

Revision Bauordnung und Zonenplan
Bauordnung, synoptische Darstellung

Hünenberg, 8. August 2024

Entwurf

Erste Spalte
**rechtsgültige Bauordnung von
Hünenberg, BO 2004**

Zweite Spalte
Entwurf Bauordnung Revision
Änderung gegenüber Bauordnung 2004

Dritte Spalte
Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise

**RAUM
8VIER**
Raumplanung
Städtebau
Verkehr

Inhaltsverzeichnis

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004

Entwurf Bauordnung Revision

1. Zweck und Zuständigkeiten

- § 1 Zweck
- § 2 Geltungsbereich
- § 3 Beratende Kommissionen
- 2. Kantonale Pläne und Bauvorschriften**
- 3. Gemeindliche Pläne und Bauvorschriften**
- 3.1 Planungsmittel**
- § 4 Planungsmittel
- § 5 Gemeindlicher Richtplan / Quartiergestaltungsplan
- 3.2 Allgemeine Bauvorschriften**
- § 6 Ein- und Ausfahrten
- § 7 Ein- und Abstellplätze
- § 8 Parkierung
- § 9 Wohnhygiene
- § 10 Hindernisfreies Bauen
- § 11 Kleinwohnungen
- § 12 Spielflächen
- 3.3 Einordnung, Orts- und Landschaftsbild**
- § 13 Einordnung
- § 14 Dachgestaltung
- 3.4 Lärmschutz**
- § 15 Lärmschutz
- 3.6 Zonenvorschriften**
- § 16 Grundmasse
- § 17 Sexgewerbe
- § 18 Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti
- § 19 Ergänzungsbestimmungen Bauzonen
- § 20 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften
- § 21a Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen in Arbeitszonen
- § 21b Parkplätze und Einschränkungen der anwesenden Personen in Arbeitszonen
- § 22 Landwirtschaftszonen
- § 23a Naturschutzzonen
- § 23b Zone archäologischer Fundstätten
- § 23c Ortsbildschutzzone (überlagernde Zone)
- § 23d Ortsbildschutzzone Wart (Schutzzone ausserhalb der Bauzone)
- § 24 Gemeindliche Landschaftsschutzzone
- 3.7 Baumasse**
- § 25 Anzurechnende Geschossfläche
- § 26 Geschosshöhe

1. Einleitung

- Art. 1 Zweck und Geltungsbereich
- Art. 2 Ortsbauliche Grundhaltung
- Art. 3 Planungsmittel
- Art. 4 Vollzugsrichtlinien
- Art. 5 Planungs- und Baukommission
- 2. Zonenvorschriften**
- a. Bauzonen**
- Art. 6 Wohnzone (W)
- Art. 7 Wohn- und Arbeitszone (WA)
- Art. 8 Arbeitszone (A)
- Art. 9 Kernzone (K)
- Art. 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB)
- Art. 11 Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti (BsV1)
- Art. 12 Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV2)
- b. Grundmasse der Bauzonen**
- Art. 13 Masse für die Einzelbauweise
- c. Ergänzende Bauzonenbestimmungen**
- Art. 14 Ergänzende Bestimmungen für die Arbeitszone AA und die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch BsV2
- Art. 15 Bebauungsplanpflicht
- Art. 16 Preisgünstiger Wohnungsbau
- Art. 17 Hochhäuser
- Art. 18 Mobilfunkanlagen
- Art. 19 Zwischennutzungen
- d. Nichtbauzonen**
- Art. 20 Landwirtschaftszone (L)
- Art. 21 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (OelFE)
- e. Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften**
- Art. 22 Allgemeine Bestimmungen
- Art. 23 Zone für Familiengärten (Fa)
- Art. 24 Zone für Golf (Go)
- Art. 25 Zone für Energie und Wärmegegewinnung (EW)
- Art. 26 Zone für Freizeit (Fr)
- f. Schutzzonen und Schutzobjekte**
- Art. 27 Überlagernde Ortsbildschutzzone (OS)
- Art. 28 Ortsbildschutzzone Wart (OS W)
- Art. 29 Zone archäologischer Fundstätten (arf)
- Art. 30 Landschaftsschutzzone gemeindlich (LSG)
- Art. 31 Naturschutzzone **gemeindlich** (NSG)

Inhaltsverzeichnis

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004

Entwurf Bauordnung Revision

- § 27 Grenz- und Gebäudeabstände
- § 28 Vorspringende Bauteile
- 3.8 Terraingestaltung**
- § 29 Terrainveränderungen
- § 30 Einfriedungen
- 3.9 Besondere Bauformen**
- § 31 Terrassenhaus
- § 32 Kleinbauten, Anbauten
- 4. Arealbebauungspläne, kantonale und gemeindliche Sondernutzungspläne**
- § 33 Arealbebauungen und Bebauungspläne: erhöhte Anforderungen
- § 34 Arealbebauungen: Abweichungen
- § 35 Arealbebauungen: Bonus
- § 36 Pflicht zur Erstellung einer Arealbebauung oder eines Bebauungsplanes
- § 37 Wettbewerbe oder wettbewerbsähnliche Verfahren
- 5. Sicherung von Planungen**
- 6. Verfahrensschritte**
- § 38 Abbruchbewilligung
- § 39 Reklamen und Antennen
- § 40 Bedingungen und Auflagen
- § 41 Bau- und Bezugskontrollen
- § 42 Gebühren
- § 42a Mehrwertabgabe
- 7. Landumlegung und Grenzbereinigung**
- 8. Enteignung**
- 9. Rechtsschutz, Vollstreckung und Strafbestimmungen**
- 10. Übergangs- und Schlussbestimmungen**
- § 43 Übergangsrecht
- § 44 Aufhebung bisherigen Rechts
- § 45 Inkrafttreten

- Anhang 1 Sonderbauvorschriften zur Dorfkernplanung (§ 19 Abs. 2, Bauordnung)
- Anhang 2 Rechtsgültige Bebauungspläne (§ 44, Bauordnung)
- Anhang 3 Erläuterungsskizzen
- Anhang 4 Gebührenordnung

- Art. 32 Zone für Gewässerraum (Gew)
- 3. Bauvorschriften**
- Art. 33 Einordnung
- Art. 34 Terrainveränderungen
- Art. 35 Ökologischer Ausgleich
- Art. 36 Baumpflanzvorgaben und Baumschutz
- Art. 37 Gemeinschaftliche Spiel- und Freiflächen
- Art. 38 Dach- und Fassadengestaltung
- Art. 39 Beleuchtung
- Art. 40 Klimaanpassung und Ressourcenschonung
- Art. 41 Naturobjekte
- Art. 42 Parkierungsanlagen
- Art. 43 Autoparkierung
- Art. 44 Zweiradparkierung
- Art. 45 Erschliessung
- Art. 46 Entsorgungsanlagen
- Art. 47 Hindernisfreies Bauen
- Art. 48 Lärmschutz
- Art. 49 Terrassenhaus
- Art. 50 Sexgewerbe
- Art. 51 Bedingungen und Auflagen
- 4. Schlussbestimmungen**
- Art. 52 Mehrwertabgabe
- Art. 53 Erschliessungsbeiträge
- Art. 54 Gebühren
- Art. 55 Übergangsrecht
- Art. 56 Aufhebung bisherigen Rechts
- Art. 57 Inkrafttreten

- Anhang 1 Gebührenordnung
- Anhang 2 Abminderungsplan (Art. 43 Autoparkierung)
- Anhang 3 Plan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (Art. 12)

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
Die Einwohnergemeinde Hünenberg, erlässt gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 26. November 1998, durch Beschluss der Urnenabstimmung vom 28. November 2004:	Die Einwohnergemeinde Hünenberg beschliesst , gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998, was folgt:	<i>Aus Musterbauordnung</i>
	1. Einleitung	
§ 1 Zweck	Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	
Die Bauordnung und der Zonenplan regeln die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde Hünenberg.	- Die Bauordnung und der Zonenplan regeln unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde. Die Bauordnung und der Zonenplan gelten für alle Bauten, Anlagen und Aussenräume sowie für das gesamte Gemeindegebiet.	<i>Entspricht sinngemäss heutiger Regelung aus BO 2004 § 1 Abs. 2 Musterbauordnung</i> <i>§ 2 BO 2004 integriert</i> <i>Ergänzung Aussenräume als Empfehlung des Kantons</i>
§ 2 Geltungsbereich	Art. 2 Ortsbauliche Grundhaltung	<i>Neuer Artikel</i>
- Die Vorschriften der Bauordnung gelten für alle Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung. - Die Bauordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.	Die Eigenart und Identität der Siedlungs-, Kultur- und Naturlandschaft sind zu wahren. In den Bauzonen wird die Entwicklung einer zeitgemässen, nachhaltigen Baukultur unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der quartierspezifischen Qualitäten und Merkmale im Sinne der nachfolgenden gemeindlichen Planungsmittel angestrebt.	
§ 4 Planungsmittel	Art. 3 Planungsmittel	<i>Entspricht sinngemäss heutiger Regelung aus BO 2004</i>
Die Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel: - Gemeindlicher Richtplan - Quartiergestaltungsplan - Zonenplan - Bauordnung - Bebauungspläne - Sonderbauvorschriften - Baulinien- und Strassenpläne	- Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) definiert die Ziele und Grundsätze der gemeindlichen Raumentwicklung. - Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) enthält Ziele und Massnahmen zur Förderung der ökologischen Vernetzung sowie zur Erholungsnutzung. - Der gemeindliche Richtplan gibt darüber Aufschluss, wie sich die Gemeinde räumlich entwickeln soll. Er legt behördenverbindlich Ziele fest, insbesondere für die - räumliche Entwicklung der Siedlungs-, Landwirtschafts-, Landschafts- und Schutzgebiete; - Erneuerung von Siedlungen; - Erschliessung samt Erschliessungsprogramm; - Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen, Aussichtspunkte, Naturobjekte, Denkmäler und Naherholungsgebiete. - Quartiergestaltungspläne legen die Merkmale und Gestaltungsprinzipien eines Quartiers fest. Sie dienen als Grundlage für Bebauungspläne, öffentliche Projekte sowie qualitätssichernde Konkurrenzverfahren.	
§ 5 Gemeindlicher Richtplan / Quartiergestaltungsplan		
- Der gemeindliche Richtplan gibt darüber Aufschluss, wie sich die Gemeinde räumlich entwickeln soll. Er legt behördenverbindlich Ziele fest, insbesondere für die - räumliche Entwicklung der Siedlungs-, Landwirtschafts-, Landschafts- und Schutzgebiete; - Erneuerung von Siedlungen; - Erschliessung samt Erschliessungsprogramm; - Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen, Aussichtspunkte, Naturobjekte, Denkmäler und Naherholungsgebiete.		

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
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 Die Bebauungspläne, die Waldabstandslinienpläne sowie die Baulinien- und Strassenpläne gemäss ÖREB-Kataster sind als Sondernutzungspläne zu beachten.	
	Art. 4 Vollzugsrichtlinien Der Gemeinderat kann im Interesse eines einheitlichen Vollzugs von Bauvorschriften, für die ein Ermessensspielraum besteht, themen- oder ortsteilspezifische Vollzugsrichtlinien erlassen.	<i>Neuer Artikel</i> <i>Einführung von Vollzugsrichtlinien soll einen einheitlichen und transparenten Vollzug der BO gewährleisten</i>
§ 3 Beratende Kommissionen Zur Vorbereitung der Geschäfte bestimmt der Gemeinderat beratende Kommissionen. Gemeinderat und beratende Kommissionen können beratende Fachleute, kantonale Kommissionen und Amtsstellen beiziehen.	Art. 5 Planungs- und Baukommission 1 Der Gemeinderat wählt eine Planungs- und Baukommission. 2 Die Planungs- und Baukommission berät den Gemeinderat in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen. 3 Der Gemeinderat legt die Aufgaben, Kompetenzen und die Organisation fest. 4 Der Gemeinderat und beratende Kommissionen können beratende Fachleute, kantonale Kommissionen und Amtsstellen beiziehen.	<i>§ 2 Musterbauordnung</i> <i>§ 2 Abs. 1 Musterbauordnung</i> <i>§ 2 Abs. 2 Musterbauordnung</i> <i>§ 2 Abs. 3 Musterbauordnung</i> <i>Entspricht heutiger Regelung; § 3 BO 2004</i>
	2. Zonenvorschriften	
	a. Bauzonenvorschriften	
	Art. 6 Wohnzone (W) 1 Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt. 2 Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. 3 In den im Zonenplan mit der Überlagerung «zusätzliche Wohnungen» bezeichneten Gebieten kann unter Bedingungen verdichtet werden. Es kann für die W1 die Grundmasse der W2a; für die W2a die Grundmasse der W2b; für die W2b die Grundmasse der W3 angewendet werden. Dabei sind folgende Bedingungen einzuhalten: – Es wird mindestens eine zusätzliche, vollwertige Wohnung mit separater Erschliessung erstellt; – Die Mindestfläche der zusätzlichen Wohnung beträgt 70 m² anrechenbare Geschossfläche; – Die Abweichungen von den Grundmassen dürfen nicht mit einem Bebauungsplan kumuliert werden.	<i>§ 3 Abs. 1 Musterbauordnung</i> <i>§ 3 Abs. 2 Musterbauordnung</i> <i>Abs. 3: Neue Bestimmungen zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten unter Vermeidung eines gesteigerten Wohnflächenverbrauchs</i>
§ 19 Ergänzungsbestimmungen Bauzonen (Auszug) 8 Im Gebiet Enikon-Eichmatt-Zythus (schwarz bandiert) muss jeder Grundeigentümer bzw. jede Grundeigentümerin neben den Spielplätzen gemäss § 12 auf den im Baulinienplan Enikon-Eichmatt-Zythus bezeichneten Flächen zusätzliche Freiflächen mit einer Mindestgrösse von 15 % der seinen Bauvorhaben zu Grunde liegenden, anzurechnenden Landfläche realisieren. Ein Bebauungsplan legt die Nutzung der einzelnen Freiflächen fest. Die Ausnützung der in den Wohnzonen W2a, W2b und W3 liegenden Freiflächen beträgt 25 % der zonengemässen Ausnützung. Diese Ausnützung kann nur auf Grundstücksflächen realisiert werden, die in der Wohnzone W3 liegen.		

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
9 Im Bebauungsplanpflichtgebiet Enikon-Eichmatt-Zythus kann auf Erlass eines Bebauungsplanes ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn die bauliche Entwicklung dem Quartiergestaltungsplan Enikon-Eichmatt-Zythus vom 25. Mai 2004 sowie dem gemeindlichen Richtplan entspricht.	4 Die im Quartiergestaltungsplan und Baulinienplan Enikon-Eichmatt-Zythus bezeichneten Freiflächen dürfen an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Die Ausnützung dieser in den Wohnzonen W2a, W2b, W3 und W4b liegenden Freiflächen beträgt 25 % der zonengemässen Ausnützung. Diese Ausnützung kann nur auf Grundstücksflächen realisiert werden, die in den Wohnzonen W3 und W4b liegen.	<i>Sinngemäss bestehende Bestimmung § 19 Abs. 8 BO 2004</i>
	Art. 7 Wohn- und Arbeitszone (WA)	
	1 Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.	<i>§ 4 Musterbauordnung</i>
	2 In der Wohn- und Arbeitszone 5 sind Wohnungsgrössen von maximal 60 m ² anrechenbare Geschossfläche zulässig.	<i>Neue Bestimmung</i>
	Art. 8 Arbeitszone (A)	
	1 Die Arbeitszone ist für das Gewerbe, für Dienstleistungen und für die Industrie bestimmt.	<i>§ 5 Abs. 1 Musterbauordnung</i>
	2 In der Arbeitszone AA sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	<i>Neue Bestimmung</i>
	Art. 9 Kernzone (K)	
	1 Die Kernzone bildet das Ortszentrum und ist für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.	<i>Neue Bestimmung; sinngemäss § 6 Abs. 1 und 2 Musterbauordnung</i>
	2 Der Übergang zum öffentlichen Raum ist aufenthaltsfreundlich zu gestalten und der Gebäudezugang hat strassenseitig zu erfolgen. Die erste Raumtiefe der Erdgeschosses soll möglichst publikumsorientierte Nutzungen und einen guten Bezug zum öffentlichen Raum aufweisen.	<i>Neue Bestimmung</i>
	Art. 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB)	<i>§ 7 Musterbauordnung</i>
	1 Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.	
	2 Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Die Dichtevorgaben der Nachbarzonen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.	

