grundlage zur Beurteilung von Arealbebauungen. Der Quartiergestaltungsplan ist ein gemeindlicher Teilrichtplan gemäss § 43 PBG.

#### § 5 Zonenplan

Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet in verschiedene Zonen auf.

### 3.2 Allgemeine Bauvorschriften

#### § 6 Bauausführung

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. Die entsprechenden Normen (VSS, SIA usw.) sind gebührend zu berücksichtigen.

#### § 7 Verkehrsanlagen

- <sup>1</sup> Verkehrsanlagen wie z.B. Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden oder behindern. Sie sind bewilligungspflichtig.

#### Zugänglichkeit Notfalldienste

- <sup>2</sup> Gebäude und andere Anlagen müssen für den raschen zweckmässigen Einsatz der Notfalldienste jederzeit zugänglich sein.

## § 8 Parkierung

- <sup>1</sup> Der Eigentümer einer Baute oder Anlage hat für deren Benützer die erforderlichen Parkplätze bereitzustellen. Die Erstellungspflicht gilt bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen.
- <sup>2</sup> 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 Fr. 10'000.-- pro Abstellplatz. 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.
- <sup>3</sup> Massgebend für die Ermittlung der Parkplatzzahl ist die anzurechnende Geschossfläche<sup>1</sup>, die in den Baugesuchsplänen auszuweisen sind. Der entsprechende Parkplatz-Nachweis ist mit dem Baugesuch einzureichen.
- <sup>4</sup> Es sind folgende Parkplätze zu realisieren:

Objekt	Parkplätze für Bewohner	Parkplätze für Besucher, Kunden	Parkplatz für Beschäftigte
	1 PP erforderlich pro	1 PP erforderlich pro	1 PP erforderlich pro
Wohnungen	100 m <sup>2</sup> GF (min. 1 PP pro Wohnung)	500 m <sup>2</sup> GF	
Büro, Labor, Praxen, Dienstleistungsbetriebe		300 m <sup>2</sup> GF	50 m <sup>2</sup> GF
Lagerräume, Archive			500 m <sup>2</sup> GF
Läden für täglichen Bedarf		30 m <sup>2</sup> GF	100 m <sup>2</sup> GF
Fabrikation, Werkstätten		1000 m <sup>2</sup> GF	150 m <sup>2</sup> GF

Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann der Gemeinderat eine andere Anzahl Parkplätze verlangen oder eine etappenweise Realisierung bewilligen. Bei den in der Tabelle nicht aufgeführten Nutzungen (Bsp. Altersheim, Alterswohnungen, Seminarien, Sportanlagen, Spitäler, kulturelle Anlagen, Restaurationsbetriebe usw.) legt der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest. Ausserhalb der Bauzone legt der Gemeinderat den Parkplatzbedarf im Einzelfall fest.

<sup>1</sup> §16 VPBG i.V.m. § 38 Bauordnung

### **Parkplätze in der AD-Zone**

- <sup>5</sup> In der AD-Zone beträgt die erforderliche Mindestparkplatzzahl 50% des Parkplatzbedarfs gemäss Tabelle.

In der AD-Zone darf die Parkplatzdichte bei Einzelbauweise 150 PP/ha und bei Arealbebauungen 200 PP/ha in der Regel nicht überschreiten. Innerhalb der AD-Zonen können Parkplätze übertragen werden. Die Minimalzahlen müssen jedoch eingehalten werden. Der Gemeinderat kann über die zulässigen Parkplatzzahlen hinaus provisorische Parkplätze mittels separater Vereinbarung und mit einem entsprechenden Beseitigungsrevers bewilligen.

Bei Baugesuchen ist für die Ermittlung der Parkplatzzahl auf die baulich ausnützbare und von der Baueingabe erfassten Landfläche abzustellen, ohne dass bestehende Parkplätze angerechnet werden. Bestehende Parkplätze, die innerhalb der von der Baueingabe erfassten Landfläche liegen, dürfen ohne Anrechnung an die Parkplatzzahl verlegt werden. Als bestehend gelten Parkplätze, welche am 23.09.2003 (Datum Genehmigung Regierungsrat) bereits bewilligt und erstellt waren.

### **Parkplatz für Behinderte**

- <sup>6</sup> Bei Parkieranlagen mit mehr als 40 Parkplätzen ist jeweils pro 40 Parkplätze ein überbreites Parkfeld für Behinderte in der Nähe der Gebäudeeingänge zu reservieren und entsprechend zu signalisieren.

Erfordert es die Nutzungsart, namentlich bei Bauten mit Publikumsverkehr, so kann ein Behindertenparkplatz auch bei einer kleineren Parkplatzzahl verlangt werden.

### **Gestaltung der Parkplätze**

- <sup>7</sup> Parkplätze in Fussgängerbereichen, an Gehwegen und Strassen sind wenn möglich mit Grünstreifen, Bepflanzungen und anderen gestalterischen Mitteln abzutrennen. Sie sind in der Regel so zu gestalten, dass das Meteorwasser versickern kann.

Parkplätze bei Wohnbebauungen dürfen die umgebenden Grünflächen nicht wesentlich schmälern. Der Gemeinderat kann mit der Baubewilligung Rasengittersteine, Verbundsteine, Bäume und Grünrabbatten in allen Bauzonen vorschreiben.

### **Kunden- und Besucherparkplätze**

- <sup>8</sup> Die vorgeschriebenen Kunden- und Besucherparkplätze müssen entsprechend gekennzeichnet und dauernd als solche betrieben werden.

## § 9 Velo- und Mofaabstellplätze, Kinderwagen

- <sup>1</sup> Pro Wohnung sind mindestens zwei Veloabstellplätze zu erstellen. Bei Industrie-, Gewerbe und Dienstleistungsbauten sind genügend gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen.
- <sup>2</sup> In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse und ohne Treppen zugängliche gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und dergleichen vorzusehen.

## § 10 Wohnhygiene

- <sup>1</sup> Die Situierung der Bauten hat die Belichtung und Besonnung zu berücksichtigen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind unzulässig.
- <sup>2</sup> Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf wenigstens 6.0 m<sup>2</sup> ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mind. 2.30 m und in Mehrfamilienhäusern, mit Ausnahme von Küchen, eine Bodenfläche von mind. 10.0 m<sup>2</sup> aufweisen.
- <sup>3</sup> Für jede Wohnung sind ausreichende Aufbewahrungsmöglichkeiten im Keller oder Estrich etc. zu schaffen. In Mehrfamilienhäusern müssen die Abstellräume pro Wohnung gesamthaft mindestens 5 m<sup>2</sup> gross sein. Der Gemeinderat kann die Mindestfläche nach Massgabe der Wohnungsfläche vergrössern.
- <sup>4</sup> Wohn- und Schlafräume müssen mit Fenstern versehen sein, die unmittelbar ins Freie führen und geöffnet werden können. Ausgenommen sind Fenster, die sich gegen Wintergärten öffnen lassen. Die Fensterfläche eines Raumes hat mindestens einen Zehntel seiner Bodenfläche zu betragen.

## § 11 Behindertengerechtes Bauen

Für das behindertengerechte Bauen gelten die Vorschriften des eidg. Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG)<sup>1</sup> mit zugehöriger Verordnung.

## § 12 Spielflächen, Umgebung

- <sup>1</sup> Bei Bauten mit mehr als vier Wohnungen sowie bei Arealbebauungen und Bebauungsplänen ist die Umgebung familiengerecht zu gestalten.
- <sup>2</sup> Die Grösse der Spielflächen hat mindestens 15% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche gemäss § 38 Bauordnung zu betragen.
- <sup>3</sup> Das Merkblatt «Umgebungsgestaltungsplan der Gemeinde Risch» ist gebührend zu beachten.

---

<sup>1</sup> SR 151.3

### **§ 13 Gemeinschaftsanlagen**

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

### **3.3 Einordnung, Orts- und Landschaftsbild**

#### **§ 14 Einordnung**

- <sup>1</sup> Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Materialisierung des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- <sup>2</sup> Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Antennen und Reklamen müssen sich so in die Landschaften sowie die Orts-, Quartier- und Strassenbilder einfügen, dass sie diese nicht beeinträchtigen.
- <sup>3</sup> In der Baubewilligung können Nebenbestimmungen aufgenommen werden, welche die Gestaltung betreffen.
- <sup>4</sup> In den Ortsteilen Risch und Buonas werden besonders hohe Anforderungen an die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild gestellt. Der Gemeinderat kann entsprechende Auflagen machen.

#### **§ 15 Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Dachaufbauten, Einschnitte und Dachflächenfenster bei Schrägdächern dürfen zusammen nicht breiter als 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge sein.
- <sup>2</sup> Anlagen der Haustechnik dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist; sie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen.

### **3.4 Lärmschutz / Entsorgung**

#### **§ 16 Lärmschutz**

- <sup>1</sup> Die Empfindlichkeitsstufen werden im Zonenplan und in § 18 der Bauordnung zugeordnet.
- <sup>2</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Teilen der Bauzone gilt der bundesrechtliche Planungswert.

#### **§ 17 Entsorgung**

Der Gemeinderat kann zweckmässige Abstellplätze für die Abfallentsorgung bestimmen.

### 3.5 Zonenvorschriften

#### § 18 Grundmasse

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl	Wohnen zulässig	Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV) <sup>1</sup>	Ausnützungsziffer (gem.§ 11 - 13 VPBG)	Wohnanteil in % der aGF <sup>2</sup>		Firsthöhe in m	Mindestgrenzabstand in m	
									Min	Max		Klein	Gross
Wohnzone 1	W1	2	X	X	-	-	II	0.15	-	-	9.8 <sup>3</sup>	7	14
Wohnzone 2	W2	2	X	X	-	-	II	0.20	-	-	9.8	5	10
Wohnzone 2a	W2a	2	X	X	-	-	II	0.30	-	-	9.8	5	10
Wohnzone 2b	W2b	2	X	X	-	-	II	0.40	-	-	9.8	4	8
Wohnzone 3	W3	3	X	X	-	-	II	0.55	-	-	12.8	5	10
Wohnzone 4	W4	4	X	X	-	-	II	0.65	-	-	15.8	6	12
Wohn- und Arbeitszone	WA	3	X	X	X	-	III	0.65	30	60	12.8	5	10
Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West <sup>4</sup>	WA-SW	§ 20b	X	X	X	-	III	§ 20b			5	10	
Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi Ost <sup>5</sup>	WA-SO	§ 20a	X	X	X	-	III	§ 20a			5	10	
Kernzone	KA	4	X	X	X	-	III	0.95	-	-	17.3	5	10

<sup>1</sup> Die Empfindlichkeitsstufen für Zonen OelB und die Aufstufungen sind im Zonenplan dargestellt; vgl. auch Art. 40 eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) vom 15. Dezember 1986

<sup>2</sup> Zum Mindestanteil Wohnen zählen auch Hotels, Spitäler, Altersheime etc. Der Gemeinderat kann im Einzelfall aus besonderen wohngygienischen Gründen einen niedrigeren Prozentsatz festlegen.

<sup>3</sup> Für die Parz. GS 1769 in Buonas gilt eine max. Firsthöhe von 6.8 m

<sup>4</sup> Änderung vom 29. November 2016, genehmigt durch den Regierungsrat am 28. März 2017

<sup>5</sup> Änderung vom 26. November 2013, genehmigt durch die Baudirektion am 31. März 2014

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl	Wohnen zulässig	Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Starkstörende Betriebe zulässig	Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)	Ausnützungsziffer (gem. § 11 - 13 VPBG)	Wohnanteil in % der aGF		Fristhöhe in m	Mindestgrenzabstände in m	
									Min	Max		Klein	Gross
Arbeits- und Dienstleistungszone	AD	-	§ 20 Abs. 2 PBG	X	X	X <sup>1</sup>	III-IV <sup>1</sup>	1.35	-	-	20 <sup>2</sup>	5	5 <sup>3</sup>
Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (Bauzone)	OelB	Für öffentliche Bauten und Anlagen					II/III	Wird von Gemeinderat festgelegt		Zu Grundstücken in angrenzenden Zonen müssen die Grenz- und Gebäudeabständen dieser Zonen eingehalten werden			
Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (ausserhalb der Bauzone)	OelF	Für Frei-, Grün- und Erholungsflächen. Es dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Nutzung erforderlich sind.					III	Zuständig: Kanton					
Bauzone mit speziellen Vorschriften	BsV	Vorschriften gemäss § 25 BO					II/III <sup>4</sup>	Vorschriften gemäss § 25 BO					
Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften	Ue	Zuständig Kanton					III	Vorschriften gemäss § 27 BO					
Landwirtschaftszone	LW	Zuständig: Kanton					III	Zuständig: Kanton		5	5		

<sup>1</sup> Im Gebiet Blegihof, wo die Empfindlichkeitsstufe IV gilt, sind stark störende Betriebe zugelassen.

<sup>2</sup> Im Rahmen von Arealbebauungen: max. 25 m

<sup>3</sup> Zu Grundstücken in angrenzenden Zonen müssen die Grenzabstände dieser Zone eingehalten werden, sofern der Gemeinderat keinen grösseren vorschreibt.

