



EINWOHNERGEMEINDE RISCH

GEMEINDLICHE NUTZUNGSPLANUNG 1992

(Revision der Ortsplanung 1970)

**Vorlage für die
ÖFFENTLICHE ORIENTIERUNGSVERSAMMLUNG VOM 14. SEPTEMBER 1992
und die
GEMEINDLICHE URNENABSTIMMUNG VOM 27. SEPTEMBER 1992**

Bericht und Anträge des Gemeinderates

INHALTSVERZEICHNIS

I. BERICHT ZUR ORTSPLANUNG

1	EINLEITUNG	1
1.1	Allgemeine Bemerkungen	1
1.2	Grundlagen	2
1.2.1	Die bisherigen Planungsmittel der Gemeinde	2
1.2.2	Aenderung der Rechtsgrundlage	3
1.2.3	Die Kantonale Richtplanung	3
1.2.4	Weitere Unterlagen	3
1.3	Auftragserteilung	3
1.4	Zielsetzungen	5
1.5	Vorgehen bei der Revision	6
1.6	Ablauf der Planungsarbeiten, Zeitaufwand	7
2	GRUNDZUEGE DER RAEUM - LICHEN ENTWICKLUNG	8
3	NATUR UND LANDSCHAFT	9
3.1	Landwirtschaft	9
3.1.1	Landwirtschaftsgebiet und Landwirtschaftszone	9
3.1.2	Fruchtfolgeflächen	9
3.1.3	Erhaltung von Landwirtschaftsbetrieben in der Landwirtschaftszone	10
3.2	Naturschutz	10
3.2.1	Kantonale Naturschutzgebiete (NSG bestehend)	10
3.2.2	Kantonale Naturschutzgebiete (NSG geplant)	10
3.2.3	Gemeindliche Naturschutzgebiete (geplant)	11
3.2.4	Kantonale Naturobjekte (NO)	11
3.2.5	Gemeindliche Naturobjekte (NO geplant)	11
3.3	Landschaftsschutz	12
3.3.1	Bauverbotszone	12
3.3.2	Baubeschränkungszone	12
3.3.3	Landschaftsschutzgebiete (LSG)	12
3.3.4	Siedlungsbegrenzungen	12
3.3.5	Gebiet mit zu prüfender Nutzung (GPNU)	13
3.3.6	Bootsstationierungsanlage	14
3.3.7	Abbau- und Deponiegebiete	14
3.3.8	Aussichtsschutzzonen	14

4	S I E D L U N G	15
4.1	Siedlungsstruktur	15
4.1.1	Verdichtetes Bauen	15
4.1.2	Industrie und Gewerbe	15
4.1.3	Freihaltegebiete (OEIA)	16
4.2	Siedlungsgebiet	17
4.2.1	Umfang der Bauzonen	17
4.2.2	Siedlungsentwicklungsgebiet	17
4.2.3	Aenderungen des Zonenplans	18
4.2.4	Gebiete mit Sonderbauvorschriften	20
4.2.5	Zonen des öffentlichen Interesses	20
4.2.6	Flächenstatistik, Kapazitätsberechnung und Verdichtungsmöglichkeit zum Zonenplan 1992	21
4.2.7	Etappierung der Bauzonen	22
5	D E N K M A L P F L E G E U N D A R C H A E O L O G I E	22
5.1	Ortsbildschutzgebiete (OSG)	22
5.2	Kulturobjekte (KO)	23
5.3	Archäologische Fundstätten und Siedlungen	23
6	V E R K E H R	24
6.1	Nordzufahrt Industriegebiet West	25
6.2	Umfahrungsstrasse Risch	25
6.3	Sogenannte "Ostumfahrung" resp. SBB-Unter- querung in Rotkreuz	25
6.4	Park and Ride	26
6.5	Busstrecken und Bushaltestellen	26
6.6	Busspuren	27
6.7	Beschränkung der Parkierung	27
6.8	Radstrecken	27
6.9	Fuss- und Wanderwege	27
6.9.1	Wanderwege	27
6.9.2	Fusswege	27

7	O E F F E N T L I C H E B A U T E N U N D A N L A G E N	27
7.1	Oeffentliche Bauten und Anlagen des Bundes	27
7.2	Oeffentliche Bauten und Anlagen des Kantons	28
7.3	Oeffentliche Bauten und Anlagen der Gemeinde	28
7.3.1	Gemeindebauten, Schul- und Sportanlagen	28
7.3.2	Kirchliche Institutionen	28
7.3.3	Freizeit und Erholung	28

8	V E R- U N D E N T S O R G U N G	29
----------	---	-----------

8.1	Grundwasserschutz	29
8.2	Deponien	29

9	U M W E L T S C H U T Z	29
----------	--------------------------------	-----------

10	W E I T E R E H I N W E I S E	30
-----------	---	-----------

10.1	Entwässerungsplan	30
10.2	Wasserversorgungsprojekt	30
10.3	Bauten im Wald	30
10.4	Behinderte und Betagte	30
10.5	Uebrigtes Gebiet	30
10.6	Publikation von Baugesuchen ausserhalb Bauzone	31

II. B A U O R D N U N G	(gelber Teil)
--------------------------------	---------------

III. N I C H T E R L E D I G T E E I N - S P R A C H E N	(blauer Teil)
---	---------------

IV. A N T R A G D E S G E M E I N D E R A T E S	(grüner Teil)
--	---------------

V. E R W E I T E R T E B A U Z O N E 5 B U O N A S (separate Vorlage)	(roter Teil)
---	--------------

VI. A B S T I M M U N G S V E R F A H R E N	(weisser Teil)
--	----------------

VII. B E I L A G E Z O N E N P L A N	
--	--

I. BERICHT ZUR ORTSPLANUNG

Risch/Rotkreuz, im August 1992

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR ORTSPLANUNGSREVISION 1992

1. E I N L E I T U N G

1.1 Allgemeine Bemerkungen

Die heute rechtsgültige Ortsplanung besteht seit über 20 Jahren und bedarf einer Revision im Rahmen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) und des kantonalen Richtplanes. In der Argumentation für oder gegen eine Sache werden häufig die beiden Wörter Raum- und Umweltplanung eingeworfen.

Die eine Ebene der Raumplanung ist die Nutzungsplanung. Dazu gehört beispielsweise der grundeigentümergebundene Zonenplan der Gemeinde. Das Gemeindegebiet wird z.B. in Bauzonen, Landwirtschaftszonen, Schutzzonen usw. gegliedert, womit u.a. eine Zersiedlung des Landes verhindert werden kann.

Das 1980 in Kraft getretene Bundesgesetz über die Raumplanung spricht aber noch von einer anderen Ebene, von der Ebene der Richtplanung. Der Richtplanung nach eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) liegt ein neues Raumplanungsverständnis zugrunde, d.h. bei der Planung werden auch die räumlichen Konflikte, die eine Realität sind, miteinbezogen. Dabei wird unterschieden zwischen lokalisierbaren Konflikten (aufgrund konkreter Vorhaben) und allgemeinen Problemen und Konflikten, wie Lärm, Luft- und Gewässerverschmutzung oder Vergiftung des Bodens durch Chemikalien, Oel, Dünger etc.

Der Ursprung räumlicher Konflikte liegt bei den Bedürfnissen der Bevölkerung. Die Bedürfnisse zu befriedigen bedeutet vielfach, dass wir Platz und Flächen für Wohnen, Arbeiten, die Versorgung und den Verkehr, die Land- und Forstwirtschaft, für die Erholung und den Sport brauchen. All diese Ansprüche und Nutzungen stehen unter sich und mit der Natur in Konkurrenz.

Die Dichte der Ansprüche wird auch in Zukunft eher zunehmen und damit wird - aufgrund der Begrenztheit des verfügbaren Raumes - auch die Dichte an Konflikten zunehmen. So gesehen ist es letztlich unerlässlich, die Zahl der Konflikte durch eine effiziente Raum- und Richtplanung auf ein verkraftbares Mass hinunter zu reduzieren.

Primär geht es darum, künftige Konflikte zu vermeiden. Vorbeugungsmassnahmen sind sowohl nach dem eidg. Raumplanungsgesetz als auch nach dem eidg. Umweltschutzgesetz (USG) verlangt. Bei künftigen Vorhaben ist, bevor eine Bewilligung oder Genehmigung ausgesprochen wird, zu untersuchen, mit welchen Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu rechnen ist. Die Entscheide müssen im Wissen um die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens gefällt werden.

Wer Ansprüche an den Raum hat, hat seine Absicht zuhanden der Richtplanung anzumelden. Nur durch das im Gesetz eingeführte und entsprechend eingesetzte Instrument der kantonalen Richtplanung werden die Voraussetzungen zur Realisierung von Bauvorhaben geschaffen, seien es grosse Infrastrukturvorhaben oder Industrie- und Wohnbauten usw. Die Richtplanung dient auch der Sicherung von Erholungs- und Naturschutzgebieten.

Die Ortsplanung umfasst diverse Planungsmittel, u.a. auch den Zonenplan. Bei der Revision des Zonenplanes ist viel strenger als bisher die Eignung des Landes hinsichtlich der verschiedenen Zwecke zu beurteilen. Neben den klassischen Kriterien, wie Topographie, Bodenbeschaffenheit, Lage in der Gemeinde, Erschliessung usw. wird heute vorallem auch die Immissionsbelastung zu einem entscheidenden Kriterium. Der revidierte Zonenplan basiert auf der kantonalen Richtplanung und soll eine Gültigkeit von ca. 15 Jahren haben.

1.2 Grundlagen

1.2.1 Die bisherigen Planungsmittel der Gemeinde

Von der rechtskräftigen Ortsplanung der Gemeinde Risch stammt die Bauordnung aus dem Jahre 1970 (Genehmigung Regierungsrat 28.9.1970). Der Ortsgestaltungsplan, der Verkehrsrichtplan und der Zonenplan im Mst. 1:5000 sind aus derselben Zeit. Der Zonenplan und der Verkehrsrichtplan haben aber im Unterschied zur Bauordnung zwischenzeitlich diverse Ueberarbeitungen, Nachführungen und Anpassungen in Einzelfällen erfahren. Der Zonenplan für das Gebiet von Buonas - mit eigener Bauordnung - wurde am 1. April 1975 vom Regierungsrat genehmigt.

Grundlage für diese bisherigen Planungen bildete das Kantonale Baugesetz (BauG) aus dem Jahre 1967 und die dazugehörige Vollziehungsverordnung (VVO).

1.2.2 Aenderung der Rechtsgrundlage

Als neue Rechtsgrundlagen auf Bundesebene beeinflussen die kant. Gesetzgebung und die heutige Revision der Ortsplanung insbesondere das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) aus dem Jahre 1979 mit der dazugehörigen Vollziehungsverordnung (VVO) aus dem Jahre 1981 (revidiert 86, Aenderung Oktober 1989) sowie das eidg. Umweltschutzgesetz (USG) von 1983 mit seinen Vollzugserlassen (Lärmschutzverordnung LSV, Luftreinhalteverordnung LRV, usw.). Auf vorerwählter Grundlage hat der Kanton Zug 1988 sein Baugesetz (BauG) und die dazugehörige VVO überarbeitet. Am 11.7.1989 wurde die VVO zum BauG bezüglich der Ausnützungsziffer (AZ) bereits wieder abgeändert.

1.2.3 Die kantonale Richtplanung

Am 1. September 1987 beschloss der Regierungsrat einen kant. Richtplan, der im vom eidg. Raumplanungsgesetz vorgeschriebenen Verfahren unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet wurde. Die Genehmigung durch den Bundesrat erfolgte am 21.12.1988.

1.2.4 Weitere Unterlagen

Grundlagen für die Ortsplanungsrevision bildeten im weiteren die laufende Dorfkernplanung, die Musterbauordnung und das Musterparkplatz-Reglement des Kantons sowie Arbeitsunterlagen der Baudirektion.

1.3 Auftragserteilung

Mit Beschluss vom 17. resp. 24. März 1987 hat der Gemeinderat entschieden, dass für die Mitwirkung im Verfahren über den Entwurf zum kant. Richtplan 1987 sowie für die Ueberarbeitung des Baureglementes und des Zonenplanes eine nicht ständige Kommission, bestehend aus 21 Mitgliedern, eingesetzt wird. In der Kommission sollen die Baukommission, der Gemeinderat, Parteienvertreter, Mieter, Eigentümer und Vertreter der verschiedenen Ortsteile und grösseren Weiler vertreten sein. Als Mitglieder dieser breitabgestützten Ortsplanungskommission wurden 1987 gewählt:

- Stuber Otto, BK-Präsident, Schreinerei, Lerchenweg 9, Rotkreuz, als Kommissionspräsident
- Barmettler Rudolf, Gemeindeschreiber, Rischerstr. 8, Buonas

- Blattmann Alexander, BK, Sanitärinst., Küntwilerstrasse 10, Rotkreuz
- Borter-Zurfluh Ruth, Hausfrau, Schöngrund 2, Rotkreuz
- Bossard Josef, Landwirt, Alznach, Rotkreuz,
- Camenzind Josef, Landwirt, Weidhof, Oberrisch
- Fässler Adelheid, Studentin, Alte Chamerstr. 7, Rotkreuz
- Gunz-Stutz Gertrud, Hausfrau, Luzernerstr. 11, Rotkreuz
- Hausherr Urs, BK, Student Arch., Waldhof 1, Rotkreuz
- Hess Alois, Landwirt, Oberrisch, Risch
- Hunold Peter, BK, Architekt GSMBA, Breitfeld, Rotkreuz
- Knüsel Marie-Theres, Hausfrau, Feldhof, Rotkreuz
- Knüsel Richard, Gemeindepräsident, Kaufmann, Obere Weidstrasse 3, Rotkreuz
- Kumpera Thomas, GR, Student, Chamerstr. 4, Rotkreuz
- Meier Marcel, BK, Bauleiter, Waldetenstr. 7, Rotkreuz
- Neuraüter Edwin, Obergärtner, Schloss, Buonas
- Schicker Rudolf, BK, Landwirt, Freudenberg, Rotkreuz
- Stuber Hans, lic. iur., Dersbach, Rotkreuz
- Wismer Anton, BK, Ingenieur HTL, Lerchenweg 6, Rotkreuz
- Wyttenbach Roland, Landwirt, Katharinenhof, Rotkreuz
- Zülle Daniel, Verwaltungsangestellter, Küntwil, Rotkreuz,

Im weiteren wurden als Mitglieder ohne Stimmrecht gewählt:

- Knecht Erich, dipl. Ingenieur ETH, Himmelrichstr. 6, Baar, als Ortsplaner der Gemeinde
- Jurt Otto, Leiter Bauamt, Lerchenweg 24, Rotkreuz, Sekretariat und Protokollführung

Kommissionsauftrag:

- Mitwirkung im Verfahren über den Entwurf zum kant. Richtplan 1987 / Ausarbeitung einer Stellungnahme
- Stellungnahme zur Revision des Kant. Baugesetzes
- Ueberarbeitung der Bauordnung der Gemeinde Risch und der Teilbauordnung Buonas
- Ueberarbeitung des Zonenplans, des Ortsgestaltungsplanes und des Verkehrsrichtplanes
- Dorfkernplanung
- Ablieferung von Stellungnahmen und Schlussberichten an den Gemeinderat

1.4 Zielsetzungen

Es geht darum, die Ortsplanung auf einen aktuellen Stand zu bringen und mit dem Inhalt zu versehen, der ihre Anwendung für die nächsten 15 Jahre gewährleistet. Planungsmittel bilden die Bauordnung, der Ortsgestaltungs- und/oder Teilrichtpläne sowie der Zonenplan im Mst. 1:5000. Zusätzlich stehen für besondere Anliegen Strassen- und Baulinienpläne, Bebauungspläne und Sonderbauvorschriften zur Verfügung.

Zu beachtende Kriterien waren u.a.:

- Anpassung der bestehenden Ortsplanung an das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) mit seinen kant. Vollzugserlassen.
- Gesamte Bauzonenfläche nicht grösser als bisher
- Ueberprüfung der Industriezone (Arbeitsplätze, Parkplätze, Ausnützungsziffer, Strukturierungsmöglichkeiten etc.)
- Erhaltung der Fruchtfolgeflächen
- Seezugänglichkeit resp. Freiräume am See, d.h. Schaffung von Zonen OEIA und öffentlichen Fusswegen
- Ergänzung der Zonen OEIB, u.a. für Erweiterung der Schulanlage usw.
- Ausscheidung von Zonen "Uebriges Gebiet" vom Landwirtschaftsgebiet (Familiengärten, Deponien, etc.)

- SBB-Areal (Zonung, Güterbahnhof, etc.)
- Verdichtetes Bauen
- Dorfkernplanung Rotkreuz
- Ausscheidung von Reservebauzonen
- Ausscheidung von gemeindlichen Schutzgebieten
- Gesuche der Grundeigentümer

1.5 Vorgehen bei der Revision

Das Verfahren richtet sich nach § 10 ff des kant. Baugesetzes (BauG) und verlangt im Unterschied zu früher insbesondere eine vermehrte Mitwirkung der Betroffenen, d.h. der Bevölkerung bereits in der Bearbeitungsphase und nicht nur der Eigentümer.

Die Vorarbeiten (Arbeitspapier etc.) wurden vom Bauamt sowie Ortsplaner geleistet.

Um ein bestmögliches Vorwärtskommen in der Bearbeitung der Ortsplanungsrevision zu gewährleisten, wurde auch die Baukommission eingesetzt, welche die gesamten Unterlagen (vor-)prüfte und das Arbeitspapier mit Anträgen versehen der Ortsplanungskommission zur Weiterbearbeitung vorlegte. Die Baukommission bearbeitete in zahlreichen Sitzungen auch die Bauordnungen von Risch und Buonas. Diese Arbeit war ebenfalls sehr arbeitsintensiv, musste doch aufgrund der Änderungen des kant. Baugesetzes bzw. der dazugehörenden Vollziehungsverordnung, insbesondere die Frage der Ausnützung und die Bauordnung in allen Punkten neu überprüft werden. Im weiteren wurden mit allen Grundeigentümern von grösseren, unüberbauten Grundstücken (ab ca. 2000 m²) Einzelgespräche über ihre Bauabsichten geführt.

Der vom eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) verlangten Mitwirkung der Bevölkerung wurde wie folgt genüge getan:

- 21-köpfige Planungskommission aus allen Bevölkerungskreisen
- Einzelgespräche mit Grundeigentümern
- Umfassende Orientierung an zwei öffentlichen Versammlungen
- 2 Planauflagen
- Verhandlungen mit Einsprechern
- Behandlung von Eingaben
- Urnenabstimmung

1.6 Ablauf der Planungsarbeiten, Zeitaufwand

Uebersicht der wesentlichsten Daten:

- 13. Juli 1988 1. Sitzung der Baukommission (BK) "Revision der Bauordnung Risch" (1. Lesung total 5 Sitzungen)
- 12.-14. Sept. 1988 Durchführung der Einzelgespräche mit den Grundeigentümern
- Oktober 1988 BO-Entwurf (1. Lesung) z.Hd. Ortsplanungskommission zur Stellungnahme
- 19. Dez. 1988 Sitzung der Baukommission "Revision der Bauordnung Risch" (2. Lesung)
- 13. März 1989 1. Sitzung der Baukommission "Bearbeitung des Arbeitspapiers" (total 9 Sitzungen)
- 28. Aug. 1989 1. Sitzung der Ortsplanungskommission "Auswertung des Arbeitspapiers" (total 6 Sitzungen)
- 30. Okt. 1989 Sitzung der Baukommission "Revision der Bauordnung Risch" (3. Lesung nach erfolgter Vorprüfung durch das ARP) Anschliessend noch 5 Sitzungen betr. Bauordnung Risch (IGD-Zone, Parkierungsvorschriften etc.)
- 10. Jan. 1990 Sitzung der Ortsplanungskommission "Revision der Bauordnung Risch" (IGD-Zone, Parkierungsvorschriften, Ausnützungsziffern etc.)
- 22. Jan. 1990 Sitzung der Baukommission "Revision der Bauordnung Buonas" (Anhang zur Bauordnung Risch etc.)
- Februar 1990 4. Entwurf der BO Risch, inkl. Anhang, z.Hd. Ortsplanungskommission zur Stellungnahme
- 04. April 1990 Gesamtes Dossier zur Vorprüfung an die Baudirektion

- 11. Juli 1990 Vorprüfung durch Baudirektion abgeschlossen
- 30. Okt. 1990 Oeffentliche Orientierungsversammlung
- 31. Okt. bis 29. Nov. 1990 Planaufgabe
- anschliessend Bearbeitung der Einsprachen und Eingaben
- 03. Sept. 1991 Aenderungen an die Baudirektion zur 2. Vorprüfung
- 30. Jan. 1992 Ergebnisse der 2. Vorprüfung vorliegend
- 24. April bis 25. Mai 1992 2. Planaufgabe aufgrund der bearbeiteten Einsprachen und Eingaben
- anschliessend Bearbeitung der weiteren Einsprachen sowie Ausarbeitung der Urnenabstimmungsvorlage
- 14. Sept. 1992 Oeffentliche Orientierungsversammlung
- 27. Sept. 1992 Urnenabstimmung

2. GRUNDZUEGE DER RAEUMLICHEN ENTWICKLUNG

Das kant. Baugesetz und der Richtplan 1987 erfordern im wesentlichen folgende Anpassungen und Ueberprüfungen:

- Eliminierung der SPV-Zonen durch Einzonung oder Auszonung
- Dimensionierung der Bauzonen auf den Bedarf für die nächsten 10 bis 15 Jahre
- Haushälterischer Umgang mit Bauland durch teilweise Verdichtung (höhere Ausnutzungsziffern, Arealbebauung, Bebauungsplan)
- Berücksichtigung der neuen Definition und Anwendung der Ausnutzungsziffer AZ, insbesondere bezüglich Dachausbau (Revision der Vollziehungsverordnung VVO vom 11.7.1989)
- Ueberprüfung Auszonung/Umzonung/Neustrukturierung der Gebiete mit zu prüfender Nutzung (GPNU) gemäss kantonalem Richtplan
- Etappierungen, d.h. Schaffung von Reservebauzonen

Darüber hinaus galt es eine grössere Zahl von weiteren Festsetzungen/Zwischenergebnissen und Vororientierungen des kant. Richtplanes, insbesondere auf den Gebieten Landschafts-, Natur- und Heimatschutz, Verkehr, Ver- und Entsorgung auf ihre Konfliktträchtigkeit zu überprüfen, allenfalls zu modifizieren und in die Ortsplanung (Ortsgestaltungsplan/Zonenplan) zu integrieren.

Aus der Sicht der Gemeinde stand neben den vorerwähnten Revisionspunkten die Sicherung ausreichender Flächen für den öffentlichen Bedarf(OeIB/OeIA) an geeigneter Lage, die Verbesserung der Siedlungsqualität und die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen im Vordergrund (Zielsetzungen, vgl. Abschnitt 1.4).

3. NATUR UND LANDSCHAFT

Dieser Teilrichtplan ist Bestandteil des Ortsgestaltungsplanes.

3.1 Landwirtschaft

3.1.1 Landwirtschaftsgebiet und Landwirtschaftszone

Das Landwirtschaftsgebiet im Ortsgestaltungsplan umfasst alle nicht von Wald, Gewässer, Verkehrsanlagen oder einer Nutzungszone (Bauzonen, Schutzzonen) belegte Flächen des Gemeindegebietes mit Ausnahme derjenigen Flächen, die für später mögliche Erweiterungen des Siedlungsgebietes oder der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freihaltung vorgesehen sind.

Im Zonenplan werden die Gebiete für eine mögliche Erweiterung des Siedlungsgebietes - vor allem aus rechtlichen Gründen - ebenfalls der Landwirtschaftszone zugeschlagen.

3.1.2 Fruchtfolgeflächen

Im Jahre 1987 erarbeitete der Kanton (Zentralstelle für Ackerbau) gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung den vorläufig verbindlichen Plan der Fruchtfolgeflächen FFF. Im Rahmen der Ortsplanung ergeben sich lediglich geringfügige Anpassungen gegenüber dem Grundlagenplan.

3.1.3 Erhaltung von Landwirtschaftsbetrieben in der Landwirtschaftszone

Infolge des kompakten Siedlungsgebietes ist die Erhaltung der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe gewährleistet.

Auf Gemeindegebiet liegen heute ca. 57 Vollerwerbsbetriebe. Für einige Landwirtschaftsbetriebe bildet die Landwirtschaft nur noch einen Nebenerwerb. Die Betriebsstruktur ist generell als gut zu bezeichnen. Mit Ausnahme einiger Feuchtgebiete und Magerwiesen (Trockenstandorte), die zum Teil unter Naturschutz gestellt sind (Flächenbeiträge), handelt es sich durchwegs um geeignetes, weitgehend ackerfähiges Landwirtschaftsland.

3.2 Naturschutz

Die nachstehenden Nummern sind den kantonalen Registern entnommen und sollen zwecks Vermeidung von Verwechslungen so bestehen bleiben.

Legende: A = Ausgangslage
Z = Zwischenergebnis

3.2.1 Kantonale Naturschutzgebiete (NSG bestehend)

Die Darstellung erfolgt im Zonen- und Ortsgestaltungsplan

NSG 09.01 A Dersbach, inkl. Seebereich
NSG 09.02 A Binzmühle
NSG 09.03 A Schachen
NSG 09.04 A Schachenweid
NSG 09.05 A Honauer Wald

3.2.2 Kantonale Naturschutzgebiete (NSG geplant)

Darstellung im Ortsgestaltungsplan (keine Unterscheidung zu gemeindlich geplanten NSG)

NSG 09.06 Z Binzmühle Ergänzung (Wald bei Binzmühle)
NSG 09.07 Z Steintobel

3.2.3 Gemeindliche Naturschutzgebiete (geplant)

Darstellung im Ortsgestaltungsplan (keine Unterscheidung zu kantonal geplanten NSG)

NSG 09.101 Ried Obere Bachtalen
L 9.101 Hinterhelltobel
L 9.102 Bahndamm Weidhof Berchtwil
L 9.103 Hecken Zweiernholz
L 9.104 Auenwald Schachenweid
L 9.105 Vorderhelltobel
L 9.106 Uferbestockung Weiher Sientalwald
L 9.109 Steintobelbach Küntwil
L 9.111 Bachlauf westlich Küntwil
L 9.112 Schönau
L 9.113 Sonderi

3.2.4 Kantonale Naturobjekte (NO)

NO 09.01 A Nagelfluhfindling Rotkreuz
NO 09.02 Z Reussgranit Chilchberg

Darstellung im Ortsgestaltungsplan: hellgrüner Kreis

3.2.5 Gemeindliche Naturobjekte (NO geplant)

Darstellung im Ortsgestaltungsplan: hellgrüner Kreis

NO 09.101 Kastanienbäume Steintobel (im NSG 09.07 enthalten)
NO 09.102 Weiher Sientalwald
NO 09.103 Weiher Küntwil
NO 09.104 Nagelfluhfindling Park Buonas
NO 09.105 Sandsteinaufschlüsse Seeufer Halbinsel Buonas (sichtbar bei Niedrigwasser)
NO 09.107 Findlinge Schönau
NO 09.108 Findlinge Honauerwald
NO 09.109 Findlinge Zweiernholz

Im Plan sind noch weitere grössere Findlinge eingetragen im Gebiet Hellmüli, Muriweid, Stotzenackerweg und Schlossberg.

3.3 Landschaftsschutz

3.3.1 Bauverbotszone

Die Bauverbotszone entlang dem Zuger See, die Seeufer-schutzzone gemäss Verordnung über den Natur- und Heimat-schutz vom 28.2.1946 wird im Rahmen einer kantonalen Re-vision der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung neu defi-niert. Die Darstellung (Abgrenzung) im Zonenplan wird somit in der bisherigen Form beibehalten. Massgebend ist der vom Regierungsrat erlassene Originalplan.

3.3.2 Baubeschränkungszone

Die ehemalige kantonale Baubeschränkungszone (im Gebiet Oberrisch) wird aufgehoben und durch die entsprechenden gemeindlichen Zonenvorschriften abgelöst.

3.3.3 Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Bei den im Kantonalen Richtplan 1987 bezeichneten LSG kommt der Erhaltung der charakteristischen Landschafts-elemente besondere Bedeutung zu. Insbesondere ist auf die Erhaltung und Wiederherstellung besonders schöner und wertvoller Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigen-art Rücksicht zu nehmen. Diese Gebiete sind im Zonenplan als Landschaftsschutzzone eingezeichnet. (Legende im Zonenplan: Strichraster grün)

- LSG 1. Seeufer Zugersee
- LSG 2. Flusslandschaft Reuss
- LSG 5. Rootenberg-Chilchberg/Sijental

3.3.4 Siedlungsbegrenzungen

Im Gebiet Buonas gibt es gemäss kantonalem Richtplan eine nord- sowie südöstliche Siedlungsbegrenzungslinie. Siedlungsbegrenzungslinien sind nur in Ausnahmefällen, d.h. bei einem ausgewiesenen öffentlichen Interesse an-tastbar. Aufgrund der erfolgten Einzonungen wurden fol-gende Korrekturen und Ergänzungen für den Ortsgestal-tungsplan vorgenommen:

- Neue Siedlungsbegrenzungslinie östlich und nördlich der Neueinzonung (Gesuch K. Stuber) bis an die Kantonsstrasse hinauf. Zusätzlich Verlängerung der Siedlungsbegrenzungslinie bis zur Bahnlinie im Gebiet Giebel.

Begründung: Eine (allfällig spätere) Zonenerweiterung nach Osten und Norden ist aus Landschaftsschutzgründen unerwünscht (siehe auch bestehende Siedlungsbegren-zung)

- Verschiebung der Siedlungsbegrenzungslinie im Bereich der Bauzone 5

Begründung: Mit der Erweiterung der Bauzone 5 erhält die Gemeinde die Gelegenheit, im Seeuferbereich, an-grenzend an die gemeindeeigene Parzelle 393, ca. 3400 m² Land zu Fr. 60.--/m² zu erwerben. Der Kaufpreis wird von den Verkäufern für die Planung und Realisie-rung eines öffentlichen Parkes eingeworfen. Im weite-ren soll ein öffentlicher Fussweg entlang der Grenze zur Liegenschaft Meierhans in Richtung See, als neue Verbindung zur Seepromenade, geschaffen werden. Zudem wurde mit Expertisen nachgewiesen, dass für einen Hotel- und Restaurantbetrieb die bisherige Bauzone 5 ungenügend ist.

- Neue Siedlungsbegrenzungslinie entlang der St. German-strasse

Begründung: Seeseitig eine durchgehende Siedlungsbe-grenzungslinie für das Baugebiet Buonas.

Der Kanton wird gebeten, diese erweiterte Siedlungsbe-grenzungslinie bei der nächsten Gelegenheit in den kantonalen Richtplan zu übernehmen.

- Neue Siedlungsbegrenzungslinie südlich der Neueinzo-nung in Holzhäusern (Gesuch M. Werder).

Begründung: Der Kanton kann der besagten Erweiterung nur zustimmen, wenn entlang der südlichen Zonengrenze (Richtung Nationalstrasse) eine Siedlungsbegrenzungs-linie festgesetzt wird.

3.3.5 Gebiet mit zu prüfender Nutzung (GPNU)

Der kant. Richtplan bezeichnet die folgenden zwei Ge-biete mit zu prüfender Nutzung:

- SPV Zone Bannholz

Es besteht die Absicht, einerseits einen öffentlichen Schlittelhügel sicherzustellen (mittels Dienstbar-keitsvertrag) und andererseits eine differenzierte Bauweise zu ermöglichen, wobei ein Teil des Areals ausgezont werden soll. Vorgeschlagen wird nun:

- . Oestlicher Teil (ca. 1/4) der Wohnzone W3 zuordnen; mit Arealbebauungspflicht und speziellen Vorschrif-ten.
- . Die Restfläche der bisherigen SPV-Zone (Westteil) der Landwirtschaftszone zuordnen.

- SPV-Zone Oberrisch
Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom Dezember 1987 ist dieses Gebiet weiterhin als Bauland vorzusehen. Dem Zusatz-Antrag auf Senkung der Ausnützungsziffer (AZ) wird entsprochen (AZ = 0,10). Mit der neuen Dachgeschossregelung gemäss § 14 Abs. 3 der Vollziehungsverordnung ist eine theoretische AZ von ca. 0.15 möglich. Die Gebiete der bewilligten Arealbebauungen werden definitiv der Landhauszone L zugeordnet; die Restflächen sind der L-Reservebauzone zugewiesen (Baufreigabe ab 1.1.1999 gemäss § 56, Abs. 2 BO).

3.3.6 Bootsstationierungsanlage

Die in der ersten Planaufgabe im Ortsgestaltungsplan vorgesehene Bootsstationierungsanlage "Buonas" ist aufgrund diverser Einsprachen gestrichen worden. Die bestehende Bootsstationierungsanlage "Risch" ist im Ortsgestaltungsplan eingezeichnet.

3.3.7 Abbau- und Deponiegebiete

In der Gemeinde Risch besteht heute die Multikomponenten-Deponie "Alznach".
Legende im Zonen- und Ortsgestaltungsplan: Fläche grau (UeD)
Die Deponie Haldenhof wird mittels einer Ausnahmegewilligung der Baudirektion geregelt und erscheint nicht im Zonenplan.
Abbaugelände gibt es keine.

3.3.8 Aussichtsschutzzonen

Um der Öffentlichkeit einzelne Bereiche der freien Sicht auf den See und das gegenüberliegende Gebiet zu erhalten, sind folgende Aussichtsschutzzonen eingeplant:

- In Buonas im Bereich "Schmiede Zehnder bis Eingangs Wald" entlang der Rischerstrasse
- In Oberrisch im Bereich "Liegenschaft von Tschärner bis inkl. Liegenschaft Göhner" entlang der Küssnachterstrasse
- Im Bereich "Liegenschaft Meierhans bis Gemeindegrenze" entlang der Dersbachstrasse

Legende im Zonen- und Ortsgestaltungsplan: schwarzer Punktraster

4. SIEDLUNG

Als Teilrichtplan auch Bestandteil des Ortsgestaltungsplanes

4.1 Siedlungsstruktur

4.1.1 Verdichtetes Bauen

Bei der heutigen Baulandverknappung muss eine sparsame Verwendung des Baulandes gefördert werden. In den Wohnzonen W3, W4, in der Kernzone K sowie in der Wohn- und Gewerbezone WG wird die Ausnützungsziffer (AZ) generell um 0.05 erhöht. In Verbindung mit dem gemäss neuer Berechnungsart der AZ möglichen Dachausbau erscheint die Verdichtungsmöglichkeit als ausreichend. Auf eine Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) in der Wohnzone W2 wird verzichtet, da mit der neuen Definition der AZ eine Ausnützungszunahme von ca. 40 % möglich wird. Die kritischeren Bereiche wie Geschäftsdorf-, Wohndorfkerne usw. sind mit Arealbebauungen oder Bebauungsplänen zu überbauen, die auch ein verdichtetes Bauen zulassen resp. bezwecken (vgl. u.a. Bauordnung Risch, Anhang 2). Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, um den hier erhöhten Anforderungen an Bauwerke und Eingliederung etc. Rechnung zu tragen.

4.1.2 Industrie und Gewerbe

Bezüglich der Wohn- und Gewerbezone WG in Rotkreuz bestehen zur Zeit keine besonderen Probleme (z.B. bezüglich Lärm). Für die Wohn- und Gewerbezone "Waldegg" wurde ein Bebauungsplan erarbeitet, der am 20. Februar 1990 vom Regierungsrat genehmigt wurde. Für einen Teil der bisherigen Wohn- und Gewerbezone nördlich der Bahngeleise (neu Wohndorfkerne) wird gegenwärtig im Rahmen der Dorfkernplanung Rotkreuz ein Bebauungsplan erarbeitet. Es soll der besonders immissionssträchtigen Situation zwischen Bahn und Kantonsstrasse - vorallem durch geeignete Anordnung der Baukörper und der Nutzungen - Rechnung getragen werden; dies unter bestmöglicher Eingliederung ins künftige Dorfbild. Die Wohn- und Gewerbezone in Holzhäusern ist weitgehend überbaut.

Das Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet IGD von Rotkreuz hat aufgrund der optimalen Verkehrslage (Bahn, Bus, Autobahn) (über-)regionalen Charakter, was das Verhältnis Arbeitsplätze zu Einwohner entscheidend beeinflusst. Um das ganze Wachstum in geordnete Bahnen lenken und der verkehrsmässigen Infrastruktur (Bahn und Bus) anpassen zu können, wurden in der Industrie- Gewerbe- und Dienstleistungszone gegenüber dem bisherigen Zonenplan Reservebauzonen von total ca. 120'191 m² aus- geschieden. Davon werden ab 1. Januar 1997 ca. 13'600 m² und ab 1. Januar 2003 ca. 106'591 m² zur Ueberbauung freigegeben (gemäss § 56, Abs. 3 BO).