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
§ 18 Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti	Art. 11 Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti (BsV1)	
1 In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti darf nur aufgrund eines Bebauungsplanes im ordentlichen Verfahren gebaut werden. Der Bebauungsplan ermöglicht eine qualitätsvolle Erweiterung der heutigen Bebauung unter Berücksichtigung der Erhaltung des Ortsbildes, des bedeutenden Parks, der Kulturobjekte und der villenartigen Bebauung. 2 Der bestehende Baumbestand ist geschützt. Die Ausnahmen und Details werden im Bebauungsplan geregelt. 3 Die Bewilligung von baulichen Veränderungen bestehender Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes gestattet, wenn besondere Verhältnisse vorliegen und der auszuarbeitende Bebauungsplan nicht negativ präjudiziert wird. 4 Der Abbruch von Bauten und Anlagen ist bewilligungspflichtig.	1 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti ist für das Gewerbe und Wohnen bestimmt. 2 In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti darf nur aufgrund eines ordentlichen Bebauungsplans im ordentlichen Verfahren gebaut werden. Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti Der Bebauungsplan ermöglicht eine qualitätsvolle Erweiterung der heutigen Bebauung unter Berücksichtigung der Erhaltung des Ortsbildes, des bedeutenden Parks, der Kulturobjekte und der villenartigen Bebauung. 3 Der bestehende Baumbestand ist geschützt. Die Ausnahmen und Details werden im Bebauungsplan geregelt. 3 Die Bewilligung von baulichen Veränderungen bestehender Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise ohne Vorliegen eines Bebauungsplans gestattet, wenn besondere Verhältnisse vorliegen und der auszuarbeitende Bebauungsplan nicht negativ präjudiziert wird. 4 Der Abbruch von Bauten und Anlagen ist bewilligungspflichtig.	<i>Neue Bestimmung, Grundnutzung ist gemäss Rückmeldung vom Kanton zu definieren.</i> <i>Sinngemäss bestehende Bestimmung § 18 BO 2004; Anpassung an übergeordnetes Recht</i> <i>Ist bereits abschliessend im Bebauungsplan geregelt</i> <i>Ist bereits abschliessend im Bebauungsplan geregelt</i>
	Art. 12 Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV2)	
	1 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch ist für das Gewerbe, für Dienstleistungen und die Industrie bestimmt. Massgebend ist der Plan gemäss Anhang 3. 2 Im Gebiet 1 sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Bildungsinstitutionen (ES III) zulässig. 3 Im Gebiet 2 sind stark störende Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (ES IV) zulässig. 4 Die zu erstellenden Grünflächen gemäss Grünflächenziffer sind möglichst in den Grünbändern oder in der öffentlich zugänglichen Freifläche (Anhang 3) zu realisieren. Ein-/Ausfahrten etc. sind innerhalb des Grünbandes zulässig. 5 Im Gebiet 1 ist innerhalb der schraffierten Fläche (Anhang 3) eine öffentlich zugängliche Freifläche von mindestens 2'000 m² zu erstellen. Die Lage und Gestaltung ist auf Grundlage eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei Planungsteams festzulegen. 6 Der Raum zwischen der Fassade und der Mittelachse (Anhang 3) ist als öffentlicher Raum auszugestalten. Hecken und Einfriedungen sind nicht zulässig. 7 Bei Errichtung des öffentlichen Fussweges gemäss Anhang 3 darf die Baumassenziffer gemäss Art. 13 um max. 0.3 erhöht werden.	<i>Neue Bestimmung</i> <i>Neue Bestimmung</i> <i>Neue Bestimmung</i> <i>Neue Bestimmung</i> <i>Neue Bestimmung, Überführung von Inhalten aus BBP Rothus-Bösch</i> <i>Neue Bestimmung</i> <i>Neue Bestimmung</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
§ 21b Parkplätze und Einschränkungen der anwesenden Personen in Arbeitszonen (Auszug) 1 In der im Zonenplan gekennzeichneten Fläche in Bösch sind nur Abstellplätze für Motorfahrzeuge für die angrenzende Überrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit (UeFr) zulässig. Hochbauten sind nicht zulässig. <i>wird aufgehoben</i> 2 In der im Zonenplan gekennzeichneten Fläche in Bösch dürfen maximal 160 ständige Arbeitsplätze sein. Diese Einschränkungen gelten so lange, wie dort eine störfallrelevante Anlage Einfluss auf dieses Gebiet nimmt (Zustand 25. Juni 2012).	8 Zur Gebäudeerschliessung sind Hochstrassen und notwendige Rampenanlagen ohne Einhaltung der Grenzabstände zulässig. Gegenüber der Hochstrasse und Rampenanlage sind keine Abstände einzuhalten. 9 Die im Zonenplan gekennzeichneten Fläche «Nutzungsvorbehalt Störfallvorsorge» liegt im Einflussbereich der bestehenden Erdgashochdruckanlagen. Bei Bauvorhaben ist durch ein Gutachten die Notwendigkeit und der Umfang von Schutzmassnahmen zu prüfen, um sicherzustellen, dass das Personenrisiko im Sinne der Störfallverordnung (StFV; SR 814.012) hinreichend klein ist. Notwendige Schutzmassnahmen sind der kantonalen Fachstelle vor Erteilung der Baubewilligung zur Genehmigung vorzulegen.	<i>Neue Bestimmung zur Ermöglichung einer Gewerberampe für die Gebäudeerschliessung in zweiter Ebene im Arbeitsplatzgebiet Bösch</i> <i>Neue Bestimmung ersetzt § 21b Abs. 2 BO 2004</i>

§ 16 Grundmasse

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl (§ 7 V PBG)	Wohnen	Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	Stark störende Betriebe	Bauweise (EFH = Einfamilienhaus, DEFH = Doppel-einfamilienhaus, ZFHH = Zweifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus mit 4 und mehr Wohnungen)	Empfindlichkeitsstufe	Ausnutzungsziffer (AZ gemäss §§ 15 und 16 V PBG)	Baumassenziffer (BZ gemäss § 20 V PBG)	Freiflächenziffer (FZ gemäss § 21 V PBG) in %	Gebäudelänge in m (gemäss § 10 V PBG)	Geschosshöhe in m (§ 26 BO)	Firsthöhe in m (§ 13V PBG)	klein	Grenzabstand in m (§ 27 BO)	gross		
Wohnzone 1 ¹	W1	1	X	X	-	-	EFH, DEFH, ZFHH	II	0.20	-	-	-	3.0	7.0	5	10			
W 1 Diersbach- und Seermattstrasse ¹	W1:	1	X	X	-	-	EFH, DEFH, ZFHH	II	0.20	-	-	-	3.0	7.0	7	10			
Wohnzone 2a	W2a	2 ²	X	X	-	-	EFH-FH, REFH	II	0.35	-	-	35	3.0	7.5	5	7			
Wohnzone 2b ¹	W2b	2	X	X	-	-	frei, ohne MFH	II/III ³	0.35	-	-	35	3.0	9.0	5	7			
Wohnzone 3	W3	3	X	X	-	-	frei	II	0.45	-	65	35	3.0	13.0	5	7			
Wohnzone 4	W4	4	X	X	-	-	frei	II	0.55	-	65	35	3.0	14.5	5	10			
Wohn- und Arbeitszone	WA	3	X	X	X	-	frei	III	0.45	-	-	-	3.5	13.0	5	7			
Wohn- und Arbeitszone Rothus	WA Rothus	3	X	X	X	-	frei	III	-	2.7	50	-	3.5	13.0	5	7			
Kernzone ¹	K	4	X	X	X	-	frei	III	0.66 +0.04 ⁴	-	-	-	3.5	14.5	5	7			
Kernzone 2	K2	§ 19	X	X	X	-	frei	III	§ 19						5	7			
Arbeitszone A	AA	-	X	X	-	-	frei	III	-	3.5	50	55	3.5/4.5	10.5 +3	5	7			
Arbeitszone B ⁵	AB	-	X	X	-	-	frei	III	-	2.7	50	55	3.5/4.5	7+3	5	7			
Arbeitszone C	AC	-	X	X	X	-	frei	IV	-	4.4	35	-	3.5/4.5	12 +3 ⁶	5	-			
Arbeitszone D	AD	-	X ⁷	X ⁶	X ⁶	-	frei	IV	-	4.8	35	-	3.5/4.5	-	5	-			
Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrütli	SL	vgl. § 18 BO: Zone Langrütli		vgl. § 18 BO: Zone Langrütli		vgl. § 18 BO: Zone Langrütli		III	vgl. § 18 BO: Zone Langrütli										
Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (Bauzone)	OelB	Für öffentliche Bauten und Anlagen		Wird vom Gemeinderat festgelegt		Wird vom Gemeinderat festgelegt		II/III ³	Wird vom Gemeinderat festgelegt										
Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freizeithaltung (ausserhalb der Bauzone)	OelF	Für Frei-, Grün- und Erholungsflächen. Es dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Nutzung erforderlich sind.		Wird vom Gemeinderat festgelegt		Wird vom Gemeinderat festgelegt		II	Wird vom Gemeinderat festgelegt										
Übrige Zone	ÜZ	Wird vom Gemeinderat festgelegt		Wird vom Gemeinderat festgelegt		Wird vom Gemeinderat festgelegt		III	Wird vom Gemeinderat festgelegt										
Landwirtschaftszone	L	Zuständig: Kanton		Zuständig: Kanton		Zuständig: Kanton		III	Zuständig: Kanton									5	5

b. Grundmasse der Bauzonen

Art. 13 Masse für die Einzelbauweise

Bezeichnung	Abkürzung	Ausnutzungsziffer max.	Baumassenziffer max.	Grünflächenziffer min.	Vollgeschosshöhe max.	Geschosshöhe max.	Gesamthöhe max. (Flachdach)	Gesamthöhe min. Hauptgebäude (Flachdach) ²	Gesamthöhe max. (Schrägdach)	Gebäudelänge max.	Grenzabstand gross min.	Grenzabstand klein min.	Gewerbeanteil min.	Empfindlichkeitsstufe gem. Lärmschutzverordnung
Wohnzone 1	W1	0.35	-	0.50	1	3.2 m	7.6 m	-	8.1 m	20 m	10 m	7 m	-	II
Wohnzone 2a	W2a	0.45	-	0.45	2	3.2 m	7.6 m	-	8.1 m	25 m	7 m	5 m	-	II
Wohnzone 2b	W2b	0.55	-	0.45	2	3.2 m	10.8 m	-	11.3 m	25 m	7 m	5 m	-	II
Wohnzone 3	W3	0.65	-	0.45	3	3.2 m	14.0 m	-	14.5 m	25 m	7 m	5 m	-	II/III
Wohnzone 4a	W4a	0.75	-	0.40	4	3.2 m	17.2 m	-	17.7 m	30 m	10 m	5 m	-	II
Wohnzone 4b	W4b	0.90	-	0.40	4	3.2 m	17.2 m	-	17.7 m	30 m	10 m	5 m	-	II
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	0.65	-	0.30	3	3.2 m	14.0 m ¹	-	14.5 m ¹	frei	7 m	5 m	20 %	III
Wohn- und Arbeitszone 5	WA5	-	4.5	0.30	5	3.2 m	20.4 m ¹	-	20.9 m ¹	frei	7 m	5 m	40 %	III
Kernzone	K	0.75 + 0.05	-	0.20	4	3.2 m	-	-	16.3 m ¹	frei	7 m	5 m	-	III
Arbeitszone A	AA	-	4.5	0.20	-	-	17.0 m	13.5 m	-	frei	7 m	5 m	-	III
Arbeitszone B	AB	-	6.5	0.15	-	-	18.0 m	-	-	55 m	5 m	5 m	-	III
Arbeitszone C	AC	-	6.5	0.10	-	-	18.0 m	-	-	frei	5 m	5 m	-	IV
Arbeitszone D	AD	-	12.0	0.05	-	-	24.0 m	-	-	frei	5 m	5 m	-	IV
Arbeitszone E	AE	-	12.0	0.15	-	-	24.0 m	-	-	frei	5 m	5 m	-	III
Arbeitszone F	AF	-	12.0	0.10	-	-	24.0 m	-	-	frei	5 m	5 m	-	IV
Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrütli	BsV1	0.30	-	0.30	-	-	14.0 m	-	14.5 m	25 m	5 m	5 m	-	III
Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch	BsV2	-	8.0	0.10	-	-	22.0 m	14.0 m	-	frei	5 m	5 m	-	III/IV ³

¹ Unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäss Abs. 1.
² Der Gemeinderat kann für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen gestatten.
³ Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung sind Art. 12 zu entnehmen.

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
	<i>Hinweise:</i> - Die Ausnützungsziffer und die Baumassenziffer werden aufgrund der neuen Messweisen im kantonalen Recht erhöht. - Weiter wird die Ausnützungsziffer gemäss REK in allen Wohnzonen um ca. 20 % erhöht. - Die Grünflächenziffer wird neu eingeführt. - Die maximale Geschosshöhe wird gemäss § 33 Abs. 2 lit. a V PBG auf 3.2 m festgelegt. - Die maximale Gebäudelänge wird aufgrund der Möglichkeit zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne reduziert.	
§ 26 Geschosshöhe In den Arbeitszonen, in gemischten Zonen und in Kernzonen gilt eine maximale Geschosshöhe von 3.5 m, in allen übrigen Zonen 3 m. Für Ladenlokale, Gewerbebetriebe und dergleichen im Erdgeschoss gilt eine maximale Geschosshöhe von 4.5 m. <i>Nach §33 V PBG ist für Wohnnutzungen die Geschosshöhe neu bei max. 3.20 m.</i>	1 In den Wohn- und Arbeitszonen (WA) und der Kernzone (K) sind höhere Erdgeschosse zulässig. Bei Erdgeschossen, die eine Geschosshöhe von mehr als 3.2 m aufweisen, erhöht sich die Gesamthöhe um das Mass der Mehrhöhe über 3.2 m, jedoch höchstens um 1.3 m. 2 In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch sind Mobilitätshubs gemäss Art. 43 Abs. 4 bis zu einer Gesamthöhe von 29.5 m zulässig.	<i>Neue Bestimmung, sinngemäss § 26 BO 2004</i> <i>Neue Bestimmung</i>
	c. Ergänzende Bauzonenbestimmungen	
§ 21a Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen in Arbeitszonen (Auszug)	Art. 14 Ergänzende Bestimmungen für die Arbeitszone AA und die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch BsV2	
1 In den Arbeitszonen sind keine Verkaufsflächen zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Bebauungsplänen. Es gelten folgende Ausnahmen: a) Der Verkauf von an Ort produzierten Gütern (inkl. Lebensmitteln) ist zulässig, wobei der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Produktion am Ort stehen muss. b) Der Verkauf von nicht an Ort produzierten Gütern (ohne Lebensmittel) ist unter folgenden kumulativen Bedingungen zulässig: - Sie müssen in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit resp. Dem Angebot eines Betriebes stehen. - Deren Fläche beträgt nicht mehr als 20 % der gewerblichen Nutzfläche, maximal aber 500 m². Der Gemeinderat kann diese Flächen ausnahmsweise erhöhen, wenn die Verkaufsaktivitäten keinen überdurchschnittlichen Verkehr⁹ erzeugen.	1 In der Arbeitszone und der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch sind keine Verkaufsflächen unter folgenden Bedingungen zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Bebauungsplänen. Es gelten folgende Ausnahmen: a) Der Verkauf von an Ort produzierten Gütern (inkl. Lebensmittel) ist zulässig, wobei der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Produktion am Ort stehen muss. b) Der Verkauf von nicht an Ort produzierten Gütern (ohne Lebensmittel) ist unter folgenden nicht kumulativen Bedingungen zulässig: - Sie Die Güter stehen in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit resp. Dem Angebot eines Betriebs und deren Fläche die Verkaufsfläche beträgt nicht mehr als 20 % der gewerblichen Nutzfläche, maximal aber 500 m². - Die Verkaufsfläche beträgt maximal 200 m². Der Gemeinderat kann ein Abweichen von diesen Einschränkungen zulassen, sofern in einem Verkehrsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass durch den Verkauf von Gütern zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann. 2 In der Arbeitszone AA und der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch ist betriebsnotwendiger Wohnraum zulässig.	<i>Sinngemäss § 21a Abs. 1 BO 2004</i> <i>§ 5 Abs. 2 Musterbauordnung</i>

⁹ Als überdurchschnittlich gelten Nutzungen, die pro 100 m² Verkaufsfläche mehr als 5 Fahrten pro Betriebstag erzeugen.