<sup>4</sup> Für die Bauzone mit speziellen Vorschriften auf der Halbinsel Buonas gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die anderen Bauzonen mit speziellen Vorschriften gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

### § 19 Ergänzungsbestimmung Wohnzone W2a Risch

- <sup>1</sup> Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet in der Wohnzone W2a Risch besteht die Arealbebauungspflicht gemäss § 48 dieser Bauordnung. Einzelne Bauten werden nur bewilligt, wenn vorher für dieses Gebiet eine Arealbebauung genehmigt ist, welche die landschaftlichen Gegebenheiten optimal berücksichtigt. Das Anliegen des Landschafts- und Ortsbildschutzes geht dabei der Ausschöpfung der Ausnützungsziffer vor.
- <sup>2</sup> Sieht eine solche Arealbebauung die Erstellung oder Erweiterung eines Hotel und Restaurationsbetriebes vor, kann für diesen Hotel- und Restaurationsbetrieb von den Vorschriften der Zone W2a um ein Mehrgeschoss abgewichen werden, falls die Zielsetzungen der Ortsbildschutzzone gleichzeitig erfüllt werden können. Als Hotel- und Restaurationsbetrieb gilt eine Baute dann, wenn sie im wesentlichen Hotel- und Restaurationsnutzungen enthält.

### § 20 Ergänzungsbestimmung Wohnzone W4 Lindenmatt

- <sup>1</sup> Entlang des südwestlichen Bereichs des Arealbebauungsplangebietes W4 Lindenmatt muss der Auslauf eines öffentlichen Schlittelhügels gewährleistet sein. Die entsprechende Fläche bleibt ausnützungsberechtigt.
- <sup>2</sup> Der diesbezügliche Dienstbarkeitsvertrag ist vor Erteilung einer Baubewilligung abzuschliessen, inkl. Regelung des Zugangs.

### § 20a Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi Ost<sup>1</sup>

- <sup>1</sup> In der Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi Ost darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gebaut werden, der folgende Nutzungen und Masse einhält:
  - max. 82'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossflächen, davon max. 25'000 m<sup>2</sup> für Wohnnutzungen. Von den 25'000 m<sup>2</sup> ausgenommen sind betreutes Wohnen für Senioren, Pflegebedürftige und Jugendliche, sofern dieses im öffentlichen Interesse ist. Die Flächen für diese Wohnformen dürfen maximal 6'000 m<sup>2</sup> einnehmen.
  - max. 2 Hochhäuser mit einer Fassadenhöhe max. 70.0 m. Bei zwei Hochhäusern ist das zweite in der Höhe zu staffeln (Richtwert 10 m tiefer).
  - Die maximale Fassadenhöhe der übrigen Bauten beträgt 25m bzw. in der ersten Bautiefe entlang der Bahnlinie maximal 36 m Höhe.
- <sup>2</sup> Der Bebauungsplan sichert eine hohe Qualität bezüglich städtebaulicher Konzeption, Erschliessung und Aussenraumgestaltung sowie die qualitätsvolle Weiterentwicklung des benachbarten Gebiets Suurstoffi West.

---

<sup>1</sup> Änderung vom 26. November 2013, genehmigt durch die Baudirektion am 31. März 2014

## § 20b Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West<sup>1</sup>

- <sup>1</sup> In der Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gebaut werden, der folgende Nutzungen und Masse einhält:
  - max. 86'020 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossflächen sowie
  - max. 1 Hochhaus, dessen Grundfläche max. 900 m<sup>2</sup> beträgt und dessen höchster Punkt des Daches unter Vorbehalt von technischen Anlagen, wie Antennen, Rohre und dergleichen, 60.0 m über dem gewachsenen Terrain liegen darf,
  - max. 35 m Fassadenhöhe im Bereich entlang der Bahnlinie sowie max. 25 m Fassadenhöhe in den übrigen Bereichen.
- <sup>2</sup> Der Bebauungsplan sichert eine hohe Qualität bezüglich städtebaulicher Konzeption, Erschliessung, Architektur, Aussenraumgestaltung und Anschlussbereich einer Personenquerung über die Gleise.
- <sup>3</sup> Der Bebauungsplan, respektive die Anpassung grösserer Teile davon, ist auf der Grundlage eines qualitätssichernden städtebaulichen Variantenstudiums zu erarbeiten.

## § 21 Ergänzungsbestimmung Arbeits- und Dienstleistungszone

- <sup>1</sup> In einem Umgebungsplan sind die Bepflanzung, die Grünflächen, die Verkehrsflächen, die Parkierungsflächen mit ihrer Gestaltung und die weiteren Gestaltungselemente genau darzustellen.
- <sup>2</sup> Entlang der gemeindlichen Sammelstrassen gemäss Verkehrsrichtplan ist zu Lasten der privaten Bauherrschaft ein mindestens 4 m breiter Grünstreifen zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten. Es dürfen darin keine baulichen Anlagen wie Parkflächen etc. erstellt werden. Im Grünstreifen sind hochstämmige Bäume zu pflanzen. Dasselbe gilt entlang der kantonalen Chamerstrasse, wobei der Grünstreifen auf der eigenen Landparzelle mindestens 4 m breit sein muss. Der Grünstreifen darf nur für die Errichtung von Bushaltestellen geschmälert werden.
- <sup>3</sup> In der Arbeits- und Dienstleistungszone muss durch die private Bauherrschaft pro 500 m<sup>2</sup> Parzellenfläche mindestens ein hochstämmiger Baum gepflanzt und unterhalten werden. Die Bäume müssen im Pflanzzeitpunkt mindestens 4 m hoch sein.
- <sup>4</sup> In der Arbeits- und Dienstleistungszone muss eine Grünflächenziffer von minimal 25% eingehalten werden. Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der offene Flächen für Parks und Gärten, Wiesen und Blumenrabatten zu der Parzellenfläche. Begrünte Parkplätze (Rasengittersteine, Schotterrasen) zählen zur Grünfläche, dürfen aber maximal einen Viertel der Grünflächenziffer beanspruchen.
- <sup>5</sup> Für Flächen von Verpflegungseinrichtungen wie Kantinen, Küchen und Restaurants wird ein AZ-Bonus bis 0.05 gewährt.
- <sup>6</sup> In der AD-Zone kann der Gemeinderat für das dosierte Abgeben des Meteorwassers an die Gemeindeleitung entsprechende Auflagen machen, wie z.B. die Erstellung

<sup>1</sup> Änderung vom 29. November 2016, genehmigt durch den Regierungsrat am 28. März 2017

von Rückhaltebecken. Wo sich das Versickern von Meteorwasser eignet, kann er diesbezüglich Auflagen machen.

## **§ 22 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen in der Arbeits- und Dienstleistungszone**

- <sup>1</sup> Der Verkauf von Lebensmitteln in der Arbeits- und Dienstleistungszone ist nicht zulässig, ausgenommen sind kleinere Verkaufsflächen für den örtlichen Bedarf.
- <sup>2</sup> Die Verkaufsfläche von Non-Food-Geschäften darf 500 m<sup>2</sup> pro Gebäude und 10% der bewilligten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.
- <sup>3</sup> In der Arbeits- und Dienstleistungszone sind kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet, wie Tenniscenter und Fitnesscenter zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet, wie Erlebnispark, Multiplexkinos sind nicht zulässig.

## **§ 23 Hochhäuser<sup>1</sup>**

- <sup>1</sup> Hochhäuser sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mindestens 40 m.
- <sup>2</sup> Hochhäuser sind nur in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet zulässig. Die Beschränkung der Baudichte gemäss § 18 dieser Bauordnung findet keine Anwendung.
- <sup>3</sup> Im Interesse einer städtebaulich guten Lösung ist vor Erlass des Bebauungsplans ein Studienauftrag oder ein Projektierungswettbewerb nach den Regeln des SIA durchzuführen.

## **§ 24 Ergänzungsbestimmung Kernzone**

- <sup>1</sup> Im Erdgeschoss der Kernzone sind in der Regel keine Wohnungen zulässig. Erdgeschossräume in Bauten entlang der Kantonsstrasse müssen in jedem Fall eine einheitliche Höhe von mind. 4.0 m aufweisen.
- <sup>2</sup> Für Geschäfte im Erdgeschoss ist mit Zustimmung des Nachbarn das Bauen auf die Grenze zulässig.

## **§ 25 Bauzonen mit speziellen Vorschriften**

### **Halbinsel Buonas**

- <sup>1</sup> Die Gesamtanlage der Halbinsel ist in ihrer landschaftlichen und kulturgeschichtlichen Einzigartigkeiten zu bewahren. Im Einzelnen ist die Charakteristik der Topographie, des Waldes und des Gehölzbestandes, der Bauten und Anlagen zu erhal-

---

<sup>1</sup> Änderung vom 26. November 2013, genehmigt durch die Baudirektion am 31. März 2014

ten. Die Halbinsel muss ein zusammenhängender Landsitz mit mittelalterlichem Schloss, historischen Bauten und naturnahem Park bleiben.

Die Halbinsel wird in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften 2, Freihaltebereich, (BsV2), und eine Bauzone mit speziellen Vorschriften 1, Baubereiche, (BsV1), unterteilt.

In der Bauzone mit speziellen Vorschriften 2 (BsV2) sind bestehende Bauten und Anlagen so zu unterhalten und zu nutzen, dass sie dem Zweck der speziellen Vorschriften genügen. Kleine Erweiterungen, Ersatz- und Umbauten sowie die Zufahrten dürfen den landschaftlichen Charakter und die kulturhistorische Substanz der Gesamtanlage nicht beeinträchtigen.

In der Bauzone mit speziellen Vorschriften 1 (BsV1) sind für ein Tagungszentrum Neu- und Umbauten zulässig, sofern sie mit der Gesamtanlage in einem Zusammenhang stehen, ihre Charakteristik schonen und sich gut einfügen. Die Zufahrt erfolgt über die Bauzone mit speziellen Vorschriften 2 (BsV2).

Für die ganze Halbinsel Buonas gilt ein Abparzellierungsverbot gemäss Entscheid zur Entlassung aus dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht.

Bevor für den Baubereich II ein Baugesuch für einen Neubau eingereicht werden kann, muss mit einem Wettbewerbsverfahren die optimale landschaftliche Integration in die Gesamtanlage gewährleistet werden.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Bund und Kanton u.a. über den Landschaftsschutz, die Denkmalpflege und den Wald. Vor der Erteilung einer Baubewilligung holt der Gemeinderat eine Stellungnahme des Kantons ein.

### **Bauen im Park Oberrisch**

- <sup>2</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften für Bauen (BsV1) im Park in Oberrisch sind für Wohnbauten bestimmt, die in parkartiger Umgebung zu realisieren sind.

Es gelten die Grundmasse der Wohnzone 1 (W1) gemäss § 18 dieser Bauordnung. Bauten dürfen nur in den Baufeldern gemäss Anhang dieser Bauordnung erstellt werden. Im Rahmen von Arealüberbauungen können die Baufelder verschoben werden; überdies darf im Rahmen von Arealüberbauungen unter Einhaltung von guter architektonischer Qualität und Parkähnlicher Umgebungsgestaltung, von Grundsatz, dass pro Baufeld nur eine Hauptwohneinheit errichtet werden darf,

abgewichen werden. Im Rahmen der Baubewilligung kann der Gemeinderat geringfügige Abweichungen zu den Baufeldern zulassen.

### **Parz. GS 1769 Buonas**

- <sup>3</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV1) für Parz. GS Nr. 1769 gelten die folgenden Bestimmungen:
- <sup>1</sup> Die Parzelle GS Nr. 1769 ist für die Erstellung von maximal zwei Landhäusern bestimmt. Es darf nur mittels Arealbebauung gebaut werden.
  - <sup>2</sup> Die Bauten liegen im Ortsbildschutzgebiet Buonas und sind so unauffällig wie möglich in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen. Ostseitig darf auf dem Grundstück GS Nr. 1769 keine Stützmauer erstellt werden und auf dem benachbarten GS Nr. 392 keine Terrainveränderung vorgenommen werden.
  - <sup>3</sup> Es gelten die folgenden Grundmasse: 1 Vollgeschoss, AZ = 0.15, Wohnanteil mind. 80%, maximale Firsthöhe 6.80 m. Anstelle von Grenzabständen gilt die im Zonenplan eingetragene Zonenbaulinie.
  - <sup>4</sup> Die Häuser müssen ein Giebeldach aufweisen.

### **Parz. GS 1700 / 1863**

- <sup>4</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV1) auf den GS-Nrn. 1700 und 1863 (ursprüngliche Stammparzelle) ist für Wohnbauten bestimmt. Es gilt in diesem landwirtschaftlich empfindlichen Gebiet, die Qualitäten bezüglich Städtebau und Freiraum zu sichern. Insbesondere sind die in § 14 dieser Bauordnung geforderten besonders hohen Anforderungen an die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild einzuhalten. Im Übrigen gelten folgende speziellen Bestimmungen<sup>1</sup>:
- a) Auf Parzelle GS Nr. 1700 dürfen keine Hochbauten erstellt werden.
  - b) Bauten dürfen nur in den Baufeldern gemäss Anhang dieser Bauordnung erstellt werden.
  - c) Die Grundmasse der Wohnzone 1 (W1) gemäss § 18 dieser Bauordnung sind mit den folgenden Einschränkungen einzuhalten:  
Ausnützungsziffer: 0.12 (anstelle 0.15)  
Firsthöhe in m: 9.45 (anstelle 9.80)
  - d) Gebäude und sämtliche Aussenanlagen wie Höfe, Sitzplätze, Gärten, Garagen, Grillanlagen, Schwimmbekken und dergleichen dürfen nur innerhalb der im Anhang bezeichneten Baufelder erstellt werden. Unterirdische Gebäudeteile wie z.B. Tiefgaragen dürfen die Baufelder überschreiten und allenfalls Gebäude verbinden. Diese dürfen jedoch das natürliche Terrain an keiner Stelle überragen.