Ein grösserer Teil an der Blegistrasse (108'220 m²) wurde gegenüber dem bisherigen Zonenplan der Landwirt- schaftszone zugeteilt. Ein Grundstücksteil von ca. 21'000 m² an der Birkenstrasse wurde umgezont und neu der WG-Zone zugewiesen. Das vom Unterwerk der SBB beanspruchte Areal wurde aus- gezont und dem übrigen Gebiet für übergeordnete Ver- kehrsträger zugewiesen (12'255 m²).

Im weiteren werden in der IGD-Zone erstmals Ausnützungsziffer und Baumassenziffer einzuhalten sein (§ 47, Abs. 9 BO). Um den Grünanteil im Industriegebiet zu erhöhen, ist auch die Grünflächenziffer von Bedeutung, welche besagt, dass mindestens 20 % des Grundstücks als Grün- fläche erhalten bleiben muss. Es ist jede einzelne dieser Bauvorschriften einzuhalten. Damit sind Bauge- suche mit extrem hoher Nutzung nicht mehr möglich. Eben- so sind gemäss § 47 der Bauordnung Risch (BO) entlang der Forren- und Industriestrasse, der Chamerstrasse so- wie der Birken- und Blegistrasse 4 m breite Grünstreifen auf Privatland zu erstellen. Zusammen mit der eingeführ- ten Pflanzpflicht von Hochstämmern sollen alle diese Massnahmen zu einer guten Gesamtgestaltung dieser Zone beitragen.

4.1.3 Freihaltegebiete (OEIA)

Die Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung liegen ausserhalb der Bauzonen und zählen nicht zum eigentlichen Siedlungsgebiet.

Die Gemeinde Risch umfasst gemäss Zonenplan folgende Freihaltegebiete:

- Gebiet Zwijern: Im Bereich des bestehenden Seebades ist zwecks Schaffung und Sicherung von Umschwung eine Fläche von ca. 6000 m² als Freihaltegebiet ausge- schieden.

- Gebiet Risch: Im Bereich des Bootshafens Risch ist zwecks Schaffung einer öffentlich zugänglichen Fläche mit Seeuferzugang eine solche von ca. 2000 m² als Freihaltegebiet ausgedehnt.
- Gebiet Buonas: Im Bereich der Bauzone 5 (Restaurant- Hotelzone) ist ein Teil der Parzelle GBP Nr. 392 (ca. 3400 m²) als Freihaltegebiet ausgedehnt (Ufer- und Seepromenadezone). Diese Fläche soll durch die Gemeinde erworben werden. Zweck: Realisierung eines öffentlichen Parks im See- uferbereich mit öffentlichem Fussweg-Zugang.

Im weiteren wird noch ein Teil von GBP Nr. 392 als Freihaltegebiet ausgedehnt (ca. 3300 m²) Zweck: Für Parkanlage des geplanten Hotel- und Gast- gewerbebetriebes.

4.2 Siedlungsgebiet

4.2.1 Umfang der Bauzonen

Nach kantonaler Statistik genügt das heute eingezonte Land für den Bedarf der nächsten 15 Jahre. Der kant. Richtplan sieht daher eine Erweiterung des bisherigen Siedlungsgebietes nur dann vor, wenn im gleichen Masse ausgezont wird. Die vorliegenden Zonenflächen sind in ihrem Umfang kleiner als gemäss rechtskräftigem Zonen- plan 1981 (inkl. SPV-Zonen).

Da diverse SPV-Zonen (-Teilstücke) der Landwirt- schaftszone zugewiesen wurden, bestand die Möglich- keit, einzelnen Einzonungsgesuchen zumindest teilweise zu entsprechen.

4.2.2 Siedlungsentwicklungsgebiet

Das durch die kantonal geplante Dorfumfahrung Risch beanspruchte Gebiet (ca. 4'500 m²) ist im Ortsgestal- tungsplan als Bauerweiterungsgebiet dargestellt. Vor einer definitiven Einzonung muss aber die Umfahrung durch einen Kantonsratsbeschluss aus dem kantonalen Richtplan gestrichen werden.

Bei den Restgebieten der bisherigen SPV-Zonen Bann- wald, Feldhof und Blegi wird aufgrund der grossen, noch unüberbauten Bauzonen auf die Ausscheidung von Entwicklungsgebieten im Ortsgestaltungsplan verzich- tet.

4.2.3 Änderungen des Zonenplanes

Die gesamte Bauzonenfläche wurde um ca. 136'000 m² reduziert.

- Ausgezonte Gebiete

In die Landwirtschaftszone sind drei grössere Gebiete der ehemaligen SPV-Zone (an Blegistrasse, nördlich Bannwald, Feldhof) von total ca. 179'320 m² ausgezont worden.

Das vom Unterwerk der SBB beanspruchte Areal wurde ausgezont und dem übrigen Gebiet für übergeordnete Verkehrsträger zugewiesen (12'255 m²).

- Neu eingezonte Gebiete

- Infolge der Dorfkernplanung wurden vom SBB-Areal ca. 11'840 m² eingezont. Es sei hier lediglich auf die Bedeutung dieser Gebiete bezüglich Lärmschutzbauten für das hinterliegende Wohngebiet verwiesen. Die Bearbeitung erfolgt mit Bebauungsplänen.

- Die restlichen fünf Einzonungen von total ca. 43'777 m² in Holzhäusern und Buonas entsprechen einem örtlichen Bedürfnis dieser Ortsteile und sind den vorhandenen Schulkapazitäten Holzhäusern und Risch angepasst.

. Aus unbekanntem Gründen wurde bei der Zonenplanung Buonas 1974/75 das bereits überbaute Gebiet Giebel nicht eingezont. Dies wurde nun korrigiert.

. Bei der neuen Wohnzone W2 in Holzhäusern besteht Arealbauungspflicht, um so einer geeigneten Anordnung der Baukörper Rechnung tragen zu können, nicht zuletzt aus Ortsbild- und Lärmimmissionsgründen. Die besagte Neueinzonung wird mit dem in Rotkreuz fehlenden Angebot an Bauland für Einfamilienhäuser sowie mit dem bestehenden Schulhaus Holzhäusern begründet.

. Bei der Bauzone 5 besteht folgender Vorbehalt der Baudirektion: Die Anpassung der Siedlungsgrenzungslinie im Bereich der Bauzone 5 in Buonas muss als unzweckmässig bezeichnet werden und widerspricht dem Kant. Richtplan.

Trotz dieses Entscheides beschliesst der Gemeinderat einstimmig, entsprechend den Beschlüssen der Planungskommission und der Baukommission, die Erweiterung der Bauzone 5 gemäss der Revisionsvorlage der Volksabstimmung zum Entscheid zu unterbreiten. Der Rat ist überzeugt, dass das öffentliche Interesse zur Erweiterung der öffentlichen Seeuferzone und die Erstellung eines Restaurant- und Hotelbetriebes mehr als genügend gegeben und ausgewiesen sind (siehe separater Antrag Bauzone 5).

- Von GBP Nr. 860 (SBB Areal) wurde ein Teil als OEIB-Zone ausgeschieden (siehe Punkt 4.2.5).

- Reservebauzonen

- Die ehemalige undefinierte SPV-Zone Allrüti wurde einer Wohn- und Gewerbe-Reservezone zugewiesen.
- In Oberrisch wurden die Gebiete mit bewilligten Arealbauungen definitiv eingezont. Das restliche Gebiet ist der Landhaus-Reservezone zugewiesen worden.

- Die IGD-Reservezonen sind schon unter 4.1.2 umschrieben worden.

- Die neueingezonten Gebiete der Liegenschaft Karl Stuber, Buonas, und der Liegenschaft Josef Schriber, Buonas, sind der Reservebauzone zugewiesen worden.

- Umzonungen

- Im Gebiet Waldeten und Feldhof wurden ehemalige SPV-Gebiete zum Teil definitiv einer Bauzone zugewiesen. Das Gebiet Allrüti ist unter der Reservebauzone erwähnt.

- Eine Umzonung von der WG-Zone in die Wohndorf-kernzone erfolgte als Resultat der Dorfkernplanung.

- An der Birkenstrasse erfolgte zur Entlastung der ehemaligen Industrie- und Gewerbezone eine Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone von ca. 21'000 m².

- Um eine angemessene Erweiterung des Hotel- und Restaurantbetriebes in Risch zu ermöglichen erfolgte eine Umzonung von ca. 3'300 m² von der Landhauszone in die W2-Zone.

- Im weiteren wurden ca. 11'790 m² von der Bauzone in die Zone des öffentlichen Interesses (OEIB) umgezont (siehe auch Punkt 4.2.5)

Zusammenfassend ergibt sich folgende Flächenbilanz:

- Total ausgezont:	
. von SPV-Industrie in LW	ca. 108'220m2
. von SPV- in LW-Zone	ca. 71'100m2
. von Industrie in üb. Geb. für übergeordnete Verkehrsträger	ca. 12'255m2 ca. 19'1575m2
- Total eingezont:	
. von LW-Zone	ca. 43'777m2
. von SBB-Areal	ca. 11'840m2 ca. 55'617m2
TOTAL MINDERFLAECHE	ca. 135'958m2 =====

- Gebiet mit gemeindlichem Bauverbot

- Am Hang der Schmiedmatte zur reformierten Kirche ist der Hangbereich zwecks Freihaltung dieses Kirchenhügels mit einem Bauverbot belegt worden. Die Nutzung aus diesem W2-Areal kann auf der Restparzelle in der Ebene der Schmiedmatte realisiert werden.

4.2.4 Gebiete mit Sonderbauvorschriften

Um die Planungsvorstellungen und die bessere Nutzung des Bodens erreichen zu können, sind einige Gebiete mit Sonderbauvorschriften belegt worden. Es sei dazu auf die §§ 9 und 63 der Bauordnung und den Anhang 2 zur Bauordnung verwiesen.

4.2.5 Zonen des öffentlichen Interesses

Als Zonen des öffentlichen Interesses (OEIB) werden zu den bisherigen die folgenden Grundstücke zusätzlich ausgeschieden:

- GBP Nr. 42 + 161 (südlich Schulhäuser Rotkreuz): für allfällige Erweiterung der Schulanlage
- Teilstück GBP Nr. 860 (SBB-Areal): für allfällige Erweiterung der Sportanlagen sowie den Bau einer allfälligen östlichen Verbindungsstrasse unter den Geleisen hindurch sowie Zonung der bereits vorhandenen öffentlichen Parkplätze.

- Kleines Teilstück GBP Nr. 613 (bei Kirche Risch): als Ergänzung des Kirchenbereiches
- Kleines Teilstück GBP Nr. 614 (beim Schulhaus Risch) als Ergänzung des Schulhausbereiches
- Kleines Teilstück bei GBP Nr. 1480 (bei Kirche Holzhäusern): als Ergänzung des Kirchenbereiches

4.2.6 Flächenstatistik, Kapazitätsberechnung und Verdichtungsmöglichkeit zum Zonenplan 1992

Der Zonenplan ist das Planungsinstrument, das den Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre sicherstellen soll. Die detaillierte Berechnung ergibt folgendes Resultat:

Zonen	überbaute Bauzonen, inkl. überbauter Teil in Reservebauzone	nicht überbaute Bauzonen (ohne Reservebauzonen)	unüberbaute Reserve-Bauzonen	Total
Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone Kernzonen	73.3 ha	54.5 ha	11.5 ha	139.3 ha
Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone	33.2 ha	20.7 ha	12.0 ha	65.9 ha

Für den Bedarf der nächsten 15 Jahre (Ausrichtung Zonenplan gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz) ist also genügend Bauland eingezont. Allerdings ist die Verfügbarkeit des Baulandes, insbesondere in den Wohnzonen, oft beschränkt und vom Gemeinderat nicht beeinflussbar.

Aus den Zonenflächen und der Ausnützungsziffer und den sich daraus ergebenden Geschossflächen kann berechnet werden, dass in den unbebauten Bauzonen (inkl. Reservabauzonen) eine Kapazitätsreserve für ca. 4'100 Einwohner besteht. Dazu kommt noch eine Zahl von ca. 740 Einwohnern durch die Verdichtungsmöglichkeit der bereits überbauten Bauzonen (AZ-Erhöhung und AZ-freies Dachgeschoss).

4.2.7 Etappierung der Bauzonen

Die Umschreibung erfolgte bereits in den Kapiteln 4.1.2 und 4.2.3.

5. DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGIE

Die genaue Abgrenzung der Ortsbildschutzzonen wurde durch die Baukommission und einem Vertreter des kantonalen Amtes für Denkmalpflege und Archäologie an Ort und Stelle festgelegt.

5.1 Ortsbildschutzgebiete (OSG)

In den Ortsbildschutzgebieten ist für den Abbruch von Bauten oder Bauteilen und Anlagen eine Bewilligung erforderlich (BO §61). Im weiteren ist für alle Bauvorhaben das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie beizuziehen.

Die Ortsbildschutzgebiete des kantonalen Richtplanes sind in bereinigtem Umfang im Zonenplan als Ortsbildschutzzonen ausgeschieden. Es handelt sich um folgende Ortsbildschutzgebiete (OSG):

- OSG 09.01 Dorfkern Risch
- OSG 09.02 Berchtwil
- OSG 09.03 Buonas
- OSG 09.04 Ibikon

Darstellung im Zonenplan und Ortsgestaltungsplan:
schräger Strichraster

5.2 Kulturobjekte (KO)

Am 1. Februar 1990 wurden die Eigentümer sämtlicher Kulturobjekte zu einer Orientierungsversammlung eingeladen, wo sie von Herrn Dr. Horat c/o Amt für Denkmalpflege und Archäologie eingehend über die Konsequenzen einer Unterschutzstellung informiert wurden (Rechtslage, Pflichten, Möglichkeiten, Beratung).

Vor dem Erlass bau- und planungsrechtlicher Verfügungen über alle im Richtplan 1987 enthaltenen Kulturobjekte oder über Bauten und Anlagen in ihrer Umgebung, holen die Gemeinden den Bericht des kantonalen Amtes für Denkmalpflege und Archäologie ein.

Wir verweisen auf das Inventar der kantonalen und gemeindlichen Kulturobjekte im Anhang 2 zur Bauordnung Risch.

Von den gemeindlichen Kulturobjekten ist noch keines unter Schutz gestellt. Es handelt sich also lediglich um ein Inventar schützenswerter Objekte. Durch den Eintrag im Ortsgestaltungsplan entsteht also keine Unterschutzstellung. Hingegen besteht für den Grundeigentümer eine Meldepflicht bei geplanten Veränderungen am Gebäude. Danach erfolgt erst eine genaue Abklärung hinsichtlich der "Unterschutz-Würdigkeit".

5.3 Archäologische Fundstätten und Siedlungen

Das Amt für Denkmalpflege hat die Angaben zum Eintrag im Zonenplan und Ortsgestaltungsplan geliefert und die Darstellung mit dem Ortsplaner besprochen. Im übrigen sei auf den Text im § 65 der Bauordnung verwiesen. Inventar der Siedlungsplätze und Fundstellen:

9.1		Hechtmattli	Jungsteinzeitliche Ufersiedlung und Römerzeitlicher Einzelfund
		Alznach	Jungsteinzeitliche Ufersiedlung
		Schwarzbach	Jungsteinzeitliche Ufersiedlungen und bronzezeitlicher Einzelfund
		Zwijern	Jungsteinzeitliche Ufersiedlung
		Buonas	Jungsteinzeitliche Ufersiedlung und mittelalterliches Sommerhaus
9.2	Oberrisch	Parz. 262	Jungsteinzeitliche Ufersiedlungen
		Gut Aabach	Jungstein- und bronzezeitliche Ufersiedlung
9.3		Ibikon	Römerzeitlicher Depotfund
9.4	Rotkreuz		Nacheiszeitlicher Knochenfund
9.5		Muriweid	Möglicherweise mittelsteinzeitlicher Siedlungsplatz
9.6	Risch	Kirchhof	Frühmittelalterliches Gräberfeld unter Pfarrkirche
9.7	Berchtwil		
9.8	Küntwil		
9.9	Ibikon		
9.10	Gangolfswil		Wüstung (Gebiet ehem. mittelalt. Siedlung)
9.12	Witwil		Wüstung
9.13	Buonas		Hoch- spätmittelalterlicher Depotfund
9.14	Buonas		Burg
9.15	Buonas		Neuzeitlicher Einzelfund

6. VERKEHR

Die Hochleistungs-, Hauptverkehrs-, Sammel- und Erschliessungsstrassen, die kantonalen und gemeindlichen Radstrecken, die wichtigsten Fuss- und Wanderwege, grössere Parkieranlagen, ein möglicher Industriegeleiseanschluss und das öffentliche Verkehrsnetz (Bus und Schiff) sind im Verkehrsrichtplan eingezeichnet.

6.1 Nordzufahrt Industriegebiet West

Im Sinne einer zukunftsorientierten Ortsplanung wurde auch die Machbarkeit einer teilweise direkten Autobahnausfahrt (von N4 her) ins Industriegebiet West geprüft. Baukommission, Planungskommission und Gemeinderat haben die Aufnahme in den Verkehrsrichtplan im Sinne einer langfristigen Reserveplanung beschlossen. Die Notwendigkeit ist zukünftig aber noch detailliert abzuklären.

Ein noch zu erstellender Baulinienplan müsste genehmigt werden, bevor die dortige IGD-Reservebauzone überbaut werden kann, da sonst das Strassentrassée nicht freigehalten werden kann.

6.2 Umfahrungsstrasse Risch

Auf die geplante Umfahrungsstrasse im Dorf Risch gemäss Kant. Richtplan ist zu verzichten.

Begründung:

- Seit Eröffnung der Autobahn wesentlich weniger Verkehr.
- Keine eigentliche Ortsumfahrung, sondern in kurzer Entfernung eine weitere Strasse ohne grosse "Umfahrungswirkung"
- Ortsbild

Die Umfahrung Dorf Risch ist jedoch Bestandteil des Kant. Verkehrsrichtplanes und muss im gemeindlichen Verkehrsrichtplan enthalten sein (spezielle Darstellung). Wird die Umfahrung Risch durch Kantonsratsbeschluss aufgehoben, kann die Aufnahme des betroffenen Gebietes in die Bauzone im vereinfachten Verfahren gemäss § 14 des kant. Baugesetzes (BauG) erfolgen.

6.3 Sogenannte "Ostumfahrung" resp. SBB-Unterquerung in Rotkreuz

Das Dorf Rotkreuz wird durch die SBB zweigeteilt. Um die beiden Dorfteile besser miteinander zu verbinden, ist für die Zukunft eine zweite Nord-Südverbindung einzuplanen (für den lokalen Verkehr).

Näherer Beschrieb:

- Diese Strasse würde lediglich den Charakter einer Verbindungs- resp. Erschliessungsstrasse aufweisen.
- Linienführung: vom Gemeindezentrum Dorfmatte via SBB-Unterquerung zur Birkenstrasse.

Wesentliche Vorteile:

- Direktere Verbindung vom Industriegebiet zum Dorfteil Süd (nicht aller Verkehr über den Lindenplatz).
- Entflechtung des Strassenverkehrs auf der Buonaser- und Luzernerstrasse, d.h. im Dorfbereich.
- Velos und Mofas könnten auf einem eigenem Trassée die SBB unterqueren, was wiederum positive Auswirkungen auf die bestehenden Fussgängerunterführungen hätte.

Weiterer Planungsablauf:

Mit der Richtplanung ist noch kein Entscheid über die Realisierung gefällt worden. Dem Bürger müsste zuerst eine Baulinienplanung vorgelegt werden. Anschliessend wäre dann erst die Bauprojektvorlage zu erstellen.

6.4 Park and Ride

Beim Bahnhof besteht eine Park and Ride-Anlage, die bereits heute voll genutzt wird. Eine Erweiterung für die Bahnbenützer ist nur noch eine Frage der Zeit und soll teilweise auch nördlich der Geleise erfolgen (Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen).

6.5 Busstrecken und Bushaltestellen

Im Verkehrsrichtplan sind die Bereiche der Haltestellen dargestellt (u.a. auch betr. PTT-Bus). Die Linienführungen sind aus Uebersichtsgründen nicht im Plan dargestellt. Neue Bushaltestellen sind auch auf der Nordseite der SBB geplant. Sie sollen im Rahmen des Bebauungsplanes in der dortigen Wohndorfkernzone aus- geschieden werden.

6.6 Busspuren

Auf dem Gemeindegebiet von Risch besteht heute noch kein Bedarf für separate Busspuren. Denkbar sind solche in der Zukunft auf der Chamerstrasse.

6.7 Beschränkung der Parkierung

§ 30 der Bauordnung Risch regelt die Parkierung und enthält auch die Grundlage zur Beschränkung des Park- platzangebotes je nach Erschliessungsgrad mit öf- fentlichen Verkehrsmitteln.

6.8 Radstrecken

Im Verkehrsrichtplan sind auch die kantonalen und ge- meindlichen Radstrecken eingezeichnet.

6.9 Fuss- und Wanderwege

Gemäss gemeindlichem Strassenreglement vom 28. Juni 1982 resp. 21. Dezember 1982 (Regierungsratsbeschluss) besteht bei öffentlichen Fusswegen Unterhaltspflicht der Anstösser resp. Eigentümer, wobei die Gemeinde das Material liefert (siehe § 28 Strassenreglement).

6.9.1 Wanderwege

Die Wanderwege sind nach der Zuger Wanderkarte, Aus- gabe 1986, mit Ergänzungen und Aenderungen gemäss ge- meindlichen Abklärungen übernommen worden.

6.9.2 Fusswege

Die wichtigsten Fusswege des Siedlungsgebietes sind im Verkehrsrichtplan dargestellt, wobei die geplanten Wege von zukünftiger Bedeutung mit einer eigenen Sig- natur eingezeichnet sind.

7 O E F F E N T L I C H E B A U T E N U N D A N L A G E N

7.1 Oeffentliche Bauten und Anlagen des Bundes (bestehend)

- Tankanlage OKK
- Bahnareal der SBB mit Bahnhof und Park and Ride-An- lage etc.

7.2 Oeffentliche Bauten und Anlagen des Kantons

In der Gemeinde Risch bestehen keine kantonalen öffentlichen Bauten und Anlagen. Gemäss Kant. Richtplan sind auch keine geplant.

7.3 Oeffentliche Bauten und Anlagen der Gemeinde

Die Gemeinde sichert sich im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision zusätzlich die erforderlichen Flächen OEIB und OEIA für den nachstehend erwähnten öffentlichen Bedarf (vgl. Abschnitte 4.1.3 und 4.2.5)

7.3.1 Gemeindebauten, Schul- und Sportanlagen

- Südlich der Schulhäuser Rotkreuz: Erweiterung der Schulanlage
- Teilstück SBB-Areal: Erweiterung der Sportanlagen sowie eventuell für weitere öffentliche Parkplätze (auch für SBB-Benützer) und die best. Park and Ride-Anlage

7.3.2 Kirchliche Institutionen

- Dorf Risch: Schaffung von mehr Freiraum im Bereich der Pfarrkirche St. Verena
- Holzhäusern: Schaffung von mehr Freiraum im Bereich der Kapelle St. Wendelin

7.3.3 Freizeit und Erholung

- Zweiern: Schaffung und Sicherung von Umschwung beim Seebad
- Buonas: Erweiterung der Ufer- und Seepromenadezone (siehe separate Vorlage Bauzone 5)
- Risch: Schaffung einer öffentlich zugänglichen Fläche
Begründung:
Die Planung von öffentlichen Flächen am See ist auch für spätere Generationen von grosser Bedeutung. So heisst es u.a. in den Planungsgrundsätzen des eidg. Raumplanungsgesetzes (Art. 3, Abs. 2c), dass See- und Flussufer freigehalten und der öffentliche Zugang und die Begehung erleichtert werden sollen.

8 V E R - U N D E N T S O R G U N G

8.1 Grundwasserschutz

Der Ortsgestaltungsplan enthält die zum Schutz des Grundwassers vorgesehenen Schutzzonen, d.h. die geplanten Grundwasserschutzzonen. Rechtlich geregelte Schutzzonen (Zonenplan) gibt es zur Zeit der Ortsplanungsrevision noch nicht, d.h. die entsprechenden Verhandlungen mit den Grundeigentümern sind im Gange.

Die inzwischen vom Regierungsrat genehmigten Schutzzonen im Gebiet der Grundwassererfassung Reusschachen sowie im Gebiet der Grundwassererfassung Schachenweid werden nach erfolgter Rechtskraft im Zonenplan eingezeichnet.

8.2 Deponien

Der Deponiestandort Alznach ist von regionaler Bedeutung und im Ortsgestaltungs- und im Zonenplan als Uebrigens Gebiet für die Nutzung als Multikomponentendeponie (UeD) ausgeschieden.

9 U M W E L T S C H U T Z (Luft, Lärm, Gewässerschutz usw.)

Die verschiedenen Anliegen des Umweltschutzes sind in einem separaten Abschnitt 5 "Umweltschutz" (§§ 66 -70) der Bauordnung geregelt.

Die Zonenausscheidung berücksichtigt grundsätzlich die Zielsetzungen der Lärmschutzverordnung (LSV). Die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV erfolgt in § 68 Abs. 2 der Bauordnung. In den Kernzonen entlang der SBB sind Bebauungspläne erforderlich, bei deren Ausarbeitung die Lärmschutzverordnung berücksichtigt werden muss.

10 WEITERE HINWEISE

10.1 Entwässerungsplan

Der generelle Entwässerungsplan GEP (bisher generelles Kanalisationsprojekt GKP) soll nach der Genehmigung der Ortsplanung überprüft und angepasst werden (inkl. Kanalisationsreglement).

Die Revision des Kanalisationsreglementes ist zur Zeit in Bearbeitung.

10.2 Wasserversorgungsprojekt

Das generelle Wasserversorgungsprojekt und die Wasserversorgung obliegen gemäss Konzessionsvertrag der Wasserversorgungs-Genossenschaft Rotkreuz und Umgebung.

10.3 Bauten im Wald

Massgebend für Bauten im Wald sowie für Waldabstände sind die Richtlinien der kantonalen Forstdirektion vom Mai 1989.

10.4 Behinderte und Betagte

Behinderte und Betagte sind in der Benützung von Gebäuden oft durch unnötige Hindernisse eingeschränkt. In § 37 der Bauordnung (neu) werden deshalb Vorschriften aufgestellt, die ein behinderten- und betagtenge-rechtes Bauen vermehrt sicherstellen sollen.

10.5 Uebriges Gebiet

Im Unterschied zum "Uebrigen Gemeindegebiet" (Flächen ohne Zonenzuweisung) gemäss altem Baugesetz (§ 24) kennt das neue Baugesetz des Kantons Zug (BauG) in Uebereinstimmung mit dem eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) ausser den Bau-(inkl. Reservebau-), den Landwirtschafts- und den Schutzzonen nur noch das übrige Gebiet im Sinne von BauG § 24 bis 1). Dieses wird nur teilweise oder vorübergehend landwirtschaftlich genutzt. Es kann anderen, im Zonenplan vorgemerkten Nutzungen dienen, welche im Baugebiet in der Regel ausgeschlossen sind, so der Anlage von Schrebergärten, einer Minigolfanlage oder der Bereitstellung von Deponieraum etc.

10.6 Publikation von Baugesuchen ausserhalb Bauzone

Das neue Baugesetz des Kantons Zug regelt im § 36 in Uebereinstimmung mit dem eidg. Raumplanungsgesetz (RPG), das Bauen ausserhalb der Bauzonen neu und verlangt neben der Bewilligung durch die Gemeindebehörde eine Zustimmung der kant. Baudirektion.

Gemäss Art. 16 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung (RVO) sind Ausnahmegewilligungen in Zusammenhang mit Art. 24 des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) im Amtsblatt des Kantons Zug gesondert anzuzeigen. Das Ziel bildet die verbesserte öffentliche Ueberwachung und Sicherstellung der Einsprachemöglichkeit legitimer Verbände usw.

II. BAUORDNUNG DER GEMEINDE RISCH

(Nur gültig für diese Urnenabstimmung)

Risch/Rotkreuz, im August 1992

BAUORDNUNG

Inhaltsverzeichnis.....Seite

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
§ 1 Geltungsbereich	1
§ 2 Vollzug	1
§ 3 Ausnahmen	1
2. PLANUNGSMITTEL	2
§ 4 Planungsmittel	2
§ 5 Ortsgestaltungsplan	2
a) Teilrichtplan Siedlung und Landschaft	3
b) Teilrichtpaln Verkehr	3
c) Teilrichtplan Ver- und Entsorgung	3
d) Quartiergestaltungsplan	3
§ 6 Zonenplan	3
§ 7 Baulinien- und Strassenpläne	4
§ 8 Bebauungspläne	4
§ 9 Sonderbauvorschriften und Gebiete mit speziellen Vorschriften	5
3. BAURECHTSBEGRIFFE	6
§ 10 Kantonale Baurechtsbegriffe	6
§ 11 Ausnützungs- und Baumassenziffer	6
§ 12 Geschosse	7
§ 13 Höhenlage	8
§ 14 Gebäude- und Firsthöhe	8
§ 15 Grenz- und Gebäudeabstände	9
§ 16 Unterniveaubauten	10
§ 17 Abstandsvorschriften für Kleinbauten	10
§ 18 Mehrhöhenzuschlag	11
§ 19 Lukarnen und Dachaufbauten	11

4. Z O N E N O R D N U N G	11	4.4 VORSCHRIFTEN FUER DIE AREALBEBAUUNG	28
4.1 GEMEINSAME ZONENVORSCHRIFTEN	11	§ 49 Arealbebauung	28
4.11 Ortsbild- und Landschaftsschutz	11	§ 50 Voraussetzungen	29
§ 20 Gestaltung und Einordnun	11	§ 51 Verfahren	29
§ 21 Zulässige Verkaufsflächen	12	§ 52 Bauvorschriften	29
§ 22 Landschafts- und Naturschutz	12	§ 53 Beurteilungsgrundlagen	30
§ 23 Aussichtsschutz	12	§ 54 Sicherung	31
§ 24 Wald und Gewässer	12	4.5 VORSCHRIFTEN FUER DIE WEITEREN ZONEN	31
§ 25 Reklamen und Antennen	13	§ 55 Zonen des öffentlichen Interesses	31
§ 26 Terrainveränderungen	13	§ 56 Reserve-Bauzonen	32
§ 27 Lagerplätze	14	§ 57 Landwirtschaftszonen	32
§ 28 Mauern und Einfriedungen	14	§ 58 Zone Uebrigtes Gebiet	33
4.12 Erschliessung und Verkehr	15	§ 59 Naturschutzzone	33
§ 29 Baureife	15	§ 60 Landschaftsschutzzone	34
§ 30 Parkierung	15	§ 61 Ortsbildschutzzone	34
§ 31 Ein- und Abstellplätze	19	§ 62 Aussichtsschutzzone	34
§ 32 Ein- und Ausfahrten	19	§ 63 Zone mit Sonderbauvorschriften	35
§ 33 Velo- und Mofaabstellplätze	19	§ 64 Kantonale und gemeindliche Bauverbotszone	35
§ 34 Spielplätze	19	§ 65 Zone archäologischer Fundstätten und Siedlungen	35
4.13 Sicherheit und Gesundheit, behinderten und betagtegerechtes Bauen	20	5. U M W E L T S C H U T Z	36
§ 35 Ausführung, Betrieb und Unterhalt	20	§ 66 Allgemeines	36
§ 36 Wohnhygiene	20	§ 67 Luftreinhaltung	36
§ 37 Behinderten- und betagtegerechtes Bauen	21	§ 68 Lärmschutz	36
§ 38 Bauarbeiten	21	§ 69 Gewässerschutz	38
4.2 ZONENEINTEILUNG	23	§ 70 Entsorgung	38
§ 39 Zonenbezeichnung	23	6. V E R F A H R E N S B E S T I M M U N G E N	39
§ 40 Etappen	24	§ 71 Bewilligungspflicht	39
4.3 VORSCHRIFTEN FUER DIE BAUZONEN	24	§ 72 Bewilligungsarten	39
§ 41 Landhauszone	24	§ 73 Bedingungen und Auflagen	39
§ 42 Wohnzonen 2 - 4	24	§ 74 Bau- und Bezugskontrollen	40
§ 43 Wohn- und Gewerbezone	25	§ 75 Gebühren	40
§ 44 Kernzone	25	7. S C H L U S S B E S T I M M U N G E N	40
§ 45 Geschäfts-Dorfkernzone	25	§ 76 Uebergangsrecht	40
§ 46 Wohn-Dorfkernzone	25	§ 77 Inkrafttreten	41
§ 47 Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone	26		
§ 48 Grundmasse	27		

ANHANG 1

BAUORDNUNG BUONAS

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	43
§ 1 Zweck	43
§ 2 Geltungsbereich	43
§ 3 Ausnahmen	44
2. PLANUNGSMITTEL UND EXPERTENKOMMISSION	44
§ 4 Planungsmittel	44
§ 5 Ortsgestaltungsplan	44
§ 6 Zonenplan	44
§ 7 Erschliessung	45
§ 8 Bauordnung	45
§ 9 Expertenkommission	45
3. ZONENORDNUNG	45
3.1 Schutz- und Gestaltungsvorschriften	45
§ 10 Gesamtüberbauungspläne	45
§ 11 Allgemeine Schutz- und Gestaltungsvorschriften	46
§ 12 Spezielle Schutz- und Gestaltungsvorschriften	46
§ 13 Bepflanzung und Aussichtsschutz	47
§ 14 Uebrigere Bauvorschriften	47
3.2 Zoneneinteilung	48
§ 15 Zonenbezeichnung	48
§ 16 Ufer- und Promenadezone	48
§ 17 Bauzone 1	48
§ 18 Bauzone 2	49
§ 19 Bauzone 3	49
§ 20 Bauzone 4	50
§ 21 Bauzone 5	50
§ 22 Reserve-Bauzonen	50
§ 23 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung	51
§ 24 Landwirtschaftszone	51
4. VERFAHRENS- UND SCHLUSS-BESTIMMUNGEN	51
§ 25 Baubewilligungsverfahren	51
§ 26 Inkrafttreten	52

ANHANG 2

A. GEBIETE MIT SPEZIELLEN VORSCHRIFTEN GEMAESS § 9 DER BAUORDNUNG FUER DIE IM ZONENPLAN SCHWARZ BANDIERTEN GEBIETE	53
Spezielle Vorschriften Allrüti	53
Spezielle Vorschriften Waldeten	53
Spezielle Vorschriften Küntwil	53
Spezielle Vorschriften Holzhäusern	54
Spezielle Vorschriften Risch	54
Spezielle Vorschriften Schmidhof Buenas	54
Spezielle Vorschriften für die Zone Uebriges Gebiet für Familiengärten und Freizeit (UeFF)	55
Spezielle Vorschriften für die Zone Uebriges Gebiet für die Deponie Alznach (UeD)	55
Spezielle Vorschriften für die Zone Uebriges Gebiet für Minigolfanlagen (UeM)	56
B. DENKMAELER UND ANDERE SCHUTZOBJEKTE	57
Kantonale und gemeindliche Kulturobjekte	57
Archäologische Fundstätten	59
Kantonale und gemeindliche Naturobjekte	59
C. ERLAEUTERUNGEN ZU EINZELNEN §§ DER BAUORDNUNG RISCH (BO) UND VOLLZIEHUNGSVERORDNUNG (VVO)	60
§ 13 Abs. 1 und 2 VVO (§ 14 BO), Gebäude und Firsthöhe	60
§ 14 Abs. 1 VVO (§ 11 BO), Ausnutzungsziffer	61
§ 14 Abs. 4 VVO, anrechenbare Landfläche	61
§ 14 Abs. 2 und 3 VVO (§ 11 BO), anrechenbare Geschossfläche	62
Schemaskizzen zu § 11 BO	63
Schemaskizzen zu § 28 Abs. 4 BO	63
Parkplatzzonen gemäss § 30 BO	64

Die Einwohnergemeinde Risch erlässt, gestützt auf § 10 des Baugesetzes für den Kanton Zug vom 18. Mai 1967, und den Aenderungen vom 28. Januar 1988, folgende

BAUORDNUNG

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Geltungsbereich

1 Die Bauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet, mit Ausnahme des Baugebietes Buonas (Teilbauordnung Buonas).

2 Der Weiterbestand von Bauten und Anlagen, die vor Inkrafttreten des Baugesetzes (1.1.1968) bestanden und dieser Bauordnung nicht entsprechen, ist gewährleistet. Bei wesentlichen Aenderungen, namentlich Abbruch und Wiederaufbau von tragenden Gebäudeteilen, Vergrösserung des Volumens, ist diese Bauordnung einzuhalten.

3 Bestehende Arealbebauungen können im Rahmen dieser Bauordnung abgeändert werden, wenn der Charakter und die Vorzüge der Ueberbauung erhalten bleiben.