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
2 In allen Arbeitszonen sind kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet¹⁰ zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen¹¹ mit regionalem Einzugsgebiet sind nicht zulässig. § 19 Ergänzungsbestimmungen Bauzonen (Auszug) 1 Die Sonderbauvorschriften in der Kernzone an der Dorfstrasse 6-39 bezwecken eine sinnvolle Erhaltung, Erneuerung und Ergänzung des natürlich gewachsenen Dorfkerns in seiner Eigenart. Bestehende Bauten dürfen nur ersetzt werden, wenn mit dem Neubau eine bessere Qualität des Dorfbildes erreicht wird. – Die AZ beträgt 0,6¹² – Neubauten und Umbauten dürfen nicht mehr als drei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss umfassen. Dachneigung und Firstrichtung sollen den Nachbargebäuden entsprechen, oder allenfalls sinnvoll in der früheren Art wieder aufgebaut werden. Flachdächer auf Hauptbauten sind nicht gestattet. 2 Im Dorfgebiet, mit Ausnahme des unter Abs. 1 bereits erfassten Bereiches, gelten die Sonderbauvorschriften vom 13. August 1980. Die Bewilligung von Neubauten darf nur aufgrund eines Bebauungsplanes erfolgen. Die Bewilligung von Neubauten ist ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes ausnahmsweise gestattet, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, wie Baulücken, Restflächen usw., und die auszuarbeitenden Bebauungspläne nicht negativ präjudiziert werden. 3 In der Kernzone 2 darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gebaut werden, welcher auf der Grundlage eines qualitätssichernden städtebaulichen Variantenstudiums zu erarbeiten ist. Der Bebauungsplan sichert eine hohe Qualität bezüglich städtebaulicher Konzeption, Erschliessung, Architektur und Aussenraumgestaltung. Der Bebauungsplan muss folgende Nutzungen und Masse einhalten: – max. 10'350 m² anrechenbare Geschossfläche sowie – max. 18.5 m Firsthöhe 4 Wird die Kernzone 2 mit der Bebauungsplanpflicht angenommen und der Bebauungsplan zweimal abgelehnt, so sind Baugesuche in der Kernzone 2 nach den Vorschriften der Kernzone gemäss § 16 und § 19 Abs. 1 BO zu beurteilen.	3 In der Arbeitszone AA und der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch sind kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet, bspw. Fitnesscenter, zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen, bspw. Erlebnisparcs oder Multiplexkinos, sind nicht zulässig.	<i>Sinngemäss § 21a Abs. 2 BO 2004</i> <i>§ 19 Abs. 1 BO 2004 aufheben, da durch Arealbebauung gesichert</i> <i>§ 19 Abs. 2 BO 2004 aufheben. Die wichtigen Bestimmungen werden in die Bebauungspläne Dorfkern Nord und Dorfkern Süd integriert.</i> <i>§ 19 Abs. 3 und 4 BO 2004 aufheben. Kernzone 2 wird in Kernzone überführt.</i>

¹⁰ z.B. Fitnesscenter

¹¹ Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen sind insbesondere Erlebnisparcs, Multiplexkinos usw.

¹² In Teilgebieten ist gemäss Bewilligung Arealbebauungsplan eine zusätzliche Beschränkung der AZ festgelegt.