---

<sup>1</sup> Änderung vom 30. März 2010, genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Zug am 22. Juni 2010

- e) Die Farbgebung der Gebäude muss sich in beige bis erdfarbenen oder einem nagelfluhfarbenen Tonbereich bewegen. Es sind keine reinweissen Häuser erlaubt.
- f) Die Glasfarben sind in einem neutralen oder grünlichen Ton zuhalten. Es sind keine Spiegelgläser erlaubt.
- g) Alle Dächer sind als Flachdach auszugestalten. Für die Dächer über dem Attikageschoss sind begrünte Flachdächer vorgeschrieben und diese dürfen nicht begehbar sein (ausser Notausstiege für Dachunterhalt)
- h) Attikageschosse sind allseitig mindestens um 1.00 m vom darunterliegenden Vollgeschoss zurückzusetzen. Die Freifläche des Attikageschosses (mind. 40% des darunterliegenden Vollgeschosses) dürfen weder mit Verglasung (Wintergärten), noch mit Windschutzvorrichtungen usw. überbaut werden.
- i) Bepflanzungen auf den Dächern über dem Attikageschoss dürfen maximal 35 Zentimeter über der maximalen Firsthöhe liegen (maximal 9.45 m + 0.35 m = 9.80 m).
- j) Pro Baufeld darf nur eine Wohneinheit erstellt werden.
- k) Ausserhalb der Baubereiche sind die Freiräume als zusammenhängende Extensivwiesen zu gestalten.
- l) Entlang der Rischerstrasse und der St. Germanstrasse sind keine Hecken und Lärmschutzwand sowie kein Erdwall gestattet.
- m) Erlaubt ist eine mauerartige Einfriedung (Blockstein, Steinkorb) max. 0.80 m (ab best. Strassenniveau der Kantonsstrasse)
- n) Die Zwischenräume zwischen den Baufeldern (inkl. am Ost- und Westrand bis zur Parzellengrenze) sind von Hochstämmern und Riesensträuchern etc. freizuhalten.
- o) Die Bepflanzung von Sträuchern zwischen den Baufeldern (inkl. am Ost- und Westrand bis zur Parzellengrenze) darf keine Heckenwirkung erzielen.
- p) Hecken etc. dürfen nur max. 0.80 m über das best. Strassenniveau der Kantonsstrasse reichen.
- q) Die Häuser sind im Minergie-Standard zu erstellen.
- r) Entlang der Rischerstrasse muss für eine spätere Fuss- und Radwegerweiterung ein Raumbreihaltestreifen von 4 m ausgeschieden werden.
- s) Die anrechenbare Geschossfläche ist auf zwei Vollgeschosse zu verteilen.
- t) Es sind keine Ausnützungsübertragungen gemäss § 19 V PBG zulässig.

## § 26 Landwirtschaftszone

- <sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften des RPG und der RPV.

## § 26a Weilerzonen<sup>1</sup>

- <sup>1</sup> Die Weilerzonen dienen der Erhaltung landwirtschaftlich geprägter Kleinsiedlungen.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen müssen sich gut in die charakteristische ländliche Umgebung einordnen. Das herkömmliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Umgebungsgestaltung muss in den strukturellen Merkmalen erhalten bleiben. Dacheinschnitte sowie Dachausbauten, die insgesamt mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen, sind nicht zulässig.
- <sup>3</sup> Bestehende Bauten dürfen umgebaut, ersetzt oder erweitert werden, sofern keine wesentlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen. Der gemeindliche Richtplan gibt den Rahmen der baulichen Entwicklung vor, insbesondere was nicht landwirtschaftliche Bauten betrifft. Das Ausmass bestehender Gebäude wird durch die Gebäudefläche, die Fassaden- und die Firsthöhe sowie die Dachform bestimmt.
- <sup>4</sup> In den Weilerzonen hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang. Daneben sind das Wohnen sowie nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. 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. Bei der Umnutzung eines Gebäudes zu Wohnzwecken ist die FAT-Empfehlung als Beurteilungsgrundlage beizuziehen.
- <sup>5</sup> Für Neubauten in den Weilerzonen hat der Grundeigentümer sämtliche Kosten für die Erschliessung zu übernehmen. Dies gilt auch für einen einwandfreien Anschluss an das Kanalisationsnetz.
- <sup>6</sup> Die Weilerzonen werden der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

### Weilerzone Breiffeld

- <sup>7</sup> In der Weilerzone Breiffeld sind zusätzlich Freizeit- und Gastronomienutzungen zulässig. Die Nutzungen für Freizeit und Gastronomie dürfen nur in den bestehenden Bauvolumen realisiert und erweitert werden.
- <sup>8</sup> Neubauten sind nur in den im Richtplan bezeichneten Stellen möglich.

## § 27 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften<sup>2</sup>

### Gebiet 1: Familiengärten und Freizeit (UeFa)

- <sup>1</sup> Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Familiengärten und Freizeit (UeFa) dient der Erstellung und dem Betrieb von Bauten und Anlagen für Familiengärten. Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften in einem Reglement in Berücksichtigung

---

<sup>1</sup> Änderung vom 25. November 2008, genehmigt durch die Baudirektion am 9. März 2009, Amtsblatt Nr. 49 vom 5. Dezember 2008

<sup>2</sup> Die Gebiete sind im Zonenplan bezeichnet

der öffentlichen Interessen (insbesondere die Einordnung in die Landschaft) und der spezifischen Erfordernisse der zugelassenen Nutzung fest.

Für die Zone UeFa darf das bestehende Gebäude Assek. Nr. 145a (Heuboden) genutzt werden als Einstellraum für Geräte usw. für die Pächter der Familiengärten sowie als Freizeit und Festlokal (inkl. Vorplatz) für die Bevölkerung und die Benützer der Golfanlage, sofern die Nutzung im Zusammenhang mit den Familiengärten nicht eingeschränkt oder behindert wird. Eine Erweiterung des bestehenden Bauvolumens (Gartenhäuschen ausgenommen) ist nicht zulässig. Die Einzelheiten und die Zugänglichkeit für die Bevölkerung und die Benützer der Golfanlage sind in einem Betriebsreglement festzuhalten, welches der Genehmigung des Gemeinderates bedarf. Vorbehalten bleiben ausdrücklich einschränkende Weisungen und Verfügungen des Gemeinderates im Interesse der Öffentlichkeit.

Bei Wegfall der vorgesehenen Nutzung wird das Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt.

### **Gebiet 2: Freizeit (UeFr)**

- <sup>2</sup> Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit (UeFr) ist für eine private Minigolfanlage reserviert. Bauten sind nur erlaubt, soweit sie für den Betrieb der Anlage notwendig sind.

Bei Wegfall der vorgesehenen Nutzung als Minigolfanlage wird das Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt.

### **Gebiet 3: Golfanlage (UeGo)**

- <sup>3</sup> Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golf (UeGo) ist für den Betrieb einer Golfanlage reserviert. Diese umfasst eine öffentliche Golfanlage mit Übungsgelände und Kurzplatz sowie die dazugehörigen Infrastrukturanlagen.

Die landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude dienen der Bewirtschaftung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen, als Stallungen für Tiere sowie der Unterbringung von Maschinen, Fahrzeugen, Materialien und Geräten für den Unterhalt der Golfanlagen.

In der übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Golf ist die Erstellung von golfbedingten Bauten (Wetterschutzhütten, Blitzschutz) sowie Tierunterstände im landwirtschaftlich genutzten Gebiet erlaubt. Ebenso ist der Bau von Bewässerungsanlagen und Feldwegen für den Golfplatzunterhalt zugelassen.

Bei der Gestaltung der Golfflächen soll weitestgehend auf die bestehende Landschaft Rücksicht genommen werden. Es sollen möglichst keine landschaftsfremden Terrainformen geschaffen werden, sondern bestehende Strukturen übernommen und verstärkt werden. Terrainveränderungen dürfen bis zu einer Höhe von maximal +/- 2 m vom gewachsenen Boden vorgenommen werden. Der vorliegende Gestaltungsplan bildet die Grundlage für die Baubewilligung.

Bei Wegfall der Nutzung als Golfanlage wird das Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt.

### 3a Bauten und Anlagen<sup>1</sup>

- <sup>1</sup> Die übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golf (UeGo) dient dem Betrieb einer Golfanlage mit den notwendigen Bauten und Anlagen. Nur indirekt mit dem Golfsport in Verbindung stehende Nutzungen sind nicht zulässig. Anhang 1d der Bauordnung umschreibt die möglichen Nutzungen in der UeGo.
- <sup>2</sup> In den im Anhang 1d speziell bezeichneten Gebieten gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone nach Raumplanungsgesetz. Bestehende Gebäude können für die Golfnutzung umgenutzt werden.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat vereinbart mit den Betreibern ein Zielbild für die langfristige Entwicklung. Dieses Zielbild „Golfpark Holzhäusern 2040“ konkretisiert die Bauordnung.
- <sup>4</sup> In der UeGo dürfen gesamthaft maximal 335 Parkplätze (Nutzende, Angestellte, etc.) erstellt werden. Der Anhang 1d bezeichnet die Lage der Parkplätze. Die Betreiberin bewirtschaftet diese ab der ersten Minute. Die Parkplätze sind öffentlich nutzbar. Die Erschliessung erfolgt über die Holzhäusernstrasse.
- <sup>5</sup> Terrainveränderungen weichen max. +/- 2 Meter vom gewachsenen Boden ab und orientieren sich an der ursprünglichen Topographie. Bodenschutz-Experten begleiten Terrainveränderungen.

### 3b Umgebung<sup>2</sup>

- <sup>1</sup> Die Golfanlage darf weder eingezäunt noch beleuchtet werden. Die Wander- und Radwege gemäss Anhang 1d sind sicher zu gestalten. Die Lage der Golfbahnen wird so angelegt, dass sie kein Sicherheitsrisiko darstellt. Punktuell können jedoch Schutzmassnahmen (z.B. Schutznetze) eingesetzt werden.
- <sup>2</sup> Die Golfanlage ist als strukturreiche Landschaft mit einer hohen Biodiversität zu gestalten. Sie leistet einen Beitrag zur Erhaltung und Förderung der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt. Bis zum Jahr 2040 sind mind. 35% der Flächen als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten, respektive dauerhaft zu sichern. Die Betreiber-

<sup>1</sup> Änderung vom 24. November 2015, genehmigt durch die Baudirektion am 30. Mai 2016

<sup>2</sup> Änderung vom 24. November 2015, genehmigt durch die Baudirektion am 30. Mai 2016

rin verwendet wenig Dünger und Pflanzenschutzmittel. Gesamthaft betrachtet muss der Nährstoffeintrag kleiner sein, als dies bei einer vergleichbaren landwirtschaftlichen Nutzung der Fall ist.

### **3c Kontrolle<sup>1</sup>**

- <sup>1</sup> Die Betreiberin weist alle sechs Jahre die Erfüllung der Bestimmungen § 27 Abs. 3a Ziff. 4 und 5 sowie § 27 Abs. 3b Ziff. 1 und 2 zuhanden der Gemeinde und des Kantons aus.
- <sup>2</sup> Die Betreiberin setzt eine begleitende Fachgruppe ein. Diese besteht neben der Betreiberin aus Vertretern von Gemeinde und Kanton. Die Betreiberin führt alle zwei Jahre mit der Fachgruppe eine Begehung der Golfanlage durch.

### **3d Rückbau<sup>2</sup>**

- <sup>1</sup> Nach Wegfall der Nutzung als Golfanlage fällt das Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zu.
- <sup>2</sup> Die Betreiberin verpflichtet sich zur Rekultivierung der Golfanlage zu ackerfähigem Landwirtschaftsland und für den Rückbau der golfspezifischen Bauten. Der festgelegte Mindestanteil für die ökologische Ausgleichsfläche ist zu berücksichtigen.

### **Gebiet 4: Bootsstationierung (UeBo)**

- <sup>4</sup> Die übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Bootsstationierung (UeBo) dient der Platzierung von Booten und Inanspruchnahme von Seegebiet. Die Stationierung von Booten muss auf die landschaftliche Umgebung Rücksicht nehmen und sich einfügen.

### **Gebiet 5: Ufer- und Promenadenbereich Buonas (UeUB)**

- <sup>5</sup> Der Ufer- und Promenadenbereich in Buonas ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, im Übrigen aber in seiner natürlichen Art möglichst zu erhalten. Der Ufer- und Promenadenbereich darf in Ausübung des Fuss- und Gehwegrechts nur als Quai- und Promenadeanlage ausgestaltet werden. Bauliche Veränderungen sind nur im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig.

---

<sup>1</sup> Änderung vom 24. November 2015, genehmigt durch die Baudirektion am 30. Mai 2016

<sup>2</sup> Änderung vom 24. November 2015, genehmigt durch die Baudirektion am 30. Mai 2016

## **Gebiet 6: Reitsportanlagen (UeRs)**

<sup>6</sup> Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen (UeRs) ist für die Errichtung und den Betrieb von Reitsportanlagen samt notwendigen Bauten und Anlagen bestimmt. Wohnbauten bleiben grundsätzlich auf das heutige Mass beschränkt, wobei die Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung massgebend sind.

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 Parkplatzbenützung.

Der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen mit im Wesentlichen gleichen Volumen ist zulässig; im Übrigen gilt für Bauten und Anlagen eine maximale Firsthöhe vom 12.0 m.

Sämtliche Bauten und Anlagen sind an die Kanalisation anzuschliessen.

In Ibikon und Berchtwil haben sich Bauten und Anlagen gut in das schützenswerte Ortsbild einzufügen.

## **§ 28 Zone für Abbau und Rekultivierung (ARK)**

Die Zone für Abbau und Rekultivierung ist eine kantonale Nutzungszone. Das Bewilligungsverfahren und die Überwachung richten sich nach dem kantonalen Recht.