§ 2

Vollzug

1 Der Vollzug dieser Bauordnung ist Sache des Gemeinderates.

2 Zur Vorbereitung der Geschäfte bestimmt er eine Baukommission. Gemeinderat und Baukommission können beratende Fachleute, kantonale Kommissionen und Amtsstellen beiziehen.

§ 3

Ausnahmen

1 Der Gemeinderat kann unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen Ausnahmen gestatten, wenn

- die Einhaltung der Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen oder eine unbillige Härte bedeuten würde,
- die nachbarlichen Interessen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

2 Ausnahmen dürfen dem Sinn und Zweck der Bauordnung nicht zuwiderlaufen. Sie können mit Bedingungen und Auflagen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden.

2. PLANUNGSMITTEL

§ 4

Planungsmittel

1 Die Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

1. Ortsgestaltungsplan und Teilrichtpläne
2. Zonenplan
3. Baulinien- und Strassenpläne
4. Bebauungspläne
5. Sonderbauvorschriften

2 Der Ortsgestaltungsplan und die Teilrichtpläne haben für die Grundeigentümer keine unmittelbar verpflichtende Wirkung. Sie werden vom Gemeinderat festgesetzt.

3 Bei der Richt- und Nutzungsplanung wirkt die Bevölkerung im Rahmen von Orientierungsversammlungen des Gemeinderates oder auf andere geeignete Weise mit.

§ 5

Ortsgestaltungsplan

1 Der Ortsgestaltungsplan ergänzt gemäss § 18 des Baugesetzes den kantonalen Richtplan mit eigenen Planungszielen. Er ist die Grundlage für die Erstellung des Zonenplans und den Erlass weiterer gemeindlicher Bauvorschriften und informiert über die zeitgerechte Erschliessung des Gemeindegebietes.

2 Er wird sachlich und örtlich in folgende Teilrichtpläne unterteilt:

a) **Teilrichtplan Siedlung und Landschaft.** Er enthält als Grundlage für den Zonenplan die Wohngebiete, Wohn- und Gewerbegebiete, Industrie- und Gewerbegebiete, Kerngebiete, Reservebaugelände, Ortsbildungsschutzgebiete, Gebiete des öffentlichen Interesses mit Verzeichnis der öffentlichen Bauten und Anlagen und die Siedlungsbegrenzungslinien.

Im weiteren enthält der Plan die Landwirtschaftsgebiete, den Wald, die Gewässer, die Ufer- und Feldgehölze, die Hecken, die Landschaftsschutzgebiete, die Naturschutzgebiete, die Natur- und Kulturobjekte, die Aussichtspunkte und Aussichtslagen, die archäologischen Fundstätten, die Einrichtungen und Anlagen für die Erholung, die Abbau- und Deponiegebiete, die kantonalen Seeuferschutzzonen und die Angaben zum Schutz von Trinkwasservorkommen. Der Plan wird mit Inventaren und Verzeichnissen ergänzt.

b) **Teilrichtplan Verkehr.** Er enthält die Hochleistungs-, Hauptverkehrs-, Sammel- und Erschliessungsstrassen, die kantonalen und gemeindlichen Radstrecken, die wichtigsten Fuss- und Wanderwege, grössere Parkieranlagen und das öffentliche Verkehrsnetz.

c) **Teilrichtplan Ver- und Entsorgung.** Er enthält die nötigen Angaben des generellen Wasserversorgungs- und Kanalisationsprojektes, der Strom- und Erdgasversorgung und der Fernheizung, die Gebiete und Anlagen für den Kiesabbau und für Deponien, sowie die Sammelplätze für Sonderabfälle.

d) **Quartiergestaltungsplan.** Er legt, als Teilrichtplan über ein beschränktes Gebiet, die Voraussetzungen fest für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen, von Sonderbauvorschriften, Arealbebauungen und dergleichen oder bildet eine Empfehlung für die Ausarbeitung von Baugesuchen.

§ 6

Zonenplan

1 Der Zonenplan teilt, gemäss § 19 des Baugesetzes, das ganze Gemeindegebiet, mit Ausnahme des Waldes, in Nutzungszonen ein. Seine Funktion und die Zonenvorschriften sind in den §§ 39ff dieser Bauordnung umschrieben.

2 Der Zonenplan im Massstab 1:5000 ist rechtsverbindlich und liegt auf der Gemeindekanzlei auf.

3 Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan dient der generellen Orientierung.

4 Der Zonenplan enthält auch die Gebiete mit archäologischen Fundstätten als Orientierungshilfe.

§ 7

Baulinien- und Strassenpläne

1 Baulinien- und Strassenpläne sind in §§ 25 ff des Baugesetzes, § 19 der Vollziehungsverordnung und in Richtlinien der Baudirektion näher umschrieben.

2 Die rechtsverbindlichen Bau-, Strassen- und Niveaulinien liegen auf der Gemeindeganzlei auf.

§ 8

Bebauungspläne

1 Bebauungspläne treten anstelle der ordentlichen Bauvorschriften, können gemäss § 25 des Baugesetzes erstellt werden und legen gemäss § 32 des Baugesetzes die Art der Ueberbauung für eine bestimmte Landfläche zur Erzielung von zweckmässigen und ortsgestalterisch guten Lösungen fest.

2 Der Erlass, die Abänderung und die Aufhebung von Bebauungsplänen erfolgen auf Antrag des Gemeinderates durch die Gemeindeversammlung und bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrates.

3 Der Bebauungsplan kann vom Gemeinderat oder von den beteiligten Grundeigentümern im Einvernehmen mit dem Gemeinderat ausgearbeitet werden.

4 Ein Bebauungsplan muss enthalten:

- a) Die Abgrenzung des Gebietes samt Grundbuchparzellennummern und Flurnamen
- b) Die Ueberbauung des Gebietes im geeigneten Massstab sowie die Geschoszahl und Höhe sämtlicher Baukörper
- c) Die Nutzungsart des Gebietes, insbesondere die Festlegung der Flächen, die öffentlichen Zwecken dienen
- d) Die Ausnützung (AZ) des Gebietes
- e) Die Grenz- und Gebäudeabstände
- f) Die Gestaltung der Umgebung und der Fussgängerverbindungen

g) Die Baulinien und die projektierten Fahr- und Fusswege

h) Die für die Parkierung vorgesehenen Flächen mit Angabe der Anzahl Parkplätze sowie Mofa- und Veloabstellplätze

i) Allfällige Bereinigung der dinglichen Rechte und Lasten

k) Allfällige Grenzregulierung und Landumlegung.

5 Zusätzlich kann der Gemeinderat Angaben über Höhenlage, Erdgeschoss- und Arkadenbaulinien, Bauweise, Materialwahl, Dachform und Stellung der Bauten sowie bei Wohnüberbauungen Angaben über Spielplätze u.a.m. verlangen.

6 Die Kosten für die Erstellung von privat erstellten Bebauungsplänen gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Bei einem vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen Bebauungsplan leisten die Grundeigentümer Planungsbeiträge. Diese Beiträge werden mit dem Beschluss über den Bebauungsplan, in Berücksichtigung der Planungsvorteile, festgesetzt.

§ 9

Sonderbauvorschriften und Gebiete mit speziellen Vorschriften

1 In Verbindung mit Baulinien- und Bebauungsplänen können gemäss § 35 des Baugesetzes sowie unter Berücksichtigung gemeindlicher Richtpläne Sonderbauvorschriften erlassen werden.

2 Die Sonderbauvorschriften gehen den Bestimmungen der Bauordnung und anderer baurechtlicher Erlasse vor. Dadurch kann besonderen topografischen, landschaftlichen und ortsgestalterischen Gegebenheiten Rechnung getragen werden.

3 Für die im Zonenplan schwarz bandierten Gebiete gelten die im Anhang 2 aufgeführten speziellen Vorschriften sowie die Bestimmungen der §§ 45 und 46 dieser Bauordnung.

3. BAURECHTSBEGRIFFE

§ 10

Kantonale Bau- rechtsbegriffe

Für Baurechtsbegriffe wie "Bauten und Anlagen", "Grenzabstand", "Ausnützungsziffer", "Freiflächenziffer", "Bau-, Strassen- und Niveaulinien" usw. sind die Bestimmungen der §§ 7 ff der Vollziehungsverordnung zu beachten.

§ 11

Ausnutzungs- und Baumassen- ziffer

1 Die Ausnützungsziffer (AZ) und Baumassenziffer (BZ) sind nach den §§ 14 und 16 der Vollziehungsverordnung zu berechnen.

2 Eine Landfläche, die für die Einhaltung der Ausnützungsziffer erforderlich war, darf nicht nochmals eingerechnet werden. Ueberdies besteht kein Anspruch auf Ausschöpfung der Ausnützungsziffer. Die Wahrung der baupolizeilichen Vorschriften geht der vollen Inanspruchnahme der Ausnützungsziffer in jedem Falle vor.

3 Bei einem festgelegten Mindestanteil für Wohnen errechnet sich der Ansatz aus der effektiv genutzten Geschossfläche.

4 Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe sämtlicher Flächen des Erdgeschosses und der darüberliegenden Geschosse, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Räume unterhalb des Erdgeschosses zählen zur anrechenbaren Geschossfläche soweit sie Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können.

Die zur anrechenbaren Geschossfläche zählenden Räume im Untergeschoss dürfen in den Zonen W2, W3, W4 und WG nicht mehr als 50 % der Vollgeschossfläche betragen. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen direkt belichtet sein.

5 Nicht angerechnet werden

a) Flächen von Räumen über dem obersten Vollgeschoss, wenn sie unter einem Schrägdach liegen und ein allfälliger Kniestock an keiner Stelle des Daches höher als 50 cm ist;

b) Flächen von Räumen, wenn sie auf einem Flach- oder unter einem Mansardendach angeordnet sind, nicht mehr als 50 % der darunterliegenden Geschossfläche beanspruchen und auf einer Ebene liegen. Eine das Mass von 50 % übersteigende Mehrfläche zählt zur anrechenbaren Geschossfläche.

c) Flächen von im Erdgeschoss gelegenen bergseitigen Keller-, Heizungs-, Wasch- und Trockenräumen bei stark geneigtem Gelände, soweit diese Räume nicht zugleich Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können.

d) Flächen von Gemeinschaftsräumen in Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen; von nicht gewerblichen Einstellräumen für Fahrzeuge; von offenen Erdgeschosshallen und offenen überdeckten Dachterrassen; von ein- und vorspringenden Balkonen; von verglasten Veranden, Vorbauten, Balkonen und Terrassen, sofern sie weniger als 10 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und heiztechnische Installationen fehlen.

§ 12

Geschosse

1 Als Vollgeschoss zählen das Erdgeschoss und jedes Stockwerk, das über dem Erdgeschoss und unter dem Dach(-raum) liegt.

2 Für die Berechnung der Geschosshöhe gilt eine maximale Geschosshöhe von 3 m, für Ladenlokale und dergleichen eine solche von 4,5 m OK-OK.

3 Bei gestaffelten Bauten wird die zulässige Geschosshöhe für jeden Bauteil einzeln berechnet.

4 Ein Attikageschoss zählt nicht als Vollgeschoss. Bei Gebäuden mit Flachdächern darf die Fläche des Attikageschosses, einschliesslich Treppenhaus und Lift, im Aussenmass höchstens 50% der darunterliegenden Vollgeschossfläche betragen. Wird ein Attikageschoss mit Ausnahme von Treppen und Liftaufbauten, auf eine Länge von mehr als zwei Dritteln der Vollgeschossfassade näher als 1.50 m zur Fassade gestellt, ist der betreffende Grenzabstand um 2.50 m zu erhöhen.

5 Bei Terrassenbauten kann der Gemeinderat, unter Anwendung des Mehrhöhenzuschlags für die Grenzabstände, ein zusätzliches Geschoss bewilligen, ausgenommen in der Landhauszone. Mit Ausnahme der Brüstungen darf kein Gebäudeteil höher als 8.00 m über dem gewachsenen Boden liegen.

6 Untergeschosse liegen ganz oder teilweise unter dem gewachsenen Terrain. Sie zählen als Vollgeschosse, wenn der Fussboden des Erdgeschosses entweder höher als 1.20 m über dem tiefsten oder 0.30 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseite liegt.

7 Untergeschosse, bei denen der Fussboden des Erdgeschosses höher als 3.00 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegt, zählen als Vollgeschoss.

8 Bei Gebäuden mit Steildächern zählt das Dachgeschoss als Vollgeschoss wenn:

- a) der Kniestock mehr als 50 cm beträgt
- b) es ein Mansardendach ist.

§ 13

1 Der Fussboden des Erdgeschosses darf entweder höchstens 1.20 m über dem tiefsten oder 0.3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseite liegen.

2 Kommt der Fussboden des Erdgeschosses höher als 3.0 m über den tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseite zu liegen, so muss auf ein Vollgeschoss verzichtet werden.

3 Bei besonderen topografischen Verhältnissen kann für die Festsetzung der Erdgeschoss-Fussbodenhöhe das Niveau der angrenzenden Strassen und Fusswege in Abweichung von Abs. 1 berücksichtigt werden. Allfällige Niveaulinien gemäss § 19 Abs. 3 der Vollziehungsverordnung bleiben vorbehalten.

§ 14

1 Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der höchstzulässigen Fussbodenhöhe des Erdgeschosses und dem höchstgelegenen Schnittpunkt von Umfassungswand und Dachfläche. Lukarnen fallen ausser Betracht, wenn ihre Breite nicht mehr als zwei Drittel der Gebäudelänge einnimmt und sie sich gut in die Dachfläche einfügen.

Höhenlage

Gebäude- und Firsthöhe

2 Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der höchstzulässigen Fussbodenhöhe des Erdgeschosses und dem höchstgelegenen Punkt des Daches. Kamine, Entlüftungsrohre, Liftaufbauten und dergleichen fallen ausser Betracht. Die Firsthöhe ist massgebend für die Beurteilung der Höhe gemäss § 38ter Abs. 2 des Baugesetzes (Bebauungspläne).

3 Für Einzelbebauungen gelten folgende maximale Höhenmasse:

	Gebäudehöhe m	Firsthöhe m
L	6.0	9.8
W2	6.0	9.8
W3	9.0	12.8
W4	12.0	15.8
WG	9.0	12.8
K	13.5	17.30

§ 15

Grenz- und Gebäudeabstände

1 Für die Berechnung der Grenz- und Gebäudeabstände sind §§ 10 und 11 der Vollziehungsverordnung massgebend. Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen der Mauerflucht und der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand ist von der Hausseite mit den Hauptwohnräumen, der kleine Grenzabstand von allen übrigen Hausseiten einzuhalten.

2 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen den Mauerfluchten und entspricht der Summe der Grenzabstände. Bei Bauten auf demselben Grundstück wird der Gebäudeabstand gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

3 Die Grenzabstände können mit Zustimmung des Nachbarn verringert werden, sofern der Gebäudeabstand und die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten werden. Allfällige Grenz-, Näher- und Ueberbaurechte sind durch Dienstbarkeitsverträge im Grundbuch zu regeln und können nur ausgeübt werden, wenn öffentliche Interessen nicht verletzt werden.

4 Ist vor Inkrafttreten dieser Bauordnung auf einem Nachbargrundstück mit einem kleineren Grenzabstand gebaut worden, so kann der Gemeinderat den Gebäudeabstand herabsetzen. Der minimale Grenzabstand muss eingehalten werden.

5 Dachvorsprünge dürfen höchstens 2 m in den vorschriftsmässigen Grenzabstand auskragen. Dasselbe gilt in der Regel für Erker, Balkone, Aussenkamäne und dergleichen, soweit sie nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge beanspruchen. Vorbehalten bleibt § 27 Abs. 2 des Baugesetzes sowie § 14 des Gesetzes über die Abänderung des Strassengesetzes vom 26. März 1956.

6 Der Grenzabstand für Unterniveaubauten beträgt 1.00 m. Mit Zustimmung des Nachbarn kann an die Grenze gebaut werden. Die Baulinien sind in jedem Fall einzuhalten.

§ 16

Unterniveaubauten enthalten unterirdisch angelegte Räume und überragen das gewachsene Terrain an keinem Punkt mehr als 0.3 m.

§ 17

1 Als Kleinbauten gelten freistehende oder angebaute eingeschossige Gebäude von höchstens 40 m² Grundfläche, 3.00 m Gebäudehöhe und 4.5 m Firsthöhe, die keine für die Berechnung der Ausnützungsziffer anrechenbaren Bruttogeschossflächen enthalten.

a) Der Grenzabstand beträgt 3.0 m; er kann mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn verringert oder ganz aufgehoben werden.

b) Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann verringert werden, sofern keine gesundheits- oder feuerpolizeiliche oder andere öffentlichen Interessen verletzt werden.

c) Der Gebäudeabstand gegenüber Kleinbauten auf dem Nachbargrundstück kann gestützt auf eine Vereinbarung der beteiligten Grundeigentümer und unter der Voraussetzung verringert werden, dass keine gesundheits- und feuerpolizeilichen oder andere öffentlichen Interessen verletzt werden.

**Unterniveau-
bauten**

**Abstandsvor-
schriften für
Kleinbauten**

2 Der Zusammenbau von Kleinbauten über die Grenze ist mit Zustimmung des Nachbarn bis zur zulässigen Grundfläche von gesamthaft 50 m² gestattet.

3 Pergolas und überdachte Gartensitzplätze werden bezüglich Grenzabstand wie Kleinbauten behandelt, wenn sie die festgelegte Masse des § 17 Abs. 1 der Bauordnung Risch einhalten.

4 Wintergärten werden bezüglich Grenzabstand wie Kleinbauten behandelt, wenn sie die festgelegte Masse des § 17 Abs. 1 der Bauordnung Risch einhalten und ihre Fläche nicht mehr als 10 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmacht und sie keine heiztechnischen Installationen aufweisen.

§ 18

Darf aufgrund einer Arealbebauung die zonengemässe Geschosszahl überschritten werden, so ist für das Mehrgeschoss der grosse Grenzabstand um 2.50 m, der kleine Grenzabstand um 1.00 m zu erhöhen.

§ 19

Die maximale Länge der Dachaufbauten und Lukarnen ist auf 50 % der entsprechenden Fassadenlänge zu beschränken.

**Mehrhöhenzu-
schlag**

**Lukarnen und
Dachaufbauten**

4. Z O N E N O R D N U N G

4.1. GEMEINSAME ZONENVORSCHRIFTEN

4.11. Ortsbild- und Landschaftsschutz

§ 20

1 Sämtliche Bauten und Anlagen sind so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen und zu unterhalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

2 Der Gemeinderat ist berechtigt, eine diesem Zweck entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu verlangen. Insbesondere kann er mit Bezug auf Stellung, Baumasse, Höhe, Material, Farbgebung, Dachform

**Gestaltung und
Einordnung**

usw. an die Bewilligung die erforderlichen Auflagen knüpfen.

§ 21

Um einen attraktiven Geschäfts-Dorfkern erreichen und erhalten zu können, sind in allen Zonen, ausser im Geschäfts-Dorfkern Rotkreuz, Nettoladenflächen für Güter des täglichen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel) nur bis maximal 100 m² erlaubt.

Zulässige Verkaufsflächen

§ 22

1 Der Gemeinderat kann zum Schutz der Landschaft und der Natur besondere Anordnungen treffen. Im besonderen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes und des Naturschutzgesetzes. Die Anliegen des Landschafts- und Ortsbildschutzes gehen der Ausschöpfung der Ausnützungsziffer vor.

Landschafts- und Naturschutz

2 Die Natur- und Landschaftsschutzgebiete dürfen ohne Einwilligung des Gemeinderates nicht verändert werden. In den Naturschutzgebieten darf keine Aenderung der Nutzung vorgenommen werden.

§ 23

1 Um der Oeffentlichkeit an bevorzugten Lagen gemäss Ortsgestaltungsplan die Aussicht zu erhalten, kann der Gemeinderat im Rahmen der Mindestgrenzabstände die Situierung eines Gebäudes festlegen, die Dachgestaltung vorschreiben und die Firsthöhe beschränken.

Aussichtsschutz

2 Der Gemeinderat ist überdies berechtigt, eine diesem Zweck entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu verlangen; er kann an die Baubewilligung die erforderlichen Bedingungen und Auflagen knüpfen.

§ 24

1 Der minimale Abstand gegenüber Waldrändern beträgt 15 m. Der Gemeinderat kann für Bauten und Anlagen die Unterschreitung dieses Waldabstandes bewilligen, wenn seine Einhaltung zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen oder eine unbillige Härte bedeuten würde und wenn die Forstdirektion ihre Zustimmung erteilt hat.

Wald und Gewässer

2 Im ganzen Gemeindegebiet können Waldbaulinien festgelegt werden.

3 Gegenüber See- und Flussufern beträgt der minimale Grenzabstand 12 m, gegenüber Bachufern 6 m. Vorbehalten bleiben weitergehende kantonale Schutzbestimmungen, z.B. Seeuferschutzzonen, sowie § 26 Abs. 2 des Baugesetzes.

§ 25

Reklamen und Antennen

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

2 Ueber die Zulässigkeit von Reklamen und anderen Ankündigungen im Bereich der Kantons- und Nationalstrassen entscheidet die Justiz- und Polizeidirektion.

§ 26

Terrainveränderungen

1 Terrainveränderungen im Ausmass von mehr als 50 m³ und mehr als 1.50 m Niveauänderung sind bewilligungspflichtig. Auffüllungen mit anderen Materialien als Aushub sind in jedem Fall bewilligungspflichtig. Vorbehalten bleiben die speziellen Bewilligungsverfahren aufgrund von § 37 des Baugesetzes.

2 Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn das Orts- oder Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird. Genügen zur Wahrung dieser Interessen sichernde Auflagen, so ist die Bewilligung unter den entsprechenden Vorbehalten zu erteilen. Die Bewilligung ist ausserdem mit Auflagen betr. Auffüllmaterial und betr. allfälliger Umzäunung und Anschlag eines Verbotes für die Ablagerung durch Dritte zu versehen.

3 Abgrabungen oder Aufschüttungen dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn nicht näher als 0.5 m von der Grundstücksgrenze beginnen.

4 Gesuche um Terrainveränderungen in Gebieten archäologischer Fundstätten gemäss Zonenplan und Ortsgestaltungsplan sind dem kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden.

5 Archäologische Bodenfunde (Mauerzug, Knochen etc.) sind dem kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich zu melden.

§ 27

1 Die Nutzung offener Flächen als Lagerplätze ist bewilligungspflichtig.

2 Die Ablagerung von Schutt und dergleichen ist nur an den vom Gemeinderat bezeichneten Stellen gestattet. Die entsprechende Bewilligung wird in der Regel befristet und mit Auflagen betreffend die Kontrolle des Zugangs und die Rekultivierung versehen.

3 Ausserhalb der Bauzonen sind Ablagerungen im Sinne von § 38ter Abs. 3 des Baugesetzes verboten.

§ 28

1 Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern dürfen an die Grenze gestellt werden, sofern sie nicht höher als 1.20 m sind. Höhere Mauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze abzurücken, sofern nicht gegenüber einer öffentlichen Strasse eine Ausnahmebewilligung gegen Revers gewährt wird oder sich die Nachbarn schriftlich anders einigen.

2 Mauern und Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sichtbehindernde Lebhäge sind auf Weisung der Bauorgane zu Lasten des Grundeigentümers zurückzuschneiden.

3 Nachbarn können höhere Einfriedungen zwischen ihren Grundstücken vereinbaren. Ueberschreiten diese 1.80 m, bedürfen sie der Zustimmung des Gemeinderates.

4 Für Einfriedungen längs privaten Grundstücken gelten die Bestimmungen von § 105 Abs. 1 und 2 des Einführungsgesetzes des Kantons Zug zum Zivilgesetzbuch (EGZGB), sofern die Nachbarn nichts anderes vereinbaren.

Lagerplätze

Mauern und Einfriedungen

4.12. Erschliessung und Verkehr

§ 29

Baureife

1 Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist baureif, wenn es sich nach Form, Lage und Beschaffenheit zur vorgesehenen Ueberbauung eignet und wenn es erschlossen ist, d.h.

a) innerhalb einer Bauzone liegt;

b) alle Anlagen für den Verkehr, die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden.

2 Der Gemeinderat kann die Baubewilligung von der finanziellen Sicherstellung der zu leistenden Gebühren und Beiträgen abhängig machen. Er stellt die Erschliessungskosten sicher, wenn sie der Bauherr zu tragen hat.

§ 30

Parkierung

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

Werden bestehende Bauten und Anlagen erweitert, so ist das ganze Objekt nach den neuen Vorschriften zu beurteilen, wobei bestehende Parkplätze nicht aufgehoben werden müssen.

Parkplätze sind möglichst zusammenzufassen, überbauungs- und verkehrsgerecht anzuordnen und für Bewohner und Beschäftigte nach Möglichkeit in die Bauten zu integrieren.

2 In Anlehnung an die VSS-Norm sind die Erschliessung durch andere, namentlich öffentliche Verkehrsmittel, die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Strassennetzes und die Erstellungsschwierigkeit für Parkplätze zu berücksichtigen. Das Baugebiet ist in Parkplatzzonen gemäss Plan im Anhang 2 eingeteilt.

3 Die Fläche eines Parkplatzes muss mindestens 12 m² betragen, Zufahrtsflächen nicht eingerechnet.

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

5 Soweit die Erstellung der Anzahl Mindestparkplätze für Personenwagen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich ist, ist die Erstellungspflicht durch die Leistung einer Ablösesumme abzugelten.

Die Höhe der Ablösungssumme richtet sich nach dem jeweiligen am 1. Januar jedes Jahres gültigen Baukostenindex (kantonale Gebäudeversicherung), aufgerundet auf 10 Punkte. Sie beträgt Fr. 8'000.-- pro Abstellplatz bei einem Index von 750 Punkten.

Wenn abgegoltene Pflichtparkplätze nachträglich erstellt werden, wird die bezahlte Ablösesumme von der Gemeinde zinslos zurückerstattet.

Die Ersatzabgaben fliessen in eine zweckgebundene Reserve, die zur Schaffung und zum Betrieb von öffentlichen Parkplätzen und zur Förderung des öffentlichen Verkehrs zu verwenden ist.

6 Massgebend für die Ermittlung der Parkplatzzahl sind die gesamten genutzten Geschossflächen (GF) und Nutzungsarten, die in den Baugesuchsplänen auszuweisen sind. Der entsprechende Parkplatz-Nachweis ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Die nachstehende Tabelle enthält den Parkplatzgrenzbedarf für diverse Nutzungsobjekte, unterteilt nach Parkplätzen für Bewohner, für Besucher und Kunden sowie für Beschäftigte. Als Grenzbedarf wird diejenige Anzahl Parkplätze bezeichnet, die notwendig ist, wenn die Verkehrsbedürfnisse einer Liegenschaft vorwiegend mit privaten Verkehrsmitteln befriedigt werden müssen.

Objekt	Parkplätze für Bewohner	Parkplätze für Besucher, Kunden	Parkplätze für Beschäftigte
	1 PP erforderlich pro	1 PP erforderlich pro	1 PP erforderlich pro
Wohnungen	100 m ² GF (min. 1 PP pro Whg.)	500 m ² GF	
Büro, Labor, Praxen, Dienstleist.		300 m ² GF	70 m ² GF
Lagerräume, Archive			500 m ² GF
Läden für tägl. Bedarf		30 m ² GF	100 m ² GF
Fabrikation, Werkstätten		1000 m ² GF	150 m ² GF
Restaurant, Café		20 m ² GF od. 4 Sitzplätze	60 m ² GF od. 16 Sitzplätze
Hotel, Pensionen		4 Betten (+ 1 Carabstellplatz pro 50 Betten)	15 Betten

Folgende prozentuale Anteile des Grenzbedarfs müssen mindestens bzw. dürfen höchstens erstellt werden (Bruchteile werden aufgerundet):

Zone	PP für Bewohner und Besucher		PP für Beschäftigte und Kunden	
	mind.	max.	mind.	max.
A	60%	80%	40%	60%
B	70%	90%	50%	80%
C	80%	100%	70%	100%

Der Bauherr kann die Parkplatzzahl innerhalb der Maximal- und Minimal-Werte frei bestimmen.

7 Bei den in der Tabelle nicht aufgeführten Nutzungen (Bsp. Altersheim, Alterswohnungen, Seminarien, Sportanlagen, Spitäler, kulturelle Anlagen usw.) legt der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest. Als Richtlinie können die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) beigezogen werden.

Ausserhalb der Bauzonen legt der Gemeinderat den Parkplatzbedarf im Einzelfall fest.

Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann der Gemeinderat eine andere Anzahl Parkplätze verlangen oder eine etappenweise Realisierung bewilligen.

8 Bei Parkieranlagen mit mehr als 40 Parkplätzen ist ein breites Parkfeld für Behinderte in der Nähe der Gebäudeeingänge zu reservieren und entsprechend zu signalisieren.

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

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

Grössere Parkplatzflächen sind auch innerhalb der Anlage angemessen zu bepflanzen.

Die vorgeschriebenen Kunden- und Besucherparkplätze müssen entsprechend gekennzeichnet werden.

10 Parkplätze auf fremden Grund werden als Pflichtparkplätze anerkannt, sofern sie sich in angemessener Distanz befinden und langfristig vertraglich sichergestellt werden. Entfällt die vertragliche Regelung, so sind fehlende Pflichtparkplätze nachträglich gemäss Abs. 5 abzugelten.

11 Parkplätze dürfen nur ihrer Bestimmung gemäss verwendet werden. Ihre Beseitigung oder Zweckänderung bedarf der Bewilligung des Gemeinderates.

§ 31

Ein- und Abstellplätze

1 Ein- und Abstellplätze sind so zu gestalten, dass sie gefahrlos und ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit benutzt werden können.

2 Bei Garage-Vorplätzen muss der Abstand mindestens 6.00 m vom Fahrbann- bzw. Trottoirrand betragen.

3 Von Ein- und Abstellplätzen darf das Oberflächenwasser nicht auf die Strassen und Trottoirs abfliessen.

§ 32

Ein- und Ausfahrten

1 Aus- und Einfahrten sind bewilligungspflichtig. Ihre Benützung darf den Verkehr weder gefährden noch behindern, insbesondere muss eine ausreichende Sichtweite gemäss VSS-Norm gewährleistet sein.

2 Ein- und Ausfahrten dürfen auf eine Tiefe von 5 m von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze gemessen höchstens 5 % Steigung oder Gefälle, anschliessend höchstens 10 % Steigung oder höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Besteht ein rechtskräftiger Baulinien- oder Strassenplan, so sind diese Masse von der projektierten Fahrbahn- oder Trottoirgrenze einzuhalten. Gefällsbrüche sind auszurunden.

§ 33

Velo- und Mofa-abstellplätze

Für Zweiradfahrzeuge sind an bevorzugter Stelle gedeckte, wenn möglich ebenerdige Abstellplätze bereitzustellen. Pro Wohnung sind mindestens zwei Velo- und Mofaabstellplätze und bei Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten mindestens gleich viele Abstellplätze wie Parkplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.

§ 34

Spielplätze

Bei Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaus-Gruppensiedlungen sind auf privatem Grund, abseits vom Verkehr, möglichst besonnte und windgeschützte Kinderspielplätze anzulegen. Ihre Grösse muss mindestens 15 % der gesamten genutzten Geschossfläche betragen, wovon mindestens 50 % ein Hartplatz sein muss.

**4.13. Sicherheit und Gesundheit,
behinderten- und betagtegerechtes Bauen**

§ 35

1 Ausführung, Betrieb und Unterhalt der Bauten und Anlagen sollen das gesunde Wohnen und Arbeiten und die Sicherheit von Mensch und Tier gewährleisten, möglichst wenig Energie erfordern und die Umwelt so wenig wie möglich belasten.

2 Der Gemeinderat kann die Benützung baufälliger oder gesundheitsschädlicher Bauten und Anlagen untersagen. Bei Gefahr hat er die erforderlichen Anordnungen zu treffen. Sie sind auf Kosten des Grundeigentümers auszuführen.

3 Jeder Grundeigentümer hat dafür zu sorgen, dass weder Wasser noch Schnee auf öffentlichen Fahr- und Gehwege gelangen können.

4 Gebäude und andere Anlagen müssen für den raschen und zweckmässigen Einsatz der Feuerwehr jederzeit zugänglich sein.

5 Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe von elektrischen Hochspannungsfreileitungen werden erst bei vorliegender Genehmigung der elektrizitätsrechtlichen Aufsichtsbehörde bewilligt. Die Baubewilligung kann unter Auflagen erteilt werden.

§ 36

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 mit Ausnahme von Küchen eine Bodenfläche von mindestens 10 m² aufweisen. Die Fensterflächen müssen mindestens 10 % der jeweiligen Bodenfläche betragen.

3 Für jede Wohnung sind ausreichende Aufbewahrungsmöglichkeiten im Keller oder Estrich etc. zu schaffen. In Mehrfamilienhäusern müssen die Abstellräume pro Wohnung gesamthaft 5 - 8 m² gross sein.

Ausführung, Betrieb und Unterhalt

Wohnhygiene

4 In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse und gut zugängliche gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und dergleichen vorzusehen.

5 Wände, Böden und Decken etc. sind in Bezug auf den Wärmeschutz sowie die Luft- und Trittschallisolation nach dem kantonalen Energiegesetz bzw. den entsprechenden SIA-Normen auszuführen. Die SIA-Empfehlung über Geländer, Brüstungen und Handläufe ist verbindlich. Für die Abfallentsorgung sind zweckmässige Abstellplätze zu schaffen.

§ 37

1 Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr müssen für Behinderte und Betagte zugänglich und benützbar sein, namentlich Freizeit- und Kulturgebäude, Gastgewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Aus- und Weiterbildungsstätten, Bauten des Gesundheitswesens und Verkehrsanlagen. Das Bauamt legt fest, welche Gebäudeteile behindertengerecht zu gestalten 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 Ueberbauungen mit mehr als 20 Wohneinheiten, bei Arealbebauungen oder bei verdichteter Bauweise soll der Anteil von Kleinwohnungen mindestens 15 % betragen.

4 Für Gebäude, die Arbeitsplätze enthalten, gilt sinngemäss Abs. 2.

5 Bei Umbauten und Nutzungsänderungen darf auf die Massnahmen für Behinderte und Betagte nur verzichtet werden, wenn der Aufwand unverhältnismässig wäre oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde.

6 Massgebend für behinderten- und betagtegerechtes Bauen ist die jeweils gültige Norm CRB SN 521 500, Behindertengerechtes Bauen.

Behinderten- und betagtegerechtes Bauen

Zu berücksichtigen sind folgende Grundsätze:

- Für Behinderte und Betagte sollen die gleichen Zugänge wie für die Nichtbehinderten benützbar sein.
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Behinderten sollen so angeordnet sein, dass lange Wege vermieden werden.
- Pro Gebäude und Anlage muss mindestens eine behindertengerechte WC-Anlage vorhanden sein (Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr).

§ 38

Bauarbeiten

1 Bei Bauarbeiten hat jede übermässige Lärm- und Staubentwicklung zu unterbleiben. Der Bauherr ist verantwortlich, dass alle, zum Schutz der Anwohner, Strassenbenützer und Arbeiter, nötigen Massnahmen getroffen werden. Baugerüste und Abschränkungen sind gemäss den SUVA-Vorschriften anzubringen.

2 Für die Bauarbeiten kann der Gemeinderat in der Baubewilligung mit Auflagen die folgenden Belange speziell regeln: das Deponieren von Aushub- und Abbruchmaterial, das Verbrennen von Bauabfällen, die Ruhezeiten und die Beschränkung des Baulärms, das Stationieren von Baumaschinen und Behältnissen für Treibstoffe und Abfälle, das Wegräumen von Bauabfällen vor der Humusierung, die Entsorgung der Baustellen-WC's, sowie die Sortierung der Bauabfälle bei einem erwarteten Abfallvolumen von 20 m3 oder mehr.

3 Die Anwohner sind vor übermässigen Immissionen wie Lärm, Staub und Erschütterungen zu schützen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Art. 6 der Lärmschutzverordnung ist einzuhalten.