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
6 In der W1-Zone zwischen Dersbach-/Seemattstrasse und Seeferschutzzzone gilt in Abweichung von § 16 und vom ordentlichen Strassenabstand ein kleiner Grenzabstand von 7 m. Dieser Abstand gilt auch für Klein- und Anbauten von über 12 m². 7 Bei der Zone W2b südlich der Dersbachstrasse (GS-Nrn. 1755, 1756, 1757) darf die Firsthöhe maximal 6 m über der Niveaulinie der bestehenden Strasse liegen.		<i>§ 19 Abs. 6 BO 2004: Grenzabstand der W1-Zone wird angepasst (siehe § 12)</i> <i>§ 19 Abs. 7 BO 2004 wird aufgehoben, da es sich hierbei um eine privatrechtliche Regelung handelt.</i>
§ 36 Pflicht zur Erstellung einer Arealbebauung oder eines Bebauungsplanes	Art. 15 Bebauungsplanpflicht	
1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund der Bewilligung einer Arealbebauung oder aufgrund eines Bebauungsplans im ordentlichen, resp. im vereinfachten Verfahren gebaut werden¹⁴. Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss § 33 dieser Bauordnung. 2 Ab einer Fläche von mindestens 4'000 m² kann der Gemeinderat einen Bebauungsplan vorschreiben. 3 Wird nicht das gesamte mit der Pflicht belegte Areal in einem einzigen Arealbebauungsplan behandelt, so ist gleichzeitig ein Quartiergestaltungsplan gemäss § 5 über das gesamte Areal zu erarbeiten.	1 In den im Zonenplan mit durchgezogener Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden. 2 In den im Zonenplan mit gestrichelter Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines einfachen oder ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden. 3 Wird nicht das gesamte mit der Pflicht belegte Gebiet in einem einzigen Bebauungsplan behandelt, so kann die Konzeptidee in einem so ist gleichzeitig ein Quartiergestaltungsplan gemäss Art. 3 Abs. 4 über das gesamte Gebiet zu erarbeiten gesichert werden. 4 Der Gemeinderat kann in Anlehnung an § 32 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) weitere wesentliche Vorzüge verlangen, namentlich: – guter Nutzungs- und Wohnungsmix, – erhöhter Anteil an Kleinwohnungen, – Gemeinschaftsräume, – bessere Versorgung des Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs, – attraktive Fuss- und Velowege, – vorwiegend unterirdische Parkierung, – Beschränkung von Immissionen und Emissionen, – umweltfreundliche Energieversorgung, – gemeinsame Entsorgungsanlagen, – Gebäudestellung aufgrund von Kaltluftströmen, – öffentlich zugängliche Spiel- und Aufenthaltsflächen. 5 Riedhalden: Für den Bebauungsplan im Gebiet Riedhalden gelten folgende Zielsetzungen: – Bewahrung von Grünkorridoren und Ausblicken durch eine sorgfältige Eingliederung hinsichtlich der Struktur und Körnung in das angrenzende Quartier. Eine lockere Einzelbauweise ist anzustreben.	<i>§ 11 Abs. 4 Musterbauordnung</i> <i>§ 11 Abs. 5 Musterbauordnung</i> <i>Sinn gemäss bestehende Bestimmung § 36 Abs. 3 Bauordnung 2004</i> <i>Neue Bestimmung, um Qualität im Bebauungsplanprozess und in der Bewilligungspraxis zu erhöhen</i>
§ 19 Ergänzungsbestimmungen Bauzonen (Auszug) 5 Im Gebiet der W1-Zone entlang der St. Wolfgangstrasse darf die Firsthöhe das Niveau der St. Wolfgangstrasse um max. 1.0 m überragen. Der grosse Grenzabstand ist gegen das Reusstal und gegen die südliche Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Bepflanzung ist so anzulegen und zu unterhalten, dass der Ausblick ins Reusstal gewährleistet bleibt. <i>wird teilweise in die BBP-Pflicht Riedhalden überführt</i>		
§ 33 Arealbebauungen und Bebauungspläne: erhöhte Anforderungen <i>Aufgehoben, da die Bestimmung übergeordnetem Recht widerspricht (Arealbebauung wurde im PBG aufgehoben)</i> 1 Arealbebauungen haben gegenüber der Einzelbauweise entsprechend der jeweiligen 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;		<i>Neue Bestimmung, um Zweck von Bebauungsplan-Pflicht öffentlich-rechtlich festzulegen</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
– zweckmässige arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz; – zweckmässige Erschliessung mit Sammelgaragen; – zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen; – umweltfreundliche Energieversorgung und Wassernutzung; – gemeinsame Entsorgungsanlagen; – hindernisfreies Bauen. 2 Arealbebauungen und Bebauungspläne haben zusätzlich zu den Spielflächen gemäss § 12 zusammenhängende und gut gestaltete Freiflächen von mindestens 15 % der Arealfläche auszuweisen. <i>Anmerkung: neu über Grünflächenziffer geregelt.</i> 3 Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Autoabstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden. §34 Arealbebauungen: Abweichungen Arealbebauungen dürfen bei Einhaltung der erhöhten Anforderungen gemäss § 33 und ohne zusätzliche erhebliche Belastungen von Nachbargrundstücken in einzelnen der folgenden Punkte eng begrenzt von den Vorschriften der Einzelbauweise abweichen: – Bauweise, Gebäudelänge, 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. <i>Aufgehoben, da die Bestimmung übergeordnetem Recht widerspricht (Arealbebauung wurde im PBG aufgehoben)</i> §35 Arealbebauungen: Bonus 1 Erfüllt ein Bauherr bei einer Arealbebauung die Anforderungen gemäss § 33 und weisen diese Planungen bei Nachverdichtung bestehender Bauten eine Mindestfläche von 2'000 m² und bei Neubaugebieten eine Mindestfläche von 4'000 m² aus, kann der Gemeinderat folgenden Bonus zur Ausnützungsziffer gemäss Zonenplan gewähren: a) ohne Erarbeitung mit Wettbewerb oder wettbewerbsähnlichen Verfahren gemäss § 37: Erhöhung AZ bis zu 10 % der zonengemässen Nutzung; b) mit Erarbeitung mit Wettbewerb oder in wettbewerbsähnlichen Verfahren gemäss § 37: Erhöhung AZ bis zu 15 % der zonengemässen Nutzung. 2 Der Bonus wird in dem Mass gewährt, wie die Arealbebauung die Anforderungen gemäss § 33 erfüllt.	– Entlang der St. Wolfgangstrasse ist gegen das Reusstal und gegen die südlichen Grundstücksgrenzen ein geeigneter Abstand von der Grundstücksgrenze vorzusehen. 6 Dorfzentrum/Schürmatt: Für die Bebauungspläne im Dorfzentrum und Schürmatt gelten folgende Zielsetzungen: – Gestaltung hochwertiger Freiräume und ortsbaulicher Strukturen, welche die Identität des Zentrums stärken und die Begegnung fördern. – Ein stimmiges Miteinander von ursprünglicher und neuer Bebauungsstruktur sichern, insbesondere eine gute Einordnung und Gestaltung im Kontext schützenswerter Bauten. – Eine auf den räumlichen Kontext differenzierte Festlegung der Dichte und Bauweise. – Abstimmung der Nutzungskonzepte und Funktionen zwischen den verschiedenen Arealen/Teilbereichen im Dorfzentrum. – Umsetzung eines angemessenen Wohnungsmixes für verschiedene Zielgruppen. – Das Gebiet Schürmatt bildet den Auftakt zur Kernzone. Mit der Überbauung ist zum Bestand (Hof-Gebäude) ein guter ortsbaulicher Übergang zu gewährleisten. 7 Eichmatt: Für den Bebauungsplan im Gebiet Eichmatt gelten folgende Zielsetzungen: – Es ist für das Gebiet ein geeigneter Wohnungsmix mit einer adäquaten höheren Dichte zu erstellen. – Es ist auf eine rücksichtsvolle und gute Einpassung in das umliegende Quartier zu achten. 8 Zythus: Für den Bebauungsplan im Gebiet Zythus gelten folgende Zielsetzungen: – Die zentrale und wichtige Lage ist unter Einbezug ihres räumlichen Umfelds mit einem guten Städtebau und einem attraktiven Nutzungsmix als Begegnungsort zu entwickeln. – Für das Gebiet ist eine angemessene Geschossigkeit und hohe Dichte mit entsprechender Durchlässigkeit zu ermitteln. – Es ist zu einem geeigneten Zeitpunkt ein partizipativer Prozess unter Einbezug der Bevölkerung durchzuführen. 9 Zythusmatt: Für die Bebauungspläne Zythusmatt Ost und Zythusmatt West gelten folgende Zielsetzungen: – Aufgrund der Nähe zum Begegnungsort Zythus ist das geeignete Potenzial einer qualitätsvollen Nachverdichtung zu ermitteln. 10 Zythusweg: Für den Bebauungsplan im Gebiet Zythusweg gelten folgende Zielsetzungen:	<i>Neue Bestimmung, um Zweck von Bebauungsplanpflicht öffentlich-rechtlich festzulegen</i> <i>Neue Bestimmung, um Zweck von neuer Bebauungsplanpflicht öffentlich-rechtlich festzulegen</i> <i>Neue Bestimmung, um Zweck von neuer Bebauungsplanpflicht öffentlich-rechtlich festzulegen</i> <i>Neue Bestimmung, um Zweck von neuer Bebauungsplanpflicht öffentlich-rechtlich festzulegen</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
<i>Aufgehoben, da die Bestimmung übergeordnetem Recht widerspricht (Arealbebauung wurde im PBG aufgehoben)</i> § 37 Wettbewerbe oder wettbewerbsähnliche Verfahren 1 Der Gemeinderat kann für die Erarbeitung von Arealbebauungen und von Bebauungsplänen einen Wettbewerb oder ein wettbewerbsähnliches Verfahren verlangen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen. Für die Erarbeitung sind mindestens 3 Projektentwürfe voneinander unabhängiger Projektverfasser erforderlich. Die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Stellen sind am Verfahren und an der Beurteilung dieser Projekte zu beteiligen. 2 In den Arealbebauungs- und Bebauungsplanpflichtgebieten gemäss § 36 ist ein Wettbewerb oder ein wettbewerbsähnliches Verfahren durchzuführen. <i>Aufgehoben, da qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren bei ordentlichen Bebauungsplänen gemäss § 32ter Abs. PBG gefordert.</i>	– Erneuerung und qualitätsvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung der grundstücksübergreifenden Erschliessungssituation. 11 Dersbachstrasse: Für die Bebauungspläne Dersbach Nord und Dersbach Süd gelten folgende Zielsetzungen: – Entlang der Bahnlinie ist eine verdichtete Bauweise anzustreben. – Die Durchblicke zum See mit entsprechender Stellung und Setzung der Gebäude sind sicherzustellen. – Der Übergang zur angrenzenden W1-Zone ist ortsverträglich zu gestalten. 12 Rony: Für den Bebauungsplan Rony gelten folgende Zielsetzungen: – Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. – Der Übergang vom Siedlungs- zum Landwirtschaftsgebiet ist gut zu gestalten. 13 Der Gemeinderat bzw. die Einwohnergemeinde kann in begründeten Fällen von Abs. 5 bis 12 Abweichungen zulassen und Ausnahmen von den Zweckbestimmungen gewähren.	<i>Neue Bestimmung, um Zweck von neuer Bebauungsplanpflicht öffentlich-rechtlich festzulegen</i> <i>Neue Bestimmung, um Zweck von neuer Bebauungsplanpflicht öffentlich-rechtlich festzulegen</i> <i>Neue Bestimmung</i>
§ 11 Kleinwohnungen Bei Überbauungen mit mehr als 20 Wohneinheiten sowie bei Arealbebauungen und Bebauungsplänen kann der Gemeinderat einen Anteil an Kleinwohnungen vorschreiben.	Art. 16 Preisgünstiger Wohnungsbau 1 Die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete dienen dem preisgünstigen Wohnungsbau. Dabei gelten in Übereinstimmung mit § 18 Abs. 4 PBG die nachfolgenden Mindestanteile auf die anrechenbare Geschossfläche: a) Im Gebiet Dersbach Nord gilt ein Anteil von 46 % (entspricht 100 % der Mehrausnützung) b) Im Gebiet Dersbach Süd gilt ein Anteil von 46 % (entspricht 100 % der Mehrausnützung) c) Im Gebiet Zythusmatt West gilt ein Anteil von 25 % (entspricht 50 % der Mehrausnützung) d) Im Gebiet Zythusmatt Ost gilt ein Anteil von 19 % (entspricht 50 % der Mehrausnützung) e) Im Gebiet Eichmatt gilt ein Anteil von 25 % (entspricht 50 % der Mehrausnützung) f) Im Gebiet Schürmattstrasse gilt ein Anteil von 19 % (entspricht 50 % der Mehrausnützung) g) Im Gebiet Gartenstrasse gilt ein Anteil von 19 % (entspricht 50 % der Mehrausnützung) h) Im Gebiet Rony Süd gilt ein Anteil von 40 % (entspricht 100 % der Mehrausnützung) i) Im Gebiet Rony Nord gilt ein Anteil von 100 % (entspricht 100 % der Mehrausnützung)	<i>§ 12 Abs. 3 Musterbauordnung</i> <i>Möglichkeit zur Regelung gemäss § 18 Abs. 4 PBG</i> <i>Der festgeschriebene Anteil bezieht sich auf die gesamte realisierbare Ausnützungsziffer des betroffenen Gebiets. Diese Anteile entsprechen 50 % und 100 % (Korporationsland, Gemeindeland) der Mehrausnützung.</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
	2 Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau sind einer Grundnutzung überlagert. 3 Bei neuen ordentlichen Bebauungsplänen ist auf mindestens 50 % der zusätzlich anrechenbaren Geschossfläche preisgünstiger Wohnraum zu schaffen. 4 Die Gemeinde unterstellt die preisgünstigen Wohnungen dauerhaft dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz [WFG; BGS 851.211]. Sie kann im Einzelfall die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau regeln, insbesondere die Mietzinsobergrenzen, die baulichen Anforderungen sowie die langfristige Sicherstellung.	<i>§ 12 Abs. 5 Musterbauordnung</i> <i>Neue Bestimmung</i> <i>Sinngemäss § 12 Abs. 4 Musterbauordnung</i>
	Art. 17 Hochhäuser	
	1 Hochhäuser sind nur in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet zulässig. Es gilt eine ordentliche Bebauungspflicht. 2 Zonen für Hochhäuser sind einer Grundnutzung überlagert.	<i>§ 13 Abs. 1 Musterbauordnung</i> <i>§ 13 Abs. 2 Musterbauordnung</i>
	Art. 18 Mobilfunkanlagen	<i>Neue Bestimmung</i>
	1 Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen. 2 Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in erster Priorität in der Arbeitszone oder der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch zu erstellen. Ist aufgrund des fernmelderechtlichen Versorgungsauftrags keine ausreichende Abdeckung möglich, können mit entsprechendem Nachweis auch Mobilfunkanlagen an Standorten tieferer Priorität gemäss nachfolgender Rangfolge bewilligt werden: – 2. Priorität: Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (soweit es sich in Bezug auf ideelle Immissionen nicht um ein empfindliches Gebiet handelt) – 3. Priorität: Wohn- und Arbeitszonen, Kernzonen – 4. Priorität: Wohnzonen 3 In der Zone Verkehrsfläche und Bahnareal sind Mobilfunkanlagen entsprechend der angrenzenden Bauzone und gemäss der Priorität in Abs. 2 zulässig. 4 Eine Koordination/Kombination mit bestehenden Mobilfunkanlagen ist zu prüfen und neuen Standorten vorzuziehen. 5 Mobilfunkanlagen haben sich gut in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen. 6 Bei Schutzobjekten sind Mobilfunkanlagen grundsätzlich nicht zulässig. In den Naturschutzzone, Landschaftsschutzzonen sowie in der unmittelbaren Umgebung von Ortsbildschutzzonen, sind Mobilfunkanlagen nicht zulässig.	<i>Aufgrund des Beschwerdeverfahrens in Zusammenhang mit der Planungszone Mobilfunkantennen hat das Verwaltungsgericht Kt. Zug einen Hinweis wegen den Immissionen in den OelB-Zonen gemacht.</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
	7 Ausserhalb der Bauzone richtet sich die Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.	
	Art. 19 Zwischennutzungen	
	Für Zwischennutzungen innerhalb der Bauzonen kann der Gemeinderat auf maximal drei Jahre befristete Abweichungen von den Zonen- und Bauvorschriften bewilligen. Der Gemeinderat kann eine einmalige Verlängerung von weiteren zwei Jahren bewilligen.	<i>Sinngemäss § 14 Musterbauordnung, einmalige Verlängerung wird ermöglicht</i>
	d. Nichtbauzonen	
§ 22 Landwirtschaftszonen	Art. 20 Landwirtschaftszone (L)	
Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.	1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll. 2 Für die Landwirtschaftszone gelten ausschliesslich die Vorschriften von Bund und Kanton.	<i>Bestehende Bestimmung aus BO 2004 übernommen Musterbauordnung § 15 Abs. 1</i> <i>Musterbauordnung § 15 Abs. 2</i>
	Art. 21 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (OeFE)	
	1 Die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung umfasst Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung und dient der Freihaltung von Flächen zur Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsgebiets. Darauf dürfen nur notwendige Bauten, Anlagen und Ausstattungen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Neue Bauten und Anlagen nehmen Rücksicht auf die Besonderheit des Orts und die gewachsenen Nutzungen. 2 Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.	<i>Sinngemäss Musterbauordnung § 16 und 17 (Zusammenführung der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Zone des öffentlichen Interesses für Erholung)</i> <i>Musterbauordnung § 16 Abs. 2</i>
	e. Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften	
	Art. 22 Allgemeine Bestimmungen	
	1 Die übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften werden nicht, teilweise oder nur vorübergehend nicht landwirtschaftlich genutzt und dienen anderen, im Zonenplan bezeichneten Nutzungen. 2 In allen übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften sind zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.	<i>Musterbauordnung § 18 Abs. 1</i> <i>Musterbauordnung § 18 Abs. 2</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
	Art. 23 Zone für Familiengärten (Fa)	
	1 Die Zone für Familiengärten ist für Kleingärten bestimmt. Dem Zonenzweck entsprechende Kleinbauten und pro Zone eine gemeinschaftliche Baute bis 20 m² Grundfläche sind zulässig. 2 Es ist ein Betriebsreglement der Gemeinde zur Genehmigung einzureichen.	<i>Sinn gemäss § 19 Abs. 1 Musterbauordnung</i> <i>Neue Bestimmung</i>
§ 20 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften	Art. 24 Zone für Golf (Go)	
1 Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golf ist für den Betrieb einer Golfanlage reserviert. Diese umfasst eine öffentliche Golf-Anlage sowie die dazugehörigen Infrastrukturanlagen.	Die Zone für Golf ist für den Betrieb einer Golfanlage reserviert. Diese umfasst eine öffentliche Golfanlage sowie die dazugehörigen Infrastrukturanlagen.	<i>Bestehende Bestimmung gemäss § 20 Abs. 1 BO 2004</i>
§ 20 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften	Art. 25 Zone für Energie und Wärmegegewinnung (EW)	
4 Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Energie und Wärmegegewinnung dient der Errichtung eines Biomasse Heizkraftwerkes. Die Baumasse dürfen folgende Werte nicht überschreiten: – Fermenter: max. Durchmesser 18.0 m und max. Höhe ab Zentrum gewachsenes Terrain 16.0 m – Übrige Anlageteile: max. Gebäudelänge 44.0 m und max. Höhe ab ausgemitteltem Fassadenfusspunkt gewachsenes Terrain 18.0 m Ein Umgebungsgestaltungsplan ist Bestandteil des Bauge- suchs. Die Baubewilligung für das Heizkraftwerk wird nur dann erteilt, wenn auch die notwendigen Anlagen zur Anliefe- rung bewilligt und realisiert werden. Der Gemeinderat achtet auf eine besonders gute Einglie- derung ins Landschaftsbild. Bei Einstellung des Heizkraftwerkes sind die Anlagen auf Kosten der Betreiber abzubrechen und die Flächen zu rekultivieren.	1 Die Übrige-Zone mit speziellen Vorschriften für Energie und Wärmegegewinnung dient der Errichtung eines Biomasse-Heiz- kraftwerkes. Die Baumasse dürfen folgende Werte nicht über- schreiten: – Fermenter: max. Durchmesser: 18.0 m; max. Höhe ab Zen- trum gewachsenes massgebendes Terrain: 16.0 m – Übrige Anlageteile: max. Gebäudelänge: 44.0 m; max. Höhe ab ausgemitteltem Fassadenfusspunkt gewachsenes massgebendes Terrain: 18.0 m 2 Ein Umgebungsgestaltungsplan ist Bestandteil des Bauge- suchs. Die Baubewilligung für das Heizkraftwerk wird nur dann erteilt, wenn auch die notwendigen Anlagen zur Anliefe- rung bewilligt und realisiert werden. 3 Der Gemeinderat achtet Es ist auf eine besonders gute Einglie- derung ins Landschaftsbild zu achten. Bei Einstellung des Heizkraftwerks sind die Anlagen auf Kosten der Betreiber ab- zubrechen und die Flächen zu rekultivieren.	<i>Sinn gemäss bestehende Bestimmung gemäss § 20 Abs. 4 BO 2004</i>
§ 20 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften	Art. 26 Zone für Freizeit (Fr)	
2 Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit (UeFr) ist für die Realisierung und den Betrieb von Hundeausbil- dungsanlagen samt den notwendigen Bauten und Anlagen, eine nicht kommerzielle Kulturwerkstätte mit Lagerräumen so- wie Veranstaltungsräume mit den notwendigen Infrastruktu- ren und Anlagen bestimmt. Es sind keine neuen Gebäude zu- lässig. Die bestehenden Bauten dürfen im Rahmen der defi- nierten Nutzweise umgenutzt oder im bisherigen Volumen er- setzt werden. Erlaubt sind Kleinbauten für Hundeausbildungs-	1 Die Zone für Freizeit ist für die Realisierung und den Betrieb einer Kulturwerkstätte mit Lager- und Veranstaltungsräumen sowie einer Hundeausbildungsanlage, inkl. den notwendigen Infrastrukturen, Bauten und Anlagen, bestimmt. Es sind keine neuen Gebäude zulässig. Die bestehenden Bauten dürfen im Rahmen der definierten Nutzweise umgenutzt oder im bisheri- gen Volumen ersetzt werden. Erlaubt sind eine Kleinbaute für Unterhaltsmaterial mit max. 20 m² Grundfläche, pro Hunde- ausbildungsplatz eine Kleinbaute für Ausbildungsmaterial mit jeweils max. 40 m² Grundfläche und ein offener Unterstand	<i>Bestehende Bestimmung gemäss § 20 Abs. 2 BO 2004, prä- zisiert und ergänzt betreffend Kleinbauten und Wohnnut- zungen</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
material mit max. 20 m² Grundfläche und ein offener Unterstand als Personen- und Hundeschutz. Für die bestehende Wohnnutzung gilt die Bestandesgarantie. Umzäunungen sind transparent und landschaftsverträglich zu erstellen und die Beleuchtungen sind so auszulegen, dass wenig Lichtverschmutzung verursacht wird. Der Gemeinderat erlässt nach Anhörung der kantonalen Fachstellen, der Erdgas Zentralschweiz AG und dem Betreiber ein Betriebsreglement für die Hundeausbildungsanlage. Die Inbetriebnahme der Hundeausbildungsanlage kann erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen Betriebsreglements erfolgen. Das Betriebsreglement regelt insbesondere die Trägerschaft, die Betriebszeiten, die zulässigen Belegungszahlen sowie die Möglichkeit von Kursen durch freischaffende Hundeausbilder. Für die UeFr sind höchstens folgende Nutzungen durch Personen zulässig: – Anwesenheit von maximal 15 Personen während 6 Stunden pro Tag auf den Hundeausbildungsplätzen – 30 mal pro Jahr ein abendlicher Anlass mit maximal 60 Personen – ein abendlicher Anlass pro Jahr mit maximal 200 Personen in den Veranstaltungsräumen – Anwesenheit von 3 Personen tagsüber in der Kulturwerkstätte (analog 3 ständigen Arbeitsplätzen) – 30 Tage pro Jahr eine Veranstaltung mit bis zu 25 Personen in der Kulturwerkstätte Ein Umgebungsgestaltungsplan ist Bestandteil des Baugeuchs und ist durch den Betreiber zu erstellen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. 3 Für die Hundeausbildungsanlage und für die übrigen zulässigen Nutzungen sind mindestens 46 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Die erforderlichen Abstellplätze sind in der angrenzenden Arbeitszone C (im Zonenplan speziell gekennzeichnete Fläche) zu realisieren.	als Personen- und Hundeschutz. Für die bestehenden Wohnnutzung en gilt die Bestandesgarantie, wobei im bestehenden Volumen max. 30 % zu Lasten der Nebennutzfläche Nutzungsfläche geschaffen werden darf. Umzäunungen sind transparent und landschaftsverträglich zu erstellen und die Beleuchtungen sind so auszulegen, dass wenig Lichtverschmutzung verursacht wird. 2 Der Gemeinderat erlässt nach Anhörung der kantonalen Fachstellen, der Erdgas Zentralschweiz AG und dem Betreiber ein Betriebsreglement für das Kulturgut, den Eventbetrieb sowie die Hundeausbildungsanlage. Die Inbetriebnahme der Hundeausbildungsanlage kann erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen Betriebsreglements erfolgen. Das Betriebsreglement regelt insbesondere die Trägerschaft, die Betriebszeiten, die zulässigen Belegungszahlen (maximal zulässigen Nutzungen durch Personen) sowie die Möglichkeit von Kursen durch freischaffende Hundeausbilder. Die in das Betriebsreglement aufzunehmenden Belegungszahlen bedürfen der Zustimmung der Erdgas Zentralschweiz AG. 3 Die gemäss Betriebsreglement zulässigen Belegungszahlen können nur mit Zustimmung der Erdgas Zentralschweiz AG aufgehoben oder angepasst werden. Die Erdgas Zentralschweiz AG verpflichtet sich, bei der Überprüfung der Frage, ob die gemäss Betriebsreglement zulässigen Belegungszahlen aufgehoben oder angepasst werden können, das Störfallrisiko im Sinne der Störfallverordnung vom Bundesamt für Energie (BFE) überprüfen zu lassen und ihren Entscheid aufgrund der Überprüfung der Risikosituation zu fällen. 4 Ein Umgebungsgestaltungsplan ist Bestandteil des Baugeuchs und ist durch den Betreiber zu erstellen. 5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. 6 Für die Hundeausbildungsanlage und für die übrigen zulässigen Nutzungen sind mindestens 46 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Die erforderlichen Abstellplätze sind in der angrenzenden Arbeitszone C (im Zonenplan speziell gekennzeichnete Fläche) Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch zu realisieren. Ferner ist pro Wohnnutzung ein Anbau für einen Carport mit max. zwei Autoparkplätzen zulässig.	<i>Bestehende Bestimmung gemäss § 20 Abs. 2 BO 2004 mit Ergänzung des Kulturguts und um das zu erstellende Betriebsreglement</i> <i>Neue Bestimmung gemäss § 20 Abs. 2 BO 2004 aufgrund geänderter Personen-/Nutzungsbeschränkungen aufgrund der Störfallvorsorge Gasröhrenspeicher (wurde von «energie wasser luzern» neu bewertet).</i> <i>Bestehenden Bestimmung gemäss § 20 Abs. 2 BO 2004</i> <i>Bestehenden Bestimmung gemäss § 20 Abs. 2 BO 2004 Sinngemässe Überführung der bestehenden Bestimmung gemäss § 20 Abs. 3 BO 2004</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
	f. Schutzzonen und Schutzobjekte	
§ 23c Ortsbildschutzzone (überlagernde Zone)	Art. 27 Überlagernde Ortsbildschutzzone (OS)	
1 Die Ortsbildschutzzone überlagert die Grundnutzungen. 2 Die Ortsbildschutzzone dient der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Gebäude und Freiräume dürfen nur verändert werden, wenn sie das Orts- und Quartierbild nicht beeinträchtigen. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie in Lage, Grösse und Gestaltung dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen. 3 Der Gemeinderat kann vor der Erteilung der Baubewilligung oder vor der Einreichung eines Baugesuches eine Studie oder die Durchführung eines Wettbewerbes gemäss § 37 BO verlangen.	1 Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung der Eigenart und Schönheit sowie die Weiterentwicklung der in der Ortsbildschutzzone gelegenen prägenden Bauten, Anlagen, Naturobjekte und Freiräume. Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in die Umgebung einpassen. Neubauten müssen überdies dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen und dieses räumlich sinnvoll ergänzen. 2 Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt bei Bauvorhaben beratend mit. 3 Ortsbildschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.	<i>§ 25 Abs. 1 Musterbauordnung Sinn gemäss bestehende Bestimmung § 23c Abs. 2 BO 2004</i> <i>§ 25 Abs. 2 Musterbauordnung</i> <i>Bestehende Bestimmung § 23c Abs. 1 BO 2004 § 25 Abs. 1 Musterbauordnung</i>
§ 23d Ortsbildschutzzone Wart (Schutzzone ausserhalb der Bauzone)	Art. 28 Ortsbildschutzzone Wart (OS W)	
1 Die Ortsbildschutzzone Wart ist eine für sich bestehende Schutzzone ausserhalb der Bauzone. Sie dient dem Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung des historischen Bauensembles Wart und der Freiräume und setzt die Ziele des ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung um. 2 Die nachfolgenden Absätze definieren die grundsätzlichen baulichen Möglichkeiten und Entwicklungen. Vorbehalten bleiben die notwendigen kommunalen und kantonalen Bewilligungen. 3 Die bauliche Entwicklung der geschützten Gebäude ist in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege festzulegen. Bei geschützten Gebäuden kann die Denkmalpflege ein Wettbewerbsverfahren verlangen. Eine vollständige Zweckänderung der geschützten Gebäude sowie untergeordnete bauliche Erweiterungen sind möglich, sofern sie mit dem denkmalpflegerischen Schutz vereinbar und für den langfristigen Erhalt der geschützten Gebäude notwendig sind. 4 Das Forstmagazin, Assek. Nr. 78b, ist in seiner heutigen Erscheinung zu erhalten (Stand März 2018). Das Nebengebäude, Assek Nr. 78c, kann durch einen Neubau mit gleichem Volumen ersetzt werden, sofern dies für den Betrieb und Weiterbestandes des Restaurants Wart zwingend notwendig ist. In diesem Zusammenhang ist eine vollständige Zweckänderung des Forstmagazins, Assek. Nr. 78b, und des Nebengebäudes, Assek Nr. 78c, für Gastronomie oder Dienstleistungen möglich.	1 Die Ortsbildschutzzone Wart ist eine für sich bestehende Schutzzone ausserhalb der Bauzone. Sie dient dem Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung des historischen Bauensembles Wart und der Freiräume und setzt die Ziele des ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung um. 2 Die nachfolgenden Absätze definieren die grundsätzlichen baulichen Möglichkeiten und Entwicklungen. Vorbehalten bleiben die notwendigen kommunalen gemeindlichen und kantonalen Bewilligungen. 3 Die bauliche Entwicklung der geschützten Gebäude ist in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege festzulegen. Bei geschützten Gebäuden kann die Denkmalpflege ein Wettbewerbsverfahren verlangen. Eine vollständige Zweckänderung der geschützten Gebäude sowie untergeordnete bauliche Erweiterungen sind möglich, sofern sie mit dem denkmalpflegerischen Schutz vereinbar und für den langfristigen Erhalt der geschützten Gebäude notwendig sind. 4 Das Forstmagazin, Assek. Nr. 78b, ist in seiner heutigen Erscheinung zu erhalten (Stand März 2018). Das Nebengebäude, Assek Nr. 78c, kann durch einen Neubau mit gleichem Volumen ersetzt werden, sofern dies für den Betrieb und Weiterbestandes des Restaurants Wart zwingend notwendig ist. In diesem Zusammenhang ist eine vollständige Zweckänderung des Forstmagazins, Assek. Nr. 78b, und des Nebengebäudes, Assek Nr. 78c, für Gastronomie oder Dienstleistungen möglich.	<i>Bestehende Bestimmung § 23d BO 2004</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
Die bauliche Entwicklung ist in einem gemeinsamen Wettbewerb mit dem geschützten Restaurant Wart festzulegen. Im Wettbewerb ist die Umgebung (Parkierung, öffentliche und private Plätze) miteinzubeziehen. Sofern die Entwicklung der Gebäude nicht mit dem Restaurant Wart in Zusammenhang steht, gelten die baulichen Bedingungen nach RPG. 5 Das Restaurant Wartstein, Assek Nr. 45a, und die Scheune Wartstein, Assek Nr. 45b, sind in ihrer heutigen Erscheinung (Stand März 2018) zu erhalten. Beim Restaurant Wartstein, Assek Nr. 45a, ist eine interne Umnutzung zwischen Wohnen und Arbeiten / Dienstleistungen resp. Gastronomie bei guter Gestaltung und ohne zusätzliche Parkplätze möglich. Ansonsten gelten die baulichen Bedingungen nach RPG. Im Rahmen einer Umnutzung sind die Freiflächen in einem Umgebungsplan festzulegen. 6 Das Waschhaus, Assek Nr. 1548a, ist in seiner heutigen Erscheinung (Stand März 2018) zu erhalten. Eine interne Umnutzung, ohne Wohnen, ist bei guter Gestaltung und ohne zusätzliche Parkplätze möglich. 7 Die Gebäude, Assek Nr. 77c (Holzschopf Wartrain), und Assek Nr. 77d (Nebengebäude Wartrain), sind in ihrer heutigen Form und Nutzung zu erhalten. Ansonsten gelten die Bestimmungen gemäss RPG. 8 Für alle weiteren Bauten- und Anlagen gelten die Bestimmungen gemäss RPG. 9 Das Umgebungskonzept vom 31. August 2018 ist wegweisend für die Beurteilung und Bewilligung der einzelnen Vorhaben in der Ortsbildschutzzone Wart. 10 Die heutigen Parkierungs- und Erschliessungsflächen sind gestalterisch aufzuwerten.	Die bauliche Entwicklung ist in einem gemeinsamen Wettbewerb mit dem geschützten Restaurant Wart festzulegen. Im Wettbewerb ist die Umgebung (Parkierung, öffentliche und private Plätze) miteinzubeziehen. Sofern die Entwicklung der Gebäude nicht mit dem Restaurant Wart in Zusammenhang steht, gelten die baulichen Bedingungen nach RPG. 5 Das Restaurant Wartstein, Assek Nr. 45a, und die Scheune Wartstein, Assek Nr. 45b, sind in ihrer heutigen Erscheinung (Stand März 2018) zu erhalten. Beim Restaurant Wartstein, Assek Nr. 45a, ist eine interne Umnutzung zwischen Wohnen und Arbeiten / Dienstleistungen resp. Gastronomie bei guter Gestaltung und ohne zusätzliche Parkplätze möglich. Ansonsten gelten die baulichen Bedingungen nach RPG. Im Rahmen einer Umnutzung sind die Freiflächen in einem Umgebungsplan festzulegen. 6 Das Waschhaus, Assek Nr. 1548a, ist in seiner heutigen Erscheinung (Stand März 2018) zu erhalten. Eine interne Umnutzung, ohne Wohnen, ist bei guter Gestaltung und ohne zusätzliche Parkplätze möglich. 7 Die Gebäude, Assek Nr. 77c (Holzschopf Wartrain), und Assek Nr. 77d (Nebengebäude Wartrain), sind in ihrer heutigen Form und Nutzung zu erhalten. Ansonsten gelten die Bestimmungen gemäss RPG. 8 Für alle weiteren Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen gemäss RPG. 9 Das Umgebungskonzept vom 31. August 2018 ist wegweisend für die Beurteilung und Bewilligung der einzelnen Vorhaben in der Ortsbildschutzzone Wart. 10 Die heutigen Parkierungs- und Erschliessungsflächen sind gestalterisch aufzuwerten.	
§ 23b Zone archäologischer 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.	Art. 29 Zone archäologischer Fundstätten (arf) 1 Die Zone archäologischer Fundstätten dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten. 2 Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten. 3 Zonen archäologischer Fundstätten sind einer Grundnutzung überlagert.	§ 26 Abs. 1 Musterbauordnung Sinn gemäss bestehende Bestimmung § 23b BO 2004 § 26 Abs. 2 Musterbauordnung § 26 Abs. 3 Musterbauordnung