## **§ 29 Naturschutzzonen**

- <sup>1</sup> Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege von naturnahen Pflanzen- und Tiergemeinschaften, wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölzen.
- <sup>2</sup> Bei Naturschutzzonen von kantonaler Bedeutung ist das kantonale Recht massgebend.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat erlässt die gemeindlichen Naturschutzzonen.

## **§ 30 Ortsbildschutzzone**

Die Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Gebäude dürfen verändert werden, wenn sie sich gut in das Orts- und Quartierbild einfügen. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen. Der Gemeinderat kann bei der Überlagerung

mit einer Bauzone vor der Erteilung von Baubewilligungen einen Überbauungsplan oder die vorherige Durchführung eines Studienauftrages als Beurteilungsgrundlage verlangen. Für alle Bauvorhaben wirkt das Amt für Denkmalpflege und Archäologie beratend mit.

### **§ 31 Zone archäologischer Fundstätten und Siedlungen**

- <sup>1</sup> Archäologische Stätten und Funde sind Denkmäler und sollen soweit als möglich erhalten werden. Funde gehören dem Kanton. Liegen die archäologischen Stätten in Bauzonen, so ist bei Vorliegen von Baugesuchen unverzüglich das Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu benachrichtigen.
- <sup>2</sup> Die Zone archäologischer Fundstätten und Siedlungen überlagert die Grundnutzung und dient der Erhaltung archäologisch relevanter Funde. Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu besprechen. Die Gebiete von Fundstätten und Siedlungen sind im Zonenplan schematisch dargestellt.
- <sup>3</sup> Werden bei Bauvorhaben bisher unbekannte archäologische Stätten angetroffen, so ist der Finder verpflichtet, dies unverzüglich dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie mitzuteilen.

### **§ 32 Denkmäler von regionaler und lokaler Bedeutung**

- <sup>1</sup> Die schützenswerten und geschützten Denkmäler von regionaler Bedeutung sind im kantonalen Inventar der schützenswerten Denkmäler rechtskräftig bezeichnet.
- <sup>2</sup> Die schützenswerten und geschützten Denkmäler von lokaler Bedeutung sind im Inventar gemäss Anhang 2 dieser Bauordnung rechtskräftig bezeichnet.
- <sup>3</sup> Umbauten und Renovationen an den Denkmälern sind bewilligungspflichtig. Sie müssen schon im Projektstadium mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie besprochen werden.
- <sup>4</sup> Eine Baubewilligung wird nur erteilt, wenn die Auflagen und Vorschriften des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Zug erfüllt sind.

### **§ 33 Naturobjekte von kantonaler und lokaler Bedeutung**

- <sup>1</sup> Die im gemeindlichen Richtplan aufgeführten Naturobjekte unterstehen dem kantonalen Recht <sup>1</sup>. Ebenfalls sind die Bestimmungen und Schutzmassnahmen der einzelnen Naturgebiete des Amtes für Raumplanung des Kantons Zug verpflichtend.

---

<sup>1</sup> Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 1. Juli 1933 (GNL: BGS 432.1)

### § 34 Landschaftsschutzzone

- <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone dient dazu, besonders schöne und wertvolle Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart zu erhalten oder wiederherzustellen.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaften einzufügen.
- <sup>3</sup> Die typischen Elemente wie Hecken und Feldgehölze, markante Einzelbäume sowie Ufergehölze sind zu erhalten. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen anordnen.
- <sup>4</sup> Den Aspekten der ökologischen Aufwertung, der Vernetzung und der Landschaftsentwicklung ist besonders grosse Achtung zu schenken. Eine Aufwertung mit Gehölzen, Hecken, Kleingewässern und dergleichen ist anzustreben und kann mit Beiträgen unterstützt werden.

### § 35 Aussichtsschutz Kantonsstrasse

- <sup>1</sup> Der Aussichtsschutz in Oberrisch und Buonas bezwecken die Freihaltung einzelner freier Sichtbereiche von der Kantonsstrasse auf Seeufer, See und die gegenüberliegenden Hanglagen des Zugerberges. Diese Sichtbereiche sind mit einer Bauermittlung durch den Grundeigentümer bei der Gemeinde vor der Bauprojektphase abklären zu lassen. Der Gemeinderat setzt die freien Sichtbereiche mit der Baubewilligung fest.
- <sup>2</sup> Die Aussichtsschutzzone Dersbach/Freudenberg bezweckt eine möglichst grosse Sichtfreihaltung von der Dersbachstrasse aus auf den See und die gegenüberliegenden Hanglagen des Zugerberges. Der Gemeinderat kann diesbezüglich Vorschriften erlassen für die Höhe von Lebhägen und Mauern sowie für deren Unterhalt.

### § 36 Seeuferschutzzone

- <sup>1</sup> Massgeblich für die Seeuferschutzzone ist der vom Regierungsrat erlassene Plan.
- <sup>2</sup> Die Seeuferschutzzone südlich der reformierten Kirche bezweckt die Freihaltung des Hanges von Bauten.

## 3.6 Baumasse

### § 37 Geschosse

- <sup>1</sup> Bei gestaffelten Bauten wird die zulässige Geschosshöhe für jeden Bauteil einzeln berechnet.
- <sup>2</sup> Für die Berechnung der Gebäudehöhe gilt in allen Zonen eine maximale Geschosshöhe von 3.00 m (OK-OK), in der Kernzone im Erdgeschoss eine maximale Geschosshöhe von 4.50 m (OK-OK).

### § 38 Ausnützung

- <sup>1</sup> Die anzurechnende Geschossfläche umfasst die Geschossflächen gemäss kantona-  
lem Recht<sup>1</sup>.
- <sup>2</sup> Reichen Räume in Vollgeschossen über mehrere Geschosshöhen<sup>2</sup>, so sind deren  
virtuelle Geschossflächen bei der Berechnung der Ausnützungsziffer mit zu berück-  
sichtigen.
- <sup>3</sup> Bei einem festgelegten Mindestanteil für Wohnen errechnet sich der Ansatz aus  
der anzurechnenden Geschossfläche.

### § 39 Besondere Grenz- und Gebäudeabstände

- <sup>1</sup> In den Bauzonen beträgt der Grenzabstand für Unterniveaubauten 1.00 m und  
für Kleinbauten 2.50 m. Er kann mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn  
verringert oder ganz aufgehoben werden.
- <sup>2</sup> Wird ein Attikageschoss, mit Ausnahme von Treppen und Liftaufbauten, auf einer  
Länge von mehr als zwei Dritteln der Vollgeschossfassade näher als 1.50 m  
zur Fassade gestellt, ist der betreffende Grenzabstand um 2.50 m zu erhöhen.
- <sup>3</sup> Ist vor Inkrafttreten dieser Bauordnung auf einem Nachbargrundstück ohne Näher-  
baurecht an die Grenze gebaut worden, so kann der Gemeinderat den Gebäudeab-  
stand herabsetzen. Der minimale Grenzabstand muss eingehalten werden.
- <sup>4</sup> Bei Fassadensanierungen können Abweichungen von den Abstandsbestimmungen  
sowie andere Massvorschriften und Baulinien bewilligt werden.

### § 40 Auskragende Bauteile

- <sup>1</sup> Auskragende Bauteile wie Erker, Balkone, und Wintergärten 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.
- <sup>2</sup> Dachvorsprünge dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- oder Gebäudeabstand  
hinein oder über die Baulinie hinausragen.
- <sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann verlangen, dass Durchfahrts- oder Durchgangs-  
höhen eingehalten werden.

## 3.7 Terraingestaltung

### § 41 Terrainveränderungen

- <sup>1</sup> Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete

---

<sup>1</sup> § 16 VPBG

<sup>2</sup> z. B. Galerien, Lufträume, Liftschächte, Treppenhäuser und dergleichen

Terrain (Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen und dergleichen) darf um nicht mehr als 2.00 m vom gewachsenen Terrain abweichen.

- <sup>2</sup> Stützmauern und mauerartige Böschungen dürfen innerhalb der Geländenorm eine maximale Höhe von 3.00 m aufweisen. Werden sie gestaffelt, so müssen sie um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden. Als mauerartige Böschung<sup>1</sup> gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.
- <sup>3</sup> Stützmauern und mauerartige Böschungen dürfen bis zu einer Höhe von 1.50 m ab gewachsenem Terrain an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass von der Grenze zurückzusetzen. Wenn der Nachbar zustimmt, darf von dieser Vorschrift abgewichen werden.
- <sup>4</sup> Abgrabungen und Aufböschungen sind 0.50 m von der Grenze entfernt anzusetzen. Sie dürfen im Grenzbereich höchstens im Verhältnis 1:1 erstellt werden. Wenn der Nachbar zustimmt, darf von dieser Vorschrift abgewichen werden.
- <sup>5</sup> Bei Vorliegen besonderer Umstände kann der Gemeinderat bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung Abweichungen zulassen.

## § 42 Einfriedungen

- <sup>1</sup> Für Einfriedungen gelten die Vorschriften des Privatrechts (EG ZGB).
- <sup>2</sup> Feste Einfriedungen ab einer Höhe von 1.80 m unterliegen dem Baubewilligungsverfahren und bedürfen der Zustimmung des Nachbarn.

## 3.8 Besondere Bauformen

### § 43 Terrassenhaus

- <sup>1</sup> Terrassenhäuser sind am Hang gelegene Gebäude, deren Geschosse um mindestens 3 m horizontal versetzt sind.
- <sup>2</sup> Bei guter architektonischer Gestaltung und guter Eingliederung in die Landschaft kann der Gemeinderat gegenüber der zonengemässen Bauweise ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligen.
- <sup>3</sup> Bei Terrassenhäusern darf kein Gebäudeteil das gewachsene Terrain längs der Gebäudefassade um mehr als 7.0 m überragen. Ausgenommen sind Brüstungen, Dachvorsprünge und technisch bedingte Dachaufbauten.

### § 44 Kleinbauten

- <sup>1</sup> Für Kleinbauten gilt der § 2 V PBG.
- <sup>2</sup> Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück und

---

<sup>1</sup> z.B. Löffelsteinmauer

gegenüber Kleinbauten auf dem Nachbargrundstück können verringert werden, sofern keine gesundheits- oder feuerpolizeilichen oder andere öffentliche Interessen verletzt werden. Sind Kleinbauten auf dem Nachbargrundstück betroffen, so ist eine Vereinbarung der beteiligten Grundeigentümer erforderlich.

<sup>3</sup> Überdachte Gartensitzplätze werden bezüglich Grenzabstand wie Kleinbauten behandelt.

<sup>4</sup> Kleinbauten mit weniger als 5 m<sup>2</sup> Grundfläche bedürfen keiner Baubewilligung. Die Abstandsbestimmungen gelten.

#### 4. Arealbebauungspläne, kantonale und gemeindliche Sondernutzungspläne

Hinweis auf PBG / VPBG	PBG	VPBG
	§ 29 Arealbebauungspläne	§ 23
	§ 30 Regionalpläne	--
	§ 31 Baulinien- und Strassenpläne	--
	§ 32 Bebauungspläne	--

#### § 45 Arealbebauungen: Erhöhte Anforderungen

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

- besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;
- besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität;
- besonders gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs-, Garten- und Gemeinschaftsanlagen;
- zweckmässige arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz;
- zweckmässige Erschliessung mit Sammelgaragen;
- zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen;
- ökologische Qualitäten
- gemeinsame Entsorgungsanlagen
- umweltfreundliche Energieversorgung
- hindernisfreies Bauen.

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

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Etappierungen festlegen.

#### § 46 Arealbebauungen: Abweichungen

Arealbebauungen dürfen bei Einhaltung der erhöhten Anforderungen gemäss § 45 und ohne zusätzliche erhebliche Belastungen von Nachbargrundstücken in einzelnen

der folgenden Punkte eng begrenzt von den Vorschriften der Einzelbauweise abweichen:

- Bauweise, Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform), Anzahl der Pflichtparkplätze;
- Grenz- und Gebäudeabstand, wobei gegenüber benachbarten Parzellen die für die Einzelbauweise geltenden Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten sind.

#### **§ 47 Arealbebauungen: Bonus**

1. Erfüllt ein Arealbebauungsplan

- die Anforderungen gemäss § 45 und
  - weist dieser Plan eine Mindestfläche von 5'000 m<sup>2</sup> aus, resp. liegen in einem Gebiet mit Pflicht zur Erstellung einer Arealbebauung kann der Gemeinderat folgenden Bonus insbesondere zur Geschoszahl resp. zur Ausnützungsziffer gemäss Zonenplan gewähren:
    - a) ohne Erarbeitung mit Wettbewerb oder wettbewerbsähnlichem Verfahren (§ 49):
      - Erhöhung AZ bis max. 10 % der zonengemässen Nutzung<sup>1</sup>
      - 1 zusätzliches Vollgeschoss (mit Ausnahme der W1, W2 und W2a), sofern die Abstände mindestens um die Mehrhöhe des Gebäudes vergrössert werden
    - b) mit Erarbeitung mit Wettbewerb oder wettbewerbsähnlichem Verfahren (§ 49):
      - Erhöhung AZ bis max. 20 % der zonengemässen Nutzung
      - 1 zusätzliches Vollgeschoss (mit Ausnahme der W1, W2 und W2a) sofern die Abstände mindestens um die Mehrhöhe des Gebäudes vergrössert werden
- <sup>2</sup> Der Bonus wird in dem Mass gewährt, wie die Arealbebauung die Anforderungen gemäss § 45 erfüllt.