4.2. ZONENEINTEILUNG

§ 39

1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zonenbezeichnung

	Abkürzung	Farbgebung Zonenplan
Landhauszone (2 Vollgeschosse)	L	hellgelb
Wohnzone 2 (2 Vollgeschosse)	W2	orange
Wohnzone 3 (3 Vollgeschosse)	W3	zinnober
Wohnzone 4 (4 Vollgeschosse)	W4	rotviolett
Wohn- u. Gewerbezone (3 Vollg.)	WG	zinnoberrot, Quadratraster
Kernzone (4 Vollgeschosse)	K	braun
Geschäfts-Dorfkernzone	KG	braun, schwarz bandiert
Wohn-Dorfkernzone	KW	braun, Punktraster + schwarz bandiert
Industrie-, Gewerbe- u. Dienstleistungszone	IGD	blau
Reservebauzone	R	farbig bandiert
Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (Bauzone)	OEIB	blaugrün Quadratraster
Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (ausserhalb der Bauzonen)	OEIA	grasgrün
Landwirtschaftszone	LW	hellgrün
Zonen übriges Gebiet für Familiengärten und Freizeit	UeFF	hellgrau, Strichraster
für Deponie	UeD	hellgrau
für Minigolfanlage	UeM	hellgrau, Punktraster
Zonen mit überlagernden Bestimmungen	N	dunkelgrün Strichraster
Naturschutzzone		Punktraster
Ortsbildschutzzone		schwarz bandiert
Aussichtsschutzzone		Strichraster
Gebiete mit speziellen Vorschriften		Strichraster
Kantonale Bauverbotszone		Strichraster
Gemeindliche Bauverbotszone		Strichraster

Landschaftsschutzzone

hellgrün +
grüner
Strichraster
Punktraster +
Punktband

Zone archäologischer Fundstätten
und Siedlungen

2 Die Zonenbezeichnungen von Buonas sind in der
Teilbauordnung Buonas festgelegt.

§ 40

Etappen

1 Das Baugebiet wird in zeitlich abgestuften Etappen
zur Ueberbauung freigegeben.

2 Die erste Etappe umfasst die im Zonenplan farbig
voll angelegten Zonen.

3 Die späteren Etappen sind die Reservebauzonen. Sie
unterliegen den Bestimmungen von § 56 dieser Bau-
ordnung und werden vom Gemeinderat zur Ueberbauung
freigegeben.

4.3 VORSCHRIFTEN FUER DIE BAUZONEN

§ 41

Landhauszone

1 Die Landhauszone ist für Ein- und Zweifamilien-
häuser bestimmt und unterliegt der Arealbebauungs-
pflicht.

2 Läden für den täglichen Bedarf und nicht störendes
Kleingewerbe sind zugelassen.

3 In der Landhauszone werden besonders hohe Anfor-
derungen an die Einpassung in die Landschaft ge-
stellt. Der Gemeinderat kann entsprechende Auflagen
machen.

4 Im übrigen gelten die Grundmasse in § 48 dieser
Bauordnung.

§ 42

Wohnzonen 2 - 4

1 Die Wohnzonen 2 - 4 sind für Wohnbauten bestimmt.

2 Quartierläden und nicht störende Gewerbe- und
Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

3 Im übrigen gelten die Grundmasse in § 48 dieser
Bauordnung.

§ 43

Wohn- und Ge-
werbezone

1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für mässig störende
Betriebe bestimmt, die in den Wohnzonen ausge-
schlossen sind. Wohnbauten und Bauten für Dienst-
leistungsbetriebe sind gestattet.

2 Im übrigen gelten die Grundmasse in § 48 dieser
Bauordnung.

§ 44

Kernzone

1 Die Kernzone K von Rotkreuz ist für Geschäfts- und
Gewerbebauten ohne störenden Einfluss auf die Nach-
barschaft sowie für Wohnbauten bestimmt. Im Erdge-
schoss sind keine Wohnungen zulässig. Erdgeschoss-
räume müssen in jedem Fall eine lichte Höhe von
mindestens 4,0 m aufweisen.

2 Für Geschäfte im Erdgeschoss ist mit Zustimmung
des Nachbarn das Bauen auf die Grenze zulässig.

3 Im übrigen gelten die Grundmasse in § 48 dieser
Bauordnung.

§ 45

Geschäfts-Dorf-
kernzone

1 Das Gebiet des Geschäfts-Dorfkerns Rotkreuz KG
(schwarz bandiert im Zonenplan und südlich der SBB
gelegen) unterliegt der Bebauungsplanpflicht gemäss
§ 32 ff des Baugesetzes.

2 Der Geschäfts-Dorfkern Rotkreuz ist bestimmt für
Bauten mit gemischten Nutzungen (Läden, Gewerbe,
Büros, Wohnen).

§ 46

Wohn-Dorfkern-
zone

1 Das Gebiet des Wohn-Dorfkerns Rotkreuz KW (schwarz
bandiert im Zonenplan und nördlich der SBB gelegen)
unterliegt der Bebauungsplanpflicht gemäss § 32 ff
des Baugesetzes.

2 Der Wohn-Dorfkern ist grundsätzlich für Wohnungen bestimmt, wo dies von der Lärmschutzverordnung (LSV) her möglich ist. Andere Nutzungen können im Rahmen des Bebauungsplanes ermöglicht werden.

§ 47

1 Die Industrie- und Gewerbe- und Dienstleistungszone ist ausschliesslich für industrielle und gewerbliche Betriebe sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Betriebe mit störenden Einwirkungen auf Wohnzonen sowie Betriebe mit stark störenden Einwirkungen auf benachbarte, vorhandene Betriebswohnungen und Büros sind nicht gestattet.

2 Wohnungen für Betriebsinhaber, Abwarte und Betriebspersonal sind zulässig, soweit deren Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Reine Wohnbauten sind zur Zusammenfassung solcher Wohnungen im Rahmen von Teilrichtplänen erlaubt.

3 Der Gemeinderat entscheidet unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen, insbesondere der Einordnung in die Landschaft, in die bauliche Umgebung und der betrieblichen Erfordernisse über Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände.

4 Innerhalb der Zone ist ein minimaler Grenzabstand von 5 m einzuhalten. Gegenüber anderen Zonen muss der in der entsprechenden Nachbarzone geltende Grenzabstand eingehalten werden, sofern der Gemeinderat keinen grösseren vorschreibt.

5 In einem Umgebungsplan sind die Bepflanzung, die Grünflächen, die Verkehrsflächen, die Parkierungsflächen mit ihrer Gestaltung und die weiteren Gestaltungselemente genau darzustellen.

6 Entlang der gemeindlichen Sammelstrassen gemäss Verkehrsrichtplan ist zu Lasten der privaten Bauherrschaft ein mindestens 4 m breiter Grünstreifen zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten. Es dürfen darin keine baulichen Anlagen wie Parkflächen etc. erstellt werden. Im Grünstreifen sind hochstämmige Bäume zu pflanzen. Dasselbe gilt entlang der kantonalen Chamerstrasse, wobei der Grünstreifen auf der eigenen Landparzelle mindestens 4 m breit sein muss. Der Grünstreifen darf nur für die Errichtung von Bushaltestellen geschmälert werden.

Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone

7 In der Industrie- und Gewerbe- und Dienstleistungszone muss durch die private Bauherrschaft pro 500 m² Parzellenfläche mindestens ein hochstämmiger Baum gepflanzt und unterhalten werden. Die Bäume müssen im Pflanzzeitpunkt mindestens 4 m hoch sein.

8 In der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone muss eine Grünflächenziffer von minimal 20 % eingehalten werden. Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der offenen Flächen für Parks und Gärten, Wiesen und Blumenrabatten zu der Parzellenfläche. Begrünte Parkplätze (Rasengittersteine, Schotterrasen) zählen zur Grünfläche, dürfen aber maximal ein Viertel der Grünflächenziffer beanspruchen.

9 In der Industrie- und Gewerbe- und Dienstleistungszone gilt eine maximale Ausnutzungsziffer von 1.8 und zugleich eine maximale Baumassenziffer von 8.0.

10 Ueber die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete der Industrie- und Gewerbe- und Dienstleistungszone muss spätestens mit dem Einreichen des ersten Baugesuches ein Ueberbauungs-Richtplan eingereicht werden. Dieser Richtplan ist über die ganze Stammparzelle zu erstellen wie diese im Zeitpunkt der Genehmigung dieser Bauordnung durch die Gemeindeversammlung bestand. Gehören zu diesem Zeitpunkt mehrere nebeneinanderliegende Parzellen demselben Grundeigentümer oder liegt ein Teil in der Reservebauzone, so ist der Richtplan über alle diese Parzellen zu erstellen. Im Teilrichtplan sind die Erschliessung und Parkierung, die Fuss- und Radwege, die Baumassen sowie die Grünflächen darzustellen. Zum Teilrichtplan gehört auch ein einfaches Arbeitsmodell.

§ 48

Grundmasse

1 Uebersicht

Zone	Vollgeschosszahl	Max. AZ Wohnen Büros Gewerbe	Wohnanteil mind. max. % der GF	Mind.-grenzabst.	
				klein in m	gross in m
L	2	0.10	90	7	14
W2	2	0.40	90	4	8
W3	3	0.55	90	5	10
W4	4	0.65	90	6	12
WG	3	0.65	30 80	5	10
K	4	0.95	50	5	10

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

4.4 VORSCHRIFTEN FUER DIE AREALBEBAUUNG

§ 49

1 Arealbebauungen sind Neuüberbauungen oder teilweise Erneuerungen bestehender Bauten und Anlagen auf einem zusammenhängenden Areal von bestimmter Grösse. Sie können in beschränktem Mass von den Bestimmungen der Einzelbauweise abweichen, müssen gegenüber der Einzelbauweise Vorzüge aufweisen und dürfen Nachbargrundstücke nicht erheblich stärker belasten.

2 Arealbebauungen haben insbesondere folgenden Anforderungen zu entsprechen: architektonisch und städtebaulich gute Gestaltung, gute Eingliederung der Bauten und der Umgebungsgestaltung in die landschaftliche und bauliche Umgebung; sorgfältige Umgebungsgestaltung mit Erhaltung möglichst grosser und zusammenhängender Grünflächen, zweckmässige Anordnung der Kinderspielplätze und der anderen gemeinschaftlich genutzten Anlagen; Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr; mindestens 80 % unterirdische Parkierung; zweckmässig situierte und gedeckte Velo- und Mofaabstellplätze; umweltfreundliche Energieversorgung und -verteilung; sparsamer Energieverbrauch.

3 Für Sanierungsarbeiten bei Arealbebauungen ist - um eine befriedigende Gesamtwirkung zu erzielen - ein Gesamtkonzept vorzulegen. Der Charakter der Arealbebauung muss beibehalten werden.

4 Die in der Arealbebauung ausgewiesene Grünfläche ist auch zukünftig flächenmässig zu erhalten, es sei denn, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse eine gewisse Reduzierung erfordert.

5 In der Landhauszone L und in der Wohnzone W2 darf bei Arealbebauungen die Geschoszahl nicht erhöht werden. In den anderen Zonen darf bei Arealbebauungen ein Mehrgeschoss erstellt werden.

Arealbebauung

§ 50

Voraussetzungen

Die Mindestfläche beträgt in den Zonen L, W2 - W4 und WG 6000 m², in der Kernzone K 1500 m². Die Arealfläche berechnet sich nach § 14, Abs. 4 der Vollziehungsverordnung. Der Arealbebauungsplan ist für die gesamte Fläche zu erstellen.

§ 51

Verfahren

1 Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften für das Baubewilligungsverfahren im allgemeinen. Der Gemeinderat erteilt die Bewilligung für längstens 5 Jahre, d.h. das letzte Gebäude muss binnen dieser Frist im Bau sein. Die Bewilligung erlischt, wenn der Baubeginn nicht binnen Jahresfrist erfolgt.

2 Sind zuerst die hauptsächlichen Punkte zu entscheiden, ist für die abschliessende Beurteilung des Gesuchs ein zweites Verfahren nötig. Ueber Zeitpunkt und Umfang der Profilierung bestimmt der Gemeinderat.

3 Beim zweiten Verfahren geht es um das eigentliche Baugesuch. Vor der Bauausführung ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren gemäss den §§ 21 ff der Vollziehungsverordnung durchzuführen.

§ 52

Bauvorschriften

1 Bezüglich Nutzungsart gelten sinngemäss die Zonenvorschriften für die Einzelbebauung.

2 Gegenüber angrenzenden Liegenschaften gelten die Abstandsvorschriften sowie gegebenenfalls die Mehrhöhenzuschläge gemäss § 18 dieser Bauordnung.

3 Bei der Situierung der Gebäude ist auf eine gute Besonnung zu achten. Die Mindestabstände der Gebäude innerhalb des Arealbauungsareals richten sich nach den feuerpolizeilichen Vorschriften.

4 Im übrigen gelten folgende Grundmasse:

Zone	Min. Arealfl in m2	AZ-Bonus max.	Max. AZ für Wohnungen und Büros	Max. AZ inkl. Gew.	Vollgeschosszahl max.
L	6000	--	0.10	0.10	2
W2	6000	0.05	0.45	0.45	2
W3	6000	0.10	0.65	0.65	3+1
W4	6000	0.10	0.75	0.75	4+1
WG	6000	0.10	0.55	0.75	3+1
K	1500	0.15	1.10	1.10	4+1

§ 53

Das Gesuch um Arealbebauung umfasst:

a) Angaben über das Grundstück:

- Grundbuchplankopie mit Parzellennummern und Flurnamen
- Höhenkurvenplan des gewachsenen Terrains im Massstab der Grundbuchplankopie mit mindestens 1 m-Kurven
- Nachbargrundstücke mit Nachbarbauten
- Gesamtfläche und anrechenbare Landfläche
- Bezeichnung der Zone und Berechnung der Ausnützungsziffer bei Einzelbebauung
- Bestehende Erschliessung (Strassen, Fusswege, Kanalisation, Wasser usw.)
- Berechnung der vorhandenen Ausnützungsziffer mit Angabe der Nutzungsarten

b) Angaben über die vorgesehene Nutzung und Gestaltung:

- Grundrisse, Ansichten und Schnitte der vorgesehenen Bauten, mindestens im Massstab 1:200
- Angabe der Nutzungsart für alle Geschossflächen
- Berechnung der Ausnützungsziffer
- Erdgeschosshöhen aller Bauten, verbindlich für die späteren Baugesuche

Beurteilungsgrundlagen

c) Angaben über die Erschliessung:

- Bau- und allenfalls Niveaulinien der bestehenden und projektierten Strassen
- Parkierungsflächen ober- und unterirdisch, mit Angabe der Anzahl Parkplätze
- Kanalsohlen, Wasser- und Energieleitungen

d) Angaben über die Umgebungsgestaltung:

- Terraingestaltung mit Höhenlinien, inkl. Anpassung an die Nachbargrundstücke
- Bepflanzung mit Grossbäumen
- Bezeichnung der Grünflächen
- Lage und Grösse der Kinderspielplätze und der weiteren Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen
- Hunde-WC
- Containerplätze
- Velo- und Mofaabstellplätze

e) Zusätzlich ist ein Erläuterungsbericht und ein Arbeitsmodell im Mst. 1:500 einzureichen. Es können weitere Unterlagen verlangt werden.

§ 54

Sicherung

Die Baubewilligung kann mit der Auflage verbunden werden, dass die dauernde Erhaltung der Freiflächen und gemeinschaftlich genutzten Anlagen mit einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt und im Grundbuch eingetragen wird.

4.5 VORSCHRIFTEN FUER DIE WEITEREN ZONEN

§ 55

Zonen des öffentlichen Interesses

1 Die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten zählen zu den Bauzonen und sind für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Die Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung zählen nicht zu den Bauzonen. Sie sind für Frei-, Grün- und Erholungsflächen mit standortgebundenen Anlagen und kleineren Bauten, die dem Gemeinwohl dienen, bestimmt.

2 In den Zonen des öffentlichen Interesses, die im Baugebiet liegen, können private Bauten und Anlagen bewilligt werden, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen und dieser Zweck dinglich gesichert ist.

3 Die Vorschriften von § 30 des Baugesetzes betreffend das Heimschlagsrecht finden sinngemäss Anwendung. Grundstücke mit Bauten und Anlagen gemäss Abs. 2 sind vom Heimschlagsrecht ausgenommen.

4 Gegenüber angrenzenden Grundstücken gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone. Im übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

§ 56

1 Die Reserve-Bauzonen umfassen Land, das grundsätzlich für die Ueberbauung in Aussicht genommen ist, dessen Erschliessung jedoch erst später erfolgen soll.

2 Die Baufreigabe für die Reservezone der Landhauszone sowie der Wohn- und Gewerbezone erfolgt ab 1. Januar 1999.

3 Die Baufreigabe für die Reservezone der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone erfolgt in zwei Zeitetappen. Für das im Zonenplan blau bandierte und mit horizontalem Strichraster versehene Gebiet erfolgt die Baufreigabe ab 1. Januar 1997 und für das mit senkrechtem Strichraster versehene Gebiet ab 1. Januar 2003.

4 Der Gemeinderat kann die Baufreigabe (Beginn der Bauarbeiten) nur erteilen, wenn die Erschliessung gemäss den Plänen und Ausbaunormen der Gemeinde für das fragliche Gebiet sichergestellt ist.

§ 57

1 Für die Landwirtschaftszone gelten die Definition und Bestimmungen gemäss § 24 des Baugesetzes. Darin dürfen nur Bauten für landwirtschaftliche Zwecke unter Einhaltung eines minimalen Grenzabstandes von 5.00 m bewilligt werden.

Reserve-Bauzonen

**Landwirtschafts-
zonen**

2 Wohn- und Oekonomiegebäude müssen in ihrem Umfang in einem angemessenen Verhältnis zu den Bedürfnissen der Bewirtschaftung stehen.

3 Alle Gesuche für Neu-, Um-, An- und Aufbauten sowie die Abänderung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone werden vom Gemeinderat gemäss §§ 36 und 36bis des Baugesetzes der Baudirektion zur Ueberprüfung vorgelegt. Die Bewilligung wird durch den Gemeinderat nach Zustimmung durch die Baudirektion erteilt.

§ 58

1 Für das übrige Gebiet gelten die Definition und Bestimmungen gemäss § 24bis des Baugesetzes.

2 Alle Gesuche für Neu-, Um-, An- und Aufbauten sowie die Abänderung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen im UeG wird durch den Gemeinderat gemäss §§ 36 und 36bis des Baugesetzes die Zustimmung der Baudirektion eingeholt.

§ 59

1 Die Naturschutzzone dient der umfassenden Erhaltung schutzwürdiger Lebensräume bedrohter und seltener Tier- und Pflanzenarten sowie dem Schutz naturnaher Landschaftsteile.

2 Allfällige Veränderungen in der Naturschutzzone sind bewilligungspflichtig. Verboten sind alle Massnahmen und Einrichtungen, welche die Schutzziele gefährden. Bauten, Anlagen, Entwässerungen, Terrainveränderungen und Bodenverbesserungen sind nur gestattet, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und zur Wartung notwendig sind.

3 Für Naturschutzonen von regionaler Bedeutung erlässt der Regierungsrat die entsprechenden Schutzpläne und Vorschriften, für Naturschutzonen von gemeindlicher Bedeutung ist der Gemeinderat zuständig.

4 Für Naturschutzonen von gemeindlicher Bedeutung ist der Gemeinderat zuständig und schliesst die entsprechenden Verträge ab.

**Zone Uebrig-
Gebiet**

**Naturschutz-
zone**

§ 60

1 Die Landschaftsschutzzone überlagert die Grundnutzung und dient der Erhaltung oder Wiederherstellung sowie der Schonung besonders schöner und wertvoller Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart und in ihrer Bedeutung als natürliche Lebensräume freilebender Tiere und wildwachsender Pflanzen.

2 Die entsprechende Grundnutzung ist gewährleistet.

3 Allfällige Veränderungen in der Landschaftsschutzzone sind bewilligungspflichtig. Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaft einzugliedern. Nicht zulässig sind Gewächshäuser von mehr als 40 m² Grundfläche sowie Deponien und wesentliche Terrainveränderungen.

4 Hecken und Feldgehölze, markante Einzelbäume sowie die gesamte Ufervegetation sind zu erhalten und zu pflegen. Rodungen und Terrainveränderungen sowie Bacheindolungen sind bewilligungspflichtig. Ersatzpflanzungen können vom Gemeinderat angeordnet werden. Eine weitere Aufwertung mit Gehölzen, Hecken, Kleinstgewässern und Hochstammobstgärten ist anzustreben und kann vom Gemeinderat mit Beiträgen unterstützt werden.

§ 61

Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des spezifischen Ortsbildes. In der Ortsbildschutzzone bedarf der Abbruch von Bauten oder Bauteilen und Anlagen einer vorherigen Bewilligung. Der Gemeinderat kann bei der Ueberlagerung mit einer Bauzone vor der Erteilung von Baubewilligungen einen Teilrichtplan oder die vorherige Erarbeitung einer Studie im Sinne einer Arealbebauung als Beurteilungsgrundlage verlangen. Für alle Bauvorhaben ist das Amt für Denkmalpflege und Archäologie beizuziehen.

§ 62

1 Die Aussichtsschutzzone dient der Erhaltung der Aussicht von besonderen Aussichtspunkten und -lagen. In ihr werden Baugesuche in der Regel mit speziellen Auflagen gemäss § 23 dieser Bauordnung verbunden. Die Erhaltung der bestehenden Lebhecken ist gewährleistet.

Landschafts-
schutzzone

Ortsbildschutz-
zone

Aussichtsschutz-
zone

2 Die Aussichtsschutzzone in Oberrisch bezweckt einzelne freie Sichtbereiche von der Kantonsstrasse auf Seeufer, See und die gegenüberliegenden Hanglagen des Zugerberges. Diese Sichtbereiche sind mit einer Bauermittlung durch den Grundeigentümer bei der Gemeinde vor der Bauprojektphase abklären zu lassen. Der Gemeinderat setzt die freien Sichtbereiche mit der Baubewilligung fest.

3 Die Aussichtsschutzzone Dersbach/Freudenberg bezweckt eine möglichst grosse Sichtfreihaltung von der Dersbachstrasse aus auf den See und die gegenüberliegenden Hanglagen des Zugerberges. Der Gemeinderat kann diesbezüglich Vorschriften erlassen für die Höhe von Lebhägen und Mauern sowie für deren Unterhalt.

§ 63

In der Zone mit Sonderbauvorschriften erarbeitet oder verlangt der Gemeinderat in der Regel einen Bauungsplan oder Arealbebauungsplan vor der Erteilung von Baubewilligungen. Es gelten die im Anhang 2 aufgeführten Sonderbauvorschriften.

§ 64

1 Massgeblich für die kantonale Bauverbotszone (Seeuferschutzzone) ist der vom Regierungsrat erlassene Plan.

2 Die gemeindliche Bauverbotszone südlich der reformierten Kirche bezweckt die Freihaltung des Hanges von Bauten.

§ 65

1 Archäologische Stätten und Funde sind Denkmäler und sollen soweit als möglich erhalten werden. Sie gehören dem Kanton. Liegen die archäologischen Stätten in Bauzonen, so ist bei Vorliegen von Baugesuchen unverzüglich das Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu benachrichtigen.

2 Die Zone archäologischer Fundstätten und Siedlungen überlagert die Grundnutzung und dient der Erhaltung archäologisch relevanter Funde. Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium mit dem

Zone mit Sonderbauvorschriften

Kantonale und
gemeindliche
Bauverbotszone

Zone archäologischer
Fundstätten und
Siedlungen

Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu besprechen. Die Gebiete von Fundstätten und Siedlungen sind im Zonenplan schematisch dargestellt.

3 Werden bei Bauvorhaben bisher unbekannt archäologische Stätten angetroffen, so ist der Finder verpflichtet, dies unverzüglich dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie mitzuteilen.

5. U M W E L T S C H U T Z

§ 66

Allgemeines

1 Bauten und Anlagen müssen so errichtet, betrieben und abgebrochen werden, dass die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen in Bezug auf Umweltschutz, Gewässerschutz und Immissionen eingehalten werden.

§ 67

Luftreinhaltung

1 Das Errichten oder der Umbau von Heizzentralen, die eine Feuerungsleistung von 70 kW bei festen Brennstoffen, bzw. 1 MW bei flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen übersteigen, bedarf vor Erteilung der Baubewilligung einer Emissionserklärung nach Luftreinhalteverordnung (LRV).

2 Das Errichten oder der Umbau übriger Anlagen bedarf vor Erteilung der Baubewilligung einer Emissionserklärung nach LRV, wenn die zu erwartenden Emissionen von einer Grössenordnung sind, für die die LRV Grenzwerte vorschreibt.

3 Das Verbrennen von Abfällen im Freien ist verboten. Insbesondere ist das Verbrennen von Plastik, Schaumstoffen und imprägniertem Holz verboten. Ebenfalls untersagt ist das Verbrennen von Altöl, Putzfäden und dergleichen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Entsorgung von Sonderabfällen.

§ 68

Lärmschutz

1 Baugesuche für Wohnbauten und andere lärmempfindliche Nutzungen müssen einen Nachweis über die Aussenlärmbelastung und die nötigen Lärmschutzmassnahmen bei Aussen- und Trennbauteilen enthalten, sofern der entsprechende Grenzwert überschritten wird.

2 Es gelten grundsätzlich die folgenden Lärmempfindlichkeitsstufen und Grenzwerte für Verkehrslärm:

Zone	Empfindlichkeitsstufe	Tagesgrenzwerte dB (A)		
		a	b	c
L	II	55	60	70
W2	II	55	60	70
W3	II	55	60	70
W4	II	55	60	70
WG	III	60	65	70
K und KG	III	60	65	70
KW generell	II	55	60	70
KW im Abstand 0-50 m entlang SBB Linie	III	60	65	70
IGD generell	III	60	65	70
IGD links und rechts an die SBB Linie angrenzend	IV	65	70	75
OEIB für Schulanlagen, Kirchen, Friedhof und Alterszentrum	II	55	60	70
OEIB für Sportanlagen, Werkhof und Schwimmbad	III	60	65	70
LW	III	60	65	70
UeF und UeM Naturschutzgebiet und Naherholungsgebiet	II	55	60	70
Binzmühle	II	55	60	70
Bauzonen 1-5	II	55	60	70
Buonas	II	55	60	70

- a) = Planungswert
- b) = Immissionsgrenzwert
- c) = Alarmwert

Die entsprechenden Nachtgrenzwerte sind bei a) und b) um 10 dB(A) tiefer, bei c) um 5 dB(A) tiefer.

Für die Reservebauzonen gelten die Werte der entsprechenden definitiven Zone.

Für Schiess-, Bahn- und Industrielärm etc. gelten die teilweise abweichenden Grenzwerte der LSV.

3 Der Schallschutz an neuen Gebäuden muss den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen. Als solche gelten insbesondere die Mindestanforderungen nach der entsprechenden SIA-Norm.

§ 69

1 Für Bauten und Anlagen an Gewässern, für Anlagen zur Lagerung gewässergefährdender Stoffe, sowie für Anlagen zur Wasserentnahme oder -nutzung bleiben die entsprechenden speziellen Bewilligungsverfahren vorbehalten.

2 Bewilligungspflichtig sind ausserdem alle Terrainaufschüttungen in Gewässer- oder Grundwassernähe. Das Schüttmaterial darf nicht in Mulden angeliefert werden und ist in der Bewilligung genau zu umschreiben.

3 Der Gemeinderat kann in der Baubewilligung Auflagen erlassen zur Begrenzung der Bodenversiegelung durch Parkplätze und ähnlichen Anlagen.

4 Massgeblich für die im Ortsgestaltungsplan angegebenen Grundwasserschutzgebiete sind die entsprechenden, speziellen Schutzpläne.

5 Der Gemeinderat prüft, ob ein Bauvorhaben in eine Schutzzone gemäss Karte der Gewässerschutzbereiche zu stehen kommt.

6 In der IGD-Zone und bei grösseren Ueberbauungen kann der Gemeinderat für das dosierte Abgeben des Meteorwassers an die Gemeindeleitung entsprechende Auflagen machen, wie z.B. die Erstellung von Rückhaltebecken. Wo sich das Versickern von Meteorwasser eignet, kann er diesbezüglich Auflagen machen.

7 Bei Neuanlagen ist das Trennsystem bis an die Grundstücksgrenze auszuführen.

§ 70

1 Baugesuche für Bauten und Anlagen müssen Angaben über die Entsorgung enthalten.

2 Es sind Einrichtungen vorzusehen, die ein getrenntes Sammeln von Abfällen ermöglichen.

Gewässerschutz

Entsorgung

6. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

§ 71

1 Die Bewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach den §§ 21 ff der Vollziehungsverordnung.

2 Eine besondere Bewilligungspflicht gilt bezüglich der §§ 24 (Wald und Gewässer), 25 (Reklamen und Antennen), 26 (Terrainveränderungen), 27 (Lagerplätze), 32 (Ein- und Ausfahrten), 57 (Landwirtschaftszonen), 58 (Zone Uebriges Gebiet), und 61 (Ortsbildschutzzone) dieser Bauordnung.

3 Baugesuche für Bauten und Anlagen, die dem Energiegesetz unterstehen, müssen einen Energienachweis enthalten, welcher vor Erteilung der Baubewilligung vorliegen muss.

§ 72

1 Der Gemeinderat legt fest, in welchen Fällen von einer Bauausschreibung abgesehen und ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren gemäss § 28 der Vollziehungsverordnung angewendet werden kann.

2 Für Bewilligungen ausserhalb der Bauzonen ist die vorherige Zustimmung der Baudirektion einzuholen.

3 Zur Abklärung von klar formulierten Fragen kann vorgängig zum Baugesuch ein Bauermittlungsgesuch gemäss § 37 der Vollziehungsverordnung eingereicht werden.

§ 73

1 Baurechtliche Entscheide können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden. Verlangt es die Sicherheit, kann die Bewilligung von einem Revers (Mehrwertrevers, Beseitigungsrevers und andere) abhängig gemacht werden.

2 Wo nötig werden die Baugesuchsunterlagen den zuständigen kantonalen Stellen zur Einholung ihrer Bedingungen und Auflagen übermittelt.

Bewilligungspflicht

Bewilligungsarten

Bedingungen und Auflagen

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.

§ 74

1 Der Gemeinderat erlässt Weisungen über die Schnurgerüst-, Sockel-, Rohbau-, Farb- und Bezugskontrollen, die Einmessung und Kontrolle der Kanalisation sowie Kontrolle der Erdgeschosshöhe, 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.

§ 75

Für die Behandlung von Baugesuchen ist eine dem Arbeitsaufwand und der Grösse des Projekts entsprechende Gebühr zu entrichten, welche in einem vom Gemeinderat festgelegten Gebührentarif geregelt ist.

7. S C H L U S S B E S T I M M U N G E N

§ 76

1 Diese Bauordnung gilt für alle Baugesuche, die bei ihrem Inkrafttreten erstinstanzlich noch nicht beurteilt sind.

2 Für das Gebiet Buonas gilt weiterhin eine ergänzte Teilbauordnung.

3 Der Bebauungsplan "Müller" (Berchtwilerstrasse 1-5) vom 30. Januar 1973 bleibt weiterhin in Kraft.

4 Der Bebauungsplan "Waldegg" vom 11. Dezember 1989 bleibt weiterhin in Kraft.

5 Der Bebauungsplan "Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd" vom 1. Juli 1991 bleibt weiterhin in Kraft.

Bau- und Bezugs-
kontrollen

Gebühren

Uebergangsrecht

6 Der Bebauungsplan "Wohndorfkern Rotkreuz Nord", 1. Etappe : Abschnitt "Postmatte" vom 1. Juli 1991 bleibt weiterhin in Kraft.

7 Der Bebauungsplan "Wohndorfkern Rotkreuz Nord", 2. Etappe: Abschnitt "Wyden", vom 10. Dezember 1991 bleibt weiterhin in Kraft.

§ 77

Inkrafttreten

1 Diese Bauordnung tritt am Tage nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2 Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung werden alle ihr widersprechenden gemeindlichen Erlasse sowie die Bauordnung vom 17. Februar 1970 und ihre seitherigen Abänderungen aufgehoben.

Rotkreuz, 27. Juni 1991
17. März 1992

Im Namen des Gemeinderates Risch

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt an der gemeindlichen Urnenabstimmung vom:

Genehmigt vom Regierungsrat am:

A N H A N G 1

zur Bauordnung der Einwohnergemeinde Risch

BAUORDNUNG BUONAS

Gemeinde Risch ZG

Die Einwohnergemeinde Risch erlässt, gestützt auf § 10 des Baugesetzes für den Kanton Zug vom 18. Mai 1967, mit Aenderungen vom 28. Januar 1988, für das Gebiet von Buonas folgende

BAUORDNUNG

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Zweck

Mit der vorliegenden Bauordnung werden in Abänderung, bzw. in Ergänzung zur Bauordnung und des Zonenplanes 1992 der Gemeinde Risch für das Gebiet Buonas folgende Planungsziele angestrebt.

- Die möglichst weitgehende Erhaltung des vorwiegend ländlichen Charakters von Buonas.
- Die Freihaltung des Uferbereiches sowie den Schutz der erhaltenswerten Bauten und des Baumbestandes.
- Die Verhinderung stark in Erscheinung tretender Bauten sowie störender Anlagen und Einrichtungen.
- Die Förderung der Gruppenbauweise sowie die harmonische Eingliederung der Bauten durch besondere Bestimmungen bezüglich Situierung und Ausmass, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung usw.
- Die Schaffung grösserer Spiel- und Freiflächen sowie möglichst vollständig unterirdisch, bzw. gedeckt angelegter Parkplätze.
- Die Trennung von Fahr- und Fussgängerkehr durch ein entsprechendes Erschliessungskonzept.

§ 2

Geltungsbereich

1 Die Bauordnung Buonas gilt für das im Zonenplan der Gemeinde Risch enthaltene Baugebiet von Buonas.

2 Soweit besondere Bestimmungen fehlen, gelangt die gemeindliche Bauordnung Risch vom 27.9.1992 zur Anwendung.

§ 3

Nebst den in § 3 der Bauordnung von Risch genannten Fällen können Ausnahmen von den vorliegenden Bauvorschriften und Plänen gestattet werden, wenn dadurch gesamthaft eine im Rahmen der Zielsetzungen gemäss § 1 eindeutig bessere Lösung erzielt wird.

Ausnahmen

2. PLANUNGSMITTEL UND EXPERTENKOMMISSION

§ 4

Die Planung Buonas umfasst folgende Planungsmittel:

1. Ortsgestaltungsplan 1974 mit Ergänzungen gemäss Plan 1992 für das ganze Gemeindegebiet
2. Zonenplan 1974 mit Ergänzungen gemäss Zonenplan 1992 für das ganze Gemeindegebiet
3. Bauordnung Buonas

Planungsmittel

§ 5

1 Der Ortsgestaltungsplan zeigt die Planungsidee und die Grundkonzeption sowie die Zweckbestimmung der verschiedenen Teilgebiete auf. Im Unterschied zum Zonenplan kommt ihm keine unmittelbar verbindliche Wirkung zu.

Ortsgestaltungsplan

2 Der Ortsgestaltungsplan enthält insbesondere die bestehenden Verhältnisse und die angestrebte Nutzungsart, die erhaltenswerten Gebäude, das Erschliessungskonzept und die auch innerhalb der Bauzonen von der Ueberbauung freizuhaltenden Gebiete und Freiflächen etc.

Zonenplan

§ 6

1 Der Zonenplan scheidet verbindlich die Zonen nach den verschiedenen Nutzungsarten aus und ist im Zonenplan der Gemeinde Risch integriert.

2 Die Zonenbaulinien begrenzen die Bebaubarkeit der Grundstücke. Das nicht bebaubare Land ist jedoch ausnutzungsberechtigt. Die verbindlichen Zonenbaulinien Buonas sind im Zonenplan 1974, Mst. 1:1000, enthalten, der auf der Gemeindekanzlei aufliegt.

§ 7

Abweichungen vom Erschliessungskonzept gemäss Ortsgestaltungsplan Buonas von 1974, Mst. 1:1000, sind möglich, wenn diese mindestens eine gleichwertige Lösung darstellen. Hingegen darf die Dersbachstrasse Richtung Kapelle St. Germann und Schlossliegenschaft nicht als private Zufahrtsstrasse benützt werden. Die verbindliche Festlegung der Fussgängerverbindungen innerhalb der Gesamtüberbauungen erfolgt im Zusammenhang mit der Projektierung.

Erschliessung

§ 8

1 Die Bauordnung umschreibt in Ergänzung zum Zonenplan wie die einzelnen Zonen genutzt, bzw. nicht genutzt werden dürfen.

Bauordnung

2 Soweit besondere Bestimmungen fehlen, kommen die Vorschriften der Bauordnung Risch zur Anwendung.

§ 9

Der Gemeinderat bestimmt mindestens zwei ausgewiesene Fachleute, die aufgrund ihrer Erfahrungen und bisherigen Tätigkeit Gewähr für eine sorgfältige Bauberatung sowie Baubegleitung bieten. Sie haben so früh als möglich im Sinne der angestrebten Planungsziele auf allfällige Projektierungen einzuwirken.

Expertenkommission

3. ZONENORDNUNG

3.1 Schutz- und Gestaltungsvorschriften

§ 10

1 In den Bauzonen darf in der Regel nur aufgrund von Gesamtüberbauungsplänen gebaut werden. Darunter

Gesamtüberbauungspläne

werden die im Auftrage der Grundeigentümer ausgearbeiteten und von der Expertenkommission begutachteten Pläne verstanden, die sich grundsätzlich über das gesamte eingezonte Gebiet des betreffenden Grundeigentümers (Stand 1989) erstrecken und einheitlich gestaltete Bauten und Gebäudegruppen umfassen.