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
§ 24 Gemeindliche Landschaftsschutzzone	Art. 30 Landschaftsschutzzone gemeindlich (LSG)	
1 Die gemeindliche Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. 2 Sie dient der Freihaltung der Gebiete vor Bauten, vor dauernd optisch in Erscheinung tretenden Anlagen sowie von Baumschulen.	1 Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung oder Wiederherstellung besonders qualitätsvoller Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart. 2 Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaft einzuordnen. 3 Die typischen Elemente wie Hecken und Feldgehölze, landschaftsprägende Anlagen wie historische Wegverbindungen, Wegkreuze und dergleichen, markante Einzelbäume sowie Ufergehölze sind zu erhalten, zu fördern und zu pflegen. Die Gemeinde kann Ersatzpflanzungen anordnen. Eine Aufwertung mit Gehölzen, Hecken und Kleingewässern ist anzustreben und kann mit Beiträgen unterstützt werden. 4 Landschaftsschutzzone sind einer Grundnutzung überlagert.	§ 27 Musterbauordnung, <i>sinngemässe Überführung der bestehenden Bestimmung § 24 BO 2004</i>
§ 23a Naturschutzzonen	Art. 31 Naturschutzzone gemeindlich (NSG)	
1 Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege von naturnahen Pflanzen- und Tiergemeinschaften wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölzen. 2 Massgeblich für die kantonalen Bauverbotszonen (kantonale Seeuferschutzzonen) ist der vom Regierungsrat erlassene Seeuferschutzplan. 3 Die Gemeinde kann die Erarbeitung von Landschaftsentwicklungskonzepten (LEK) sowie Naturschutzgebiete, Heckenpflanzungen usw. im Rahmen des Budgets finanziell unterstützen.	1 Die gemeindliche Naturschutzzone dient der Erhaltung und Förderung schutzwürdiger Lebensräume von seltenen und bedrohten Tier- und Pflanzenarten wie Riedwiesen, Trockenstandorten, Hecken und Feldgehölzen. 2 Einzelheiten betreffend Nutzung und Pflege kann der Gemeinderat in separaten Schutzplänen und Verordnungen sowie mit Verträgen regeln. 3 Die Gemeinde kann die Erarbeitung von Landschaftsentwicklungskonzepten (LEK) sowie Naturschutzgebiete und Heckenpflanzungen finanziell unterstützen.	<i>Sinngemäss bestehende Bestimmung § 23a Abs. 1 BO 2004 § 28 Musterbauordnung</i> <i>Sinngemäss § 28 Abs. 2 Musterbauordnung</i> <i>Bestehende Bestimmung § 23a Abs. 3 BO 2004</i>
	Art. 32 Zone für Gewässerraum (Gew)	
	1 Die Zone für Gewässerraum dient der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. Es sind Nutzungen nach Massgabe des Bundesrechts zulässig. 2 Der Gemeinderat kann gestützt auf Gewässerprojekte unter Beachtung des festgelegten Gewässerraumes flächengleiche unwesentliche Arrondierungen der Zonen für Gewässerraum vornehmen. 3 Wo der Zonenplan keine Zone für Gewässerraum bezeichnet, wird auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet. 4 Zonen für Gewässerraum sind einer Grundnutzung überlagert.	<i>§ 29 Musterbauordnung</i> <i>Neue Bestimmung</i> <i>Anpassung aufgrund Vorbehalts aus kant. Vorprüfung</i> <i>Neue Bestimmung</i> <i>§ 29 Musterbauordnung</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
	3. Bauvorschriften	
§ 13 Einordnung	Art. 33 Einordnung	
1 Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. 2 Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht erheblich beeinträchtigen. 3 In der Baubewilligung können Nebenbestimmungen aufgenommen werden, welche die Gestaltung betreffen.	1 Bauten, Anlagen und Aussenräume müssen sich hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung, Farbgebung und Ausgestaltung des Übergangs zum öffentlichen Raum sowie zu den Siedlungsrändern so in die Umgebung und Landschaft einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. 2 Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Terrainveränderungen, Dachaufbauten, Antennen, Beschriftungen, Reklamen, Aussenbeleuchtungen und dergleichen. 3 In der Baubewilligung können Nebenbestimmungen aufgenommen werden, welche die Gestaltung betreffen.	<i>§ 30 Musterbauordnung</i> <i>§ 30 Musterbauordnung</i> <i>Bestehende Bestimmung gemäss § 13 Abs. 3 BO 2004</i>
§ 29 Terrainveränderungen	Art. 34 Terrainveränderungen	
1 Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete Terrain (Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen und dergleichen) darf das gewachsene Terrain um nicht mehr als 1.50 m überragen. Mauern und mauerartige Böschungen dürfen bis zu einer Höhe von 1.50 m ab gewachsenem Terrain an die Grenze gestellt werden. 2 Böschungen sind 0.50 m von der Grenze entfernt anzusetzen. 3 Bei Terrassenhäusern dürfen bei der seitlichen Terraingestaltung Stützmauern und mauerartige Böschungen eine Höhe von höchstens 3.00 m aufweisen und ihre Länge ist auf das Minimum zu beschränken. 4 Bei Vorliegen besonderer Umstände kann der Gemeinderat bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung Abweichungen zulassen.	1 Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete Terrain (Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen und dergleichen) darf das gewachsene massgebende Terrain um nicht mehr als 1.50 m überragen. Mauern und mauerartige Böschungen dürfen bis zu einer Höhe von 1.50 m ab gewachsenem massgebendem Terrain an die Grenze gestellt werden. 2 Böschungen sind 0.50 m von der Grenze entfernt anzusetzen. 3 Bei Terrassenhäusern dürfen bei der seitlichen Terraingestaltung Stützmauern und mauerartige Böschungen eine Höhe von höchstens 3.00 m aufweisen und ihre Länge ist auf das Minimum zu beschränken. 4 Bei Vorliegen besonderer Umstände kann der Gemeinderat die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung Abweichungen zulassen.	<i>Bestehende Bestimmung gemäss § 29 BO 2004</i>
	Art. 35 Ökologischer Ausgleich	
	1 Für einen angemessenen ökologischen Ausgleich sind gemäss Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ökologische Ausgleichsmassnahmen zu treffen. Die Ausgleichsmassnahmen bezwecken die Vernetzung oder Neuschaffung von Biotopen, die Förderung der Artenvielfalt, eine möglichst schonende und naturnahe Bodennutzung sowie die Einbindung der Natur in den Siedlungsraum und die Belebung des Landschaftsbilds. 2 Es sind mindestens 25 % der anrechenbaren Grünfläche gemäss Art. 13 als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Die Ausgleichsflächen sind mit	<i>Neue Bestimmung</i> <i>Neue Bestimmung, teilweise Übernahme von § 38 Abs. 3 Musterbauordnung</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
	standortgerechten, nicht invasiven Pflanzenarten und Kleinstrukturen zu bepflanzen. 3 Die Gemeinde kann den Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen gemäss Abs. 2 reduzieren, soweit die örtlichen Verhältnisse die ökologischen Ausgleichsmassnahmen verunmöglichen.	<i>Neue Bestimmung</i>
	Art. 36 Baumpflanzvorgaben und Baumschutz	<i>Neue Bestimmung</i>
	1 Der Baumbestand ist im Grundsatz zu erhalten und nach Möglichkeit zu ergänzen. 2 Bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten ist ein Grossbaum oder zwei Kleinbäume vorzusehen bzw. zu erhalten, bezogen auf die nicht mit Bauten überstellte anrechenbare Grundstücksfläche: a) Wohnzone: pro 250 m² b) Wohn- und Arbeitszone: pro 350 m² c) Arbeitszone und Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch: pro 600 m² Keine Baumpflanzvorgaben zu erfüllen sind bei Grundstücken kleiner als 600 m² anrechenbare Grundstücksfläche. 3 Die Gemeinde befreit von der Pflicht gemäss Absatz 2 ganz oder teilweise, soweit die örtlichen Verhältnisse die Pflanzung verunmöglichen. 4 Bei der Neupflanzung ist ein überlebensfähiger Wurzelraum vorzusehen, der nicht durch Unterbauung beeinträchtigt wird, und es sind standortgerechte und klimaangepasste Baumarten zu verwenden. 5 Das Fällen von Bäumen in den Bauzonen und der OeIFE-Zone mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen 1.0 m über dem Boden, ist bewilligungspflichtig. Bei mehrstämmigen Bäumen wird der Umfang der Teilstämme zusammengerechnet. Der Fällung gleichgestellt ist das Entfernen wesentlicher Teile im Kronenbereich oder am Wurzelwerk eines Baumes. 6 Die Bewilligung für die Fällung wird erteilt, wenn: a) die Beseitigung aufgrund des Gesundheitszustands des Baums notwendig ist, b) die Beseitigung eine Pflegemassnahme für den übrigen Baumbestand darstellt, c) die Beseitigung aus Gründen der Wohnhygiene notwendig ist, d) der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.	<i>Anpassung aufgrund Vorbehalts aus kant. Vorprüfung</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
	7 Mit der Bewilligung wird eine potenziell gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem gleichen oder einem umliegenden Grundstück angeordnet. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf, unabhängig vom Stammumfang, einer Bewilligung.	
§ 12 Spielflächen	Art. 37 Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen	<i>Neue Bestimmung</i>
1 Bei Bauten mit mehr als vier Wohnungen und bei Arealbebauungen und Bebauungsplänen sind kindgerechte Spielflächen zu erstellen.	1 Bei Bauten mit mehr als acht Wohnungen und bei Bebauungsplänen sind zusammenhängende, aufenthaltsfreundlich gestaltete gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen mit ausreichenden kindgerechten Angeboten zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.	<i>Neue Bestimmung, teilweise Übernahme bestehender Bestimmung gemäss § 12 Abs. 1 BO 2004</i>
2 Die Grösse der Spielflächen hat mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche zu betragen.	2 Die Grösse der Spiel- und Aufenthaltsflächen muss insgesamt mindestens 10 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche betragen. Die Spiel- und Aufenthaltsflächen können an die Grünflächenziffer gemäss V PBG angerechnet werden, sofern sie den Anforderungen an die Grünflächenziffer entsprechen.	<i>Neue Bestimmung</i>
	3 Werden grundstücksübergreifende Spielflächen realisiert, so kann von der Mindestfläche gemäss Abs. 2 abgewichen werden. Voraussetzung ist, dass die Spielflächen qualitativ hochwertig ausgestaltet werden.	<i>Neue Bestimmung</i>
§ 14 Dachgestaltung	Art. 38 Dach- und Fassadengestaltung	
1 Dachaufbauten und -einschnitte von Schrägdächern dürfen zusammen nicht breiter als 40 % der zugeordneten Gebäudelänge sein.	1 Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.	<i>Neue Bestimmung</i>
2 Anlagen der Haustechnik dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist; sie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen.	2 Anlagen der Haustechnik dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist; sie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen.	<i>Neue Bestimmung</i>
	3 Die Dächer von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.	<i>Neue Bestimmung</i>
	4 Flachdächer von Neubauten mit einer Neigung kleiner als 10° sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbbare Terrassenfläche genutzt werden. Dies gilt auch bei der Nutzung von Solaranlagen.	<i>Neue Bestimmung, teilweise Übernahme § 40 Abs. 1 Musterbauordnung</i>
	5 Bei Neu- und Umbauten sind Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile so zu gestalten, dass von ihnen keine erhebliche Gefahr für Vögel ausgeht.	<i>§ 40 Abs. 2 Musterbauordnung</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
	Art. 39 Beleuchtung	<i>Neue Bestimmung</i>
	1 Aussenbeleuchtungen sowie vom Innenraum in den Aussenraum wirkende Emissionsquellen (Schaufensterbeleuchtungen) sind technisch und gestalterisch auf das notwendige Mass zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Es ist die entsprechende SIA-Norm anzuwenden. 2 Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtungen sind zwischen 20 Uhr und 7 Uhr auszuschalten. In begründeten Fällen, bspw. bei Betrieben mit längeren Öffnungszeiten, kann die Gemeinde Ausnahmen erteilen.	
	Art. 40 Klimaanpassung und Ressourcenschonung	<i>Neue Bestimmung</i>
	1 Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung ist im gesamten Planungs- und Bauwesen auf allen Ebenen Rechnung zu tragen. 2 Plätze sind, wenn immer möglich, mit sickerfähigem Belag auszugestalten. Die Materialisierung von Verkehrsflächen, Plätzen, Terrassen etc. sowie von deren Oberflächenbeschaffenheit und Einfärbung ist dabei so zu wählen, dass sie dem Hitzeinseleffekt entgegenwirkt. 3 Für Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit ressourcenschonende, ökologische Materialien zu verwenden.	<i>§ 38 Abs. 1 Musterbauordnung</i> <i>Neue Bestimmung</i> <i>Neue Bestimmung</i>
	Art. 41 Naturobjekte	<i>§ 39 Musterbauordnung</i>
	1 Die Naturobjekte von gemeindlicher Bedeutung gemäss Inventar gemeindlicher Naturobjekte sind geschützt. 2 Sie sind zu erhalten, zu pflegen und bei ihrem natürlichen Abgang durch die Eigentümerschaft zu ersetzen. 3 Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjekts nachgewiesen, kann die Gemeinde eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage eines gleichwertigen Ersatzes erteilen.	<i>Neue Bestimmung</i> <i>Sinn gemäss § 39 Abs. 2 Musterbauordnung</i> <i>Neue Bestimmung</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise																	
§ 7 Ein- und Abstellplätze Ein- und Abstellplätze sind so zu gestalten, dass sie gefahrlos und ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit benutzt werden können.	Art. 42 Parkieranlagen 1 Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind Parkplätze zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig und rationell anzuordnen. Aussenparkplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. 2 Bei der Neuerstellung oder umfassenden Sanierung von Parkieranlagen ab drei Wohnungen sind die gemäss den anerkannten Regeln der Baukunde und der Technik vorgesehenen Minimalwerte der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität einzuhalten.	<i>Sinngemäss § 32 Musterbauordnung</i> <i>Neue Bestimmung</i> <i>§ 32 Abs. 3 Musterbauordnung</i>																	
§ 8 Parkierung 1 Bei Neu- und wesentlichen Umbauten sind für die Motorfahrzeuge der Gebäudebenützer auf privatem Grund und auf eigene Kosten Ein- und Abstellplätze zu schaffen. Der Gemeinderat setzt für den Normalfall die Zahl in Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung unter Berücksichtigung der folgenden Normen fest: Wohnbauten: 1 Abstellplatz pro 80 m² anzurechnende Geschossfläche (AGF), mindestens jedoch 1 Platz pro Wohnung. Läden, Büros, Kleingewerbe 1 Abstellplatz pro 30 m² anzurechnende Geschossfläche Restaurants 1 Abstellplatz pro 30 m² anzurechnende Restaurationsfläche 2 Massgebend für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze sind die für die Berechnung der Ausnützungsziffer anzurechnenden Geschossflächen sowie zusätzlich die Wohnflächen und Wohnungen über dem obersten Geschoss. 3 Sofern besondere Gründe dies rechtfertigen, kann der Gemeinderat eine geringere Anzahl Abstellplätze zulassen, eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine 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 Der Gemeinderat kann auch Auflagen zur Nutzung und Zugänglichkeit von Abstellplätzen machen, besonders für die Nutzung durch Berufspendler, Kunden und Besucher, sei dies	Art. 43 Autoparkierung 1 Für Wohnnutzungen ergibt sich die minimal erforderliche und die maximal zulässige Zahl an Autoparkplätzen aufgrund der nachfolgenden Tabelle: <table> <tr> <th rowspan="2">Abminderungsgebiet (gemäss Anhang 2)</th><th colspan="2">Anzahl Parkplätze (PP) pro Wohneinheit (WE)</th></tr> <tr> <th>Minimum</th><th>Maximum</th></tr> <tr> <td>A</td><td>0.60 PP/WE</td><td>1.65 PP/WE</td></tr> <tr> <td>B</td><td>0.75 PP/WE</td><td>1.95 PP/WE</td></tr> <tr> <td>C / übriges Gebiet</td><td>0.90 PP/WE</td><td>2.25 PP/WE</td></tr> <tr> <td>Bösch</td><td>0.60 PP/WE</td><td>1.65 PP/WE</td></tr> </table> – Pro sechs Wohneinheiten ist ein Besucherparkplatz zu erstellen. – Die Zahl der Autoparkplätze wird ab einem Bruchteil von 0.5 aufgerundet. 2 Für Nichtwohnnutzungen berechnet sich die minimal erforderliche und die maximal zulässige Zahl an Autoparkplätzen wie folgt: a) Der Normbedarf wird aufgrund der Art der Nutzung und der Geschossfläche (BGF) gemäss Tabelle Normbedarf ermittelt; b) Aufgrund der Gebietszuteilung gemäss Abminderungsplan (Anhang 2) ist der Normbedarf mit den Prozentsätzen aus der Tabelle Abminderung zu multiplizieren; c) Die Zahl der Autoparkplätze wird für jede Nutzungsart am Schluss der Berechnung ab einem Bruchteil von 0.5 aufgerundet.	Abminderungsgebiet (gemäss Anhang 2)	Anzahl Parkplätze (PP) pro Wohneinheit (WE)		Minimum	Maximum	A	0.60 PP/WE	1.65 PP/WE	B	0.75 PP/WE	1.95 PP/WE	C / übriges Gebiet	0.90 PP/WE	2.25 PP/WE	Bösch	0.60 PP/WE	1.65 PP/WE	<i>Neue Bestimmung</i>
Abminderungsgebiet (gemäss Anhang 2)	Anzahl Parkplätze (PP) pro Wohneinheit (WE)																		
	Minimum	Maximum																	
A	0.60 PP/WE	1.65 PP/WE																	
B	0.75 PP/WE	1.95 PP/WE																	
C / übriges Gebiet	0.90 PP/WE	2.25 PP/WE																	
Bösch	0.60 PP/WE	1.65 PP/WE																	