#### **§ 48 Pflicht zur Erstellung einer Arealbebauung oder eines Bebauungsplanes**

- <sup>1</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund der Bewilligung einer Arealbebauung oder aufgrund eines Bebauungsplans im ordentlichen, resp. im vereinfachten Verfahren gebaut werden. Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss § 45 dieser Bauordnung.
- <sup>2</sup> Wird nicht das gesamte mit der Pflicht belegte Areal in einem einzigen Arealbebauungsplan behandelt, so ist gleichzeitig in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Quartiergestaltungsplan über das gesamte Areal zu erarbeiten.
- <sup>3</sup> In den Arealbebauungsgebieten GS Nr. 614 und Stotzenacker in Risch sowie Bürgerhof und Schlumpfenhof in Holzhäusern sind zwecks Einhaltung der Planungswerte die lärmempfindlichen Räume möglichst weit von den lärmverursachenden Strassen anzuordnen bzw. möglichst lärmabgewandt auszurichten. Im Bereich, wo trotz gestalterischer oder baulicher Massnahmen die Planungswerte überschritten wür-

---

<sup>1</sup> z.B. 10 % von AZ 0.2 = 0.02

den, können lärmempfindliche Räume nur mit transparenten Fassadenbauteilen sowie einer kontrollierten Wohnungslüftung erstellt werden. Seitenfenster zu diesen Räumen sind nur zulässig, wenn bei diesen die Planungswerte eingehalten werden.

<sup>4</sup> aufgehoben<sup>1</sup>

<sup>5</sup> Im Bebauungsplanpflichtgebiet „Schmittematte“ Rotkreuz dürfen keine Bauten am Kirchenhügel erstellt werden.

### § 49 Wettbewerbe oder wettbewerbsähnliche Verfahren

<sup>1</sup> Ein Wettbewerb oder wettbewerbsähnliches Verfahren liegt vor, wenn

a) wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und

b) der Gemeinderat und allenfalls weitere von ihm bestimmte Stellen am Verfahren, insbesondere aber an der Beurteilung dieser Projektentwürfe beteiligt sind.

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen.

### § 50 Arealbebauungen in der Arbeits- und Dienstleistungszone

<sup>1</sup> Arealbebauungen in der Arbeits- und Dienstleistungszone haben gegenüber der Einzelbauweise folgenden erhöhten Anforderungen zu genügen:

a) besonders gute architektonisch Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;

b) besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;

c) besonders gute Erschliessungslösungen für den motorisierten Verkehr;

d) besonders zweckmässige arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz sowie zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs;

e) umweltfreundliche Energie- und Wassernutzung.

<sup>2</sup> Die erhöhten Anforderungen für eine umweltfreundliche Energie- und Wassernutzung müssen für bestehende, in eine neue Arealbebauung einbezogene Bauten nicht nachgewiesen werden. Es können Auflagen gemacht werden, wonach bei späteren Um- und Erneuerungsbauten solche Anforderungen zu erfüllen sind, wenn dies als wirtschaftlich tragbar erscheint.

<sup>3</sup> Arealbebauungen in der Arbeits- und Dienstleistungszone können in beschränktem Mass von den Bestimmungen der Einzelbauweise abweichen, müssen gegenüber der Einzelbauweise Vorzüge aufweisen und dürfen Nachbargrundstücke nicht erheblich stärker belasten. Die maximale Gebäude- und Firsthöhe beträgt 25 m.

<sup>4</sup> Wird nicht das gesamte mit der Pflicht belegte Areal in einem einzigen Arealbebauungsplan behandelt, so ist gleichzeitig in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Quartiergestaltungsplan über das gesamte Areal zu erarbeiten.

---

<sup>1</sup> aufgehoben, Änderung vom 18. Januar 2010, genehmigt durch den Regierungsrat 22. Juni 2010, vgl. § 25 Abs. 4

- <sup>5</sup> Bei Arealbebauungen ab einer Fläche von mindestens 15'000 m<sup>2</sup> hat ein Bauherr Anspruch auf eine zusätzliche Ausnützung von höchstens 0,2, sofern sämtliche Anforderungen der Arealbebauung erfüllt sind.

### § 51 Arealbebauungen und Bebauungspläne: Beurteilungsgrundlagen

- <sup>1</sup> Zusätzlich zu den einschlägigen Unterlagen sind ein Erläuterungsbericht und ein Arbeitsmodell einzureichen. Es können weitere Unterlagen verlangt werden.
- <sup>2</sup> In den W2- und W1-Zonen sind vereinfachte Unterlagen für die vorgesehene Nutzung und Gestaltung sowie die Umgebungsgestaltung möglich, über die der Gemeinderat im Rahmen eines erforderlichen Bauermittlungsgesuches entscheidet. Das gleiche gilt auch in Bezug auf ein Arbeitsmodell.

## 5. Sicherung von Planungen

Hinweis auf PBG / VPBG	PBG	VPBG
	§ 33 Bausperre	--
	§ 34 Baulinienraum	--
	§ 35 Planungszone	--

## 6. Verfahrensbestimmungen

Hinweis auf PBG / VPBG	PBG	VPBG
	§ 36-43 Bausperre	--
	§ 44-47 Baulinienraum	§ 18-25

### § 52 Reklamen und Antennen

Reklamen, Schaukästen, Antennen, Parabolspiegel, Warenautomaten, Beleuchtungen und dergleichen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Sie ist zu verweigern, wenn diese Einrichtungen die Umgebung beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden.

### § 53 Gebühren

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

## 7. Landumlegung und Grenzberichtigung

Hinweis auf PBG / VPBG	PBG	VPBG
	§ 48 Begriff und Zweck	--
	§ 49 Einleitung und Durchführung des Verfahrens	§§ 26-29
Hinweis auf PBG / VPBG	PBG	VPBG
	§ 50 Veränderungsverbot	--
	§ 51 Landzuteilung, Geldausgleich, und Entschädigung	§§ 30-32
	§ 52 Verfahren und Entscheide	§ 26

## 8. Enteignung

Hinweis auf PBG / VPBG	PBG	VPBG
	§§ 53-55 A. Formelle Enteignung	--
	§§ 56-57 B. Materielle Enteignung	--
	§§ 58-60 C. Entschädigung	--
	§§ 61-66 D. Organisation und Verfahren	§§ 33-36, 40

## 9. Rechtsschutz, Vollstreckung und Strafbestimmungen.

Hinweis auf PBG / VPBG	PBG	VPBG
	§ 67 Rechtsschutz	--
	§ 68 Behördliche Kontrollen vor Ort	--
	§ 69 Verwaltungszwang	--
	§ 70 Strafbestimmungen	--

## 10. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Hinweis auf PBG / VPBG	PBG	VPBG
	§ 71 Bisherige Pläne und Bauvorschriften	--
	§ 72 Baulinienraum	--
	§ 73 Hängige Verfahren vor der Schätzungskommission	--
	§ 74 Verwaltung und Nachführung von raumbezogenen Daten	--
	§ 75 Änderung bisherigen Rechts	--
	§ 76 Aufhebung bisherigen Rechts	§ 43
	§ 77 Inkrafttreten	§ 44

### § 54 Aufhebung bisherigen Rechts

- <sup>1</sup> Die vor Inkrafttreten dieser Bauordnung rechtsgültige Bauordnung und Zonenplan werden aufgehoben.
- <sup>2</sup> Alle der Bauordnung widersprechenden gemeindlichen Erlasse werden aufgehoben.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat führt den Anhang 3 Bebauungspläne laufend nach.
- <sup>4</sup> Die heute rechtsgültigen Gesamtüberbauungspläne in Buonas behalten ihre Gültigkeit.

### § 55 Inkrafttreten

Diese Bauordnung und der Zonenplan treten am 15. Januar 2007 in Kraft.

Gemeindeversammlung Risch

Maria Wyss  
Gemeindepräsidentin

Peter Trachsel  
Gemeindeschreiber

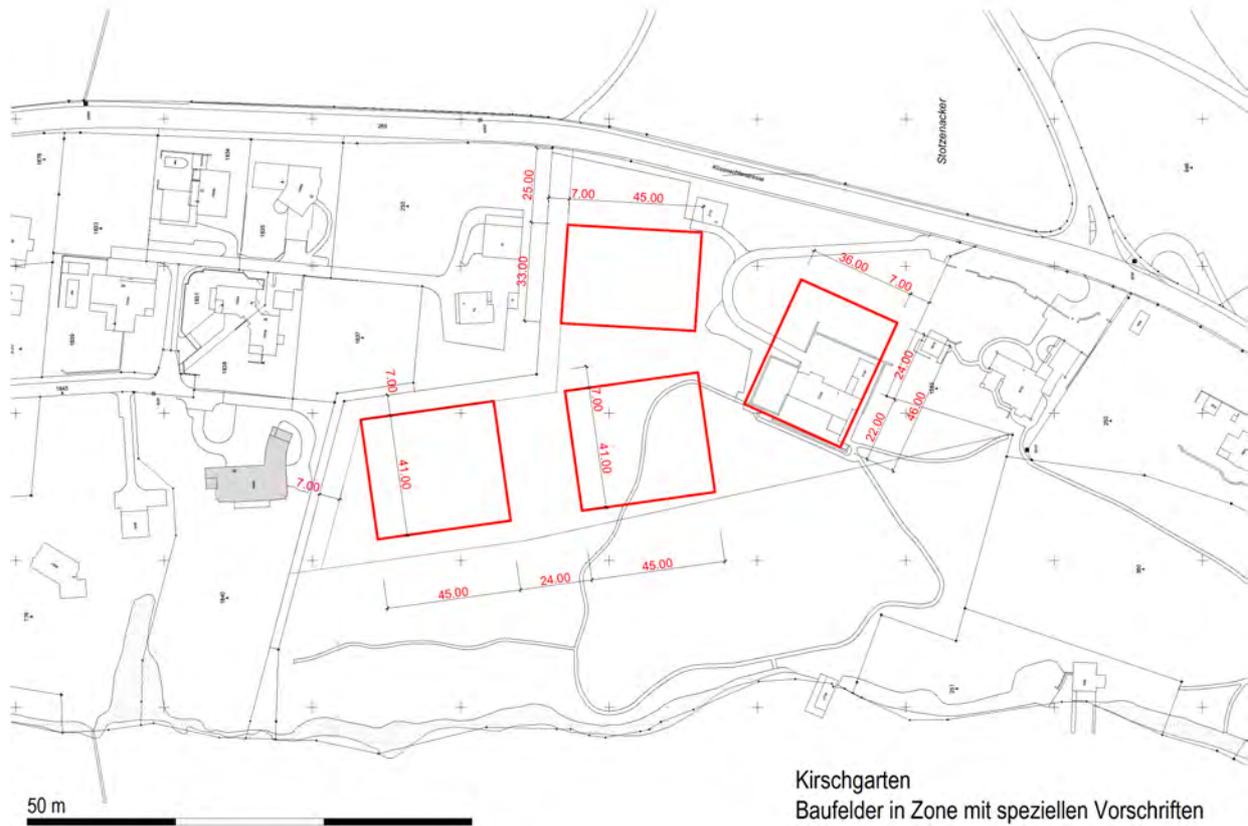
## Inhaltsverzeichnis

1.	Zweck und Zuständigkeiten.....	1
§ 1	Zweck .....	1
§ 2	Geltungsbereich .....	1
§ 3	Planungs- und Baukommission .....	2
2.	Kantonale Pläne und Bauvorschriften .....	2
3.	Gemeindliche Pläne und Bauvorschriften .....	2
3.1	Planungsmittel .....	3
§ 4	Gemeindlicher Richtplan / Quartiergestaltungsplan.....	3
§ 5	Zonenplan.....	3
3.2	Allgemeine Bauvorschriften .....	3
§ 6	Bauausführung .....	3
§ 7	Verkehrsanlagen .....	3
§ 8	Parkierung .....	4
§ 9	Velo- und Mofaabstellplätze, Kinderwagen .....	6
§ 10	Wohnhygiene.....	6
§ 11	Behindertengerechtes Bauen .....	6
§ 12	Spielflächen, Umgebung.....	6
§ 13	Gemeinschaftsanlagen.....	7
3.3	Einordnung, Orts- und Landschaftsbild.....	7
§ 14	Einordnung .....	7
§ 15	Dachgestaltung.....	7
3.4	Lärmschutz / Entsorgung .....	7
§ 16	Lärmschutz .....	7
§ 17	Entsorgung .....	7
3.5	Zonenvorschriften .....	8
§ 18	Grundmasse .....	8
§ 19	Ergänzungsbestimmung Wohnzone W2a Risch.....	10
§ 20	Ergänzungsbestimmung Wohnzone W4 Lindenmatt.....	10
§ 20a	Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi Ost .....	10
§ 20b	Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West.....	11