2 Struktur, Gliederung und Materialien sind innerhalb einer Gruppe einheitlich zu wählen. Eintönige Wiederholungen sind zu vermeiden, und es ist eine räumliche Wirkung anzustreben. Die Umgebung ist zusammenhängend und mit Ausnahme geschützter Sitzplätze möglichst parkartig zu gestalten und mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Das Fusswegnetz ist so anzulegen, dass es ein Begehen des Areals in verschiedenen Richtungen erlaubt und sich die Erstellung von Trottoirs erübrigt. Die Spielplätze sind in guter Verbindung zu den Wohnungen anzulegen.

§ 11

1 Bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Bauvorhabens oder anderer Veränderungen auf das Landschaftsbild ist entsprechend dem anspruchsvollen Planungsziel ein strenger Massstab anzulegen.

2 Bauvorhaben und andere Vorkehrungen, die sich infolge ihrer Gesamtwirkung oder wegen einzelner Erscheinungen wie Situierung oder Ausmass, Gestaltung oder Architektur, Gliederung oder Dachform, Baumaterialien oder Farbgebung, Terrain- oder Umgebungsgestaltung usw. nicht einwandfrei und harmonisch in die Umgebung einfügen, dürfen nicht bewilligt werden.

§ 12

1 Die Länge von Gebäuden und Gebäudegruppen darf 50 m in einer Richtung nicht übersteigen.

2 Die Bauten sind im Grundriss und in den Fassaden durch Staffelung oder Versetzung zu gliedern.

3 Dächer sind mit 30-45° Neigung und in der Regel ohne Dachaufbauten zu gestalten. Für grössere, in Gruppenbauweise gestaltete Ueberbauungen sind Flachdächer ausnahmsweise gestattet, sofern sie sich vorteilhaft in die Umgebung einfügen.

Allgemeine Schutz- und Gestaltungsvorschriften

Spezielle Schutz- und Gestaltungsvorschriften

4 Für Dächer und Fassaden dürfen nur dunkle Materialien verwendet werden. Nicht gestattet sind helle Kunststoffe, Metallverkleidungen, Welleternit und ähnliche Materialien. Für grössere verputzte Flächen sind weisse Anstriche zu vermeiden.

5 Das gestaltete Terrain darf höchstens 2 m vom natürlichen Gelände abweichen.

§ 13

1 Die Bepflanzung ist nach einem auf die Umgebung abgestimmten Bepflanzungsplan vorzunehmen. Es sind standortgerechte Pflanzen und Bäume zu verwenden. Pro Wohneinheit sind in der Regel mindestens zwei hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Für die Anpflanzungen gilt das Nachbarrecht gemäss Art. 688 § 102 des Einführungsgesetzes zum ZGB.

2 Um der Oeffentlichkeit die Aussicht zu erhalten, kann eine bestimmte Gebäudesituierung festgelegt und die Höhe der Bauten, Bäume, Hecken und Pflanzen beschränkt werden.

3 Die Aussichtsschutzzone in Buonas bezweckt einzelne freie Sichtbereiche von der Kantonsstrasse auf Seeufer, See und die gegenüberliegenden Hanglagen des Zugerberges. Diese Sichtbereiche sind mit einer Bauermittlung durch den Grundeigentümer bei der Gemeinde vor der Bauprojektphase abklären zu lassen. Der Gemeinderat setzt die freien Sichtbereiche mit der Baubewilligung fest.

§ 14

1 Die Bauzonen sind grundsätzlich für Wohnbauten bestimmt. Eine andere Nutzungsart ist nur zulässig, wenn Beeinträchtigungen irgendwelcher Art auf das Wohnquartier ausgeschlossen sind. Die für eine andere als zu Wohnzwecken bestimmte Geschossfläche darf aber in diesem Fall nicht mehr als ein Drittel der gesamten Bruttogeschossfläche betragen.

2 Die erhaltenswerten Bauten werden nicht in die Ausnützung miteingerechnet, wenn sie in ihrer Art in Stand gestellt und fachgerecht unterhalten werden.

3 Die maximale Länge der Dachaufbauten und Lukarnen ist auf einen Drittel der entsprechenden Fassadenlänge zu beschränken.

Bepflanzung und Aussichtsschutz

Uebrigere Bauvorschriften

4 Im übrigen gelten die Vorschriften für die Wohnzonen der Bauordnung Risch sinngemäss.

3.2 Zoneneinteilung

§ 15

Das Planungsgebiet Buonas wird in folgende Zonen eingeteilt:

1. Ufer- und Promenadezone
2. Bauzone 1
3. Bauzone 2
4. Bauzone 3
5. Bauzone 4
6. Bauzone 5
7. Reserve-Bauzonen
8. Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung
9. Landwirtschaftszone

§ 16

1 Die Ufer- und Promenadezone ist im Zonenplan grün angemalt. Diese Zone ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, im übrigen aber in ihrer natürlichen Art möglichst zu erhalten.

2 Die Ufer- und Promenadezone darf in Ausübung des Fuss- und Gehwegrechts nur als Quai- und Promenadeanlage ausgestaltet werden. Bauliche Veränderungen sind nur im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig.

§ 17

1 In der Bauzone 1 dürfen die einzelnen Landhäuser erst aufgrund eines die ganze Zone umfassenden Erschliessungsplans gebaut werden, der von folgenden Voraussetzungen auszugehen hat:

1. Zulässige Bauten: 3 - 5 Landhäuser mit gesamthaft höchstens 1'500 m² anrechenbare Geschossfläche, pro Haus höchstens 300 m².
2. Situierung und Gebäudelänge: Festlegung im Einvernehmen zwischen Baubewilligungsbehörde und Grundeigentümer.

Zonenbezeichnung

Ufer- und Promenadezone

Bauzone 1

3. Geschosszahl: Höchstens 2 sichtbare Geschosse (Seeseite); maximale Firsthöhe: 8 m.

2 Im übrigen sind die Erschliessung, Baumaterialien, Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung im Einvernehmen zwischen Baubewilligungsbehörde und Grundeigentümer so zu wählen, dass sich die Bauten so unauffällig als möglich in die Landschaft einfügen.

§ 18

Bauzone 2

1 In der Bauzone 2 darf nur aufgrund eines Gesamtüberbauungsplanes gebaut werden. Ein solcher Plan hat sich wenigstens über das gesamte eingezonte Gebiet des betreffenden Grundeigentümers (Stand 1989) zu erstrecken; überdies sind u.a. folgende Mindestanforderungen zu berücksichtigen:

1. Zulässige AZ: 0.2
2. Gebäudehöhe: 6 m (Schnittpunkt zwischen Fassade und Dachfläche). Kniestöcke sind nicht gestattet. Flachdächer werden nur zugelassen, wenn bergseits höchstens ein und talseits höchstens zwei Geschosse in Erscheinung treten.
3. Parkierung: Die für den Eigenbedarf notwendigen Parkplätze sind unterirdisch, bzw. gedeckt zu erstellen.

2 Alle übrigen Elemente sind im Einvernehmen zwischen Baubewilligungsbehörde und Grundeigentümer so festzulegen, dass der Eindruck einer harmonischen, in die Umgebung gut eingegliederte Siedlung entsteht.

§ 19

Bauzone 3

1 In der Bauzone 3 ist aufgrund der gegebenen Verhältnisse die Einzelbauweise zulässig.

2 Es gelten folgende Grundmasse: AZ 0,3; kleiner Grenzabstand: 5 m; grosser Grenzabstand: 10 m.

3 Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Bei guter Gestaltung kann für Flachdachbauten noch ein halbes Geschoss bewilligt werden, wenn talseits nicht mehr als drei Geschosse in Erscheinung treten; bei Bauten mit Schrägdächern darf das Dachgeschoss in diesem Fall zur Hälfte ausgebaut werden.

§ 20

Für die Bauzone 4 gelten grundsätzlich die gleichen Vorschriften wie für die Bauzone 2 (§ 18) mit Ausnahme der Ausnützungsziffer, die hier 0,3 beträgt. Bezüglich Geschosshöhe gelten die Vorschriften der Bauzone 3 (§ 19).

Bauzone 4

§ 21

1 Die Bauzone 5 ist für die Erstellung eines Hotel- und Gastgewerbebetriebes bestimmt. Es darf nur aufgrund eines durchgeführten Architekturwettbewerbes und Gestaltungsplans, der sich über die ganze Parzelle zu erstrecken hat, gebaut werden; wobei die Gemeinde ein Mitspracherecht hat.

Bauzone 5

2 Das gesamte Bauvorhaben liegt im Ortsbildschutzgebiet Buonas und ist grundsätzlich in Anlehnung an die landschaftliche und bauliche Umgebung zu gestalten und massstäblich zu gliedern. Es sind 2 Vollgeschosse zulässig. Der Grenzabstand beträgt im Minimum 5,0 m, gegenüber dem Bach und der Dersbachstrasse jedoch mind. 10 m. Es darf höchstens eine anrechenbare Geschossfläche von 4240 m2 realisiert werden.

3 Im übrigen ist der Gestaltungsplan in enger Fühlungnahme mit der Expertenkommission auszuarbeiten; besonders sorgfältig sind die Situierung, die Gebäudehöhe und Dachform, die Zufahrt und Parkierung sowie die Freiflächen zu projektieren.

4 Entlang der nördlichen Parzellengrenze der GBP 392 ist der Einwohnergemeinde Risch ein unentgeltliches Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht zu erteilen. Der diesbezügliche Dienstbarkeitsvertrag ist vor der Erteilung einer Baubewilligung abzuschliessen.

§ 22

1 Die Reserve-Bauzonen umfassen Land, das grundsätzlich für die Ueberbauung in Aussicht genommen ist, dessen Erschliessung jedoch erst später erfolgen soll.

2 Die Baufreigabe (Beginn der Bauarbeiten) erfolgt ab 1. Januar 1999.

Reserve-Bauzone

3 Der Gemeinderat kann die Baufreigabe nur erteilen, wenn die Erschliessung gemäss den Plänen und Ausbaunormen der Gemeinde für das fragliche Gebiet sichergestellt ist.

§ 23

1 Die Freihaltezone ist bestimmt für die Parkanlage des Hotel- und Gastgewerbebetriebes.

Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung OEIA

2 Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen der Zweckbestimmung dieser Zone zulässig.

§ 24

In der Landwirtschaftszone ist die bisherige landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet. Allfällige landwirtschaftliche Bauten dürfen das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Im übrigen gelten das kantonale Recht und die Bauordnung Risch.

Landwirtschaftszone LW

4. VERFAHRENS - UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 25

1 Für das Baubewilligungsverfahren und die Baubewilligungspflicht gelten die Vorschriften der §§ 21 ff. VVO zum BauG und §§ 71 ff. der Bauordnung Risch.

Baubewilligungsverfahren

2 Baubewilligungspflichtig sind überdies der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie jede Veränderung der bisherigen Nutzungsart.

3 Sämtliche Gesuche sind der Gemeindekanzlei einzureichen, welche diese der Expertenkommission zur Prüfung und Antragstellung an die Baukommission unterbreitet.

§ 26

Inkrafttreten

1 Diese Bauordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2 Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bauordnung noch nicht erledigten Baugesuche für bauliche oder andere bewilligungspflichtige Massnahmen unterliegen dieser Bauordnung.

3 Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung werden alle mit ihr in Widerspruch stehenden Erlasse und Pläne aufgehoben.

Risch, den 27. Juni 1991
17. März 1992

IM NAMEN DES GEMEINDERATES RISCH
Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt an der gemeindlichen Urnenabstimmung vom:

Genehmigt vom Regierungsrat am:

ANHANG 2

zur Bauordnung der Einwohnergemeinde Risch

A. GEBIETE MIT SPEZIELLEN VORSCHRIFTEN GEMAESS § 9
DER BAUORDNUNG FUER DIE IM ZONENPLAN SCHWARZ
BANDIERTEN GEBIETE

Spezielle Vorschriften Allrüti

In der WG-Reservebauzone Allrüti (GBP Nr. 5) besteht die Pflicht zur Erstellung einer Arealbebauung gemäss Abschnitt 4.4 dieser Bauordnung. Dem Lärmschutz gegenüber der Autobahn ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Spezielle Vorschriften Waldeten

1. Das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet (GBP Nr. 69) unterliegt der Arealbebauungspflicht gemäss Abschnitt 4.4 dieser Bauordnung für eine differenzierte und verdichtete Bauweise.
2. Entlang der südlichen Gebietsabgrenzung ist zum Zwecke der Freihaltung eines öffentlichen Schlittelhügels ein Waldabstand von mindestens 30 m einzuhalten. Diese Fläche bleibt ausnützungsbe-rechtigt.

Der diesbezügliche Dienstbarkeitsvertrag ist vor Erteilung einer Baubewilligung abzuschliessen, inkl. Regelung des Zugangs.

3. Die Erschliessung hat von der Küntwilerstrasse her zu erfolgen.

Spezielle Vorschriften Küntwil

Im schwarz bandierten Gebiet der GBP 80,81 und 1540 kann erst gebaut werden, wenn die Erschliessung der GBP 80 sichergestellt ist und durch eine Grenzänderung die GBP 1540 in eine bebaubare Grundstücksform umgewandelt worden ist. Anstelle dieser Umlegungspflicht kann auch eine Gesamtplanung mit entsprechenden vertraglichen Regelungen die Bebaubarkeit sicherstellen.

Spezielle Vorschriften Holzhäusern

1. Das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet unterliegt der Arealbauungspflicht gemäss Abschnitt 4.4. dieser Bauordnung. Einzelne Bauten werden nur bewilligt, wenn vorher eine Arealbauung genehmigt worden ist.
2. Büros und Gewerberäume sind nur soweit erlaubt, als sie zur Erreichung eines genügenden Lärmschutzes für die Wohnungen notwendig sind.

Spezielle Vorschriften Risch

1. Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet besteht die Arealbauungspflicht gemäss Abschnitt 4.4 dieser Bauordnung. Einzelne Bauten werden nur bewilligt, wenn vorher für dieses Gebiet eine Arealbauung genehmigt ist, welche die landschaftlichen Gegebenheiten optimal berücksichtigt. Das Anliegen des Landschafts- und Ortsbildschutzes geht dabei der Ausschöpfung der Ausnützungsziffer vor.
2. Sieht eine solche Arealüberbauung die Erstellung oder Erweiterung eines Hotel- und Restaurationsbetriebes vor, kann für diesen Hotel- und Restaurationsbetrieb von den Vorschriften der Zone W2 um ein Mehrgeschoss abgewichen werden, falls die Zielsetzung von § 61 der Bauordnung gleichzeitig erfüllt werden kann. Als Hotel- und Restaurationsbetrieb gilt eine Baute dann, wenn sie im wesentlichen Hotel- und Restaurationsnutzungen enthält.

Spezielle Vorschriften Schmidhof Buonas

1. Das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet (GBP Nr. 1347) liegt in der Bauzone 3 gemäss der Spezialbauordnung Buonas.
2. Es kann nur im Rahmen eines zuvor durch den Gemeinderat bewilligten Teilrichtplanes gebaut werden.
3. Im Teilrichtplan ist das für den Ausbau der Kantonsstrasse (Bushaltestelle, Radweg, Gehweg) benötigte Land auszusparen. Diese Fläche bleibt - im Rahmen von § 14 Abs. 4 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz - auf dem Restland ausnützungsberechtigt.

Spezielle Vorschriften für die Zone Uebriges Gebiet für Familiengärten und Freizeit (UeFF)

1. In der Zone Uebriges Gebiet für Familiengärten und Freizeit (UeFF) legt der Gemeinderat die Bauvorschriften in Berücksichtigung eines Teilrichtplanes bzw. in Berücksichtigung der öffentlichen Interessen (insbesondere der Einordnung in die Landschaft) und der spezifischen Erfordernisse der zugelassenen Nutzung fest.
2. Dieser Teilrichtplan ist von den Grundeigentümern für das ganze Gebiet dem Gemeinderat zur Genehmigung einzureichen.

Der Teilrichtplan hat im einzelnen folgenden Mindestinhalt aufzuweisen: Garteneinteilung, Bauten, Parkierung, Gestaltung allgemeiner Freizeitanlagen, Kinderspielplatz, usw., Anlagen für Versorgung und Entsorgung sowie die Erstellungsetappen.

3. Für die Zone UeFF darf das bestehende Gebäude Assek.-Nr. 145a (Heuboden) genutzt werden als Einstellraum für Geräte usw. für die Pächter der Familiengärten sowie als Freizeit- und Festlokal (inkl. Vorplatz) für die Bevölkerung. Die Einzelheiten und die Zugänglichkeit für die Bevölkerung ist in einem Betriebsreglement zu regeln, welches der Genehmigung des Gemeinderates bedarf. Vorbehalten bleiben ausdrücklich einschränkende Weisungen und Verfügungen des Gemeinderates im Interesse der Öffentlichkeit.
4. Bei Wegfall der vorgesehenen Nutzung wird das Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Spezielle Vorschriften für die Zone Uebriges Gebiet für die Deponie Alznach (UeD)

1. Gestützt auf Art. 24 Abs 1 RPG und die Kompetenzbestimmung von § 37 Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes ist der Regierungsrat die zuständige Bewilligungsbehörde.
2. Die Baudirektion resp. Zentralstelle für Umweltschutz überwacht den Deponiebetrieb.

Spezielle Vorschriften für die Zone Uebriges
Gebiet für Minigolfanlagen (UeM)

1. Das im Zonenplan bezeichnete Gebiet ist für die Erstellung einer privaten Minigolfanlage reserviert. Bauten sind nur erlaubt, soweit sie für den Betrieb der Anlage notwendig sind.
2. Bei Wegfall der vorgesehenen Nutzung als Minigolfanlage wird das Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt.

B. DENKMAELER UND ANDERE SCHUTZOBJEKTE

Kantonale und gemeindliche Kulturobjekte

Umbauten und Renovationen an den kantonalen und gemeindlichen Kulturobjekten gemäss Zonenplan und Ortsgestaltungsplan sind bewilligungspflichtig. Sie müssen schon im Projektstadium mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie besprochen werden.

Eine Baubewilligung wird nur erteilt, wenn die Auflagen und Vorschriften des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Zug erfüllt sind.

Kantonale Kulturobjekte:

- | | | | |
|----|-------|---|---|
| KO | 09.01 | A | Pfarrkirche St. Verena mit Beinhaus, Pfarrhof und Friedhofmauer |
| KO | 09.02 | A | St. Germankapelle, Buonas |
| KO | 09.03 | A | Sandsteinkreuz "Rotes Kreuz", Rotkreuz |
| KO | 09.04 | A | Wohnhaus Bodmer-Abegg, Buonas |
| KO | 09.05 | A | Wohnhaus Haldenhof, Rotkreuz |
| KO | 09.06 | Z | Schloss Buonas mit Nebenbauten und Landschaftspark |
| KO | 09.07 | Z | Pfarrkirche Rotkreuz |
| KO | 09.08 | Z | Kapellchen Berchtwil |
| KO | 09.09 | Z | Kapellchen Ibikon |
| KO | 09.10 | A | Kapelle St. Wendelin, Holzhäusern |
| KO | 09.11 | Z | Kaplanenhaus Risch-Dorf |
| KO | 09.12 | Z | Wohnhaus M. Glover-Ridge, Verwaltungshaus, Freudenberg |
| Ko | 09.13 | Z | Wohnhaus Assek. Nr. 112a, Wohnhaus Assek. Nr. 113a, Scheune Assek. Nr. 112b, Waschhaus Assek. Nr. 112c, M. Glover-Ridge, Zwijeren/Freudenberg |
| KO | 09.14 | Z | Haus zum "Rössli", M. Diemand-Stuber, Buonas |
| KO | 09.15 | Z | Wohnhaus "Seehof" und ehemalige Käserei, F. Meierhans, Buonas |
| KO | 09.16 | Z | Speicher R. Wyttenbach, Katharinenhof, Holzhäusern |
| KO | 09.17 | Z | Doppelhaus H. Fähndrich/E. Feierabend, Berchtwil |
| KO | 09.18 | Z | Wohnhaus und ehemalige Käserei F. Leuenberger, Berchtwil |
| KO | 09.19 | Z | Wohnhaus und Speicher A. Schwerzmann, Berchtwil |
| KO | 09.20 | Z | Wohnhaus J. Hausheer, Oberrüti |
| KO | 09.21 | Z | Bauernhaus P. Hunold, Breitfeld |

- KO 09.22 Z Wohnhaus und Käserei/Trotte M. Werder, Wendelinshof, Holzhäusern
- KO 09.23 Z Wohnhaus F. Blaser, Rütihof, Holzhäusern
- KO 09.24 Z Wohnhaus F. von Reding, Wagnerhof, Berchtwil
- KO 09.25 Z Wohnhaus A. Gügler, Neuhushof, Oberrisch
- KO 09.26 Z Wohnhaus S. Göhner-Valneau, Gut Aabach
- KO 09.27 Z Mühlegebäude und Remise/Holzschopf Einwohnergemeinde Risch, Binzmühle, Rotkreuz
- KO 09.28 Z Wohnhaus A. Bodmer-Abegg, Luthigerhof, Buonas
- KO 09.29 Z Bauernhaus J. Knüsel, Ibikon

Legende: A = Ausgangslage, d.h. bereits rechtsgültig
 Z = Zwischenergebnis, d.h. geplant

Gemeindliche Kulturobjekte:

- KO 09.101 Bauernhaus R. Meier, Holzhäusern
 - KO 09.102 Schulhaus Holzhäusern, Einwohnergemeinde Risch
 - KO 09.103 Bauernhaus J. Kuhn, Neuhaus, Rotkreuz
 - KO 09.104 Wohnhaus mit Trotte R. Wismer, Auleten
 - KO 09.105 Bauernhaus A. Suter, Oberfreudenberg
 - KO 09.106 Bauernhaus mit Nebenschopf F. Elmiger, Steintobel
 - KO 09.109 Bauernhaus H. Heggli, Ibikon
 - KO 09.110 Bauernhaus mit Brenn- und Waschhaus und Trotte F. Knüsel, Bodenhof, Ibikon
 - KO 09.113 Bauernhaus und Trotte W. Holzgang, Unter Rüti
 - KO 09.114 Bauernhaus mit Feuerhaus, E. Wegmann, Buonas
 - KO 09.115 Bauernhaus mit angeb. Vielzweckbau E. Luthiger, Stockeri
 - KO 09.118 Bauernhaus E. Teuscher, Ibikon
 - KO 09.119 Sagerei mit Weiher Frau M. Wismer, Küntwilerstr. 43, Rotkreuz
 - KO 09.122 Restaurant "Wildenmann" A. Bodmer-Abegg, Buonas
- Ass.-Nr. 141a Spritzenhaus Buonas (Baujahr 1839)

Archäologische Fundstätten

Terrainveränderungen jeglicher Art in Gebieten archäologischer Fundstätten sind bewilligungspflichtig und sind bereits im Projektstadium mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu besprechen. Treten bedeutende Funde zutage, kann das betreffende Gebiet als archäologisches Schutzgebiet freigehalten werden.

Gebiete mit archäologischen Fundstätten:

- Uferstreifen Chämleten - Buonas
 - . Hechtmattli
 - . Alznach
 - . Schwarzbach
 - . Zwijeren
 - . Buonas I
 - . Buonas II
- Uferstreifen Oberrisch
 - . Parzelle Brandenburg
 - . Gut Aabach
- Ibikon

Kantonale und gemeindliche Naturobjekte

Die im Ortsgestaltungsplan aufgeführten Naturobjekte unterstehen der Verordnung über Natur- und Heimatschutz vom 23. Februar 1946. Ebenfalls sind die Bestimmungen und Schutzmassnahmen der einzelnen Naturobjekte des Amtes für Raumplanung des Kantons Zug verpflichtend.

Kantonale Naturobjekte:

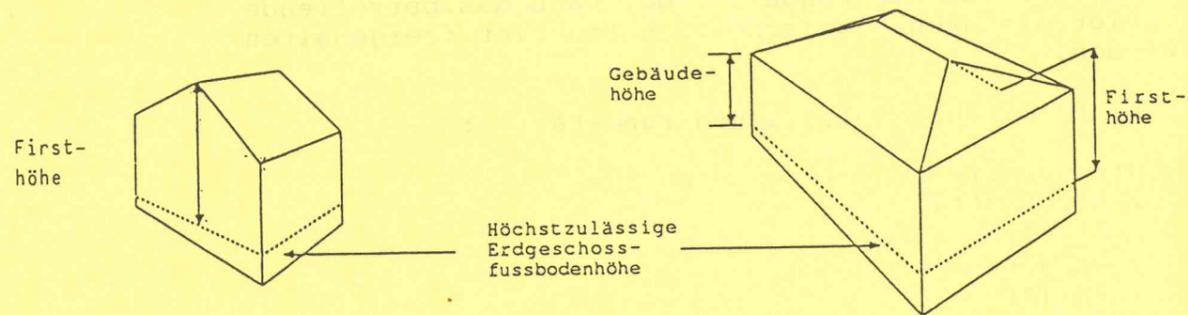
- Nagelfluhfindling Rotkreuz (A)
- Reussgranit Chilchberg (Z)

Gemeindliche Naturobjekte:

- Kastanienbäume Steintobel
- Weiher Sijentalwald
- Weiher Chüntwil
- Nagelfluhfindling Park Buonas
- Sandsteinaufschlüsse H'insel Buonas
- Prähist. Strandlinien H'insel Buonas
- Findlinge Schönau
- Findlinge Honauer Wald
- Findlinge Zwijerenholz

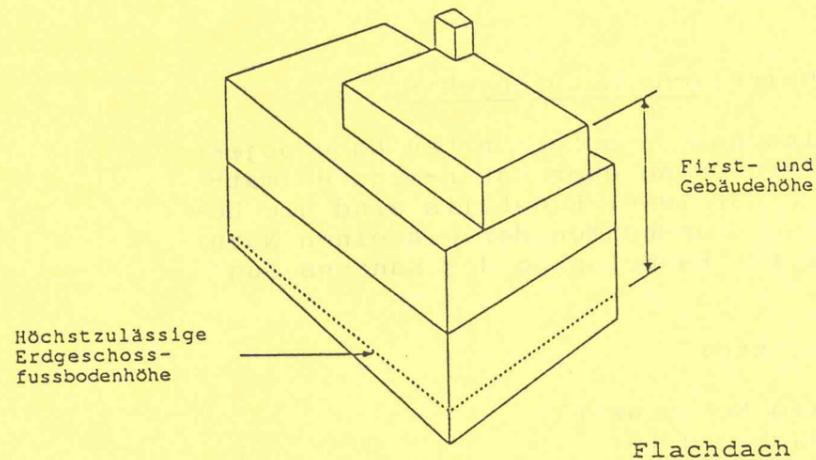
C. ERLAEUTERUNGEN ZU EINZELNEN §§ DER BAUORDNUNG RISCH (BO) UND VOLLZIEHUNGSVERORDNUNG (VVO)

§ 13 Abs. 1 und 2 VVO (§ 14 BO), Gebäude- und Firsthöhe

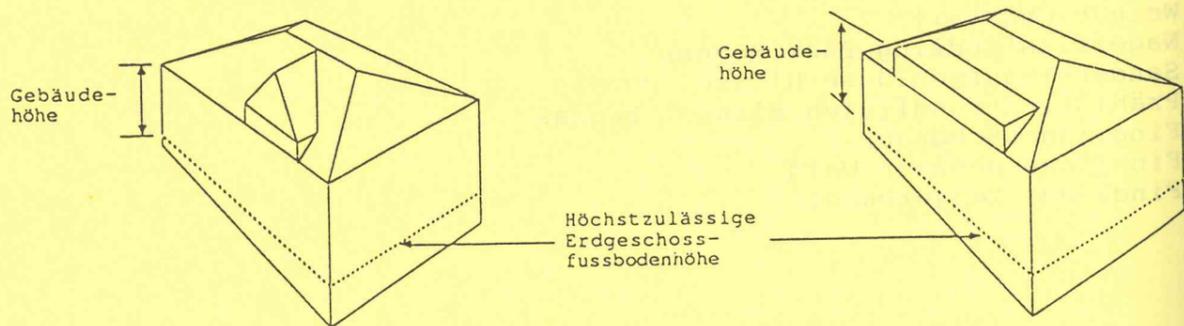


Satteldach

Walmdach



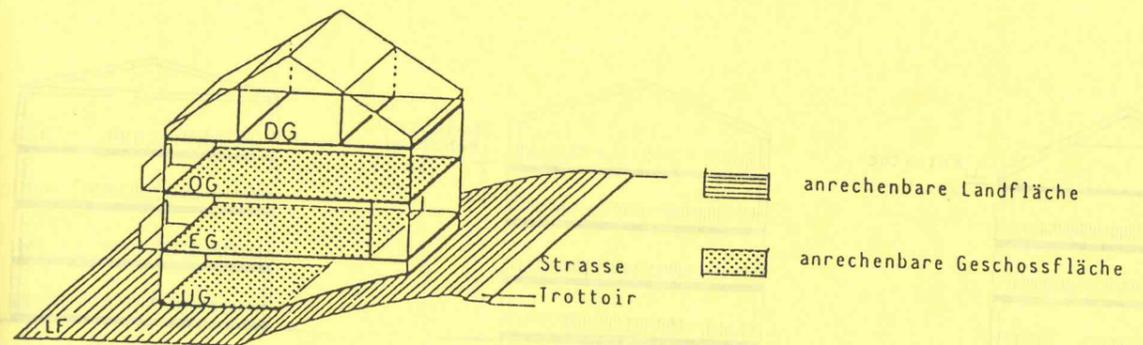
Flachdach



Lukarnen etc. max. 50% der Gebäudelänge (§ 19 BO)

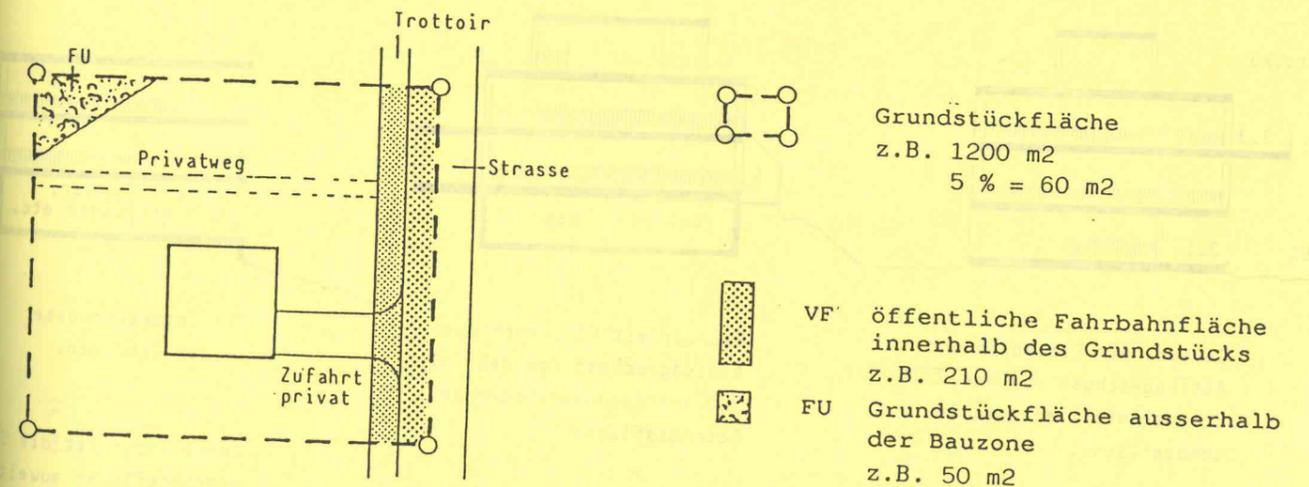
Lukarnen etc. grösser als 50% der Gebäudelänge

§ 14, Abs. 1 VVO (§ 11 BO), Ausnutzungsziffer



$$\text{AUSNUTZUNGSZIFFER (AZ)} = \frac{\text{Summe aller anrechenbaren Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

§ 14, Abs. 4 VVO, anrechenbare Landfläche



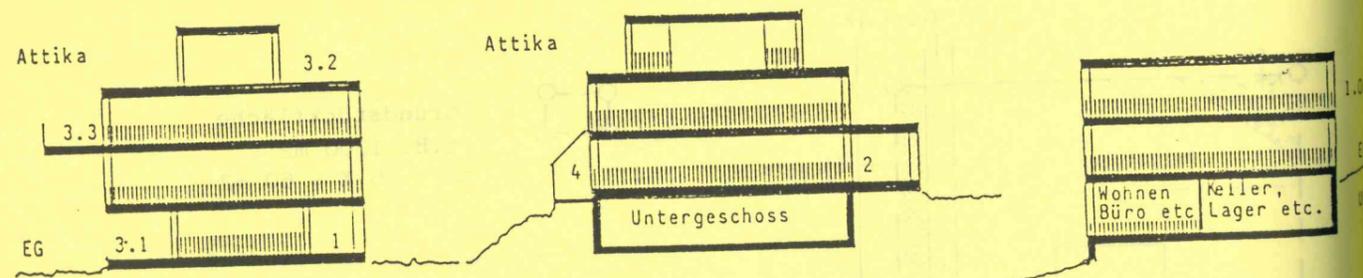
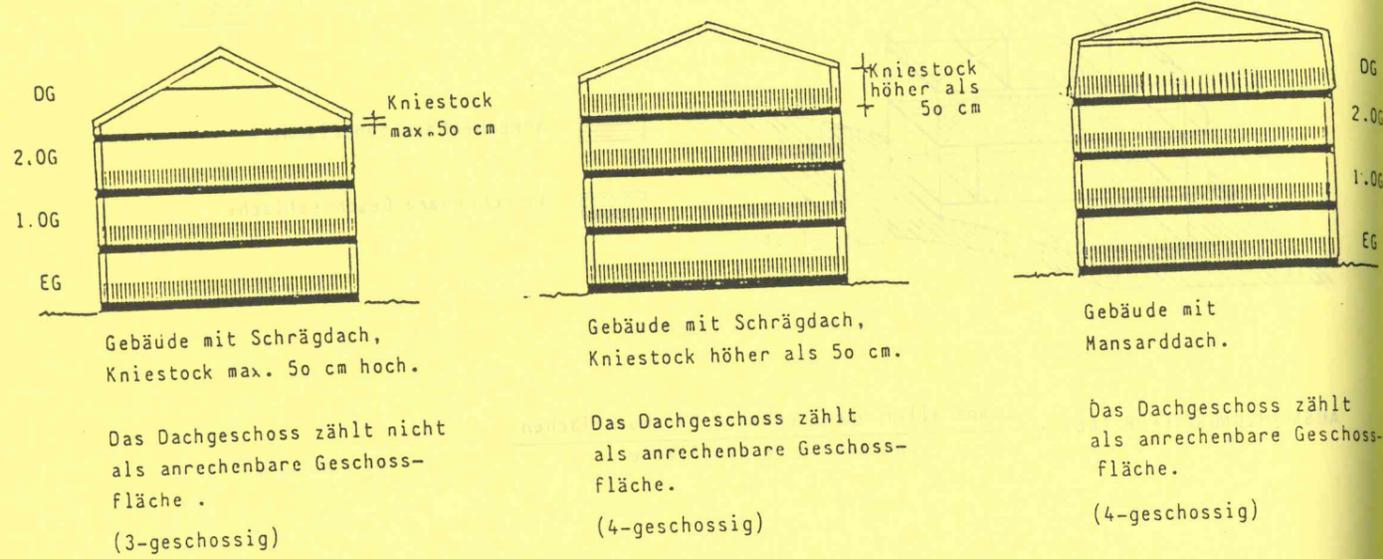
ANRECHENBARE LANDFLÄCHE = Grundstückfläche minus Summe der öffentlichen Verkehrsflächen minus Fläche ausserhalb der Bauzonen.
 (Grundstückfläche - VF - FU = 1200 m² - (210 m² - 60 m²) - 50 m² = 1000 m²)

Wenn das Gemeinwesen für den Bau von Verkehrsanlagen den privaten Boden beansprucht, so ist nur jener Teil als Verkehrsfläche von der anrechenbaren Landfläche abzuziehen, der 5% der gesamten Grundstückfläche übersteigt.

Geplante Verkehrsanlagen für welche das gesetzliche Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist, sind den bestehenden Anlagen gleichgestellt.