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise																							
in zeitlicher Hinsicht oder was die Bewirtschaftung angeht. Be- schränkt der Gemeinderat die Abstellplätze von vornherein, verzichtet er auf eine Ablösesumme gemäss Abs. 9 hienach. 5 Bei Nutzungsänderungen von Gebäuden kann der Gemeinde- rat eine Anpassung des Angebotes an Abstellplätzen unab- hängig von der für das Gebäude ursprünglich erteilten Baube- willigung verlangen. 6 Die Fläche eines Abstellplatzes muss mindestens 12 m² betra- gen, Zufahrtsflächen nicht eingerechnet. Abstellplätze bei Wohnbebauungen dürfen die umgebenden Grünflächen nicht wesentlich schmälern. 7 Autoeinstellhallen von mehr als 10 Abstellplätzen müssen mindestens einen Autowaschplatz aufweisen. 8 Wenn die örtlichen Verhältnisse die Schaffung von Abstellplät- zen nicht erlauben, kann der Bauherr gegen Leistung einer entsprechenden Ablösungssumme von dieser Verpflichtung entbunden werden. Die Einnahmen sind ausschliesslich für die Schaffung vermehrter öffentlicher Parkierungsmöglichkei- ten zu verwenden. 9 Die Höhe der Ablösungssumme richtet sich nach dem jeweili- gen am 1. Januar jedes Jahres gültigen Baukostenindex (kan- tonale Gebäudeversicherung), aufgerundet auf 10 Punkte. Sie beträgt Fr. 6'000.- pro Abstellplatz bei einem Index von 750 Punkten. 10 Bei Gebäuden mit mehr als 6 Wohnungen ist eine der Nutzung angemessene Anzahl Besucherparkplätze vorzusehen, zu be- zeichnen und dauernd als solche zu betreiben. § 21b Parkplätze und Einschränkungen der anwesenden Per- sonen in Arbeitszonen (Auszug) 1 In der im Zonenplan gekennzeichneten Fläche in Bösch sind nur Abstellplätze für Motorfahrzeuge für die angrenzende Üb- rige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit (UeFr) zuläs- sig. Hochbauten sind nicht zulässig.	Tabelle Normbedarf (Nichtwohnnutzungen) <table><tr><th>Art der Nutzung</th><th>Anzahl Parkplätze für Beschäftigte und Kundschaft</th></tr><tr><td>Industrie / gewerbliche Fabrikation</td><td>1.2 Parkplätze pro 100 m² BGF</td></tr><tr><td>Dienstleistung und Gewerbe (bspw. Büro, Praxen, Maler- betrieb, Spenglerei)</td><td>2.5 Parkplätze pro 100 m² BGF</td></tr><tr><td>Restaurant</td><td>0.2 Parkplätze pro Sitzplatz</td></tr></table> Für andere Nutzungen wird der Normbedarf unter Beachtung der entsprechenden VSS-Norm fallweise bestimmt. Tabelle Abminderung (Nichtwohnnutzungen) <table><tr><th>Abminderungsgebiet (gemäss Anhang 2)</th><th>Minimum</th><th>Maximum</th></tr><tr><td>A</td><td>30 %</td><td>60 %</td></tr><tr><td>B</td><td>50 %</td><td>80 %</td></tr><tr><td>C / übriges Gebiet</td><td>70 %</td><td>100 %</td></tr><tr><td>Bösch</td><td>30 %</td><td>60 %</td></tr></table> 3 Die Gemeinde befreit von der Pflicht zur Erstellung von Auto- parkplätzen ganz oder teilweise, wenn a) wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Ortsbild- schutzes oder der Verkehrssicherheit, entgegenstehen; b) der Aufwand für die Erstellung der Autoabstellplätze unver- hältnismässig wäre; c) ein Mobilitätskonzept erstellt wird. 4 In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch sind Mobili- tätshubs mit Nachweis eines öffentlichen Interesses zulässig. Für die Anzahl der Parkplätze in Mobilitätshubs ist Abs. 2 nicht massgebend. 5 Im Gebiet 1 der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch ge- mäss Anhang 3 darf höchstens 20 % der maximal zulässigen Zahl an Autoparkplätzen als Aussenparkplätze erstellt werden. 6 Werden in der der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch innerhalb eines Grundstücks mehr als 50 Parkplätze erreicht oder erstellt, ist mit dem Baugesuch ein Mobilitätsmanage- mentkonzept vorzulegen.	Art der Nutzung	Anzahl Parkplätze für Beschäftigte und Kundschaft	Industrie / gewerbliche Fabrikation	1.2 Parkplätze pro 100 m² BGF	Dienstleistung und Gewerbe (bspw. Büro, Praxen, Maler- betrieb, Spenglerei)	2.5 Parkplätze pro 100 m² BGF	Restaurant	0.2 Parkplätze pro Sitzplatz	Abminderungsgebiet (gemäss Anhang 2)	Minimum	Maximum	A	30 %	60 %	B	50 %	80 %	C / übriges Gebiet	70 %	100 %	Bösch	30 %	60 %	
Art der Nutzung	Anzahl Parkplätze für Beschäftigte und Kundschaft																								
Industrie / gewerbliche Fabrikation	1.2 Parkplätze pro 100 m² BGF																								
Dienstleistung und Gewerbe (bspw. Büro, Praxen, Maler- betrieb, Spenglerei)	2.5 Parkplätze pro 100 m² BGF																								
Restaurant	0.2 Parkplätze pro Sitzplatz																								
Abminderungsgebiet (gemäss Anhang 2)	Minimum	Maximum																							
A	30 %	60 %																							
B	50 %	80 %																							
C / übriges Gebiet	70 %	100 %																							
Bösch	30 %	60 %																							