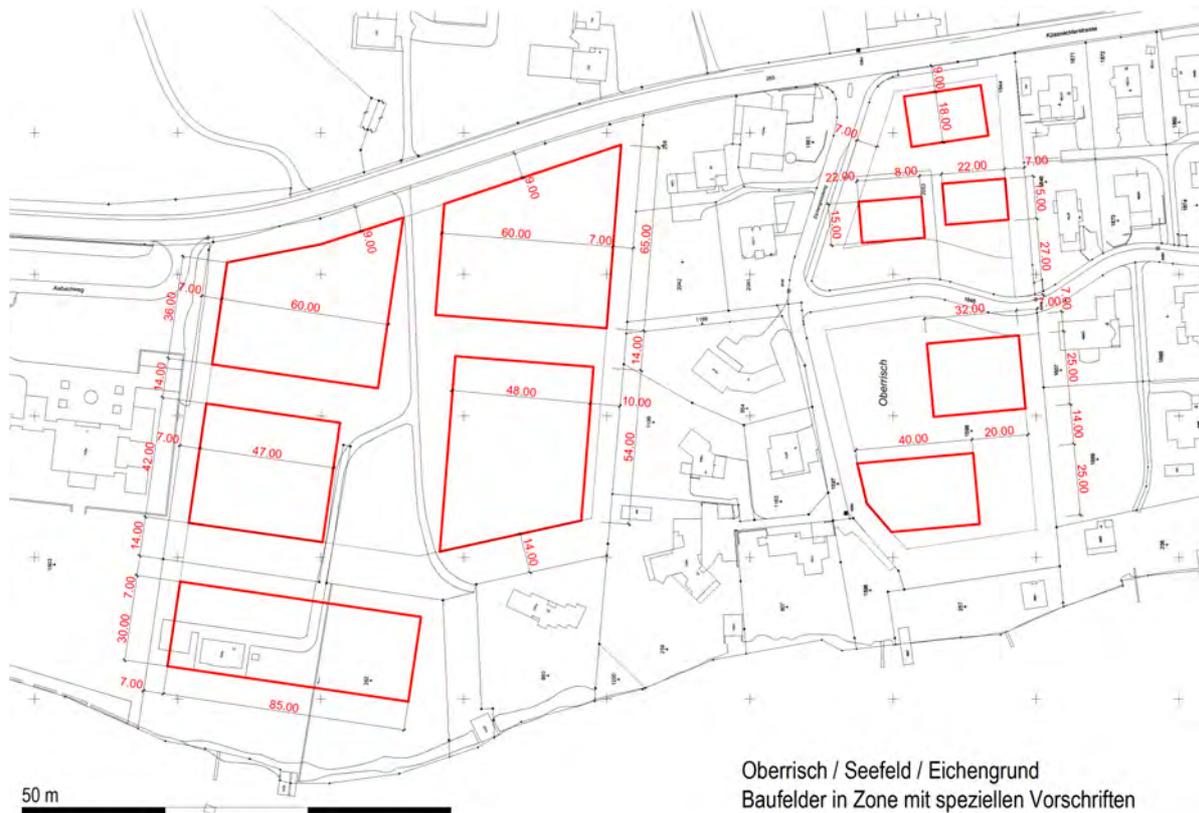
§ 21	Ergänzungsbestimmung Arbeits- und Dienstleistungszone.....	11
§ 22	Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen in der Arbeits- und Dienstleistungszone .....	12
§ 23	Hochhäuser .....	12
§ 24	Ergänzungsbestimmung Kernzone.....	12
§ 25	Bauzonen mit speziellen Vorschriften Halbinsel Buonas.....	12
§ 26	Landwirtschaftszone .....	15
§ 26a	Weilerzonen .....	16
§ 27	Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften .....	16
§ 28	Zone für Abbau und Rekultivierung (ARK).....	20
§ 29	Naturschutzzonen.....	20
§ 30	Ortsbildschutzzone .....	20
§ 31	Zone archäologischer Fundstätten und Siedlungen .....	21
§ 32	Denkmäler von regionaler und lokaler Bedeutung.....	21
§ 33	Naturobjekte von kantonaler und lokaler Bedeutung .....	21
§ 34	Landschaftsschutzzone .....	22
§ 35	Aussichtsschutz Kantonsstrasse .....	22
§ 36	Seeuferschutzzone.....	22
3.6	Baumasse.....	22
§ 37	Geschosse.....	22
§ 38	Ausnützung.....	23
§ 39	Besondere Grenz- und Gebäudeabstände.....	23
§ 40	Ausragende Bauteile .....	23
3.7	Terraingestaltung.....	23
§ 41	Terrainveränderungen .....	23
§ 42	Einfriedungen .....	24
3.8	Besondere Bauformen.....	24
§ 43	Terrassenhaus.....	24
§ 44	Kleinbauten.....	24
4.	Arealbebauungspläne, kantonale und gemeindliche Sondernutzungspläne .....	25
§ 45	Arealbebauungen: Erhöhte Anforderungen .....	25
§ 46	Arealbebauungen: Abweichungen.....	25

<b>§ 47</b>	Arealbebauungen: Bonus .....	26
<b>§ 48</b>	Pflicht zur Erstellung einer Arealbebauung oder eines Bebauungsplanes	26
<b>§ 49</b>	Wettbewerbe oder wettbewerbsähnliche Verfahren .....	27
<b>§ 50</b>	Arealbebauungen in der Arbeits- und Dienstleistungszone .....	27
<b>§ 51</b>	Arealbebauungen und Bebauungspläne: Beurteilungsgrundlagen.....	28
<b>5.</b>	Sicherung von Planungen .....	28
<b>6.</b>	Verfahrensbestimmungen .....	28
<b>§ 52</b>	Reklamen und Antennen .....	28
<b>§ 53</b>	Gebühren.....	28
<b>7.</b>	Landumlegung und Grenzbereinigung .....	29
<b>8.</b>	Enteignung .....	29
<b>9.</b>	Rechtsschutz, Vollstreckung und Strafbestimmungen. ....	29
<b>10.</b>	Übergangs- und Schlussbestimmungen.....	30
<b>§ 54</b>	Aufhebung bisherigen Rechts.....	30
<b>§ 55</b>	Inkrafttreten .....	30
Anhang 1a: Baufelder in der Bauzone mit speziellen Vorschriften für Bauen im Park, Oberrisch (§ 25 Abs. 2).....		34
Anhang 1b: Baufelder in der Bauzone mit speziellen Vorschriften für Bauen im Park, Oberrisch (§ 25 Abs. 2).....		35
Anhang 1c: Baufelder in der Bauzone mit speziellen Vorschriften 1 (BsV1), Parz. GS Nrn. 1863 / 1700 in Buonas .....		36
Anhang 1d: Baufelder mit den entsprechenden Nutzungen in der Zone UeGo.....		37
Anhang 2a: Inventar der schützenswerten Denkmäler .....		39
Anhang 2b: Verzeichnis der geschützten Denkmäler .....		44
Anhang 3: Liste der rechtsgültigen Bebauungspläne .....		46
Anhang 4: Skizzen zur Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen in Dachgeschossen (Ergänzung zu den Erläuterungsskizzen § 16 VPBG)*		47
Anhang 5: Schemaskizzen (Ergänzung zu den Erläuterungsskizzen § 12 / 13 / 14 V PBG)* .....		48

**Anhang 1a: Baufelder in der Bauzone mit speziellen Vorschriften für Bauen im Park, Oberrisch (§ 25 Abs. 2)**



**Anhang 1b: Baufelder in der Bauzone mit speziellen Vorschriften für Bauen im Park, Oberrisch (§ 25 Abs. 2)**



**Anhang 1c:<sup>1</sup> Baufelder in der Bauzone mit speziellen Vorschriften 1 (BsV1), Parz. GS Nrn. 1863 / 1700 in Buonas**



<sup>1</sup> Änderung vom 18. Januar 2010, genehmigt durch den Regierungsrat 22. Juni 2010, vgl. § 25

---

**Anhang 1d:<sup>1</sup> Baufelder mit den entsprechenden Nutzungen in der Zone UeGo.****Baufelder I**

Zulässig sind Bauten und Anlagen die dem Betrieb eines Golfplatzes dienen wie öffentliches Restaurant, Clubhaus, Golf Academy, Indoorgolf, Werkhof, Empfang und Administration, Golfverkaufsladen, Garderoben, Anlieferung und Parkplätze. Nicht zulässig sind nicht dem Golfsport direkt dienende Nutzungen (Fitnesszentren, Wellness etc.).

**Baufeld II**

Öffentliche Parkierung.

**Baufeld III**

Betrieblich notwendige Bauten und Anlagen für die Driving Range.

**Baufeld IV**

In diesen Baufeldern gelten für Bauten und Anlagen die nicht zur Golfanlage gehören die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

**Wander- und Radwege**

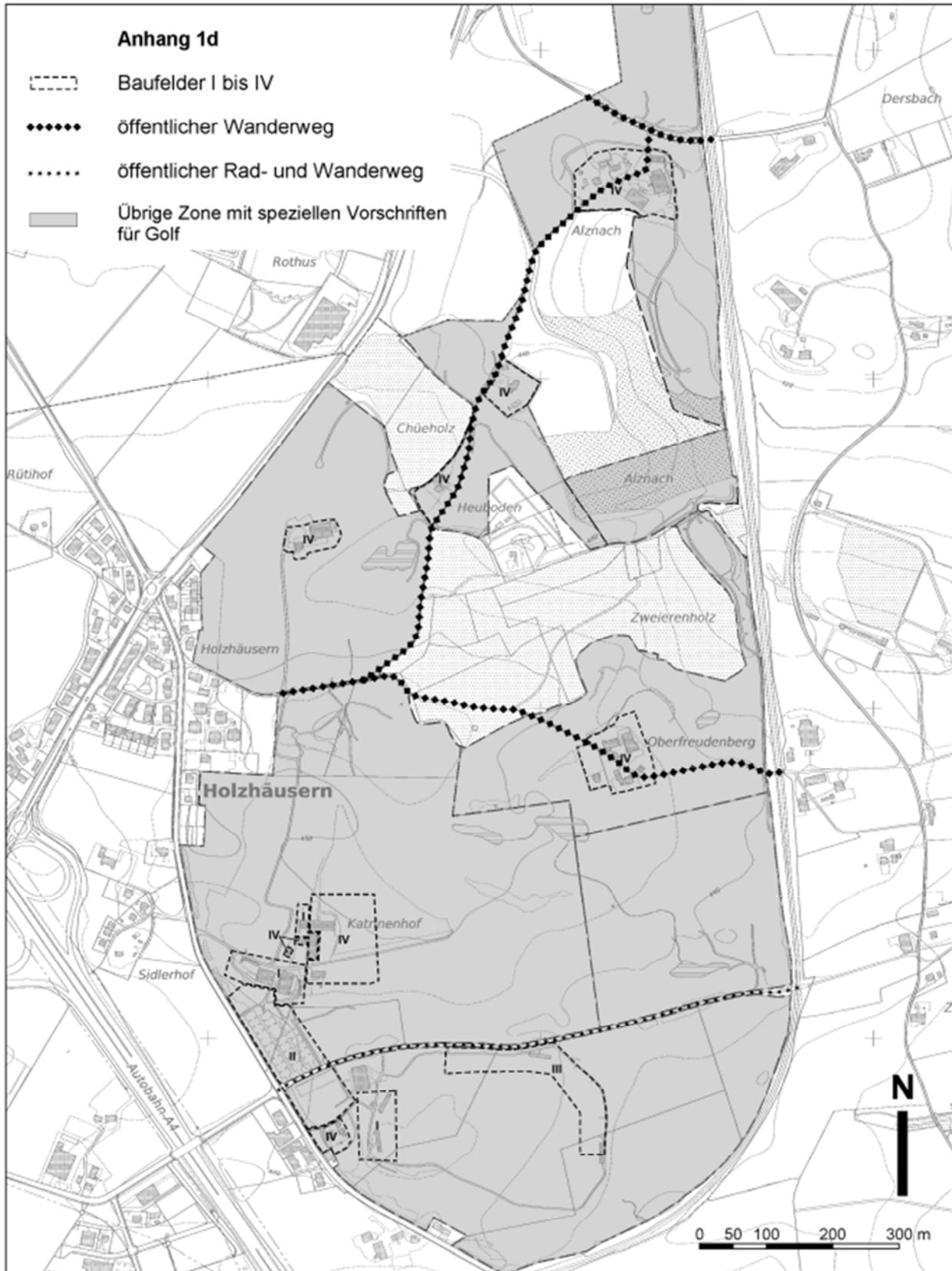
Öffentliche Wander- und Radwege

**UeGo ohne spezielle Baufelder**

Golfbahnen und Kleinstbauten für den Betrieb der Golfbahnen notwendig. Nicht notwendige Kleinstbauten wie Uhren, Werbeeinrichtungen, Springbrunnen o.ä. sind nicht zulässig.