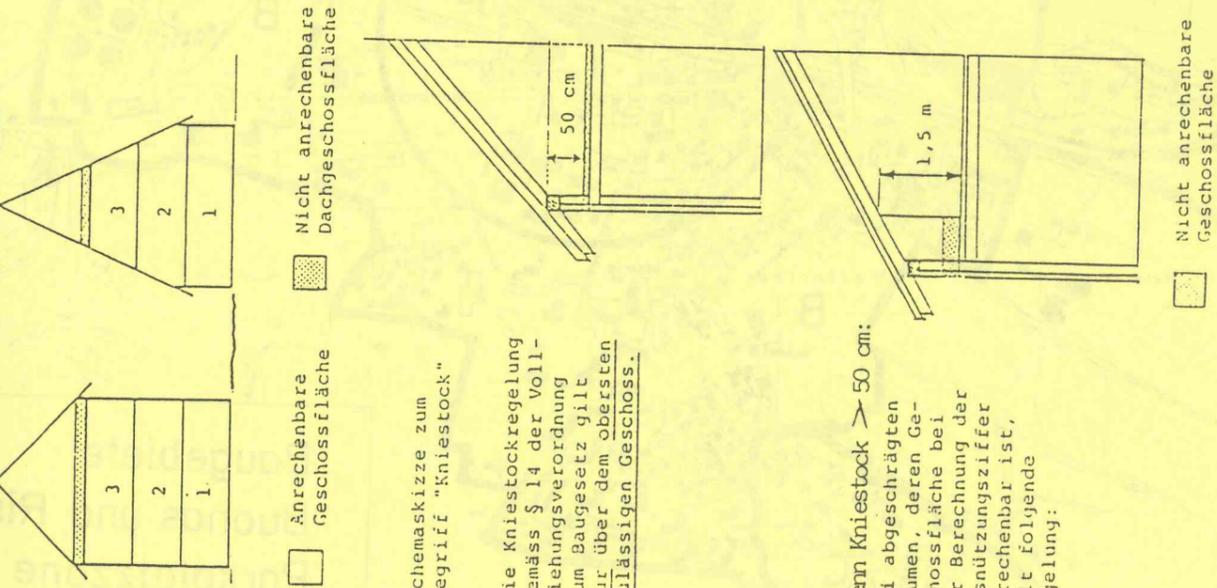
§ 14, Abs. 2+3, VVO (§ 11 BO), anrechenbare Geschossfläche

Legende:||||| anrechenbare Geschossfläche



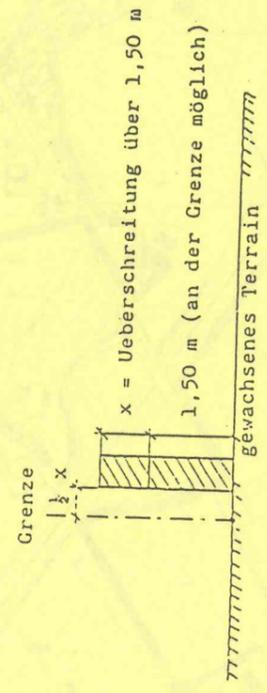
Schemaskizzen zu § 11 dieser Bauordnung:

Beispiel: 3-geschossige Wohnzone (W 3)

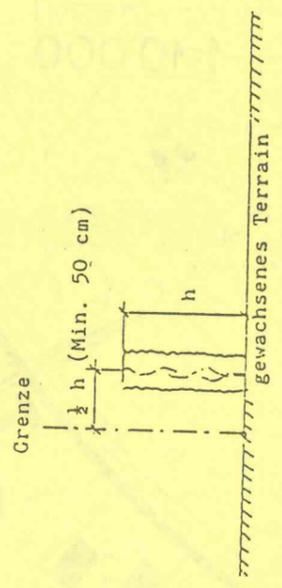


Schemaskizzen zu § 28 Abs. 4 dieser Bauordnung:

Abstände für Mauern und Holzwände gemäss § 105 Abs. 1 EGZGB



Abstände für Grünhecken gemäss § 105 Abs. 2 EGZGB



Parkplatzzonen gemäss § 30 der Bauordnung



III. NICHT ERLEDIGTE EINSPRACHEN

Risch/Rotkreuz, im August 1992

NICHT ERLEDIGTE EINSPRACHEN

Inhaltsverzeichnis.....Seite

1. ALLGEMEINE BEMERKUNGEN	1
2. UEBERSICHT UEBER DIE NICHT ERLEDIGTEN EINSPRACHEN	2
3. EINSPRACHEN ZUM ZONENPLAN	3
4. EINSPRACHEN ZUR BAUORDNUNG	19

1. ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

Die erste öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision von Risch fand vom 31. Oktober bis und mit 29. November 1990 statt. In dieser Zeit wurden betr. Zonenplan und Bauordnung sowie den Teilrichtplänen "Siedlung und Landschaft" und "Verkehr" 43 Einsprachen sowie Eingaben mit rund 140 Begehren und Einwendungen eingereicht. Die Bearbeitung dieser Einsprachen und Eingaben führte zu diversen Aenderungen in den verschiedenen Planungsinstrumenten. Alle Einsprecher wurden vom Gemeinderat in einem persönlichen Gespräch über die Behandlung ihrer Eingaben orientiert. Daraufhin haben 17 Einsprecher ihre Eingaben resp. Einsprachen zurückgezogen.

Für die gegenüber der ersten Auflage abgeänderten Bauvorschriften und Erlasse fand zwischen dem 24. April und 25. Mai 1992 eine zweite öffentliche Auflage statt. Zur öffentlichen Auflage gelangten nur noch die in den Plänen farbig dargestellten Bereiche sowie die in der Bauordnung speziell markierten Bestimmungen. Anderweitige Einwendungen waren nicht mehr möglich. Diesbezüglich wurden 6 Einsprachen erhoben, wovon 4 Einsprachen gutgeheissen werden konnten. Bei den beiden anderen Eingaben handelte es sich um Einwendungen gegen den Teilrichtplan "Verkehr".

Die Eingaben zum Ortsgestaltungsplan "Teilrichtplan Verkehr" sowie "Teilrichtplan Siedlung und Landschaft" und zu den Inventaren werden nachfolgend nicht aufgeführt. Der Ortsgestaltungsplan mit seinen Teilrichtplänen sowie die Inventare haben lediglich behördenanweisenden Charakter, sind also nur behördenverbindlich und werden vom Gemeinderat festgesetzt.

Während der zweiten öffentlichen Auflage erfolgten auch Stellungnahmen von Einsprechern zur ersten Auflage als Replik zur Stellungnahme des Gemeinderates. Diese erneuten Stellungnahmen wurden als Ergänzungen zu den ersten Einsprachen mitberücksichtigt.

2. UEBERSICHT UEBER DIE NICHT ERLEDIGTEN EINSPRACHEN

- Einsprache 01: Kurt Müller, Sonnhaldenstr. 4, Rotkreuz
Einsprache 02: Hans Bichsel, Langweid, Rotkreuz, vetr.
durch Herrn Urs Vögele-Märki, dipl.Ing.agr.
HTL/SLT, Brugg
- Einsprache 03: Garage Scherer AG, Blegistrasse 4, Rotkreuz
Einsprache 04: Annelies Camenzind, Alte Chamerstr. 7, Rot-
kreuz, vetr. durch Rechtsanwalt Hans Stuber,
Zug, Advokaturbüro Dr. G. Renggli
- Einsprache 05: Klaus Wahl AG, Holzhäusernstrasse 32, Rotkreuz
Einsprache 06: Hermann Troxler-Bucher, Landwirt, Oberrisch,
vetr. durch Rechtsanwalt Hans Stuber, Zug,
Advokaturbüro Dr. G. Renggli
- Einsprache 07: Paula und Franz Meierhans, Seehof, Buonas,
Rotkreuz
- Einsprache 08: Gebrüder Buholzer, Haldenhof, Rotkreuz
Einsprache 09: Josef Stuber, Rössliweg 10, Buonas, Rotkreuz
Einsprache 10: Naturschutzbund des Kt. Zug, vetr. durch
lic. iur. Felix Gysi, Zug
- Einsprache 11: Jorg Sturtzel, Holzhäusernstr. 49, Buonas,
Rotkreuz
- Einsprache 12: Politische Arbeitsgruppe Risch Gleis 3
Einsprache 13: Erich Wegmann, Dersbachstrasse, Buonas, Rot-
kreuz
- Einsprache 14: Erich Wegmann, Dersbachstrasse, Buonas, Rot-
kreuz
- Einsprache 15: Lady Eleanor Glover-Hürlimann, Schloss Freu-
denberg, vertr. durch Dr. Rudolf Mosimann, Zug
- Einsprache 16: Personalfürsorgestiftung der Gebr. Hodel AG,
Zug, vetr. durch lic. iur. Urs Hausheer, Zug
- Einsprache 17: Erbegemeinschaft Knüsel, als Josef Knüsel
jun., Waldeggstr. 2, Rotkreuz und Margrit
Aregger-Knüsel, Hinterkotten, Sursee
- Einsprache 18: Arthur Schwerzmann, Meierhofrain 36, Wädens-
wil
- Einsprache 19: SBB Hauptabteilung Liegenschaften Kreis II,
Luzern
- Einsprache 20: Ursula und Andreas Z'Graggen, Sonnenhof in
den Zweiern, Rotkreuz
- Einsprache 21: WWF Sektion Zug, vetr. durch lic. iur. Felix
Gysi, Zug
- Einsprache 22: Josef Schriber, Hotel Waldheim, Risch, vetr.
durch lic. iur. Rolf Schweiger, Zug
- Einsprache 23: Zuger Heimatschutz, Zug
Einsprache 24: Erben Schriber, Risch, vetr. durch lic. iur.
Rolf Schweiger, Zug

3. EINSPRACHEN ZUM ZONENPLAN

EINSPRACHE 1 (Kurt Müller)

Begehren 1

Für die Parzellen GBP Nrn. 12, 997 und 27 sei die schwarze Um-
randung aus dem Zonenplan zu entfernen oder zumindest auf das
absolut Notwendige zu beschränken.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Die drei erwähnten Parzellen liegen innerhalb des Bebauungs-
planperimeters der Wohndorfkernzone Rotkreuz Nord. Die Dorf-
kernplanung verfolgt das Ziel, Lösungsmöglichkeiten und Kon-
zepte aufzuzeigen, die geeignet sind, eine angemessene Dorf-
kernentwicklung zu ermöglichen. Es besteht die Möglichkeit,
raumplanerische Massnahmen zu konkretisieren und umzusetzen,
insbesondere auch bezüglich Lärmschutz, der gerade entlang den
Hauptverkehrsstrassen und Bahnlinien zu einer immer schwieriger
zu erfüllenden Bedingung wird. Das Konzept der Dorfplanung
umfasst die beiden Bebauungsplanperimeter Geschäftsdorfkern Süd
und Wohndorfkern Nord. Der Zonenplan muss mit der Dorfplanung
übereinstimmen.

Antrag des Gemeinderates:

Dieser Einspruchepunkt ist abzuweisen.

Begehren 2

Die beiden Parzellen GBP Nr. 12 und 997 seien weiterhin der
Wohn- und Gewerbezone zuzuordnen. Begründet wird dieser Antrag
damit, dass es sinnvoll sei, im hinteren Teil der GBP Nr. 12
die Wohnnutzung zu realisieren und das Gewerbe als Lärmschutz
und Abgrenzung entlang den Strassen anzusiedeln.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Das Konzept der Dorfplanung beinhaltet alle für die bau-
liche Entwicklung des Dorfkerns massgebenden Planungsbereiche.
Die Wohndorfkernzone ist grundsätzlich für Wohnungen bestimmt,
wo dies von der Lärmschutzverordnung her möglich ist. Andere
Nutzungen können im Rahmen des Bebauungsplanes ermöglicht wer-
den.

Antrag des Gemeinderates:

Dieser Einspruchepunkt ist ebenfalls abzuweisen.

EINSPRACHE 2 (Hans Bichsel)

Begehren

Es sei das Grundstück GBP Nr. 1473 nicht auszuzonen, sondern in der Industrie-Reservebauzone zu belassen. Begründet wird dieser Einspruch u.a. damit, dass die Existenz des Landwirtschaftsbetriebes nicht mehr längerfristig gesichert sei und deshalb der alte Landwirtschaftsbetrieb gegen einen neuen existenzsicheren Landwirtschaftsbetrieb umgetauscht werden soll.

Stellungnahme des Gemeinderates:

In einer intensiven Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Kanton wurden die Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszonen überarbeitet und den zeitgemässen Anforderungen angepasst. Ca. 50 % der IGD-Zone sind noch unüberbaut. Nach eidg. Raumplanungsgesetz umfassen Bauzonen lediglich Land, das voraussichtlich in 15 Jahren benötigt wird (siehe auch Werte in der Tabelle unter Pkt. 4.2.6 des Erläuterungsberichtes). In Anbetracht dieser Situation sowie der Grösse der IGD-Zone sah sich der Gemeinderat veranlasst, die besagte Parzelle auszuzonen, zumal sich die Nachbarn (Herren Josef und Hans Zimmermann) für die Auszonung ihrer beiden Parzellen ausgesprochen haben. Zwecks Arrondierung wurden ca. 4'000 m² der Parzelle GBP Nr. 1473 definitiv eingezont.

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache ist abzuweisen.

- EINSPRACHE 3** (Garage Scherer AG)
- EINSPRACHE 5** (Klaus Wahl AG)
- EINSPRACHE 16** (Personalfürsorgestiftung der Gebr. Hodel AG)

Begehren

Es seien die Grundstücke Nrn. 745, 746, 1268 und 1492 - zusammen mit den überbauten Nachbarparzellen - definitiv einzuzonen und der Wohn- und Gewerbezone zuzuordnen. Begründet werden diese Einsprachen damit, dass entlang der Holzhäuserstrasse Nr. 32 - 40 schon seit über 30 Jahren Wohn- und Gewerbebauten mit aktiven Gewerbebetrieben vorhanden seien. Durch die Einzonung würden der Gemeinde keinerlei Nachteile entstehen.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Mit der Einzonung dieser Liegenschaften würde das Hauptziel der Siedlungsplanung verfehlt. Die Bildung von kleinen Zonenflecken hätte im Kanton eine Kettenreaktion zur Folge, d.h. es entstünden überall unzählige Kleinzonen. Im übrigen muss im ganzen Kanton eine Gleichbehandlung diesbezüglicher Fälle gewährleistet sein. Ferner bleibt noch zu erwähnen, dass die bestehenden Liegenschaften in kanalisationstechnischer Hinsicht noch nicht erschlossen sind.

Antrag des Gemeinderates:

Die drei Einsprachen sind daher abzuweisen.

EINSPRACHE 4 (Annelies Camenzind)

Begehren

Das Gebiet Holzhäuserstrasse 32 - 40 - insbesondere die Parzelle GBP Nr. 874 - sei einzuzonen und der Wohn- und Gewerbezone zuzuteilen. Begründet wird dieses Begehren damit, dass im besagten Gebiet bereits schon Wohnungen und Gewerbebetriebe vorhanden seien und daher keine zusätzlichen Immissionen entstünden. Die Erschliessung sei ebenfalls vorhanden. Es handle sich somit nur noch um eine zonenmässige Anpassung. Die Einsprecherin habe die Parzelle GBP Nr. 874 von ihrem Vater John Camenzind erworben, der dieses Grundstück 1962 kaufte, in der Absicht, ein Wohnhaus zu bauen. Dies wäre damals noch möglich gewesen. 1967 hätte ihm der Regierungsrat des Kantons Zug die Einzonung versprochen, ebenso der damalige Gemeindepräsident. Trotz verschiedenen Anläufen sei jedoch nie eine Einzonung erfolgt.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Zum einen gelten die gleichen Erwägungen wie bei den Einsprachen 3, 5 und 16. Zudem wäre die Bebaubarkeit einer einzelnen, kleinen Parzelle hier der einzige Anlass zur Einzonung; eine solche Begründung entspricht jedoch nicht dem öffentlichen Interesse und hätte bei einer Anerkennung schwerwiegende präjudizielle Auswirkungen. Im Rahmen der Gesamtmelioration Ennetsee und Stockeri hätte der Vater der Einsprecherin seinerzeit die Möglichkeit gehabt, in der Bauzone Holzhäusern durch Abtausch eine Parzelle zu erwerben, was er jedoch abgelehnt hat.

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache ist abzuweisen.

EINSPRACHE 6 (Hermann Troxler-Bucher)

Begehren

Es sei das Grundstück GBP Nr. 255 nicht der Landhausreservezone zuzuweisen, sondern definitiv einzuzonen, d.h. für die sofortige Bebauung freizugeben. Begründet wird dieser Antrag damit, dass das Heimwesen keine landwirtschaftliche Existenz mehr biete. Im weiteren müssten die baufälligen Gebäude unter grossem Kostenaufwand saniert werden. Für den Sohn könnte eine Liegenschaft gekauft werden. Die finanziellen Mittel müssten jedoch aus dem Verkauf von Bauland beschafft werden, was mit der Zuweisung in die Reservebauzone verunmöglicht würde.

Im übrigen würden die Vorschriften in der Landhauszone die potentiellen Käufer stark reduzieren, so dass auf eine Etappierung verzichtet werden könne.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Mit Beschluss vom 27. März 1990 wurde die revidierte Ortsplanung vom Gemeinderat verabschiedet, nachdem zuvor mit allen grösseren Landeigentümern Einzelgespräche über ihre Bauabsichten durchgeführt wurden. Aufgrund des Gesprächs mit Herrn Hermann Troxler-Bucher wurde die Parzelle GBP Nr. 255 der Reserve-Landhauszone zugeordnet. Nach Ansicht des Gemeinderates ist diese Zuweisung noch immer gerechtfertigt, da keine konkreten Argumente und Fakten vorliegen, die eine definitive Einzonung rechtfertigen würden. Im weiteren ist darauf zu achten, dass keine Präjudizien geschaffen werden, da sonst auch andere Grundeigentümer ähnliche Anträge stellen könnten. Ein entsprechendes Wiedererwägungsgesuch des Einsprechers hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 31. März 1992 abgelehnt.

Gemäss § 56 Abs. 2 der Bauordnung Risch erfolgt die Baufreigabe für die Reservezone der Landhauszone ab 1. Januar 1999. Daraus ist ersichtlich, dass die besagte Reservebauzone bereits in rund 6 Jahren überbaut werden kann. In konkreten und begründeten Fällen besteht auch die Möglichkeit, einzelne Zonenplanänderungen etc. zur gegebenen Zeit der Gemeindeversammlung vorzulegen.

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache ist somit abzuweisen.

EINSPRACHE 7 (Paula und Franz Meierhans)

Begehren 1

Es sei unterhalb der Dersbachstrasse kein Bauland auszuscheiden und die Hotelzone zur Liegenschaft Sturtzel hin zu verlegen.

Begehren 2

Es sei das Grundstück GBP Nr. 394 (nördlich der Buonaser-Chilbi-Scheune) in die Landhauszone einzuzonen.

Begründet werden diese Begehren damit, dass der neue Zonenplan in Sachen Landschaftsschutz, Ortsbildschutz, Siedlungsbegrenzung und Aussichtsschutzzone mit grossen Auflagen für die Geschlechter verbunden sei. Die Auflagen seien aber nur vertretbar, wenn dem Buonaser Ortsbild auch dementsprechende Beachtung geschenkt würde. Die Neueinzonung von GBP Nr. 394 sei als Ausgleich zu den vorerwähnten Auflagen zu verstehen.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es sich hier um zwei widersprüchliche Anträge handelt. Zum einen soll unterhalb der Dersbachstrasse kein Bauland ausgeschieden werden, zum anderen soll jedoch ihr Grundstück GBP Nr. 394 (ebenfalls unterhalb der Dersbachstrasse liegend) in die Landhauszone eingezont werden. Im weiteren ist gemäss bisherigem Zonenplan unterhalb der Dersbachstrasse bereits eine Fläche als Bauzone 5 (für einen Gastgewerbebetrieb) ausgeschieden.

Eine Verschiebung der Hotelzone zur Liegenschaft Sturtzel hin kommt nicht in Frage. Dieser Standort muss aus Ortsbildschutz- und wirtschaftlichen Gründen als absolut ungeeignet bezeichnet werden. Eine bestimmte Nutzung kann nicht einfach hin und her verschoben werden. Zudem müsste beim Standort unterhalb der Liegenschaft Sturtzel mit den gleichen Verkehrsimmissionen etc. gerechnet werden.

Unterhalb der Dersbachstrasse ist - von der Bauzone 5 abgesehen - kein Bauland ausgeschieden. Im weiteren liegt das Grundstück GBP Nr. 394 gemäss bisherigem Zonenplan in der Zone mit Baubeschränkung, währenddem die Bauzone 5 ausserhalb der Baubeschränkungszone liegt. Ferner verweisen wir auf die Erwägungen zur Einsprache 9.

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache ist abzuweisen.

EINSPRACHE 8 (Gebrüder Buholzer)

Begehren 1

Es sei das Grundstück GBP Nr. 83 vollumfänglich aus der Landschaftsschutzzone zu entlassen. Begründet wird dieser Einspruch damit, dass bezüglich den zukünftigen Bewirtschaftungsmöglichkeiten keine Einschränkungen hingenommen werden könnten.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Die Landschaftsschutzzone über das Gebiet der GBP 83 ist bereits im kantonalen Richtplan 1987 enthalten. Im weiteren ist zu erwähnen, dass die Abgrenzungen der Landschaftsschutzgebiete im Gelände festgelegt wurden. Der Haldenhof verfügt über genügend uneingeschränktes Landwirtschaftsgebiet, das für zukünftige Bewirtschaftungsmöglichkeiten genutzt werden kann.

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache ist abzuweisen.

Begehren 2

Im Bereich der Deponie Haldenhof - auf dem Grundstück GBP Nr. 605 - sei die Landschaftsschutzzone bis zum Bach zurückzusetzen. Begründet wird dieses Begehren damit, dass nach dem Bau der zweiten Fahrspur der SBB zu erwarten sei, dass auf dieser Parzelle Terrainveränderungen notwendig seien, um eine gute Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Maschinen zu ermöglichen. Gemäss § 60 Abs. 3 der Bauordnung sei dies nicht möglich.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Auf die 2. Planaufgabe hin wurde die Grenze der Landschaftsschutzzone ca. 250 m in Richtung Bach zurückversetzt, so dass bis zum Bach noch eine Schutzzonenbreite von ca. 60 m verbleibt. Bei weiteren Streichungen entsteht das Problem der "Verinselung", d.h. die einzelnen Verbindungen - von grosser ökologischer Bedeutung - fehlen. Im Zusammenhang mit dem Doppelspurausbau der SBB bleibt die Realisierung von Terrainanpassungen gewährleistet.

Antrag des Gemeinderates:

Dieser Einspruch ist ebenfalls abzuweisen.

EINSPRACHE 9 (Josef Stuber)

Begehren

Es sei die nach bisherigem Zonenplan gültige Bauzone 5 auf GBP Nr. 392 - nach einer allfälligen Ablehnung der erweiterten Bauzone 5 - umgehend der Landhauszone zuzuweisen. Begründet wird dieser Eventualantrag damit, dass aus Gründen der Gleichstellung aller Einwohner eine Umzonung in eine Landhauszone gerechtfertigt sei (Hinweis auf Landhauszone des Schlosses Buonas).

Stellungnahme des Gemeinderates:

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Gemeinderat einer erweiterten Bauzone 5 zugestimmt hat, so dass sich die Behandlung des Eventualantrages ansich erübrigt. Bei einer allfälligen Ablehnung der erweiterten Bauzone 5 bleibt die bisherige Zonierung bestehen. Das Gebiet unterhalb der Dersbachstrasse kann im weitesten Sinn als Bereich des öffentlichen Interesses bezeichnet werden, was bei einer Landhauszone nicht der Fall wäre. Eine Umzonung in eine Landhauszone würde Präjudizien schaffen; weitere Ausdehnungswünsche wären die Folge (siehe Einsprache 7).

Antrag des Gemeinderates:

Der Einspruchepunkt ist abzuweisen.

- EINSPRACHE 10** (Naturschutzbund des Kantons Zug)
- EINSPRACHE 20** (Andreas u. Ursula Z'Graggen)
- EINSPRACHE 21** (WWF-Sektion Zug)
- EINSPRACHE 23** (Zuger Heimatschutz)

Begehren

Es sei im Gebiet Zweiern auf die Umzonung des Landwirtschaftslandes in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung OeIA - zur Erweiterung der Badeanstalt - zu verzichten. Begründet wird dieser Antrag damit, dass das Gebiet Zweiern in ornithologischer Hinsicht von grosser Bedeutung sei. Durch die geplante Veränderung wäre bald nur noch die triviale Fauna des Mittellandes zu finden. Das Problem liege in den Erschliessungs- und Parkieranlagen. Eine Erweiterung der Erholungsflächen sei nur möglich, wenn Strassen und Wege beibehalten würden. Mehrverkehr und damit wildwütendes freies Parkieren wären die Folge. Die Uferlandschaft sei im Bundesinventar schützenswerter Landschaften enthalten. Ein Schutzgebiet dieser Art verträge sich nicht mit sog. Erholungseinrichtungen. Eine Vergrösserung der heutigen Badi ziehe mehr Fremde an und verlange nach baulichen Einrichtungen.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Mit der Erweiterung und Umzonung des heutigen Badeareals in eine Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung soll für die Zukunft der Badebetrieb abgesichert und gewährleistet werden (ca. 6000 m²). In der erwähnten Zone dürfen keine Bauten erstellt werden. Die heutige Zufahrt bleibt unverändert und das wilde Parkieren soll mit Parkflächen in Rasengittersteinen sowie mit Grünhecken unterbunden werden. Die Einzonung des Badeareals in eine Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist mit keinen nachteiligen Folgen verbunden.

Mit der Erweiterung des Badeareals ist ebenfalls kaum mit nachteiligen Folgen zu rechnen, da es sich um ein Freibad handelt und die Attraktivität dadurch kaum erhöht wird. Die Arealvergrösserung erfolgte nur landeinwärts zur Vergrösserung der Spiel- und Liegefläche. Am Seeufer wurde die bisherige Situation nicht verändert.

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprachen sind abzuweisen.

EINSPRACHE 11 (Jorg Sturtzel)

Begehren

Es sei auf die Einzonung der Parzelle GBP Nr. 372 (Liegenschaft Karl Stuber) in die Reservebauzone zu verzichten. Begründet wird dieser Antrag damit, dass die besagte Einzonung dem Ziel der neuen Zonenplanung widerspreche, die Bauzonenflächen zu reduzieren und verdichtetes Bauen zu fördern, d.h. bestehende Grünflächen zu erhalten. Vielmehr würde sich bei der Annahme des neuen Zonenplanes eine wesentliche Vergrösserung der heute oder in absehbarer Zeit überbaubaren Flächen ergeben, was auch dem kantonalen Richtplan widersprechen würde. Durch die beabsichtigte Einzonung würde einem Grundeigentümer ein Planungsgewinn verschafft, ohne dass hierfür der geringste Grund bestehe. Die Firma JFS Electronic habe seinerzeit den Standort an der Holzhäusernstrasse 49 gewählt, weil bei der Entwicklung und Fertigstellung der Schiffsradargeräte freie Sicht auf eine Wasserfläche benötigt werde. Sollte die fragliche Parzelle GBP Nr. 372 zweigeschossig überbaut werden können, so wäre dieser direkte Blick unterbrochen, was mit einer Schliessung der Produktionsanlagen gleichzusetzen wäre.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Es ist nur ein Teil der GBP Nr. 372 eingezont worden. Gemäss Planaufgabe handelt es sich bei der Reservebauzone um die Bauzone 2 Buonas, in der nur aufgrund eines Gesamtüberbauungsplanes gebaut werden darf. Bei sämtlichen Ueberbauungen östlich der Kantonsstrasse handelt es sich um die analoge Bauzone. Mit der neuen Kniestockregelung gemäss § 14 Abs. 3 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz kann nun ein Mehrgeschoss realisiert werden, da das Dachgeschoss nicht mehr zur Ausnützung sowie Geschoszahl gezählt wird.

Die Bauabteilung hat zusammen mit dem Ortsplaner an Ort und Stelle eine Abklärung vorgenommen, die über die Möglichkeiten der Ueberbauung Aufschluss geben sollte. Mittels einem Bauprofil (mit max. zulässiger Höhe) wurde das Areal der betroffenen Parzelle begangen, wobei festzustellen war, dass die Seesicht bei max. möglicher Firsthöhe gemäss Bauordnung, insbesondere bezüglich den unmittelbar an die Liegenschaft Sturtzel angrenzenden Bauten, verbaut würde; je nach Firstrichtung mehr oder weniger stark. Die Beurteilung erfolgte aus dem Testraum der Radargeräte.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Begründung zur Betriebserhaltung der Firma JFS Electronic zutrifft. Er hat daher einer anderen Zonung als der Bauzone 2 Buonas zugestimmt.

Antrag des Gemeinderates:

Dem Begehren des Herrn Jorg Sturtzel ist insoweit zu entsprechen, dass die Reservebauzone nicht zweigeschossig (plus Dachausbau) überbaut werden darf. Das Begehren, so wie es gestellt ist, ist jedoch abzulehnen.

Anstelle der Reservebauzone 2 Buonas ist eine neue, eingeschossige Reservebauzone 6 Buonas mit einem entsprechenden Bauordnungs-Paragrafen zu schaffen (siehe Pkt. 4 im Kapitel IV, grüner Teil).

EINSPRACHE 12 (Politische Arbeitsgruppe Gleis 3)

Begehren

Es sei das Gebiet östlich der Birkenstrasse nicht in der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone zu belassen, sondern vollumfänglich der Wohn- und Gewerbezone zuzuweisen (mit Ausnahme des Areals der Stromverteilungsanlage der SBB). Begründet wird dieser Antrag damit, dass mit einer Mischzone den unterschiedlichen Bedürfnissen Rechnung getragen werden könne. Als Lärmschutz entlang des Bahnareals brauche es eine gewerbliche Nutzung. Das Gebiet zwischen den gewerblichen Lärmschutzbauten und der Landwirtschaftszone eigne sich sehr gut für eine Wohnnutzung. Dieses Wohngebiet grenze unmittelbar an den Wohnortkern Nord und sei somit nahe beim Bahnhof, Schule und Dorfzentrum. Mit einer gemischten Nutzung könne ein ausgeglicheneres Verhältnis zwischen Wohnungen und Arbeitsplätzen erreicht werden.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Das Gebiet östlich der Birkenstrasse gehört grossmehrheitlich der V-Zug AG. In diesem Gebiet sieht der neue Zonenplan gegenüber dem bisherigen, noch rechtsgültigen Zonenplan eine Umzonung von ca. 21'000 m² in die Wohn- und Gewerbezone (WG-Zone) vor. Eine weitergehende Umzonung ist nicht sinnvoll.

Dieses IGD-Gebiet von ca. 78'700 m² (ohne bestehendes SBB-Unterwerk) ist das einzige Industrieland, das mit einem Gleisanschluss erschliessbar ist. Die Direktion der V-Zug AG hat dem Gemeinderat versichert, dass hier nur Nutzflächen erstellt werden sollen, die auf einen Gleisanschluss angewiesen sind. Es wäre also nicht sinnvoll, dieses Gebiet weiter zu schmälern, zumal der Gleisanschluss als umweltfreundlich zu bezeichnen ist.

Wenn mehr Wohnungsbau gefordert wird, muss dieser Wunsch an die Grundeigentümer der Wohnzonen weitergeleitet werden, sind doch gemäss neuem Zonenplan noch ca. 660'000 m² Wohn- und Wohnge- werbezonen (inkl. Reservebauzonen) unbebaut, was über alle Zonentypen gesehen noch ca. 4'100 Einwohner zulassen würde. Wenn also in der Gemeinde nicht mehr Wohnraum entsteht, darf dies nicht dem Industriegebiet angelastet werden.

Im weiteren verweisen wir auf die umfangreichen Erwägungen zur Motion von Frau Ursula Z'Graggen (siehe Kapitel IV, grüner Teil).

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache ist abzuweisen.

EINSPRACHE 14 (Erich Wegmann)

Begehren

Falls die erweiterte Bauzone 5 zustande käme, seien seine Liegenschaft GBP Nr. 931 ebenfalls in die Wohnzone einzubeziehen und die darauf befindlichen Gebäude nicht mehr als schützens- und erhaltenswerte Objekte aufzuführen. Begründet wird diese Einsprache damit, dass Herr Wegmann diese Liegen- schaft aufgrund des bis jetzt einmaligen Landschaftsbildes von Buonas bewusst als erhaltenswürdiges Objekt zu einem respekta- blen Liebhaberpreis erworben und wieder instandgestellt habe. Falls eine Mehreinzonung für eine Hotel-Grossüberbauung zu- stande kommen sollte, sehe er in der Erhaltung seiner Liegen- schaft keinen Sinn mehr. In diesem Fall wäre er gezwungen, die Liegenschaft zu verkaufen.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Betr. Einzonung in die Wohnzone verweisen wir auf die Erwä- gungen zur Einsprache 9 (Josef Stuber). Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte gibt es innerhalb und ausserhalb der Bauzone, d.h. bei einer Einzonung verändert sich die Schutz- würdigkeit eines Objektes in keiner Art und Weise.

Antrag des Gemeinderates:

Diese Einsprache ist ebenfalls abzuweisen.

EINSPRACHE 15 (Lady Eleanor Glover-Hürlimann)

Begehren 1

Es sei der Antrag zur Schaffung und Sicherung von Umschwung beim Seebad Zweiern abzulehnen; ebenso der Ausbau der Zufahrts- strasse sowie eines Wander- und Radweges.

Begehren 2

Es sei die Ausscheidung des Gebietes Zweiern als Freihaltezone abzulehnen.

Begehren 3

Es sei das Seebad Zweiern einzig den Gemeindemitgliedern zu- gänglich zu machen.

Begehren 4

Es sei dem beim Seebad Zweiern bestehenden Fahr- und Parkverbot Nachachtung zu verschaffen.

Begründet werden diese Begehren u.a. damit, dass die Uferzone des Gebietes Zweiern zur Zeit als kantonale Seeuferzone in der Schutz- bzw. Bauverbotszone eingeteilt sei. Einzig die Badean- stalt Zweiern sei der Seeuferzone mit Baubeschränkung zugeteilt worden. Ein Teil des heutigen Seebades bestehe aus Grundeigen- tum, das ursprünglich pachtweise von Herrn Hürlimann, Freuden- berg, zur Verfügung gestellt und später an die Gemeinde ver- schenkt worden sei; zum Zwecke des Betriebes und zur Nutzung des Seebades durch Mitglieder der Gemeinde Risch. Die Uferzone des Gebietes Zweiern sei, wie die gesamte Seeuferlandschaft in der Gemeinde Risch, Bestandteil des Bundesinventars schützens- werter Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeu- tung. Gerade diese Uferzone Risch und insbesondere die Umgebung des Seebades Zweiern seien von einem noch bestehenden Schilf- gürtel, bemerkenswerten Verlandungsbeständen und intakten Brut- räumen von Wasservögeln gekennzeichnet. Jede Aenderung in der Nutzung dieses Seebades würde dazu führen, dass dieses schüt- zenswerte Gebiet, die Flora und die Tierwelt innerhalb von kurzer Zeit zerstört würden. Die Tatsache, dass dieses Schutz- gebiet um das Seebad Zweiern schon heute in unvernünftiger und unverhältnismässiger Weise genutzt werde, sei hinlänglich be- kannt. Das vorgesehene Projekt (Seebad Zweiern) verstosse gegen das Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983, stehe im Widerspruch zur vorgesehenen Ortsplanungsrevision, verletze die kantonalen Naturschutzbestimmungen, sei unvoll- ständig und unüberlegt und gehe über die Bedürfnisse der Ge- meinde hinaus. Zudem sei das Projekt nicht in die Verkehrskon- zeption integriert. Für einen (quantitativen) Ausbau des See- bades bestehe deshalb kein Bedürfnis und der entsprechende Nachweis könne nicht erbracht werden. Im übrigen sei der grösste Teil der Besucher des Seebades nicht in der Gemeinde, geschweige denn im Kanton Zug wohnhaft.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Zunächst ist festzuhalten, dass auf einzelne Begehren resp. Teilaspekte dieser Begehren nicht einzutreten ist. So sind die Begehren 3 und 4 nicht Sache der Ortsplanung und zum Teil auch nicht durchführbar. Im weiteren ist zu bemerken, dass weder eine Zufahrtsstrasse noch ein Wander- oder Radweg ausgebaut wird. Die heutige Badeanstalt Zweiern wie auch das erweiterte Umgelände liegen gemäss dem bisherigen Zonenplan ausserhalb der Schutz- bzw. Bauverbotszone. Daraus ist klar ersichtlich, dass die vorliegende Arealvergrösserung und Einzonung in eine Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung rechters ist. Mit dieser Einzonung erfolgt keine Aenderung in der Nutzung des Seebades. Die vorliegende Vergrösserung und Einzonung des Badeareals steht nicht im Widerspruch zur Ortsplanung des Badeareals und verletzt auch keine Kant. Naturschutzbestimmungen, sonst wären bei der Vorprüfung durch die Baudirektion diesbezügliche Vorbehalte gemacht worden. Im weiteren verweisen wir auf die Erwägungen zu den Einsprachen 10, 20, 21 und 23.

Antrag des Gemeinderates:

Alle vier Einsprachepunkte sind abzuweisen.