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
	Art. 44 Zweiradparkierung 1 Bei Wohnnutzungen ist pro Zimmer mindestens ein Veloabstellplatz zu erstellen. Für die übrigen Nutzungen berechnet sich die Anzahl Velostellplätze nach der entsprechenden VSS-Norm. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden. Wenigstens die Hälfte der Abstellplätze ist zu überdachen. 2 Mindestens 5 % der Veloabstellplätze sind so zu gestalten, dass darauf Spezialvelos und fahrzeugähnliche Geräte abgestellt werden können. 3 Für Wohnnutzungen ist pro 5 Wohnungen mindestens ein Motorradabstellplatz zu erstellen und für alle anderen Nutzungen ein Abstellplatz pro 500 m² Geschossfläche. Pro Abstellplatz ist eine Fläche von 2.30 x 1.20 m zu veranschlagen. Bezüglich Lage und Zufahrt unterliegen die Motorradabstellplätze denselben Anforderungen wie Autoparkplätze.	<i>Neue Bestimmung</i> <i>Sinngemäss aus Leitfaden für Parkierungsreglemente der Gemeinden im Kanton Zug, Entwurf vom 21.03.2019</i>
§ 6 Ein- und Ausfahrten 1 Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden oder behindern. Sie sind bewilligungspflichtig. 2 Ein- und Ausfahrten dürfen innerhalb eines Abstandes von 5 m von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze höchstens 5 % und anschliessend höchstens 15 % Neigung aufweisen. Besteht ein rechtskräftiger Baulinien- oder Strassenplan, so sind diese Masse von der projektierten Fahrbahn- oder Trottoirgrenze einzuhalten. Gefällsbrüche sind auszurunden.	Art. 45 Erschliessung 1 Erschliessungsanlagen, insbesondere Ein- und Ausfahrten, sind so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden und behindern. Es muss insbesondere eine zureichende Sichtweite gewährleistet sein. Die anerkannten Regeln der Baukunde sind wegleitend. 2 Das Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden. 3 Ab Bauvorhaben von drei oder mehr Wohn- oder Gewerbegebäuden kann die Gemeinde auch ausserhalb von Bebauungsplanverfahren den Nachweis der guten internen Arealerschliessung für Fussgänger:innen und Velofahrer:innen, die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und an Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie, sofern die vorbestehende Belastung des Verkehrsnetzes oder die Luft- oder Lärmbelastung dies rechtfertigen, ein Mobilitätskonzept verlangen.	<i>§ 33 Abs. 1 Musterbauordnung</i> <i>§ 33 Abs. 2 Musterbauordnung</i> <i>§ 32 Abs. 2 Musterbauordnung</i>
	Art. 46 Entsorgungsanlagen Für geplante Wohnsiedlungen ab 30 Wohneinheiten und bei logistischem Bedarf für bestehende Wohnsiedlungen sowie für einzelne oder mehrere Strassenzüge kann die Gemeinde die Einrichtung einer öffentlichen Unterfluranlage für das Einzugsgebiet anordnen.	<i>Neue Bestimmung</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
§ 10 Hindernisfreies Bauen 1 Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr müssen so erstellt und betrieben werden, dass sie auch für Behinderte zugänglich und benützbar sind. 2 Bei Mehrfamilienhäusern sind Wohnungen im Erdgeschoss oder solche mit Lifterschliessung so zu erstellen, dass eine spätere Anpassung an die Bedürfnisse einzelner behinderter oder betagter Bewohner möglich ist. Insbesondere erfordert dies eine rollstuhlgerechte Erschliessung. 3 Bei wesentlichen Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten und Anlagen darf auf Massnahmen für Behinderte nur verzichtet werden, wenn der Aufwand unverhältnismässig wäre oder ein sinnwidriges Ergebnis entsteht. 4 Zu beachten sind insbesondere folgende Grundsätze: – für Behinderte sollen die gleichen Zugänge wie für Nichtbehinderte benützbar sein; – Parkplätze für Behinderte sollen so angeordnet sein, dass lange Wege vermieden werden; – bei öffentlich zugänglichen WC-Anlagen sowie bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr muss mindestens eine behindertengerechte WC-Anlage vorhanden sein.	Art. 47 Hindernisfreies Bauen Gebäude mit fünf und mehr Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 25 Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderung zugänglich sind. Bei den Wohneinheiten muss die Mehrheit der Wohnungen und bei den Arbeitsplätzen müssen sämtliche Plätze im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein. Im Übrigen gelten die kantonalen Bestimmungen.	<i>§ 34 Musterbauordnung</i> <i>Zwingende Verschärfung seitens Kantons aufgrund einer Motion</i>
§ 27 Grenz- und Gebäudeabstände 1 Der grosse Grenzabstand ist von der Hausseite mit den Hauptwohnräumen, der kleine Grenzabstand von allen übrigen Hausseiten einzuhalten. 2 Die Grenzabstände sind auch gegenüber Zonengrenzen einzuhalten. 3 Grenzabstände können mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Vorliegen eines entsprechenden Näher- oder Grenzbau-rechtes verringert oder aufgehoben werden, sofern keine feuerpolizeilichen, wohnhygienischen oder anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen und soweit der Gebäudeabstand nicht unterschritten wird. 4 Steht das Attikageschoss näher als 1.50 m zur Fassade und nimmt es mit Ausnahme von Treppen- und Liftaufbauten mehr als einen Drittel der Fassadenlänge ein, so ist der Grenzabstand um 2.50 m zu erhöhen. 5 Für Unterniveaubauten beträgt der Grenzabstand 1.00 m.		<i>Aufhebung aufgrund Vorbehalts aus kant. Vorprüfung: Auf die Bestimmung Abs. 1 bis 3 – welche § 44 V PBG wiederholt – ist zu verzichten.</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
§ 15 Lärmschutz In den im Zonenplan speziell bezeichneten Teilen der Bauzone gilt der bundesrechtliche Planungswert.	Art. 48 Lärmschutz Die Machbarkeit zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) – Einhaltung der Planungswerte – ist im Einzonungsverfahren nachzuweisen. Die im Zonenplan besonders bezeichneten Gebiete «Massgebender Lärmgrenzwert: Planungswert» und die notwendigen Massnahmen nach Art. 24 USG sind im Rahmen der Überbauung umzusetzen.	Gemäss Rückmeldung aus kantonaler Vorprüfung
§ 30 Einfriedungen 1 Für Einfriedungen gelten die Vorschriften des Privatrechts (EG ZGB). 2 Einfriedungen ab einer Höhe von 1.80 m unterliegen dem Baubewilligungsverfahren und bedürfen der Zustimmung des Nachbarn.		Zu streichen aufgrund Rückmeldung aus kant. Vorprüfung, bereits in § 44 V PBG abschliessend geregelt
§ 31 Terrassenhaus 1 Terrassenhäuser sind nur in der Wohnzone W2b zulässig. Sie sind am Hang gelegene Gebäude, deren Geschosse um mindestens 3 m horizontal versetzt sind. 2 Terrassenhäuser haben mindestens 3 Geschosse (Untergeschosse, Vollgeschosse, Dachgeschosse) aufzuweisen und sind nach max. 5 Geschossen zu unterbrechen. Allfällige zonengemässe Gebäudelängen dürfen in Hangrichtung überschritten werden. Weitere Bauten sind in der direkten Falllinie um mindestens eine Terrassenhausbreite seitlich zu verschieben und dürfen nicht sichtbar baulich verbunden sein. 3 Bei Terrassenhäusern darf kein Gebäudeteil das gewachsene Terrain längs der Gebäudefassade um mehr als 8.0 m überragen. Ausgenommen sind Brüstungen, Dachvorsprünge und technisch bedingte Dachaufbauten. 4 Die Fassaden dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen. Die Terrassen, Brüstungen und Treppenanlagen sind stark zu begrünen. Jedes Geschoss hat direkte seitliche Gartenausstritte aufs natürliche oder gestaltete Terrain aufzuweisen.	Art. 49 Terrassenhaus 1 Terrassenhäuser sind nur in der Wohnzone W2b zulässig. Sie sind am Hang gelegene Gebäude, deren Geschosse um mindestens 3 m horizontal versetzt sind. 2 Terrassenhäuser haben mindestens 3 Geschosse (Untergeschosse, Vollgeschosse, Dachgeschosse) aufzuweisen und sind nach max. 5 Geschossen zu unterbrechen. Allfällige zonengemässe Gebäudelängen dürfen in Hangrichtung überschritten werden. Weitere Bauten sind in der direkten Falllinie um mindestens eine Terrassenhausbreite seitlich zu verschieben und dürfen nicht sichtbar baulich verbunden sein. 3 Bei Terrassenhäusern darf kein Gebäudeteil das gewachsene massgebende Terrain längs der Gebäudefassade um mehr als 8.0 m überragen. Ausgenommen sind Brüstungen, Dachvorsprünge und technisch bedingte Dachaufbauten. 4 Die Fassaden dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen. Die Terrassen, Brüstungen und Treppenanlagen sind stark zu begrünen. Jedes Geschoss hat direkte seitliche Gartenausstritte auf das natürliche massgebende oder gestaltete Terrain aufzuweisen.	Bestehende Bestimmung § 31 Abs. 1 BO 2004 Bestehende Bestimmung § 30 Abs. 2 BO 2004 Bestehende Bestimmung § 30 Abs. 3 BO 2004 Bestehende Bestimmung § 30 Abs. 4 BO 2004

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
§ 17 Sexgewerbe In der Kernzone, den Wohnzonen W1, W2, W3 und W4, der Wohn- und Arbeitszone sowie in der Sonderbauzone Langrüti ist die Nutzung durch das Sexgewerbe untersagt.	Art. 50 Sexgewerbe In der Kernzone, den Wohnzonen W1, W2, W3 und W4, den Wohn- und Arbeitszonen, der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen sowie in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti ist die Nutzung durch das Sexgewerbe untersagt.	<i>Sinngemäss bestehende Bestimmung § 17 BO 2004</i>
§ 40 Bedingungen und Auflagen 1 Baurechtliche Entscheide können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden. Die Bewilligung kann von einem Revers (Mehrwertrevers, Beseitigungsrevers und andere) abhängig gemacht werden. 2 Wo nötig werden die Baugesuchsunterlagen den zuständigen kantonalen Stellen zur Einholung ihrer Stellungnahme übermittelt. 3 Im Übrigen bestimmt der Gemeinderat den notwendigen Beizug von Fachleuten zur Prüfung der Baugesuche und Festlegung von Bedingungen und Auflagen bei Umweltschutz- und Energiefragen.	Art. 51 Bedingungen und Auflagen 1 Baurechtliche Entscheide können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden. Die Bewilligung kann von einem Revers (bspw. Mehrwertrevers, Beseitigungsrevers und andere) abhängig gemacht werden. 2 Wo nötig, werden die Baugesuchsunterlagen den zuständigen kantonalen Stellen zur Einholung ihrer Stellungnahme übermittelt. 3 Im Übrigen bestimmt der Gemeinderat die Gemeinde den notwendigen Beizug von Fachleuten zur Prüfung der Baugesuche und Festlegung von Bedingungen und Auflagen bei Umweltschutz- und Energiefragen. 4 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan, jedoch mindestens ein Konzept zur Umgebungsgestaltung, bzw. eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume mit den wesentlichen Gestaltungselementen und den ökologisch wertvollen Flächen einzureichen.	<i>Bestehende Bestimmung § 40 Abs. 1 BO 2004</i> <i>Bestehende Bestimmung § 40 Abs. 2 BO 2004</i> <i>Bestehende Bestimmung § 40 Abs. 2 BO 2004</i> <i>Neue Bestimmung, bereits heute Anwendungspraxis</i>
§ 9 Wohnhygiene 1 Die Situierung der Bauten hat die Belichtung und Besonnung zu berücksichtigen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind unzulässig. 2 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf wenigstens 2/3 ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m und in Mehrfamilienhäusern eine Bodenfläche von mindestens 10 m² aufweisen. 3 Zu jeder Wohnung sind ausreichende Aufbewahrungs- und Abstellmöglichkeiten zu schaffen. Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung eine Abstellfläche von mindestens 8 % der anzurechnenden Geschossfläche, im Minimum aber 6 m² auszuführen. 4 In Mehrfamilienhäusern sind, ohne Treppen zugängliche, ausreichend Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.		<i>Widerspricht § 42 Abs. 1 a) V PBG und wird deshalb aufgehoben.</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
§ 25 Anzurechnende Geschossfläche		
1 In der W1-Zone und den W2-Zonen sind sonst nicht anrechenbare Geschossflächen im Dachgeschoss in die Berechnung der Ausnützungsziffer einzubeziehen, soweit diese Dachgeschossflächen 50 % der darunter liegenden Fläche des Vollgeschosses übersteigen. 2 Reichen Räume in Vollgeschossen über mehrere Geschosshöhen ¹² , so sind deren nicht wirklichen Geschossflächen bei der Berechnung der Ausnützungsziffer mit zu berücksichtigen.		<i>Wird aufgehoben, da Bestimmung § 35 V PBG widerspricht. Die anzurechnende Geschossfläche ist in § 35 V PBG abschliessend geregelt.</i> <i>Widerspricht § 35 Abs. 2 c) V PBG (Lufträume von Wohnräumen sind nicht anzurechnen)</i>
§ 28 Auskragende Gebäudeteile		
1 Auskragende Gebäudeteile wie Erker und Balkone 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. 2 Dachvorsprünge dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- oder Gebäudeabstand hinein- oder über die Baulinie hinausragen. 3 Die Baubewilligungsbehörde kann verlangen, dass Durchfahrts- oder Durchgangshöhen eingehalten werden.		<i>Bereits in § 21 V PBG geregelt</i>
§ 32 Kleinbauten, Anbauten		
1 Kleinbauten sind eingeschossige, nicht Wohn- oder Gewerbe-zwecken dienende Nebengebäude von höchstens 40 m ² Grundfläche, 3.00 m Gebäudehöhe und 4.00 m Firsthöhe. 2 Anbauten gelten nur dann als Kleinbauten, wenn diese nicht mehr als 12 m ² Grundfläche aufweisen und nicht zu Wohn- oder Gewerbe-zwecken verwendet werden. ¹³ 3 Pergolas und überdachte Gartensitzplätze gelten als Kleinbauten, wenn sie die für Kleinbauten festgelegten Masse einhalten. 4 Wintergärten: Angebaute Wintergärten gelten nicht als Kleinbauten. 5 Für Kleinbauten gelten folgende Abstandsvorschriften: a) Der Grenzabstand beträgt 3.00 m. Er kann mit Zustimmung des Nachbarn und mit Eintrag ins Grundbuch verringert oder ganz aufgehoben werden. b) Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann verringert werden, sofern keine gesundheits- oder feuerpolizeiliche oder andere öffentliche Interessen verletzt werden.		<i>Bereits in § 18 PBG geregelt.</i> <i>Grenzabstand von Kleinbauten und Anbauten ist gemäss § 26 Abs. 4 V PBG mindestens 2 m.</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
c) Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem Nachbargrundstück kann, gestützt auf eine Vereinbarung der beteiligten Grundeigentümer und unter der Voraussetzung, dass keine gesundheits- und feuerpolizeiliche oder andere öffentliche Interessen verletzt sind, verringert werden. 6 Die Anzahl der Kleinbauten je Grundstück kann vom Gemeinderat beschränkt werden.		
§ 38 Abbruchbewilligung		
Der Abbruch von Bauten ist bewilligungspflichtig.		<i>Nicht in Musterbauordnung enthalten.</i>
§ 39 Reklamen und Antennen		
Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Aussenantennen, Beleuchtungen und dergleichen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates.		<i>Bereits in § 44 PBG geregelt, was bewilligungsfrei ist. Umkehrschluss: Alles andere ist bewilligungspflichtig.</i>
§ 41 Bau- und Bezugskontrollen		
1 Der Gemeinderat erlässt Weisungen über die Schnurgerüst-, Sockel-, Rohbau- und Bezugskontrollen, die Einmessung und Kontrolle der Kanalisation, die Anzeigepflicht bei Beginn und Fertigstellung der Kaminanlagen und die Abnahme der Feueranlagen. 2 Die Bezugsbewilligung wird erteilt, wenn der Bau trocken ist und Zufahrt und Zugang einwandfrei sind. 3 Vor Baubeginn, das heisst mindestens 10 Tage vor Schnurgerüstkontrolle, sind dem Bauamt die Ausführungspläne und der Energienachweis zur Bewilligung einzureichen.		<i>Nicht in Musterbauordnung enthalten.</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
	4. Schlussbestimmungen	
§ 42a Mehrwertabgabe	Art. 52 Mehrwertabgabe	
1 Die Einwohnergemeinde erhebt mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen im Sinne von § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 26. November 1998. 2 Die Mehrwertabgabe wird im Sinne von § 52d PBG zweckgebunden für die Entschädigung von Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet, zum Beispiel für die Realisierung von öffentlichen Infrastrukturen und Einrichtungen, die Schaffung von öffentlichen und öffentlich zugänglichen Freiräumen, die Förderung von preisgünstigem Wohnraum sowie für Renaturierungs- und Aufwertungsmassnahmen in Naturschutz- und Naherholungsgebieten.	1 Die Einwohnergemeinde erhebt mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen im Sinne von § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) vom 26. November 1998. Der Abgabesatz entspricht dem kantonalen Maximalsatz gemäss § 52a Abs. 2a PBG. 2 Die Mehrwertabgabe wird im Sinne von § 52d PBG zweckgebunden für die Entschädigung von Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet, zum Beispiel für die Realisierung von öffentlichen Infrastrukturen und Einrichtungen, die Schaffung von öffentlichen und öffentlich zugänglichen Freiräumen, die Förderung von preisgünstigem Wohnraum sowie für Renaturierungs- und Aufwertungsmassnahmen in Naturschutz- und Naherholungsgebieten.	<i>Bestehende Bestimmung § 42a Abs. 1 BO 2004. Unnötige Wiederholung von § 52a Abs. 2a PBG wird gestrichen und beim Abgabesatz wird auf das PBG verwiesen.</i> <i>Bestehende Bestimmung § 42a Abs. 2 BO 2004</i>
	Art. 53 Erschliessungsbeiträge	
	1 In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch sowie in der Wohn- und Arbeitszone 5 werden für deren Erschliessung gestützt auf § 39 Abs. 2 des Gesetzes über Strassen und Wege (GSW, BGS 751.14) Beiträge an die Kosten des Landerwerbs, der Erstellung, Änderung und Erneuerung (ohne Unterhalt) erhoben. 2 Beitragspflichtig sind sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer oder Baurechtsberechtigte in den Zonen gemäss Absatz 1. 3 Die Beitragspflichtigen nach Absatz 2 sind von den Perimeterbeiträgen gemäss Art. 13 ff. Strassenreglement (StrR, SRS 7.6-1) befreit. 4 Der Erschliessungsbeitrag wird pro zusätzlich erstellten Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche (Nutzungserhöhung) à maximal CHF 80.00 festgesetzt. Innerhalb dieses Maximalbetrages können besondere Nachteile angemessen berücksichtigt werden. Bei Ersatzneubauten wird die existierende anrechenbare Geschossfläche von den Erschliessungsbeiträgen ausgenommen.	<i>Neue Bestimmungen zur Regelung der Erschliessungsbeiträge für das Arbeitsplatzgebiet Bösch</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
	5 Die Erschliessungsbeiträge werden einzeln je Grundstück bei Realisierung von Neu-, Um-, Auf- oder Anbauten (Nutzungserhöhung) zur Zahlung fällig. Massgebender Zeitpunkt ist die jeweilige Baufreigabe durch die Gemeinde. 6 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenreglements.	
§ 42 Gebühren	Art. 54 Gebühren	
1 Für die Behandlung von Baugesuchen ist eine dem Aufwand entsprechende Gebühr zu entrichten, höchstens aber Fr. 50'000.-. Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenordnung. 2 Auslagen für Gutachten und andere externe Kosten sind vom Baugesuchsteller zusätzlich zu tragen.	1 Für die Behandlung von Baugesuchen und Bebauungsplänen haben die Gesuchstellenden eine Gebühr zu entrichten, höchstens aber CHF 50'000.-. Die Gebührenhöhe bestimmt sich gemäss der Gebührenordnung. 2 Auslagen für Gutachten und andere externe Kosten sind von den Gesuchstellenden zusätzlich zu tragen.	<i>Sinngemäss bestehende Bestimmung § 42 Abs. 1</i> <i>Sinngemäss bestehende Bestimmung § 42 Abs. 1</i>
§ 43 Übergangsrecht	Art. 55 Übergangsrecht	
1 Zu den Gebäuden, die vor dem 1. Mai 1974 schon bestanden und die ohne Näherbaurecht an die Grenze gebaut wurden, muss auf Nachbargrundstücken der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden. 2 Diese Bauordnung gilt für alle Baugesuche, die bei Inkrafttreten erstinstanzlich noch nicht beurteilt sind.	1 Auf Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieser Bauordnung vollständig eingereicht und hängig sind, findet das bisherige Recht Anwendung, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger. 2 Gegenüber bestehenden Gebäuden auf Nachbargrundstücken, welche die geltenden Grenzabstandsvorschriften nicht einhalten, kann die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren den Grenzabstand in Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften und der Interessen der Wohnhygiene sowie nachbarlicher Interessen angemessen reduzieren, wenn für dieses Gebäude kein Näherbaurecht oder aber ein gegenseitiges Näherbaurecht besteht, welches vor dem 1. Januar 2019 begründet worden ist. Der Gebäudeabstand berechnet sich in der Folge nach Massgabe des durch den Gemeinderat reduzierten Grenzabstands.	<i>§ 44 Abs. 1 Musterbauordnung</i> <i>Sinngemäss § 44 Abs. 1 Musterbauordnung</i>
§ 44 Aufhebung bisherigen Rechts	Art. 56 Aufhebung bisherigen Rechts	
1 Die Bauordnung und der Zonenplan vom 03.09.1990, 15.04.1991, 27.06.1994, 16.09.1996, 09.12.1996, 18.09.2000 und 18.06.2001 werden aufgehoben. 2 Alle im Anhang nicht aufgeführten Sondernutzungspläne werden aufgehoben. Alle der Bauordnung widersprechenden gemeindlichen Erlasse werden aufgehoben. 3 Der Gemeinderat führt den Anhang Sondernutzungspläne laufend nach. 4 Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung bleiben folgende gültige Bebauungspläne weiterhin in Kraft: – «Dorfkern», genehmigt Gemeindeversammlung 29.09.1980	Die Bauordnung vom 28. November 2004 und der dazugehörige Zonenplan werden aufgehoben.	<i>Sinngemäss § 46 Musterbauordnung</i>