---

<sup>1</sup> Änderung vom 24. November 2015, genehmigt durch die Baudirektion am 30. Mai 2016



**Anhang 2a: Inventar der schützenswerten Denkmäler**

Inventar der schützenswerten und geschützten Denkmäler von lokaler und regionaler Bedeutung (§ 32)

<b>Ortsteil</b>	<b>Adresse</b>	<b>Objekt/Name</b>	<b>Bild</b>	<b>Ass.</b>	<b>GS Nr.</b>	<b>Koordinaten</b>	<b>Bedeutung</b>
Rotkreuz	Auleten 1	landwirtschaftl. Wohnhaus mit Trotte		24a	225	676.379/220.927	Lokal
Rotkreuz	Auleten 1	Trotte zu landwirtschaftlichem Gebäude		24d	225	676.396/220.933	Lokal
Rotkreuz	Berchtwil 5	landwirtschaftl. Wohnhaus		70a	1415	674.536/222.369	Regional
Rotkreuz	Berchtwil 1	Doppelhaus, Teil Feierabend		68a	797	674.570/222.351	Regional
Rotkreuz	Berchtwil 2	Doppelhaus, Teil Fähndrich		69a	1427	674.578/222.353	Regional
Rotkreuz	Berchtwil 12	Landwirtschaftl Wohnhaus		74a	1426	674.586/222.432	Regional
Rotkreuz	Berchtwil 12	Speicher Ökonomiegebäude		74c	1426	676.600/222.434	Regional
Rotkreuz	Berchtwil 10	landwirtschaftl. Wohnhaus		73a	1414	674.550/222.434	Regional
Rotkreuz	Binzmühle 2	landwirtschaftl. Wohngebäude		55a	589	674.568/221.592	Regional
Rotkreuz	Binzmühle 1	histor. Mühlegebäude		12a	595	674.576/221.579	Regional
Rotkreuz	Binzmühle 2	Holzschopf, Remise, Ökonomiegebäude		55c	589	674.595/221.622	Regional
Rotkreuz	Bodenhof 1	landwirtschaftl. Bauernhaus		32a	166	675.722/220.788	Lokal
Rotkreuz	Bodenhof 1	Brenn-/Waschhaus, Ökonomiegebäude		32c	166	675.737/220.805	Lokal

Ortsteil	Adresse	Objekt/Name	Bild	Ass.	GS Nr.	Koordinaten	Bedeutung
Rotkreuz	Bodenhof 1	Trotte, Backstube		32d	166	675.722/220.761	Lokal
Rotkreuz	Breitfeld 2	landwirtschaftl. Herrschaftshaus		25a	1035	676.399/220.701	Regional
Buonas	Dersbachstrasse 4	Bauernhaus		118a	931	677.166/221.810	Lokal
Buonas	Dersbachstrasse 4	Feuerhaus, Holzschopf		118c	931	677.179/221.793	Lokal
Buonas	St. Germanstrasse	Spritzenhaus		141a	327	677.207/221.677	Lokal
Buonas	Seehof 2	ehemaliges Käsereigebäude, Ortsmuseum		116c	394	677.142/221.936	Regional
Buonas	St. Germanstrasse 1	Restaurant zum Wildenmann		120a	326	677.217/221.750	Lokal
Rotkreuz	Freudenberg 6	Pächterhaus, landwirtschaftl. Wohnhaus		108a	386	676.948/222.883	Regional
Risch	Gut Aabach 3	Wohnhaus, Gärtnerhaus		201c	1735	677.709/219.292	Regional
Rotkreuz	Haldenhof 2	landwirtschaftl. Wohnhaus		61a	605	674.584/221.397	Regional
Holzhäusern	Holzhäusernstrasse 9	Schulhaus		182a	1486	675.995/222.925	Lokal
Rotkreuz	Ibikon 6	Bauernhaus		31a	1223	675.684/220.619	Lokal
Rotkreuz	Ibikon 8	landwirtschaftl. Wohnhaus		33a	175	675.610/220.625	Regional
Rotkreuz	Meierskapplerstr. 14	Kath. Pfarrkirche "Unserer lieben Frau vom Rosenkranz"		221a	54	675.176/221.437	Regional
Rotkreuz	Küntwilerstrasse 43	Sägerei mit Weiher		46f	71	675.017/221.061	Lokal

Ortsteil	Adresse	Objekt/Name	Bild	Ass.	GS Nr.	Koordinaten	Bedeutung
Buonas	St. Germanstrasse 3	Wohnhaus, Luthigerhof		915a	1700	677.238/251.587	Regional
Risch	Küssnachterstrasse 4	landwirtschaftl. Wohnhaus, Neuhushof		10a	1364	677.626/219.793	Regional
Rotkreuz	Oberfreudenberg 2	landwirtschaftl. Wohnhaus		110a	1500	676.632/222.892	Lokal
Rotkreuz	Rüti 2	Wohnhaus		79a	1337	676.429/221.762	Regional
Rotkreuz	Kreuzplatz	Rotes Kreuz (Sandstein)		-	1621	675.053/221.619	Regional
Holzhäusern	Rütihof 1	Wohnhaus		92a	1450	675.657/223.324	Regional
Buonas	Schloss Buonas	Schloss		127a	329	678.266/221.577	Regional
Buonas	Schloss Buonas	Annemarienhäus (Spielhaus beim Schloss)		128a	329	678.290/221.584	Regional
Buonas	Schloss Buonas 2	2-Familienhaus (Bauernh. beim Schloss)		129a	329	678.303/221.548	Regional
Buonas	Schloss Buonas 2	Ökonomiegebäude, Schlossscheune		129b	329	678.264/221.512	Regional
Buonas	Schloss Buonas 2	Schreinerei, Garage		129c	329	678.251/221.540	Regional
Buonas	Schloss Buonas 2	Schopf am See: Erdlager Gärtnerei		129d	329	678.104/221.009	Regional
Buonas	Schloss Buonas 2	Eishäuschen (beim Seerosenteich)		129e	329	677.938/221.281	Regional
Buonas	Schloss Buonas 2	ehem. Reitstall: Club		129f	329	678.301/221.502	Regional

Ortsteil	Adresse	Objekt/Name	Bild	Ass.	GS Nr.	Koordinaten	Bedeutung
Buonas	Schloss Buonas 2	Gärtnerei, Ar- beitsraum, Heizungsraum		129h	329	678.194/221.111	Regional
Buonas	Schloss Buonas 5	Pförtnerhaus Nord		129i	329	677.540/221.391	Regional
Buonas	Schloss Buonas 2	Holzpavillon (bei der Schlossscheu- ne)		129k	329	678.243/221.505	Regional
Buonas	Schloss Buonas 2	altes Ge- wächshaus, 1911: Orch- ideenhaus		129l	329	678.220/221.126	Regional
Buonas	Schloss Buonas 2	Schopf am See, 1927: Gärtnerei		129n	329	678.116/221.021	Regional
Buonas	Schloss Buonas 2	Geräteraum, 1927: Gärtnerei		129o	329	678.169/221.081	Regional
Buonas	Schloss Buonas 2	Badehaus, 1927		129p	329	678.395/221.363	Regional
Buonas	Schloss Buonas 2	Bootshaus, 1927		129q	329	678.361/221.647	Regional
Buonas	Schlosspark	Weinkeller (beim Club)		129s	329	678.290/221.482	Regional
Buonas	Schlosspark	Pumpenhäus- chen, Nr. 9004		-	329	678.180/221.560	Regional
Buonas	Schlosspark	Pagodahäus- chen, Nr. 9005		-	329	678.240/221.410	Regional
Buonas	Schlosspark	Schopf, Nr. 9211		-	329	678.190/221.060	Regional
Buonas	Schlosspark	Kreuzsockel, kreuzlos		-	329	678.260/221.460	Regional
Buonas	Schloss Buonas	Land- schaftspark zum Schloss		-	329	678.300/221.500	Regional
Buonas	Seehof 1	Wohnhaus		116a	374	677.114/221.929	Regional

<b>Ortsteil</b>	<b>Adresse</b>	<b>Objekt/Name</b>	<b>Bild</b>	<b>Ass.</b>	<b>GS Nr.</b>	<b>Koordinaten</b>	<b>Bedeutung</b>
Rotkreuz	Steintobel 1	Bauernhaus		35a	201	675.204/220.290	Lokal
Rotkreuz	Steintobel 1	Nebenschopf		35c	201	675.189/220.268	Lokal
Risch	Stockeri 12	landwirtschaftl. Wohn- und Oekono- miehaus		18a	1361	677.106/219.866	Lokal
Rotkreuz	Unterrüti 1	Bauernhaus		80a	1332	676.477/221.960	Lokal
Holzhäu- sern	Holzhäusern- strasse 2	Wohnhaus		96a	1991	675.936/223.096	Regional
Buonas	Dersbach- strasse 1	Haus zum Rössli		117a	1227	677.121/221.861	Regional
Rotkreuz	Zweieren 5	Scheune		112b	403	677.216/222.747	Regional
Rotkreuz	Zweieren 5	Waschhaus		112c	1732	677.203/222.706	Regional
Rotkreuz	Freudenberg 1	Schloss Freu- denberg		107a	1103	667.135/223.029	Regional

**Anhang 2b: Verzeichnis der geschützten Denkmäler**

## Inventar der schützenswerten Kulturobjekte

Ortsteil	Adresse	Objekt/Name	Bild	Ass.	GS Nr.	Bedeutung
Rotkreuz	Berchtwil	Wegkapelle		187a	564	Regional
Buonas	St. Germanstrasse	Kapelle St. German		125a	328	Lokal
Buonas	Dersbachstrasse 2	Wohnhaus		119a	391	Regional
Holzhäusern	Holzhäusernstrasse 4	Kapelle St. Wendelin		94a	499	Lokal
Holzhäusern	Holzhäusernstrasse 4	Käserei/Trotte		116a	374	Regional
Rotkreuz	Ibikon	Wegkapelle		393a	173	Regional
Holzhäusern	Katharinenhof	Clubhaus Golf		867a	1489	Regional
Oberrisch	Oberrisch	Ufersiedlung IV- Aabach Oberrisch		-	1842	Regional
Oberrisch	Oberisch	Ufersiedlung IV- Aabach Oberrisch		-	1843	Regional
Risch	Rischerstrasse 20	Pächterhaus (Pfrund- oder Sigris- tenhaus)		4a	356	Regional
Risch	Rischerstrasse 23	Pfarrhaus (alt Kaplanenhaus)		2a	636	Regional
Risch	Rischerstrasse	Bildstöcklein St. Verena		-	359	Lokal

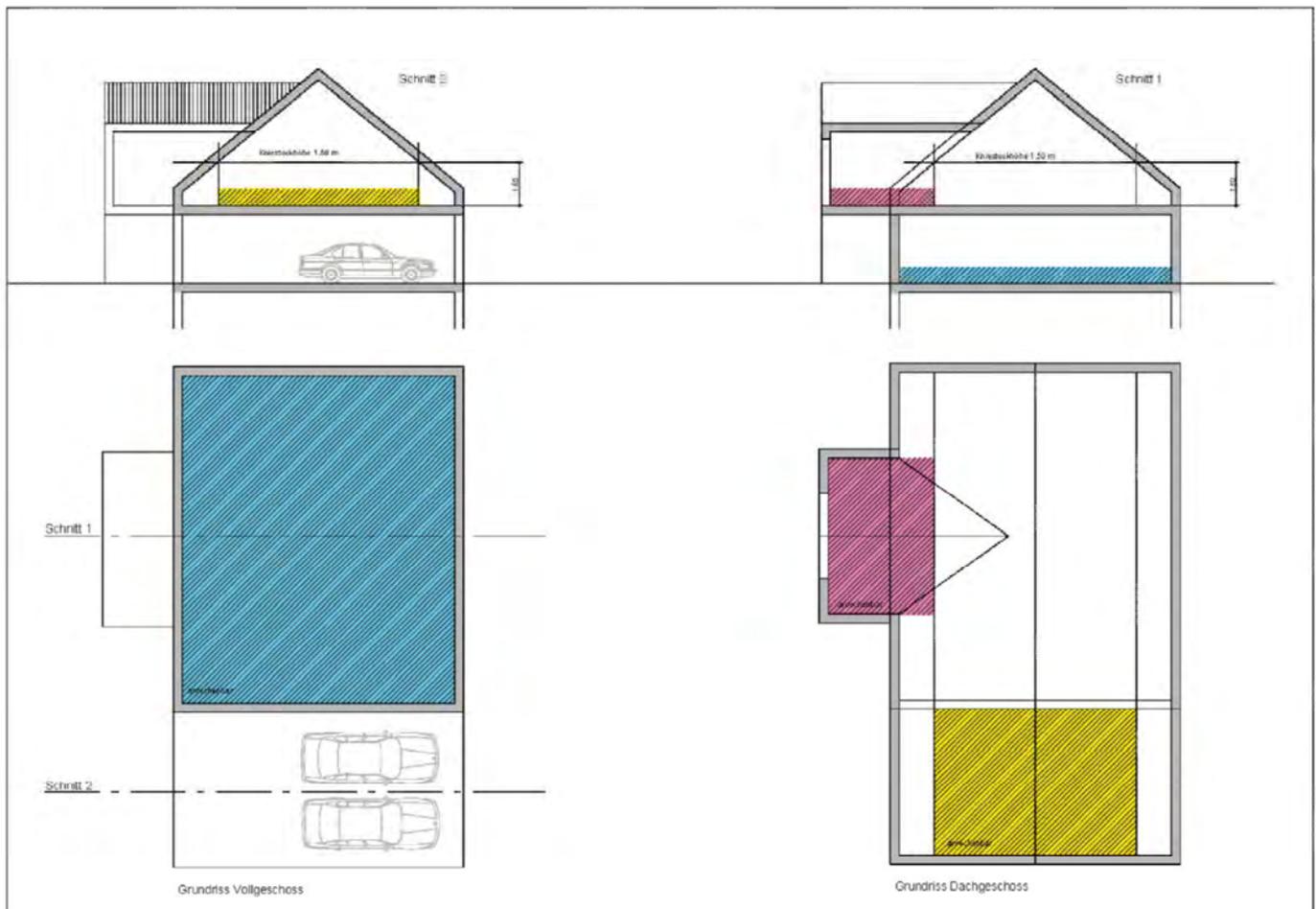
Ortsteil	Adresse	Objekt/Name	Bild	Ass.	GS Nr.	Bedeutung
Risch	Rischerstrasse 23	Pfarrkirche St. Verena		1a	637	Regional
Risch	Rischerstrasse 23	Beinhaus		1b	637	Regional
Risch	Rischerstrasse 23	Kirch- und Friedhofsmauer		-	637	Regional
Buonas	Schloss Buonas	Pförtnerhaus Süd mit Parkportal		129g	329	Regional
Buonas Rotkreuz	Zweiern 5	Wohnhaus		113a	1732	Regional
Buonas Rotkreuz	Zweiern 6	Wohnhaus		112a	1732	Regional