Begehren 5

Es sei der Einsprecherin infolge materieller Enteignung eine Entschädigung in Höhe von Fr. 5 Mio. zuzusprechen (Teilforderung; Nachforderung vorbehalten). Begründet wird dieser Eventualantrag damit, dass die aus dem vorgesehenen Projekt fließenden Immissionen für die Eigentümer, insbesondere die Einsprecherin, nicht zumutbar seien. Zusammen mit der Umzonung von Eigentumsteilen in die Freihaltezone würden die Immissionen eine materielle Enteignung darstellen.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Die erwähnten Entschädigungsforderungen entbehren jeder Grundlage. Von einer materiellen Enteignung kann keine Rede sein, da der Einsprecherin durch die Einzonung von Landwirtschaftsland in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung keinerlei Schaden entsteht, denn das besagte Landstück muss von der Gemeinde käuflich erworben oder gepachtet werden.

Antrag des Gemeinderates:

Dieser Einsprachepunkt ist ebenfalls abzuweisen.

EINSPRACHE 17 (Erbengemeinschaft Knüsel)

Begehren

Die Erbengemeinschaft Knüsel sei für die von der Gemeinde vorgesehene materielle Enteignung mit einem Betrag von Fr. 4'880'827.50 zu entschädigen (Wert 1. Dezember 1990). Wertsteigerung und Rechte seien vorbehalten. Begründet wird diese Einsprache damit, dass das erschlossene Baugrundstück GBP Nr. 42 von der W3-Zone in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen umgezont werden soll, was entsprechende Entschädigungsforderungen mit sich bringe. Der eingerechnete Landpreis von Fr. 640.-- pro m² sei in Anlehnung an den Kaufvertrag zwischen Frau Marie Elsa Wismer-Kost, Rickenbach, und der Einwohnergemeinde Risch betr. der Parzelle GBP Nr. 161 erfolgt.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Da die materielle Enteignung den eigentlichen Einsprachepunkt darstellt, müsste die Eingabe nicht als Einsprache behandelt werden. Gemäss § 22 Abs. 3 des Kant. Baugesetzes finden die Vorschriften des § 30 betr. des Heimschlagsrechts sinngemäss Anwendung. Damit ist ausgesagt, dass ein Grundeigentümer, dessen Grundstück der Zone OeIB zugewiesen wird, nach Ablauf von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des Zonenplanes das Grundstück der Gemeinde "heimschlagen" kann. Andererseits hat der Gemeinderat die Möglichkeit, die betreffende Fläche zwangsweise zu erwerben (Enteignungsverfahren). Es ist dafür im Baugesetz ein spezielles Schätzungsverfahren vorgesehen.

Im vorliegenden Fall geht es aber überhaupt noch nicht um diese Fragen. Die Entschädigungsfrage ist nach der Genehmigung des Zonenplanes lediglich noch eine Folge davon. Nachdem aber in der Einsprache keine Einwände gegen die Zuweisung des Grundstückes in die Zone OeIB erhoben werden, ist auf das Begehren der Erbengemeinschaft Knüsel nicht einzutreten.

Die Zuweisung der betreffenden GBP Nr. 42 zur Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist im Hinblick auf mögliche Erweiterungen von öffentlichen Bauten (Schulanlage, Alterswohnungen oder neue öffentliche Aufgaben) als zweckmässig zu bezeichnen. Für eine sinnvolle Planung genügt die Parzelle GBP Nr. 161 allein nicht. Für die Erbengemeinschaft Knüsel sind die Interessen der Gemeinde verständlich, so dass sie mit einem Verkauf der Liegenschaft an die Gemeinde grundsätzlich einverstanden ist. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der Erwerb der GBP Nr. 42 für die Zukunftsaufgaben der öffentlichen Hand von grosser Wichtigkeit ist. Deshalb ist auch die vorgesehene Zonung beizubehalten.

Antrag des Gemeinderates:

Statt ein Verfahren wegen materieller Enteignung oder wegen Geltendmachung des Heimschlagsrechtes abzuwarten, ist der Gemeinderat zu beauftragen, mit der Erbegemeinschaft Knüsel Kaufverhandlungen aufzunehmen.

EINSPRACHE 19 (SBB Luzern)

Begehren

Im Haldenquartier Rotkreuz sowie in Buonas seien die Baugebiete entlang der Bahn der Empfindlichkeitsstufe III zuzuordnen. Begründet wird dieses Begehren damit, dass gemäss Art. 43 Abs. 2 der LSV Teile von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II der nächst höheren Stufe zugeordnet werden könnten, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Dass die vorgenannten Gebiete lärmvorbelastet sind, dürfte unbestritten sein. Es stelle sich somit einzig die Frage, ob die gebotene Möglichkeit einer Aufstufung ausgeschöpft werden soll. Vergleichbar sei die revidierte, kürzlich rechtskräftig gewordene Ortsplanung von Cham. Dort seien Gebiete, die bezüglich Lärmbelastung ähnliche Voraussetzungen aufweisen wie in den Dörfern Buonas und Rotkreuz, oppositionslos und mit Zustimmung des Regierungsrates der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen worden. Obschon auf den ersten Blick möglicherweise nicht erkennbar, bringe eine Aufstufung dem Grundeigentümer nur Vorteile. Die Zuordnung zur Empfindlichkeitsstufe II kann auch dazu führen, dass einzelne Grundstücke wegen zu hoher Lärmbelastung überhaupt nicht mehr bebaubar seien.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Die ES-Zuordnungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden nach Art. 44 Abs. 4 LSV dem BUWAL zur Anhörung eingereicht. Im Anhörungsentscheid wurden im Einvernehmen mit dem BAV die ES-Zuordnungen in der Gemeinde Risch als LSV-konform und richtig beurteilt. Die Begründungen im RRB vom 30.1.1990 für die ES II-Zuordnung im Haldenquartier haben auch heute noch ihre Gültigkeit. Sie wurden auch mit dem Anhörungsentscheid vom 5.9.1990 vom BUWAL im Einvernehmen mit dem BAV bestätigt.

Im Baugebiet Buonas steht eine Aufstufung in die ES III nicht zur Diskussion, da an dieser Stelle das Bahntrassée in einem tiefen Geländeeinschnitt verläuft und die Lärmausbreitung nicht dem Grobimmissionskataster der SBB vom 12.2.1990 entspricht. In diesem Gebiet ist es jedenfalls technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar, die notwendigen lärmlindernden Massnahmen im Ausbreitungsbereich zu realisieren.

Der im Einspracheschreiben der SBB gemachte Hinweis auf die Ortsplanung Cham ist nicht richtig, da entlang der Bahnlinie seeseitig ebenfalls ES II-Zuordnungen vorgenommen wurden (wie auch in Hünenberg) und nur dort Aufstufungen in die ES III erfolgten, wo grosse Lärmvorbelastungen von mindestens zwei Lärmquellen, in diesen Fällen Strasse und Bahn, bestanden.

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache ist abzuweisen.

EINSPRACHE 22 (Josef Schriber)

Begehren

Es sei die auf der GBP Nr. 613, im Bereich hinter dem dortigen Hafen, vorgesehene Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung im Zonenplan wegzulassen. Begründet wird dieser Einspruch damit, dass es am rechtlich gebotenen öffentlichen Interesse fehle, um einen Landstreifen hinter dem Hafen einer OeIA zuweisen zu können. Der Einsprecher habe sich seit jeher bereit erklärt, dem Verkehrsverein zu gestatten, hinter dem Hafen Sitzbänke anzubringen. Zudem bestehe ein öffentliches Wegrecht auf dem Weg zum See und zur Schiffsstation, womit eine genügende öffentliche Zugänglichkeit gewährleistet sei. Das Bedürfnis der Öffentlichkeit, sich am Seeufer aufhalten zu können, sei deshalb durch die bestehenden Gegebenheiten bereits genügend gewährleistet.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Dass dem Verkehrsverein gestattet wird, beim Hafen Sitzbänke anzubringen, wird allgemein geschätzt und vom Gemeinderat auch begrüsst. Langfristig gesehen ist es jedoch sinnvoll, beim Bootssteg Risch eine öffentliche Anlage analog Buonas schaffen zu können.

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache ist abzuweisen.

EINSPRACHE 24 (Erben Schriber)

Begehren

Es sei dasjenige Gebiet der GBP Nr. 614, das zwischen der Kantonsstrasse und dem dortigen Wald liegt, vollumfänglich und schon jetzt dem Baugebiet zuzuweisen, dies jedoch unter gleichzeitiger Vormerknahme, dass die Erben Schriber bereit sind, vor der Beschlussfassung über den geänderten Zonenplan mit der Gemeinde Risch und/oder dem Kanton Zug eine Vereinbarung zu treffen, gemäss welcher für denjenigen Teil des eingezonten Baugebietes, welches durch die im kantonalen Verkehrsrichtplan enthaltene Umfahrungsstrasse tangiert ist, für solange keine Baugesuche gestellt werden, als diese Umfahrungsstrasse noch nicht aus dem kantonalen Verkehrsrichtplan gestrichen ist. Begründet wird dieser Antrag damit, dass die Gemeinden dafür zu sorgen hätten, dass bei ihren Ortsplanungen die Anliegen der Kant. Richtplanung durch geeignete Massnahmen gewährleistet bleiben. Welcher Art diese Massnahmen zu sein hätten, sei der Gemeinde freigestellt. Im Vordergrund stünden hierbei selbstverständlich planerische Massnahmen, insbesondere Planfestlegungen. Denkbar seien aber auch öffentlich rechtliche Verträge, dies dann, wenn solche Verträge zum gleichen Ziele führen wie Planfestlegungen, und dadurch die Anliegen der Kant. Richtplanung gewahrt bleiben. Zum Mittel eines öffentlich rechtlichen Vertrages solle insbesondere dann gegriffen werden, wenn offenkundig sei, dass die Kant. Richtplanung überholt sei und so oder so in absehbarer Zeit geändert werde. Würde so vorgegangen, könnte viel administrativer Leerlauf vermieden und für die Realisierung von Bauten Zeit eingespart werden, ein Aspekt, der gerade heute immer mehr an Bedeutung gewinne.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Da die Zweckmässigkeit der Umfahrungsstrasse nicht mehr ersichtlich ist, hat der Gemeinderat die Baudirektion um die Streichung dieser Strasse ersucht. Die Antwort der Baudirektion lautete so, dass der Kant. Richtplan nur als Ganzes abgeändert werden kann und nicht nur bezüglich einzelnen Strassen. Solange das Problem "Umfahrungsstrasse" noch offen ist, steht eine Einzonung des Strassenareals nicht zur Diskussion. Dieses Areal wurde im Ortsgestaltungsplan als Bauerweiterungsgebiet eingezeichnet. Nach erfolgter Streichung der Umfahrungsstrasse ist die definitive Einzonung des Strassenareals mittels einer kleinen Zonenplanänderung möglich und auch vorgesehen. Bei einer allfälligen aber kaum zu erwartenden Annahme der Strasse durch den Kantonsrat müsste der Kanton rechtsgültiges Bauland erwerben, was trotz eines Dienstbarkeitsvertrages eher erschwert würde.

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache ist abzuweisen.

4. E I N S P R A C H E N Z U R B A U O R D N U N G

EINSPRACHE 1 (Kurt Müller)

Begehren 1

Die Formulierung von § 4 Abs. 2 sei irreführend, da der Ortsgestaltungsplan und die Teilrichtpläne unmittelbare Auswirkungen für die Grundeigentümer hätten.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Der Ortsgestaltungsplan mit seinen Teilrichtplänen hat lediglich behördenanweisenden Charakter, ist also nur behördenverbindlich und wird vom Gemeinderat festgesetzt. Bei den jeweiligen Planaufgaben besteht dann für die betroffenen Grundeigentümer eine Einsprachemöglichkeit.

Begehren 2

§ 8 Abs. 3 solle wie folgt umformuliert werden:
Ein Bebauungsplan kann von den beteiligten Grundeigentümern selber ausgearbeitet werden.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Das Begehren will verhindern oder ausschliessen, dass ein Bebauungsplan auch vom Gemeinderat ausgearbeitet werden kann, wie z.B. bei der Dorfkernplanung. Um eine optimale Nutzung des vorhandenen Bodens, insbesondere im Bereich des Dorfes zu erhalten und den Zielsetzungen der Gemeinde gerecht zu werden, muss der Gemeinderat die Möglichkeit haben, selber einen Bebauungsplan ausarbeiten zu lassen.

Begehren 3

§ 8 Abs. 6 könnte in der Folge gestrichen werden, da die Kosten des Bebauungsplanes voll zu Lasten der Auftraggeber und somit der Grundeigentümer gingen.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Da der Gemeinderat dem Begehren 2 nicht entsprechen kann, kann § 8 Abs. 6 nicht gestrichen werden.

Begehren 4

Ergänzung bei § 9 Abs. 1:
Sonderbauvorschriften sind auf das absolut Notwendige zu beschränken.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Diese Ergänzung erübrigt sich, da Sonderbauvorschriften nur dort erlassen werden, wo es unbedingt erforderlich ist. Im übrigen ist es so, dass Sonderbauvorschriften sich tatsächlich auf das Notwendige beschränken.

Begehren 5

Die Kniestockhöhe gemäss § 11 Abs. 5a sollte einen Meter betragen.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Dieser Antrag ist abzulehnen, da die Kniestockhöhe gemäss § 14 Abs. 3a der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz max. 50 cm betragen darf. Das kantonale Recht ist durch die gemeindliche Bauordnung einzuhalten.

Begehren 6

§ 20 Abs. 2 sei zu streichen. Begründet wird dieser Antrag damit, dass bei einer Arealbebauung oder einem Bebauungsplan die Behörden auf jeden Fall zusätzliche Auflagen machen könnten. Bei einer Einzelbauweise gehe dies aber zu weit.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Der Gemeinderat muss die Möglichkeit haben, auch bei Einzelbauvorhaben bezüglich Umgebungsgestaltung und Materialwahl etc. Auflagen machen zu können. Man denke an die Umgebungsgestaltung bei grösseren Einzelbauvorhaben sowie an die Farbgebung bei Objekten an heikler Lage.

Begehren 7

Der zweite Satz von § 30 Abs. 4 sei zu streichen.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Es ist wichtig, dass der Gemeinderat in allen Bauzonen - im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens - Auflagen bezüglich Rasengittersteine, Verbundsteine und Bepflanzung etc. machen kann. Dies trägt zur Verbesserung des Wohnklimas und des Mikroklimas in bebauter Umgebung zu und fördert die Versickerung von Meteorwasser.

Begehren 8

Die neue Parkplatzberechnung gemäss § 30 sei akzeptabel. Die Parkplatzzonen seien jedoch zu streichen.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Das Baugebiet ist gemäss Plan im Anhang 2 zur Bauordnung in drei Parkplatzzonen eingeteilt. Diese wurden namentlich in Verbindung mit dem Erschliessungsgrad durch die öffentlichen Verkehrsmittel festgelegt. So sind z.B. in Bahnhofnähe weniger Parkplätze erforderlich als in Risch.

Begehren 9

§ 46 Abs. 1 sei zu streichen.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Auf diesen Absatz kann nicht verzichtet werden, da über das besagte Gebiet im Zonenplan etwas ausgesagt werden muss. Wir verweisen auch auf das Begehren 1 der Einsprache Müller zum Zonenplan.

Begehren 10

Die beiden letzten Punkte im § 49 Abs. 2 seien durch entsprechende andere Gesetze gewährleistet und bedürften keiner Wiederholung in der Bauordnung. Dieser Satz könne verschieden interpretiert werden.

Stellungnahme des Gemeinderates:

§ 49 Abs. 2 beinhaltet verschiedene Anforderungen, die an Arealbebauungen gestellt werden. So müssen Arealbebauungen auch bezüglich umweltfreundlicher Energieversorgung und -Verteilung sowie bezüglich sparsamem Energieverbrauch genügen. Eine anders lautende Interpretation dieser Anforderungen ist kaum möglich.

Begehren 11

Der Ausnützungsbonus für Arealbebauungen gemäss § 52 Abs. 4 sei zu vergrössern (mind. um 0.2). Die Zahl der Vollgeschosse sei bei den Wohnzonen um ein Geschoss zu erhöhen. Die Ausnützungsziffer sei auch bei der Einzelbauweise zu erhöhen.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Bei Arealbebauungen beträgt der Ausnützungsbonus zwischen 0.05 (W2-Zone) und 0.15 (Kernzone). Ein grösserer Ausnützungsbonus ist nicht zu empfehlen, zumal die Ausnützungsziffer bereits bei der Einzelbauweise um 0.05 erhöht wurde (mit Ausnahme der L- und W2-Zone). Mit Ausnahme der Landhaus und W2-Zone ist in allen Zonen ein Mehrgeschoss möglich. Ein weiteres Mehrgeschoss und höhere Ausnützung sind im Rahmen von Bebauungsplänen möglich.

Begehren 12

Im § 63 seien die Worte "erarbeitet oder" zu streichen.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Hier gelten die gleichen Erwägungen wie beim Begehren 2. Der Gemeinderat muss die Gelegenheit haben, in bestimmten Fällen selber einen Bebauungsplan ausarbeiten zu lassen.

Begehren 13

Im § 67 Abs. 3 sei das Wort "Abfall" durch "Bauabfälle" zu ersetzen.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Unter dem Begriff "Abfälle" sind nicht nur Bauabfälle gemeint. Im § 38 (Bauarbeiten) wird speziell auf das Verbrennen von Bauabfällen hingewiesen.

Begehren 14

Abs. 2 von § 74 sei zu streichen.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Es ist keineswegs immer gewährleistet, dass beim Wohnungsbezug der Bau trocken ist oder die Zufahrten und Zugänge einwandfrei sind. Der erwähnte Absatz ist daher unbedingt beizubehalten, um zukünftige Mieter zu schützen.

Antrag des Gemeinderates:

Sämtliche Begehren resp. Einspruchspunkte sind abzuweisen.

EINSPRACHE 12 (Gleis 3)

Begehren 1

Der Grenzbedarf an Parkplätzen für Läden des täglichen Bedarfs sei analog dem Musterparkplatzreglement der Baudirektion wie folgt festzulegen:

- Besucher und Kunden: 1 Parkplatz pro 75 m2 BGF
- Beschäftigte: 1 Parkplatz pro 200 m2 BGF

Begründet wird dieser Antrag damit, dass die Läden vorwiegend im Dorfkern Rotkreuz vorgesehen seien, wo ziemlich grosse Erstellungs-schwierigkeiten für Parkplätze herrschen würden. Zudem sei der Dorfkern optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen und von den Wohngebieten rasch zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Gemäss bisheriger Bauordnung musste für Läden ein Parkplatz pro 30 m2 anrechenbare Geschossfläche erstellt werden. In Anlehnung an das kantonale Musterparkplatzreglement wurden die erforderlichen Parkplatzzahlen generell stark reduziert. So beträgt der Grenzbedarf an Parkplätzen (100 %) für Läden des täglichen Bedarfs einen Parkplatz pro 30 m2 Geschossfläche für Kunden sowie einen Parkplatz pro 100 m2 Geschossfläche für Beschäftigte. Je nach Parkplatzzone wird dieser Grenzbedarf nun stark reduziert, d.h. dass beispielsweise in der Parkplatzzone A (im Umkreis von 300 m vom Bahnhof) mindestens 40 % und max. 60 % des Grenzbedarfs an Parkplätzen erstellt werden müssen resp. dürfen, was z.B. für Kunden mind. 1 Parkplatz pro 75 m2 und max. 1 Parkplatz pro 50 m2 ergibt. Eine weitergehende Reduktion der Parkplätze würde die Existenz vieler Läden in Frage stellen.

Antrag des Gemeinderates:

Diese Einsprache ist abzuweisen.

Begehren 2

Der § 47 sei mit folgendem Artikel zu ergänzen:
Der Anteil an effektiv genutzten Geschossflächen für Fabrikations- und Produktionsstätten sowie für Lagerbetriebe muss mind. 50 % betragen. Ausstellungs- und Verkaufsflächen zählen nicht zu diesem Anteil.

Begründet wird dieses Begehren damit, dass die Entwicklung der letzten Jahre dazu geführt habe, dass Gebäude mit vorwiegender Büronutzung erstellt wurden. Um eine einseitige und somit anfällige Wirtschaftsstruktur mit übermässigem Dienstleistungsanteil zu vermeiden, müsse ein gewisser Anteil an industrieller und gewerblicher Nutzung sichergestellt werden. Dieser vorgeschriebene Nutzungsanteil schütze die Industrie und das lokale Gewerbe vor der Verdrängung aus unserer Gemeinde.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Dieses Begehren spricht gegen eine freie Marktwirtschaft und ist rechtlich äussert fragwürdig. Solche Nutzungsvorschriften wären allenfalls nur im Erdgeschoss vorstellbar, da bestimmte Lagerbetriebe sowie auch Fabrikations- und Produktionsstätten im zweiten oder dritten Obergeschoss nicht möglich sind. Im weiteren sind spätere Umnutzungen solcher Flächen nicht kontrollierbar.

Antrag des Gemeinderates:

Diese Einsprache ist abzuweisen.

EINSPRACHE 18 (Arthur Schwerzmann)

Begehren 1

Die Ausnützungsziffer in der Industriezone sei auf mind. 2.5 zu erhöhen. Eventualiter sei eine Zusatzbestimmung in die Bauordnung aufzunehmen, wonach Bauten mit grösserer Ausnützung, die unter altem Recht gebaut worden sind, das restliche Bauland nicht absorbieren, bzw. mit einer Ausnützung von 2.5 angerechnet werden.

Begründet wird dieser Antrag damit, dass die geplante Einführung einer Ausnützungsziffer dazu führe, dass für die Errichtung von Bauten mehr Land benötigt werde als bisher. Die staatlich verordnete Verschwendung von Bauland solle nicht eingeführt werden. Die mit der Einführung der Ausnützungsbekämpfung geplante künstliche Verknappung des Baulandes verstosse auch gegen die Ziele des Raumplanungsgesetzes. Falls die Bauordnung in dieser Form von der Gemeindeversammlung beschlossen würde, behalte er sich vor, Schadenersatz wegen materieller Enteignung geltend zu machen.

Stellungnahme des Gemeinderates:

In der bisherigen Bauordnung wurde für die Industriezone keine Ausnützungsziffer vorgeschrieben. Es waren lediglich die Gebäudehöhe und die Grenzabstände einzuhalten. In den Jahren 1988 und 1989 wurden immer mehr Baugesuche mit extrem hoher Nutzung eingereicht. Die höchste Ausnützungsziffer betrug dabei 2.7. Um die Arbeitsplatzzahlen und die Parkplatzzahlen (und damit das Problem zur Einhaltung der Luftreinhalteverordnung) nicht ins Unermessliche steigen zu lassen, wurde für die Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone eine Ausnützungsziffer von max. 1.8 eingeführt. Von einer Verschwendung von Bauland sowie künstlich geplanter Verknappung des Baulandes kann keine Rede sein, zumal die Ausnützungsziffer von 1.8 kantonal gesehen an der oberen Grenze liegt.

Antrag des Gemeinderates:

Dieser Einspruch ist abzuweisen.

Begehren 2

Die Bauordnung sei dahingehend zu ergänzen, dass bei Satteldächern generell nur die 60 % übersteigende Fläche der darunterliegenden Geschossfläche, unabhängig der sich ergebenden Kniestockhöhe, zur Ausnützung zählt.

Begründet wird dieser Antrag damit, dass gemäss der neuen Bauordnung der planerische Aufwand beim Neubau Erlenstrasse 4 (des Einsprechers) indirekt bekämpft werde. Es sei nicht auszuschliessen, dass bei der zweiten Etappe des Neubaus das ganze Dachgeschoss als anrechenbare Geschossfläche gelte, statt vernünftigerweise nur diejenige Fläche, die 60 % der darunterliegenden Geschossfläche übersteigt.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Ein Eintreten auf dieses Begehren ist nicht möglich. Die Kniestockregelung ist im § 14 Abs. 3 der Vollziehungsverordnung zum Kant. Baugesetz festgelegt und kann nicht geändert werden. Die im Begehren genannte Prozentzahl beträgt gemäss § 14 Abs. 3 der VVO nur 50 % und kommt nur bei Flach- oder Mansardendächern zur Anwendung.

Antrag des Gemeinderates:

Dieser Einspruch ist ebenfalls abzuweisen.

ANTRAG DES GEMEINDERATES

Inhaltsverzeichnis.....Seite

1. EINLEITUNG	1
2. MOTIONEN	2
3. EINSPRACHEN	5
4. NACHTRAEGLICHE ERGAENZUNGEN ZUR BAUORDNUNG	6
5. KENNTNISNAHME ORTSGESTAL- TUNGSPLAN UND INVENTARE	8
6. ERWEITERTE BAUZONE 5 BUONAS	8
7. ANTRAG	8

1. EINLEITUNG

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Im Jahre 1970 hatten Sie letztmals Gelegenheit, zur Ortsplanung von Risch als Ganzes Stellung zu nehmen. An einer Gemeindeversammlung wurde das ganze Planungswerk, inkl. Zonenplan und Bauordnung, gutgeheissen. In den seither verflossenen Jahren haben sich die Festlegungen der Ortsplanung 1970 gut bewährt.

Alles in unserer Zeit ist einem Wandel unterworfen, auch Fragen, die die Ortsplanung betreffen. In diesem Bereich sind seit der Erarbeitung der Ortsplanung 1970 auch neue gesetzliche und übergeordnete planerische Grundlagen entstanden. Die vorliegende Revision der Rischer Ortsplanung stellt das ausführliche Ergebnis eingehender und gründlicher Planungsarbeiten dar. Die Grundbausteine dazu lieferte der Kanton mit der Kant. Richtplanung und dem revidierten Kant. Baugesetz mit einer neuen Vollziehungsverordnung. Die eidg. Raumplanungs- und Umweltschutzgesetze bilden die bundesrechtlichen Vorgaben.

Die Ortsplanung musste diesen neuen Grundlagen, aber auch den neuen tatsächlichen Verhältnissen und den Vorstellungen über die künftige Entwicklung der Gemeinde Risch angepasst werden. Die Ortsplanung 1970 bot eine gute Grundlage für die Ausarbeitung der nun vorliegenden Ortsplanung 1992.

Ueberlegungen zur Entwicklung der Bevölkerung und der Arbeitsplätze gaben bei den Entscheidungen meist den Ausschlag. Rotkreuz soll keine Stadt werden, sondern ein lebendiges Dorf bleiben. Es wurden möglichst alle Massnahmen geprüft und berücksichtigt, die sich auf eine harmonische Entwicklung unserer Gemeinde positiv auswirken.

Es kann nicht das Ziel einer Ortsplanung sein, die Wünsche aller Betroffenen zu erfüllen, vielmehr ist alles zu unternehmen, um der Bevölkerung auf lange Sicht denjenigen Lebensraum zu erhalten oder zu schaffen, in dem sie sich wohl fühlt.

Die Unterlagen sind sehr umfangreich und in den Details oft schwer verständlich. Ortsplanungsvorschriften sind so weitreichend, und für die einzelnen Bürger verbindlich, dass möglichst viele Stimmbürger zu dieser Vorlage Stellung nehmen sollten. Bei grossen und wichtigen Geschäften hat der Gemeinderat in den letzten Jahren daher meistens eine Volksabstimmung angeordnet.

2. MOTI O N E N

2.1 MOTION DER LIBERALEN PARTEI RISCH-ROTKREUZ

Die Liberale Partei Risch-Rotkreuz hat mit Schreiben vom 9. Februar 1985 folgende Motion eingereicht:

"Der Gemeinderat sei zu beauftragen, den heute geltenden Zonenplan gesamthaft zu überprüfen und insbesondere Landwirtschaftszonen auszuscheiden; in diesem Zusammenhang sei das Baureglement der Gemeinde Risch zu überprüfen und den neuen Gegebenheiten anzupassen."

Aufgrund der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist die erwähnte Motion als erledigt abzuschreiben.

2.2 MOTION VON FRAU URSULA Z'GRAGGEN

Frau Ursula Z'Graggen, dipl. Arch. ETH, Sonnenhof in der Zweiern, 6343 Rotkreuz, hat mit Schreiben vom 15. November 1990 folgende Motion eingereicht:

"Es sei das Gebiet der heutigen Industriezone Ost mindestens teilweise in eine Wohn- und Gewerbezone umzuzonen."

Begründung der Motion

Die heute als überregional ausgeschiedene Industriezone erweist sich als zu gross.

Im Industriegebiet West sind zur Zeit noch weitere ca. 2'000 Arbeitsplätze in Planung oder Ausführung begriffen.

Die Wohnbauanteile, insbesondere der Wohnungsbau hält mit dieser Entwicklung nicht Schritt.

Das Verhältnis Wohnzone / Industriegebiet ist nicht ausgeglichen und die Lebensqualität somit gefährdet.

Wohnen und Arbeiten sollen vermehrt zusammengeführt werden, um den damit verbundenen Verkehr mit seinen Emissionen zu reduzieren.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Allgemeines

Das Industrie- und Gewerbegebiet Rotkreuz wurde schon in der Planung 1970 nicht nur als gemeindliches, sondern auch als regionales Industriegebiet betrachtet.

Dank der günstigen Lage bezüglich Autobahnanschluss und Eisenbahnknotenpunkt wird dies noch heute so betrachtet und bejaht. Der kantonale Richtplan 1987 weist dieses Industrie- und Gewerbegebiet (IG-Zone) ebenfalls in derselben Ausdehnung aus. Infolge der Bedeutung als regionales IG-Gebiet kann nicht von einem notwendigen Ausgleich von Wohnzonen zu Industriezonen gesprochen werden, weil dies bei den gegebenen Strukturen nicht möglich ist.

Um das Wachstum in geordnete Bahnen zu lenken und der verkehrsmässigen Infrastruktur (Bahn und Bus) anpassen zu können, werden im überarbeiteten Zonenplan zwei Reservebauzonen von total ca. 120'191 m² ausgeschieden. Davon werden ab 1.1.1997 ca. 13'600 m² und ab 1.1.2003 ca. 106'591 m² zur Ueberbauung freigegeben (gemäss § 56 Abs. 3 BO). Zusätzlich werden (108'220 m²) Industrieland gegenüber dem bisherigen Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeteilt. Ein Grundstücksteil von ca. 21'000 m² an der Birkenstrasse wird umgezont und der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen.

Mit Angaben zur Arbeitsplatzzahl in der IGD-Zone muss man sehr vorsichtig sein, da ungewiss ist, wie die Zone überbaut wird. Von arbeitsplatzintensiven Dienstleistungsbetrieben bis zu reinen Lagerbetrieben ist alles möglich. Aufgrund der 1989 durchgeführten Arbeitsplatzhebung rechnet der Bericht des Ortsplaners in der gesamten IGD-Zone mit 7'000 - 8'000 Arbeitsplätzen.

Um den grossen "Baudruck" etwas zurückzustufen, sieht die neue Ortsplanung in der IGD-Zone neu Reservebauzonen vor und beschränkt zudem gemäss Bauordnung die Baufläche und die Baumasse auf den Grundstücken. Im weiteren bremst die derzeitige Wirtschaftslage das Wachstum automatisch.

Es wird auch unumgänglich sein, Massnahmen und Planungen für die auftretenden Verkehrsströme anzugehen und das heute noch ungenügende Angebot an öffentlichen Verkehrsträgern sicherzustellen. Ein erster Schritt zur Eindämmung eines übermässigen Pendlerverkehrsaufkommens wird durch die revidierten Parkierungsvorschriften aufgezeigt, welche auch eine Angebotserweiterung im Bereich des öffentlichen Verkehrs verlangen (Bahn und Bus).

Wenn mehr Wohnungsbau gefordert wird, muss dieser Wunsch an die Grundeigentümer der Wohnzonen weitergeleitet werden, sind doch gemäss neuem Zonenplan noch ca. 660'000 m² Wohn-, Kern- und Wohngewerbezone (inkl. Reservebauzonen) ungebaut, was über alle Zonentypen gesehen - gemäss Bericht zur Ortsplanung - ca. 4'100 Einwohner ergeben würde. Wenn also in der Gemeinde nicht mehr Wohnraum entsteht, darf dies nicht dem Industriegebiet angelastet werden.

Das Industriegebiet von Rotkreuz hat aufgrund der optimalen Verkehrslage regionalen Charakter, was das Verhältnis Arbeitsplätze zu Einwohner entscheidend beeinflusst. Dieses Verhältnis betrug im Jahre 1989 0.53.

In der revidierten Zonen- und Bauordnung wurde das bisherige Industriegebiet in Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone (IGD-Zone) umbenannt, was der neuen Entwicklung besser angepasst ist.

Zur Forderung der Motion

Die Motion fordert eine teilweise Umzonung aus dem Industriegebiet Ost in die Wohn- und Gewerbezone. Unter dem Industriegebiet Ost wurde bisher immer das Gebiet östlich der Chamerstrasse verstanden.

Das IGD-Gebiet zwischen Chamerstrasse und Birkenstrasse fällt ausser Betracht, da es weitgehendst überbaut ist. Das Gebiet nördlich der Blegistrasse ist infolge der Nähe zur Autobahn für Wohnbauten ungeeignet. Somit verbleibt nur noch das Gebiet östlich der Birkenstrasse, welches grossmehrheitlich der V-Zug AG gehört. Und in eben diesem Gebiet sieht der neue Zonenplan gegenüber dem bisherigen, noch rechtsgültigen Zonenplan eine Umzonung von ca. 21'000 m² in die Wohn- und Gewerbezone (WG-Zone) vor. Diese Umzonung wurde an der Planaufgabe vom 31.10 bis 29.11.1990 ersichtlich. Die Motion stammt vom 15.11.1990, ist also während der Planaufgabe abgefasst worden. Die Intentionen der Motion werden somit, zumindest teilweise, mit der Genehmigung des neuen Zonenplanes erfüllt. Eine weitergehende Umzonung ist nicht sinnvoll.

Das restliche IGD-Gebiet von ca. 78'700 m² (ohne bestehendes SBB-Unterwerk) ist das einzige Industrieland, das mit einem Gleisanschluss erschliessbar ist. Die Direktion der V-Zug AG hat dem Gemeinderat versichert, dass hier nur Nutzflächen erstellt werden sollen, die auf einen Gleisanschluss angewiesen sind. Es wäre also nicht sinnvoll, dieses nicht sehr grosse Gebiet weiter zu schmälern, zumal der Gleisanschluss als umweltfreundlich zu bezeichnen ist. Bestehende Ueberbauungen in der IGDZone zeigen zudem, dass die mittlere Bautiefe des V-Zug AGAreals von ca. 150 m ab Gleisbereich ein ideales Mass für Industriebauten darstellt (z.B. Tegimenta AG ca. 190 m, O. Lütiger ca. 165 m). Damit vom Gleisanschluss möglichst viele zukünftige Bauten profitieren können, sollten diese in ihrer Längsausdehnung senkrecht zum Gleis gestellt werden können, was wiederum eine möglichst grosse Bautiefe erfordert.

Aufgrund der erwähnten Ausführungen stellt der Gemeinderat den Antrag, die Motion von Frau Ursula Z'Graggen als nicht erheblich zu erklären und mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision als erledigt abzuschreiben.

3. E I N S P R A C H E N

Die meisten Einsprachen betrafen den Zonenplan und die Bauordnung. In der Zwischenzeit konnten diverse Einsprachen zum Zonenplan und zur Bauordnung erledigt werden. Ueber die nicht erledigten Einsprachen zum Zonenplan und zur Bauordnung verweisen wir auf das Kapitel III. Im weiteren hat der Gemeinderat verschiedene Anregungen und Vorschläge zum Ortsgestaltungsplan entgegengenommen. Einwendungen, die zum Ortsgestaltungsplan mit den Teilrichtplänen "Siedlung und Landschaft" sowie "Verkehr" eingegangen sind, wurden im Sinne der öffentlichen Mitwirkung behandelt. Der Entscheid über diese Einwendungen liegt in der Kompetenz des Gemeinderates. Es ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass der Ortsgestaltungsplan nur behördenanweisend und nicht eigentümergebunden ist.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Planaufgabe haben folgende vier Grundeigentümer Einsprache erhoben:

- Frau A. Bättig-Hofstetter, Sonnhaldenstrasse 10, sowie Herr Otto Hofstetter, Stotzenacker, Risch
- Herr Kurt Müller, Sonnhaldenstrasse 4
- Herr Klaus Galliker, Sonnhaldenstr. 6
- Herr Alois Kuchler, Sonnhaldenstr. 12

Begehren zum Zonenplan

Die vier Parzellen seien in der Kernzone zu belassen und nicht dem Bebauungsplangebiet "Geschäftsdorfkernzone Süd" zuzuweisen.