rechtsgültige Bauordnung von Hünenberg, BO 2004	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
– «Dorfkern Süd», genehmigt Gemeindeversammlung 15.12.1986 – «Schürmatt», genehmigt Gemeindeversammlung 14.12.1987 – «Änderung Dorfkern Nord», genehmigt Gemeindeversammlung 11.12.1989 – «Bösch-Rothus», genehmigt Gemeindeversammlung 21.06.1993		
§ 45 Inkrafttreten	Art. 57 Inkrafttreten	
Der Gemeinderat bestimmt das Inkrafttreten der Bauordnung und des Zonenplanes. Nach Ablauf der Beschwerdefrist tritt die Bauordnung auf den 24. August 2005 in Kraft.	Die Bauordnung und der Zonenplan treten mit rechtskräftiger Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	<i>§ 47 Musterbauordnung</i>

Anhang

~~Anhang 1: Sonderbauvorschriften zur Dorfkerneplanung (§ 19 Abs. 2, Bauordnung)~~

~~Anhang 2: Rechtsgültige Bebauungspläne (§ 44, Bauordnung)~~

~~Anhang 3: Erläuterungsskizzen~~

Anhang 1: Gebührenordnung

Anhang 2: Abminderungsplan (Art. 43 Autoparkierung)

Anhang 3: Plan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (Art. 12)



Anhang 1 Gebührenordnung

Der Gemeinderat Hünenberg, gestützt auf Art. 54 der Bauordnung vom xx. xxx xxxx, beschliesst

I. Gebühren

Art. 1 Grundsatz

¹ Die zuständigen Behörden erheben für die ihnen im Rahmen der Durchführung eines Baubewilligungs- oder Bebauungsplanverfahrens sowie für die bei der Wahrnehmung ihrer baupolizeilichen Aufgaben, wie z.-B. bspw. dem Prüfen von Baugesuchen, Baukontrollen, Bauabnahmen, Wiederherstellungsverfahren etc., entstehenden Aufwendungen Gebühren.

² Die Gebühr ist unabhängig vom Ausgang der die Gebührenpflicht auslösenden Massnahme geschuldet. Insbesondere ist sie auch dann geschuldet, wenn die Massnahme mit einer abschlägigen Verfügung abgeschlossen wird. Der Aufwand für Einsprachen, die vollumfänglich abgelehnt werden, wird der Bauherrschaft nicht verrechnet. Bei teilweise gutgeheissenen Einsprachen erfolgt die Verrechnung an die Bauherrschaft anteilmässig. Bei vollumfänglich gutgeheissenen Einsprachen wird der Aufwand der Bauherrschaft voll in Rechnung gestellt.

³ Der Aufwand für Einwendungen werden der Bauherrschaft voll in Rechnung gestellt.

Art. 2 Gebührenpflicht

Gebührenpflichtig ist, wer

- a) ein Baubewilligungs- oder Bebauungsplanverfahren einleitet oder Bauanfragen einreicht;
- b) baupolizeiliche Massnahmen auslöst;
- c) als Eigentümer oder als Eigentümerin eines Grundstückes oder Bauwerkes einen Zustand schafft oder duldet, der ein baupolizeiliches Eingreifen erfordert;
- d) einen Aufwand auslöst, der die übliche Beratungstätigkeit der Verwaltung gemäss Art. 3 Abs. 3 übersteigt.

Art. 3 Bemessung

¹ Die Gebühr wird nach effektivem Aufwand verrechnet. Der Aufwand wird in einem Rapport festgehalten.

² ~~Die Ansätze richten sich nach den Vorgaben des KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) und werden jährlich neu angepasst.~~⁴⁵ Es gilt der nachfolgende Tarif. Der Gemeinderat kann die Gebühren in eigenem Ermessen anpassen:

Zeitmitteltarif ~~(auf Basis von Honorar-Kategorie D):~~ CHF 133.-/h-Std.

Die ~~Arbeiten~~ Aufwände umfassen insbesondere folgende Arbeiten:

- Prüfen von Gesuchen
- ~~Verfahrensabwicklung~~
- Ausfertigen von Einsprache- und Beschwerdeentscheiden;
- Baukontrollen

- Sekretariatsarbeiten wie ~~z.B.~~ Erfassen und Publikation der Gesuche etc.

³ Für kleinere Bau- und Planungsvorhaben, wie ~~z.B.~~ bspw. Bauanzeigen, Bauanfragen und dergleichen, bei denen der Verwaltungsaufwand weniger als zwei Stunden beträgt, wird keine Gebühr erhoben.

II. Schlussbestimmungen

Art. 4 Inkrafttreten

Diese Gebührenordnung tritt mit Inkrafttreten der Bauordnung ~~XXXX~~ in Kraft.

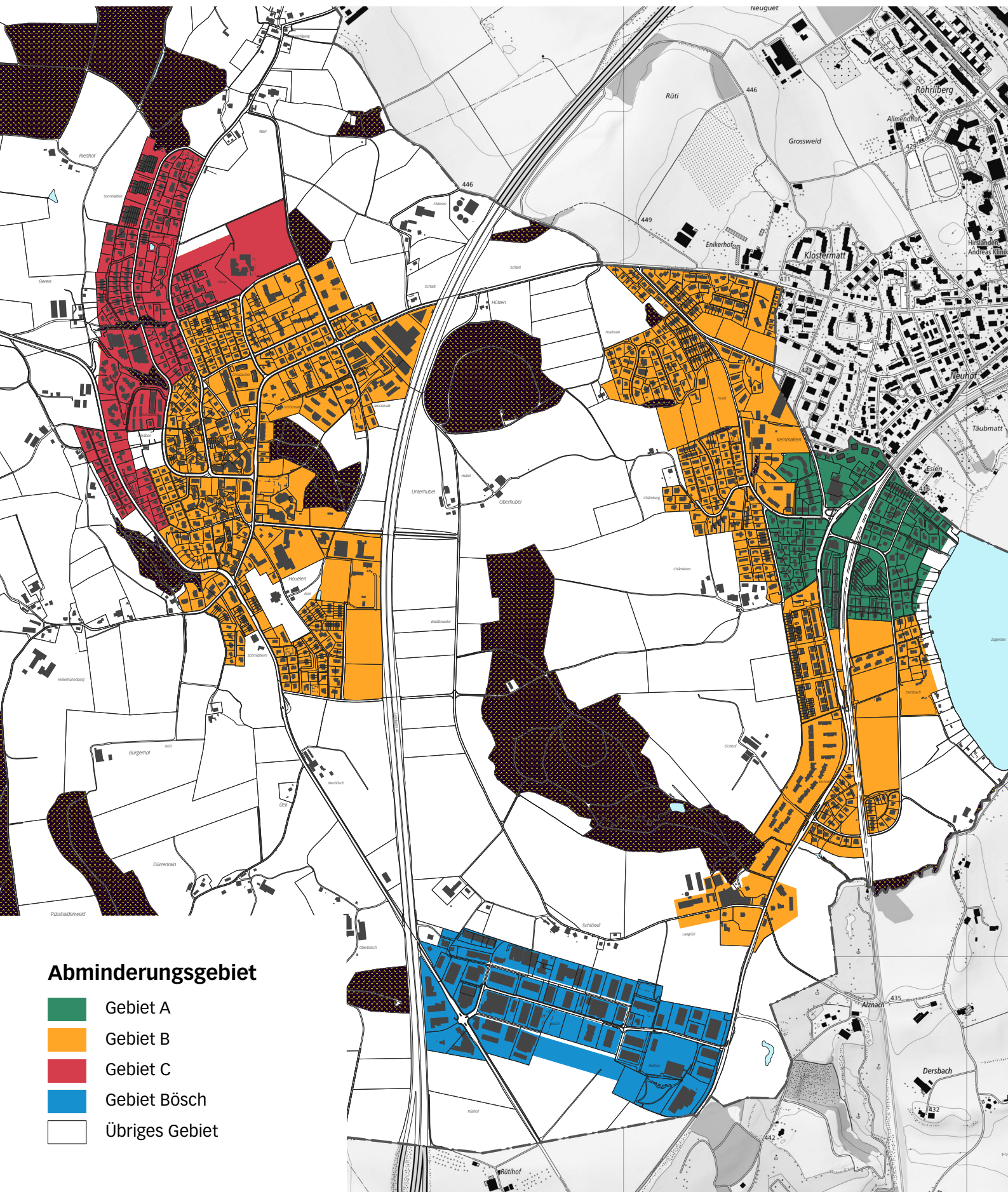
Hünenberg, ~~xx. xxx xxxx~~

Gemeinderat Hünenberg

~~Die Gemeindepräsidentin~~

~~Der Gemeindeschreiber~~

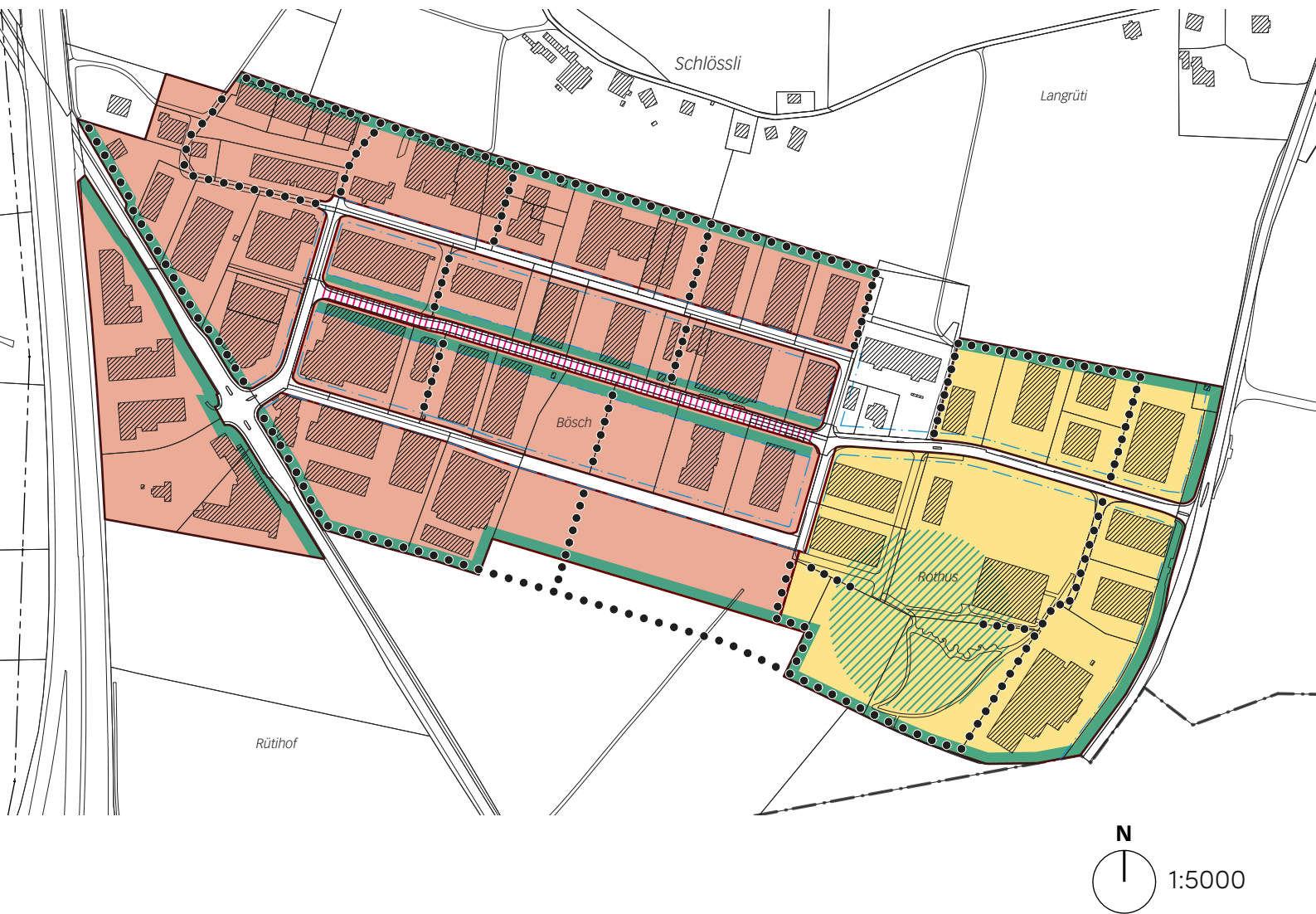
Anhang 2
Abminderungsplan (Art. 43 BO, Autoparkierung)



Abminderungsgebiet

- Gebiet A
- Gebiet B
- Gebiet C
- Gebiet Bösch
- Übriges Gebiet

Anhang 3
Plan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (Art. 12)



Legende



Gebiet 1 (Bsv2)



Gebiet 2 (Bsv2)



Grünband



Mittelachse



Öffentlich zugängliche Freifläche

Orientierende Inhalte



Bestehende Gebäude



Baulinie geplant



öffentlicher Fussweg