**Anhang 3: Liste der rechtsgültigen Bebauungspläne**

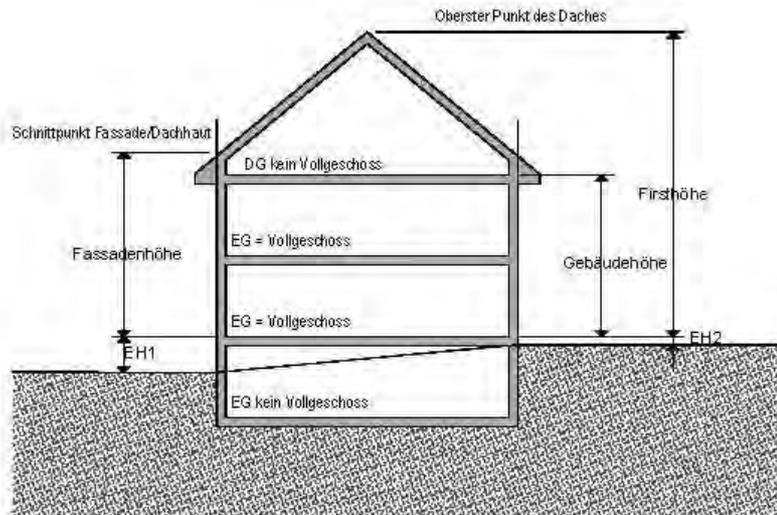
<b>Name Bebauungsplan</b>	<b>Plan Nr.</b>	<b>Genehmigung</b>
Müller (Berchtwilerstrasse 1-5)	1	26.03.1973
Waldegg	2	17.11.1998
Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd	3	12.09.1995
Wohndorfkern Rotkreuz Nord 1. Etappe Abschnitt: Postmatte	4	02.12.1991
Wohndorfkern Rotkreuz Nord Abschnitt: Bahnhofmatte	5	07.03.1994
Schöngrund II	6	23.08.1994
Wohndorfkern Rotkreuz Nord Abschnitt: Bahnhof Nord	7	04.03.2003
<del>Bebauungsplan Langweid, Rotkreuz<sup>1</sup></del>	8	<del>16.09.2008</del>
Bebauungsplan Forren, Rotkreuz	9	20.02.2009
Bebauungsplan Roche Parkierung	10	20.02.2009
Bebauungsplan Hotel Waldheim	11	14.09.2012
Bebauungsplan Suurstoffi Ost	12	31.03.2014
Bebauungsplan Lindenmatt III	13	30.10.2014
Bebauungsplan Suurstoffi West	14	28.03.2017

<sup>1</sup> Aufgehoben durch Beschluss des Bebauungsplans Suurstoffi West vom 29. November 2016, genehmigt durch den Regierungsrat am 28. März 2017

**Anhang 4: Skizzen zur Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen in Dachgeschossen (Ergänzung zu den Erläuterungsskizzen § 16 VPBG)\***

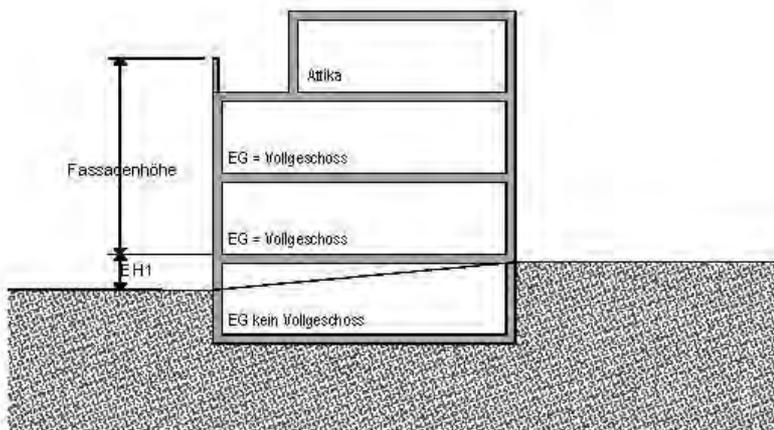


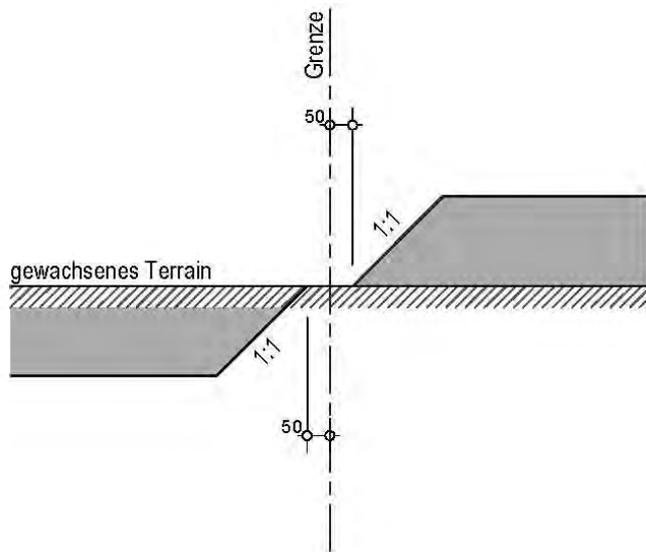
**Anhang 5: Schemaskizzen (Ergänzung zu den Erläuterungsskizzen § 12 / 13 / 14 V PBG)\***



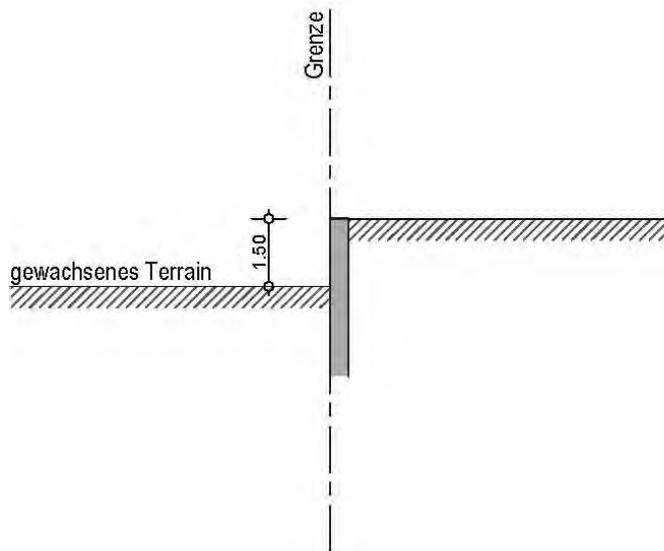
EH1 Fußboden höchstens 1.2 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains

EH2 Fußboden höchstens 0.3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains

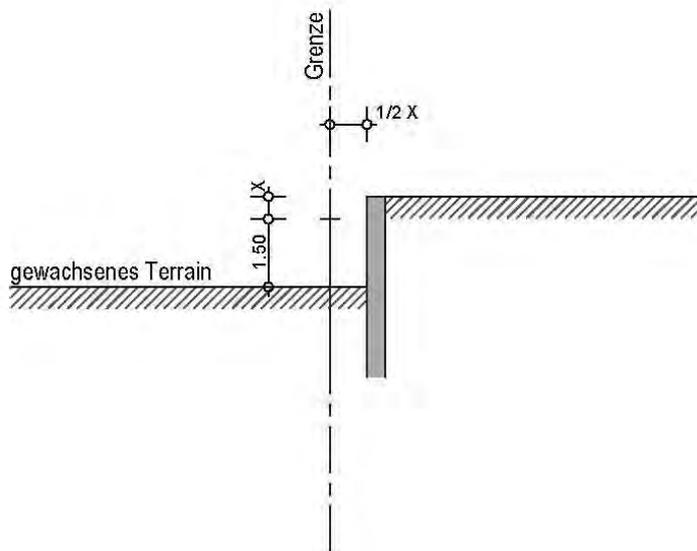




**§ 41**  
**Abs.4**  
 Terrainveränderungen



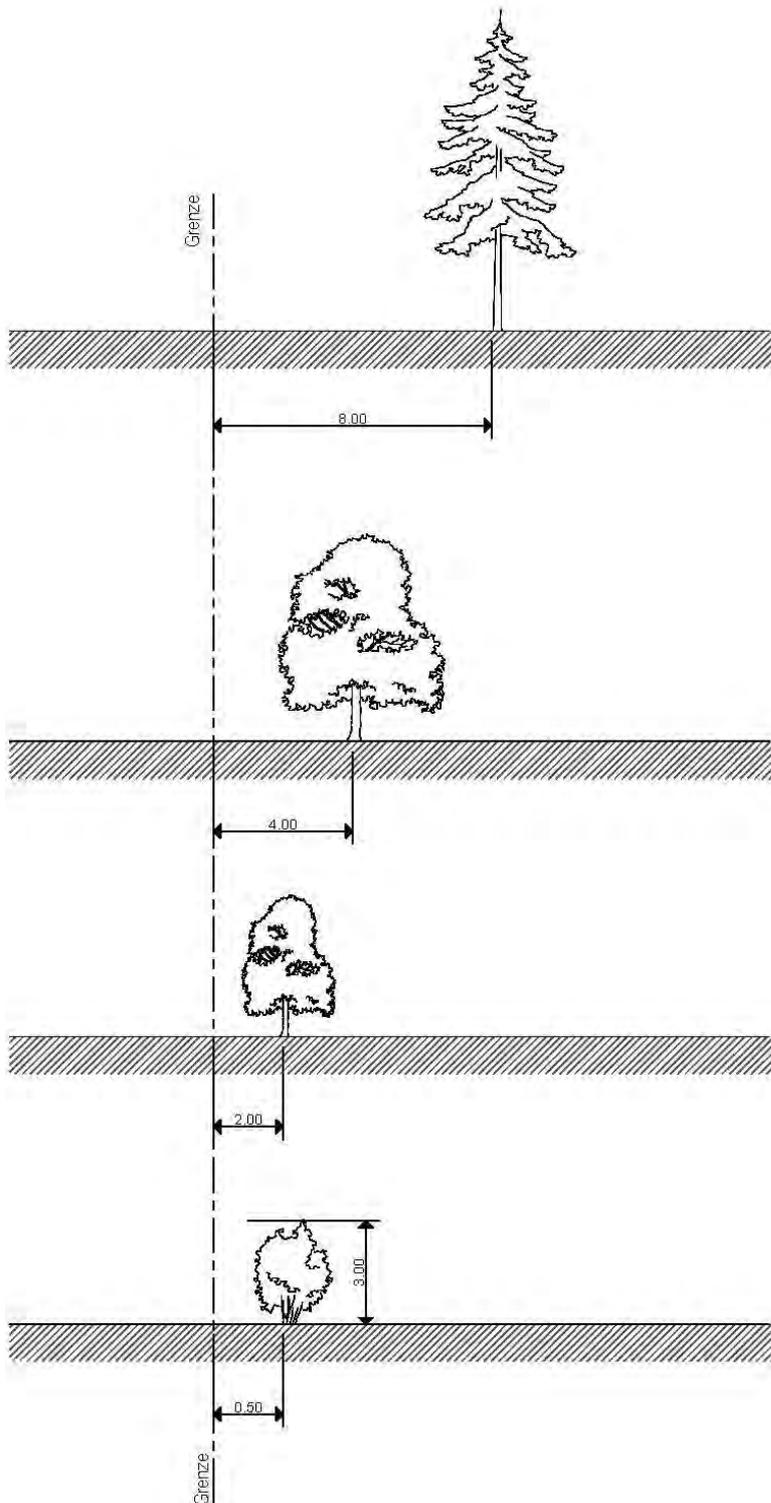
**§ 41**  
**Abs. 3**  
 Stützmauern und  
 Mauerartige Böschungen



**§ 41**  
**Abs. 3**  
 Stützmauern und  
 Mauerartige Böschungen

**Pflanzenabstände gemäss § 102 Abs. 1 EGZGB**

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



Hochstämmige Bäume:

Waldbäume oder grosse Zierbäume wie Platänen, Pappeln, wilde Kastanien, Nuss- und Kirschbäume

Kulturobstbäume:

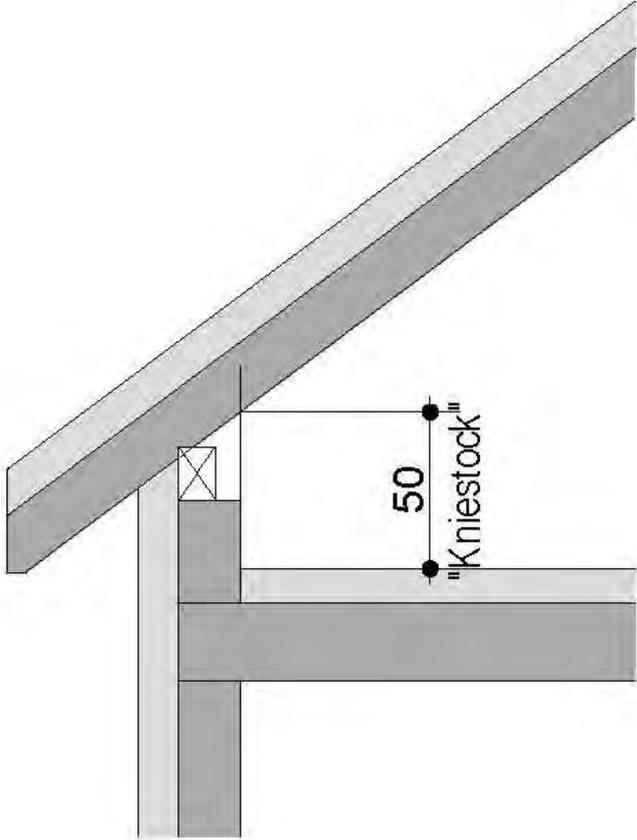
Apfel- und Birnenbäume

Niederstämmige Bäume

Zwergobst-, Zwetschgen- und Pflaumenbäume usw.

Niedere Gartenbäume und Ziersträucher

**Messart Kniestockhöhe**



---

\* Weitere Erläuterungsskizzen zur VPBG finden sich unter [www.zg.ch/behoerden/audirektion/amt-fur-raumplanung/publikationen](http://www.zg.ch/behoerden/audirektion/amt-fur-raumplanung/publikationen)