Begründet wird dieser Antrag damit, dass die jetzige Zuweisung der Parzellen nördlich der Sonnhaldenstrasse zum Bebauungsplangebiet der Geschäftsdorfkernzone nicht gerechtfertigt sei. Die vier Parzellen lägen gemäss bisherigem Zonenplan in der Kernzone und wären somit auch in Einzelbauweise bebaubar. Ueber diese Parzellen sei im Rahmen des Bebauungsplanes "Süd" bisher auch noch nicht geplant worden. Der Entscheid, dass die Ueberdeckung der SBB-Geleise und die entsprechende Zuweisung zum Siedlungsgebiet entfällt, werde begrüsst.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Die Parzellen der Einsprecher liegen gemäss bisherigem Zonenplan in der Kernzone Rotkreuz. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die erwähnten Parzellen der Wohndorfkernzone Rotkreuz Nord zugewiesen, da in diesem Bereich das SBB-Areal in den Planungssperimeter einbezogen wurde. Aufgrund einer nachträglichen Machbarkeitsstudie wurde festgestellt, dass eine Ueberdeckung der SBB-Geleise viel zu teuer wäre. Aufgrund dieser Feststellung wurden die fünf Parzellen nördlich der Sonnhaldenstrasse dem Bebauungsplanperimeter "Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd" zugewiesen. Einer Zuordnung in die bisherige Kernzone Rotkreuz steht jedoch nichts im Weg.

Antrag des Gemeinderates:

Die vier Einsprachen sind somit gutzuheissen.

**4. NACHTRÄGLICHE ERGÄNZUNGEN
ZUR BAUORDNUNG**

Nach Ablauf der beiden Planaufgaben wurde aufgrund konkreter Beispiele festgestellt, dass bei den zwei folgenden Paragraphen Ergänzungen resp. Korrekturen notwendig sind.

§ 36 / Wohnhygiene

§ 36 Abs. 2 lautet u.a. wie folgt:

"Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf wenigstens 2/3 ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mind. 2.3 m und in Mehrfamilienhäusern, mit Ausnahme von Küchen, eine Bodenfläche von mind. 10 m² (gemäss bisheriger Bauordnung 9 m²) aufweisen."

Konkret heisst das z.B., dass bei einem 10 m² grossen Zimmer im Dachgeschoss auf einer Fläche von mind. 6.7 m² eine lichte Höhe von mind. 2.3 m eingehalten werden muss. Bei einem grösseren Zimmer kann es nun sein, dass die lichte Höhe von 2.3 m nicht auf 2/3 der Grundfläche eingehalten ist, jedoch die erforderliche Mindestfläche von 6.7 m² von einem 10 m² grossen Zimmer einhält.

Antrag des Gemeinderates:

§ 36 Abs. 2 sei wie folgt zu formulieren:

"Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf wenigstens 6 m² ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mind. 2.3 m und in Mehrfamilienhäusern, mit Ausnahme von Küchen, eine Bodenfläche von mind. 10 m² aufweisen."

§ 51 / Verfahren

§ 51 Abs. 1 besagt:

"Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften für das Baubewilligungsverfahren im allgemeinen. Der Gemeinderat erteilt die Bewilligung für längstens fünf Jahre, d.h. das letzte Gebäude muss binnen dieser Frist im Bau sein. Die Bewilligung erlischt, wenn der Baubeginn nicht binnen Jahresfrist erfolgt."

Dieser § bezieht sich auf Arealbebauungen und lässt keine Fristerstreckungen mehr zu. Diese klaren Fristen wurden so festgelegt, weil die Praxis gezeigt hat, dass bei einzelnen Arealbebauungen auch nach 10 Jahren noch nicht alle Bauten erstellt waren. Es kann nun aber Arealbebauungen geben, die

beim Einbezug einer älteren Liegenschaft (z.B. mit Wohnrecht) die gesetzte Frist von fünf Jahren nicht einhalten können. Damit eine solche Arealbebauung nach fünf Jahren nicht wieder von Grund auf bewilligt werden muss, sollte eine Fristerstreckung möglich sein.

Antrag des Gemeinderates:

§ 51 Abs. 1 ist wie folgt zu ergänzen:

"In Ausnahmefällen kann der Gemeinderat diese Fristen verlängern."

Bauzone 6 Buonas

Infolge der Erledigung der Einsprache 11 (Jorg Sturtzel) muss anstelle der Reservebauzone 2 Buonas eine neue, eingeschossige Reservebauzone 6 Buonas mit einem entsprechenden Bauordnungs-Paragraphen geschaffen werden. Der Gesuchsteller für die Teileinzonung der Parzelle GBP Nr. 372 (K. Stuber) hat sich mit dieser anderen Zonierung grundsätzlich einverstanden erklärt.

Antrag des Gemeinderates:

Der entsprechende Bauordnungs-Paragraph ist wie folgt zu formulieren:

- 1 In der Bauzone 6 (Reservebauzone) darf nur aufgrund eines Gesamtüberbauungsplanes gebaut werden, der sich über das gesamte eingezonte Gebiet der Bauzone 6 erstreckt.
- 2 Folgende Mindestanforderungen sind u.a. zu berücksichtigen:
 1. Zulässige AZ und Geschosszahl: 0.2 sowie 1 Vollgeschoss
 2. Gebäudehöhe: max. 3.5 m (Schnittpunkt zwischen Fassade und Dachfläche).
 3. Kniestockhöhe: max. 50 cm zulässig.
 4. Bei guter Gestaltung kann ein Attikageschoss im Ausmass von 50 % der darunterliegenden Geschossfläche bewilligt werden.
 5. Die Firsthöhe ist in jedem Fall so einzuhalten, dass aus dem heutigen Testraum der Firma JFS Electronics die freie Sicht auf die Wasserfläche des Zugersees erhalten bleibt. Die Standorte der hochstämmigen Bäume unterliegen derselben Bestimmung.
 6. Parkierung: Die für den Eigenbedarf notwendigen Parkplätze sind unterirdisch, bzw. gedeckt zu erstellen.
- 3 Alle übrigen Elemente sind im Einvernehmen zwischen Baubewilligungsbehörde und Grundeigentümer so festzulegen, dass der Eindruck einer harmonischen, in die Umgebung gut eingliederten Siedlung entsteht.

5. KENNTNISNAHME ORTSGESTALTUNGS- PLAN UND INVENTARE

Der Ortsgestaltungsplan hat verwaltungsanweisenden Charakter und für die Grundeigentümer keine unmittelbar verbindliche Rechtswirkung, dies im Unterschied zum Zonenplan. Er zeigt Planungsziele auf und bildet die Grundlage für die Erstellung des Zonenplanes und den Erlass weiterer gemeindlicher Bauvorschriften und informiert über die Erschliessung des Baugebietes.

Vom Ortsgestaltungsplan "Teilrichtplan Siedlung und Landschaft" ist Kenntnis zu nehmen.

Vom Ortsgestaltungsplan "Teilrichtplan Verkehr" ist Kenntnis zu nehmen.

Die Inventare der Kultur- und Naturobjekte sind ebenfalls nur behördenverbindlich und werden durch den Gemeinderat festgesetzt. Mit der Aufnahme in die Inventare erfolgt noch keine Unterschutzstellung. Das Inventar dient dem Gemeinderat lediglich als Hinweis, bei bevorstehenden Veränderungen der aufgeführten Objekte mit dem Grundeigentümer und kantonalen Stellen der Denkmalpflege bzw. des Naturschutzes Verhandlungen über die Schutzwürdigkeit und allfällige Schutzmassnahmen aufzunehmen.

6. ERWEITERTE BAUZONE 5 BUONAS

Der Gemeinderat hat entschieden, dass dem Bürger die Gelegenheit gegeben werden muss, in einer separaten Vorlage über diesen Punkt an der gemeindlichen Urnenabstimmung abstimmen zu können (siehe Kapitel V, roter Teil).

7. ANTRAG

Abschliessend darf festgestellt werden, dass mit der vorliegenden Ortsplanung Risch 1992 zweckmässige, zeitgemässe und gute Planungsinstrumente geschaffen worden sind. Die neue Planung wurde sorgfältig bearbeitet und entspricht in allen wesentlichen Teilen den Anforderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung, den eidg. und kant. Vorschriften sowie der kant. Richtplanung. Sie berücksichtigt die räumlichen Gegebenheiten der Gemeinde und ihre Entwicklungsmöglichkeiten ebenso wie die neuen Gesichtspunkte, die seit der letzten Planung an Gewicht gewonnen haben, insbesondere diejenigen des Natur- und Landschaftsschutzes und des behinderten- und betagtengerechten Bauens.

Der Gemeinderat stellt Ihnen, geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger, den folgenden

A N T R A G :

Es sei der Nutzungs- resp. Ortsplanung Risch 1992 mit Bauordnung und Zonenplan (ohne erweiterte Bauzone 5 Buonas) und den dazugehörigen Einsprache-Entscheiden sowie der Abschreibung der beiden Motionen zuzustimmen.

**V. ERWEITERTE BAUZONE 5
BUONAS**

Risch/Rotkreuz, im August 1992

ERWEITERTE BAUZONE 5 BUONAS

Inhaltsverzeichnis.....	Seite
1. EINLEITUNG	1
2. NICHT ERLEDIGTE EINSPRACHEN	5
3. ANTRAG	7
4. PLANBEILAGEN 1 - 3	

1. EINLEITUNG

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Für das Baugebiet Buonas wurde durch die Gemeindeversammlung im Jahr 1974 eine Teilbauordnung genehmigt. Anlässlich dieser Revision wurde im Gebiet Rössli auf dem Grundstück GBP Nr. 392 eine Bauzone für die Neuerstellung eines mittelgrossen Gastbetriebes ausgeschieden. Gedacht war an eine Ersatzbaute für den ehemaligen Gasthof Rössli, welcher für unsere Einwohner sowie für auswärtige Besucher ein beliebter Treffpunkt war. Zum dannzumaligen Zeitpunkt wurde die definierte Nutzfläche von 1'200 m² Bruttogeschossfläche, sowie die entsprechende Bau- und landfläche von ca. 2'744 m² ohne nähere Prüfung als genügend erachtet und somit rechtskräftig festgelegt. Das entsprechende Wirtepatent ist seither sistiert und steht auf der Parzelle GBP Nr. 392 zur Verfügung.

In den vergangenen 18 Jahren haben sich grosse gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen abgespielt und neue Bedürfnisse entwickelt, welche im Jahr 1974 noch nicht absehbar waren. Der traditionelle Ausflugsort Buonas ist weiterhin sehr beliebt und wurde durch den Ausbau der Wanderwege in den vergangenen Jahren und durch den kantonalen Radweg weiter aufgewertet.

In den vergangenen Jahren hat die Familie Stuber als Eigentümerin der Parzelle 392 von total 12'115 m², teilweise in der Bauzone 5 gelegen, nach verschiedenen Realisierungsmöglichkeiten gesucht. Konkrete Abklärungen mit Interessenten, Architekten und unter Vornahme von Konzept-, Betriebs- und Kostengutachten von Branchenkennern haben ergeben, dass sich auf der heutigen Bauzone 5 mit einer baulichen Ausnützung von maximal 1'200 m² Bruttogeschossfläche wirtschaftlich und finanziell kein neuer Gastbetrieb realisieren lässt. Andererseits ist aus architektonischen und gestalterischen Gründen auf dieser kleinen Baufläche kein dem Orts- und Landschaftsbild angepasstes grösseres Projekt möglich. Damit ein wirtschaftlich und finanziell tragbarer Betrieb realisiert werden kann, stellt die Familie Stuber den Antrag, dass folgende Rahmenbedingungen zu schaffen sind:

1. Die heute geltende Bauzone 5 von ca. 2'744 m² (siehe Plan 1) soll südlich und östlich um 2'785 m² (siehe Plan 2) erweitert werden, damit die bebaubare Fläche sowie eine ca. 3'300 m² grosse Grünfläche zusammen ein genügend grosses Grundstück ergeben, um architektonisch ein harmonisches und gut in die Landschaft eingepasstes 2-geschossiges Projekt realisieren zu können.

2. Die anrechenbare Geschossfläche der GBP Nr. 392 soll von derzeit 1'200 m² auf 4'240 m² erhöht werden.
3. Anstelle des 1974 vorgesehenen Gastgewerbebetriebes soll unter Berücksichtigung der Gesamtwirtschaftlichkeit ein Restaurations- und Hotelbetrieb mit Seminarmöglichkeiten und Wohnappartements erstellt werden können. Durch Einbezug der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten, wie Restauration und Beherbergung, Seeterrasse für Geschäftsleute und Private und unter Nutzung der vorhandenen Kapazitäten an den Wochenenden für die Bevölkerung, Wanderer, Radfahrer und Ausflügler ist an dieser schönen Lage in Buonas ein kostendeckender Restaurations- und Hotelbetrieb möglich.

Der Gemeinderat erwägt:

Die Erweiterung der bestehenden Bauzone 5 um 2'785 m² Landfläche und 3'040 m² anrechenbare Geschossfläche wurde in der Planungskommission, Baukommission und im Gemeinderat eingehend behandelt und die Vor- und Nachteile für das Orts- und Landschaftsbild, für die Bevölkerung von Buonas und Rotkreuz und für die öffentlichen Bedürfnisse, wie die Erweiterung des öffentlichen Seezuganges etc., geprüft. Auch wurde die Erweiterung der Bauzone 5 im Rahmen der Vorprüfung der Baudirektion zur Stellungnahme unterbreitet. Die Baudirektion machte in ihrem Prüfungsbericht zur Erweiterung der Bauzone 5 folgenden Vorbehalt:

Die Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie im Bereich der Bauzone 5 in Buonas muss als unzweckmässig bezeichnet werden und widerspricht dem kantonalen Richtplan. Ein entsprechendes Einzonungsgesuch könnte der Regierung nicht zur Genehmigung beantragt werden.

Trotz dieses negativen Entscheides der Baudirektion sind die Baukommission wie die Planungskommission und der Gemeinderat jedoch der Auffassung, dass diese Zonenerweiterung mit gleichzeitiger Ausdehnung der öffentlichen Zone einem Bedürfnis unserer Gemeinde entspricht. Auf Antrag und Beschlüssen der Planungs- und auch der Baukommission, hat der Gemeinderat einstimmig beschlossen, der massvollen Erweiterung der Bauzone 5 Richtung See (ca. 22 m) und Richtung Süden zuzustimmen. Auch nach der Erweiterung der Bauzone beträgt der Bauabstand zum See immer noch ca. 90 - 100 Meter. Gleichzeitig soll für die Erweiterung der Bauzone 5 das Stimmvolk, nach demokratischen Grundsätzen, an der Urne separat Stellung nehmen können. Die Rahmenbedingungen für die Erweiterung der Bauzone 5 sind:

1. Die Bauzone 5 ist für die Erstellung eines Hotel- und Gastgewerbebetriebes bestimmt. Es darf nur aufgrund eines durchgeführten Architekturwettbewerbes und Gestaltungsplanes, der sich über die ganze Parzelle Nr. 392 zu erstrecken hat, gebaut werden; wobei die Gemeinde ein Mitspracherecht hat.

2. Das gesamte Bauvorhaben liegt im Ortsbildschutzgebiet Buonas und ist grundsätzlich in Anlehnung an die landschaftliche und bauliche Umgebung zu gestalten und massstäblich zu gliedern. Es sind 2 Vollgeschosse zulässig. Der Grenzabstand beträgt im Minimum 5,0 m, gegenüber dem Bach und der Dersbachstrasse jedoch mindestens 10 m. Es darf höchstens eine anrechenbare Geschossfläche von 4'240 m² realisiert werden.
3. Im übrigen ist der Gestaltungsplan in enger Fühlungnahme mit der Expertenkommission auszuarbeiten; besonders sorgfältig sind die Situierung, die Gebäudehöhe und Dachform, die Zufahrt und Parkierung sowie die Freiflächen zu projektieren.
4. Entlang der nördlichen Parzellengrenze der GBP 392 ist der Einwohnergemeinde Risch ein unentgeltliches Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht zu erteilen. Der diesbezügliche Dienstbarkeitsvertrag ist vor der Erteilung der Baubewilligung abzuschliessen.
5. Die Eigentümer von GBP 392 haben der Einwohnergemeinde Risch vor Erteilung der Baubewilligung, angrenzend an die gemeindeeigene Seeparzelle 393, das im Plan 2 markierte Gelände von 3'400 m² käuflich zu Fr. 60.-- pro m², also für total Fr. 204'000.--, abzutreten. Ueber diesen Kaufvertrag ist später abzustimmen.
6. Für die neue Ufer- und Promenadenzone, das Gebiet bis zur Bauzone 5 der GBP 392 und die gemeindeeigene Parzelle 393, soll gemeinsam eine naturnahe Parkanlage ohne Abschränkungen geplant und realisiert und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Dabei wird die Verkäuferschaft den vollen Kaufpreis von ca. Fr. 204'000.-- für die Gestaltung des öffentlichen Parkes einwerfen.
7. Mit der Verlegung des Fussweges auf die nördliche Parzellengrenze der Parzellen Nrn. 392 und 393 ab der Dersbachstrasse in Richtung See in den bestehenden Promenadenweg soll gleichzeitig der Fussweg ab Punkt 414 bis zur Rischerstrasse verlängert werden (siehe Plan 3). Damit wird ein attraktiver Wanderweg ab der Dersbachstrasse Richtung Seepromenade an die Rischerstrasse ermöglicht. Ueber dieses Projekt ist später abzustimmen.
8. Gleichzeitig mit der Planung der neuen Park- und Promenadenanlage auf GBP 393 und 392 würde auch mit der Eigentümerschaft der heutigen Badeanlage betreffend einer gesamtheitlichen, langfristigen Gestaltung, wie dies die Ortsplanung Buonas 1974 vorsieht, Kontakt aufgenommen. Damit würde der Öffentlichkeit eine Park- und Promenadenanlage mit über 500 m Seeanstosslänge zur Verfügung stehen. Zur Vervollständigung und Orientierung machen wir die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger darauf aufmerksam, dass

seit 1974 mit Frau Dr. A. Bodmer-Abegg zugunsten der Einwohnergemeinde Risch ein Kaufrecht mit Auflagen für die bestehende Badeanstalt und 5'980 m² Umschwung besteht.

9. Unter Abwägung der öffentlichen Interessen und vorallem auch unter Berücksichtigung, dass nach Art. 3 des Raumplanungsgesetzes der direkte Seezugang für die breite Öffentlichkeit ermöglicht werden soll, sowie unter Berücksichtigung vorstehender Auflagen und Bedingungen ist der Gemeinderat einstimmig der Auffassung, dass der Erweiterung der Bauzone 5 zugestimmt werden soll. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass mit der Erweiterung der Bauzone 5 ein zeitgemässes Projekt entstehen kann, die Gemeinde und damit die Öffentlichkeit kostengünstig wertvolles Land in der Nähe des Sees erhält und die bestehende Ufer- und Promenadenzone als naturnaher Park ausgebaut werden kann. Im weitem ergibt sich nebst dem Gastbetrieb Wildenmann eine weitere leistungsfähige Bewirtungs- und Konsumationsmöglichkeit für die Bevölkerung, Wanderer, Radfahrer und Ausflugs Gäste.
10. Im weitem gelten die Bestimmungen der Bauordnung Risch.

2. NICHT ERLEDIGTE EINSPRACHEN

EINSPRACHE 10	(Naturschutzbund des Kanton Zug)
EINSPRACHE 20	(Andreas u. Ursula Z'Graggen)
EINSPRACHE 21	(WWF-Sektion Zug)
EINSPRACHE 23	(Zuger Heimatschutz)

Begehren

Es sei auf die Erweiterung der Bauzone 5 - zulasten der Landwirtschaftszone - zu verzichten. Begründet wird dieses Begehren damit, dass die Erweiterung der Bauzone 5 zur Realisierung eines Hotels absolut gebietsfremd sei und eine unerhörte Verkehrszunahme resp. Mehrimmissionen zur Folge hätte. Das besagte Seeufer liege im BLN-Gebiet, in der Kant. Uferschutzzone und im kantonalen Landschaftsschutzgebiet. Im angesprochenen Gebiet sei ein unumschränkter Naturschutz statuiert und die Interessen des Naturschutzes würden bei weitem allfällige private oder öffentliche Interessen überwiegen. Das Ganze widerspreche den allgemeinen Bestimmungen der Bauordnung Buonas und käme in die Ortsbildschutzzone zu liegen. Der Kanton sei dagegen und zudem seien Kleinbauzonen bundeswidrig.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Der Gemeinderat war immer der Meinung, dass die erweiterte Bauzone 5 unbedingt dem Bürger zum Entscheid unterbreitet werden soll. Um heute einen rentablen Hotel- und Gastgewerbebetrieb realisieren zu können, muss die Bruttogeschossfläche und damit auch die Bauzone entsprechend vergrössert werden, was mit einer Expertise auch nachgewiesen wurde. Die zusätzliche Fläche der Bauzone 5 beträgt 2'785 m². Die kantonale Seeuferschutzzone wird dabei überhaupt nicht tangiert. Im weitem sollen auch keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze geschaffen werden. Mit der Erweiterung der Bauzone 5 erhält die Gemeinde die Gelegenheit, im Seeuferbereich ca. 3'400 m² Land zu einem günstigen Preis zu erwerben (Erweiterung der bestehenden Ufer- und Promenadenzone). Durch den geplanten öffentlichen Fussweg entlang der nördlichen Grenze soll dieses Areal der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Im weitem wird noch ein Teil der GBP Nr. 392 als Freihaltegebiet OeIA ausgeschieden (ca. 3'300 m²).

Der heutige Verlauf der Siedlungsbegrenzungslinie gemäss Kant. Richtplan ist nicht aus planerischen Zwängen erfolgt. Sie wurde einfach um die heutige Bauzone 5 herumgezogen. Wäre diese etwas grösser gewesen, so wäre diese Linie eben um die grössere Zone herumgezeichnet worden.

Dass der gemeindlichen Planungskommission und dem Gemeinderat der Natur- und Landschaftsschutz ebenfalls am Herzen liegt, kann mit der neuen Planung in Buonas bewiesen werden. Erstens wird über einen grossen Bereich von Buonas, auch über die Bauzone 5, neu eine Ortsbildschutzzone gelegt (siehe § 61 der Bauordnung). Zweitens wurden im § 21 der Bauordnung Buonas neue verschärfte Bestimmungen zur Bauzone 5 formuliert, um dem Landschafts- und Ortsbildschutz optimal entsprechen zu können.

Schlussendlich muss zur Verhältnismässigkeit der um 2'785 m² erweiterten Bauzone 5 noch gesagt werden, dass die seeseitige Zonengrenze um lediglich ca. 21 Meter verschoben wird und somit immer noch mehr als 90 Meter vom Seerand entfernt ist. Der Abstand bis zur kant. Bauverbotslinie beträgt immer noch ca. 55 Meter.

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprachen sind abzuweisen.

EINSPRACHE 13 (Erich Wegmann)

Begehren

Es sei auf das überdimensionale Mehreinzonungsvorhaben zwecks Hotelbauten zu verzichten. Begründet wird dieser Einspruch damit, dass das Bauvorhaben mitten in der Ortsbildschutzzone vorgehen sei. Das einmalige Landschaftsbild werde dadurch auf brutale Weise vernichtet. Diese Einzonung sei mit den Vorsätzen in der Bauordnung der Gemeinde Risch nicht vereinbar und stehe auch im Widerspruch zur Bauordnung Buonas. Der vorgesehene Betrieb von Seminarien werde einen starken Mehrverkehr zur Folge haben. Im weiteren bestehe zur Zeit im Kanton Zug kein Bedarf für solche Vorhaben. Für eine Ausweitung der Seepromenade sei seitens der Anlieger gar kein Bedarf vorhanden. Während der Badesaison würden die Anlagen grösstenteils von Ausserkantonalen benützt.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Die besagte Mehreinzonung ist mit der Bauordnung Risch sowie Bauordnung Buonas durchaus vereinbar. § 21 Abs. 2 der Bauordnung Buonas besagt u.a., dass das gesamte Bauvorhaben im Ortsbildschutzgebiet Buonas liegt und daher grundsätzlich in Anlehnung an die landschaftliche und bauliche Umgebung zu gestalten und massstäblich zu gliedern ist, was mit der erweiterten Bauzone 5 eben möglich wird. Der Bedarfsnachweis für ein solches Bauvorhaben ist nicht Sache der Ortsplanung. In der heutigen Zeit wird auch kein Investor zu finden sein, wenn der vorgesehene Betrieb keine Erfolgsaussichten hätte. Die Ausweitung der Seepromenade ist nicht nur für die Anlieger, sondern generell für die Oeffentlichkeit gedacht und verbessert

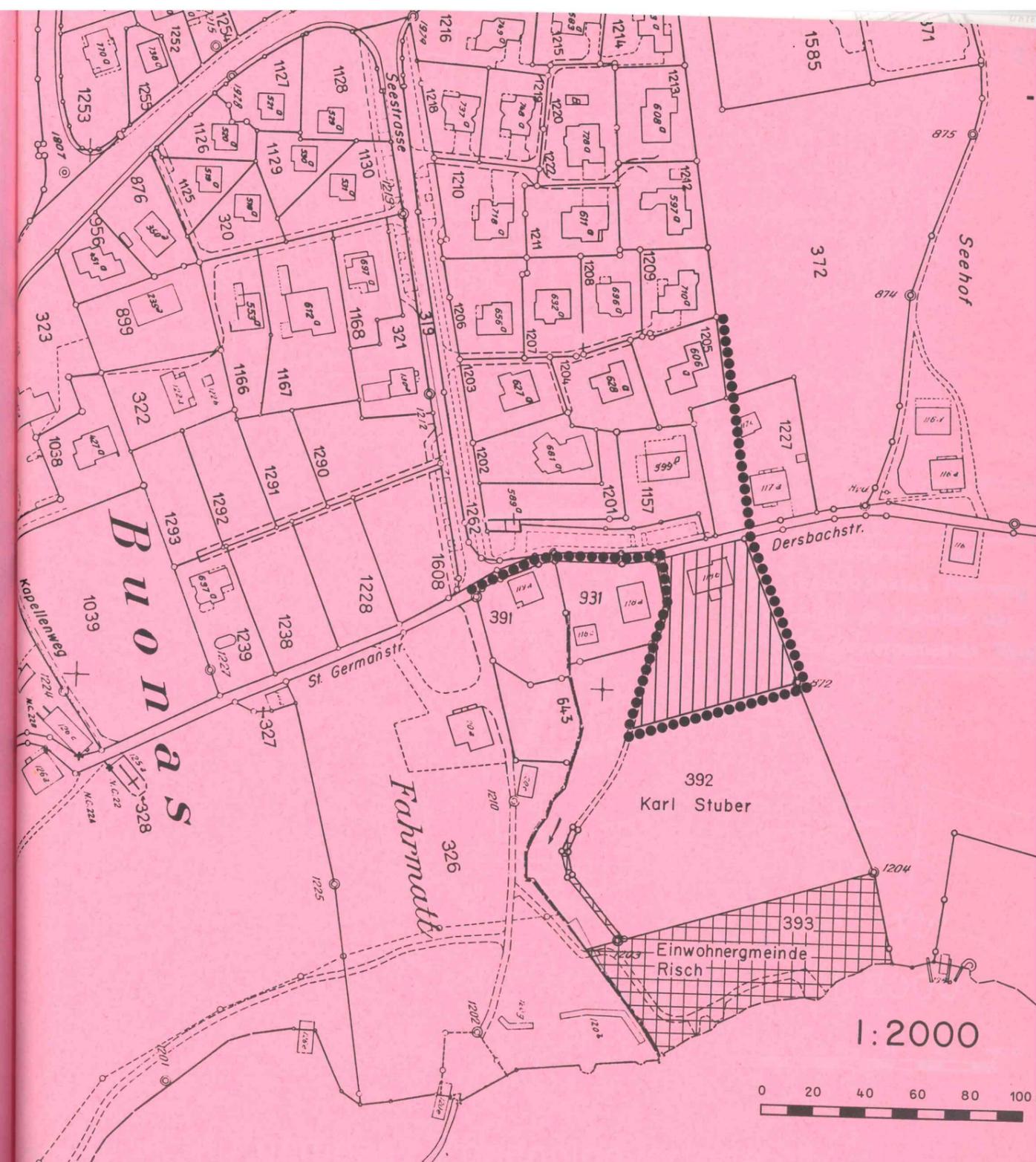
die Zugänglichkeit zum See, was ein grosses raumplanerisches Anliegen ist. Zudem dürfte eine vergrösserte, gemeindeeigene Seepromenade auch zukünftigen Generationen wertvoll und willkommen sein. Im übrigen verweisen wir auf die Erwägungen zu den Einsprachen 10, 20, 21 und 23 sowie auf die Begründung unter Pkt. 7.3.3 des Erläuterungsberichtes (Kapitel I, weisser Teil).

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache ist abzuweisen.

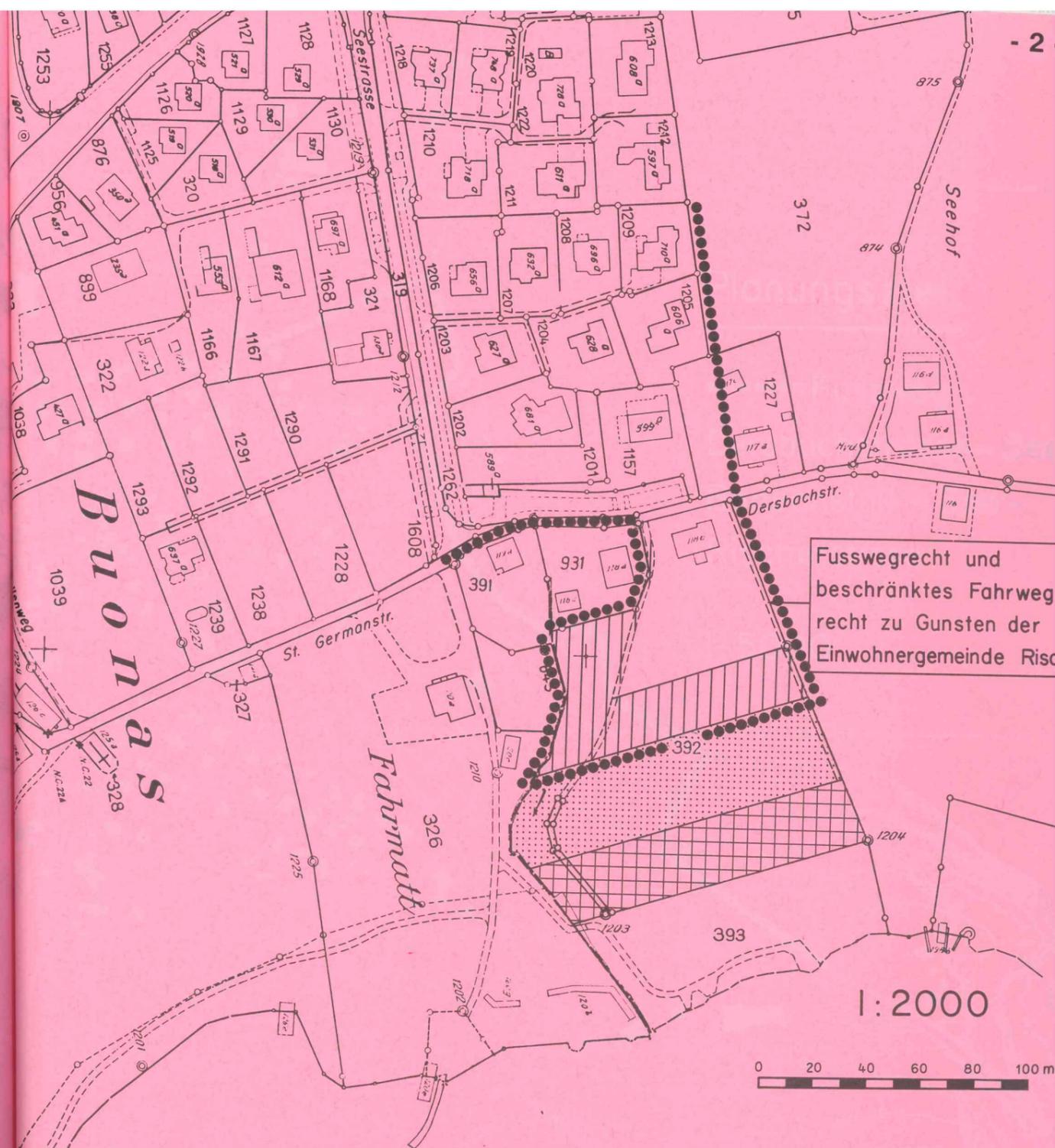
3. A N T R A G

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger, der Erweiterung der Bauzone 5 Buonas um 2'785 m² (für Restaurant- und Hotelbetrieb) mit den dazugehörigen Einsprache-Entscheiden zuzustimmen.



Heutige Situation

- 
 Siedlungsbegrenzungslinie
 gemäss kantonalem Richtplan
- 
 heutige Bauzone 5 ca. 2 744 m²
- 
 jetziges Eigentum der
 Gemeinde: GBP 393 = 4 261 m²



gemäss Zonenplanvorlage :

- Änderung Siedlungsbegrenzungslinie
- ▨ Erweiterung der Bauzone 5 um 2 785 m²
- ▩ Freihaltegebiet für private Parkanlage, ca. 3 300 m²
- ▧ ca. 3 400 m² zur Vergrösserung der Ufer- und Promenadenzone
- Erwerb durch Gemeinde

VI. ABSTIMMUNGSVERFAHREN

Risch/Rotkreuz, im August 1992

Für die einzelnen Planungsinstrumente ergibt sich zusammenfassend folgendes Abstimmungsverfahren:

Kompetenz des Gemeinderates:

- Ortsgestaltungsplan mit den Teilrichtplänen "Siedlung und Landschaft" sowie "Verkehr"
- Inventare

Der Urnenabstimmung werden gemäss Beschluss des Gemeinderates unterstellt:

- Bauordnung
- Zonenplan
- Erweiterte Bauzone 5 Buonas

Die Urnenabstimmung findet am 27. September 1992 statt. Der vorliegende Bericht und Antrag ist die Vorlage für die Urnenabstimmung.

Die zum Zonenplan und zur Bauordnung gehörenden Einsprachen gelten mit dem Entscheid der Urnenabstimmung, im Sinne der Stellungnahme des Gemeinderates, als erledigt. Ebenfalls sind die zwei Motionen mit der Genehmigung des Zonenplanes und der Bauordnung miteinbezogen und mit der Annahme der Ortsplanung abgeschlossen. Personen, welche von den neuen Vorschriften erheblich berührt und damit nicht einverstanden sind, können das Ergebnis der Urnenabstimmung innert 8 Tagen beim Regierungsrat des Kantons Zug anfechten. Solche Begehren werden voll überprüft (Art. 33 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, § 49 f. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes).

Hinweise zur Urnenabstimmung vom 27. September 1992

Abstimmungslokale und Urnen-Oeffnungszeiten

Haupturne (Zentrum Dorfmat, Rotkreuz): Mittwoch, 18.00 bis 19.30 Uhr; Freitag, 18.00 bis 19.30 Uhr; Samstag, 10.00 bis 11.30 Uhr; Sonntag, 09.00 bis 12.00 Uhr

Neburne Risch (Schulhaus): Sonntag, 10.00 bis 11.00 Uhr

Stimmberechtigung

Stimmberechtigt sind gemäss § 27 der Kantonsverfassung und § 3 des Wahlgesetzes die in Risch wohnhaften Kantonsbürger(innen) und die hier gesetzlich niedergelassenen Schweizer Bürger(innen), welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht wegen Geisteskrankheit oder Geistesschwäche (Art. 369 ZGB) unmündig sind. Die Stimmberechtigten können das Stimmrecht frühestens 10 Tage nach der Hinterlegung des Heimatscheines ausüben.

Stimmregister

Das Stimmregister liegt ab Montag vor dem Urnengang und 10 Tage nachher bei der Gemeindekanzlei zu Einsicht der Stimmberechtigten auf.

Organisatorisches

Ueber die Verfahrensvorschriften (Zustellung des Stimmmaterials und Abstimmungsverfahren usw.) orientieren die Publikationen im Amtsblatt.

Muster-Stimmzettel



EINWOHNERGEMEINDE RISCH

1

Stimmzettel für die gemeindliche Urnenabstimmung vom 27. September 1992

<p>Wollen Sie die Ortsplanung Risch 1992 (Bauordnung und Zonenplan mit den dazugehörigen Einsprache-Entscheiden sowie die Abschreibung der beiden Motionen) annehmen?</p> <p>(Ohne Einbezug der erweiterten Bauzone 5 in Buonas)</p> <p>Wer die Ortsplanung annehmen will, schreibe «Ja», wer sie verwerfen will, schreibe «Nein»</p>	Antwort

Wichtig

Diese Muster-Stimmzettel dürfen nicht in die Urne gelegt werden. Es sind die amtlichen Stimmzettel zu verwenden, die den Stimmberechtigten mit dem Stimmrechtsausweis persönlich zugestellt wurden.



EINWOHNERGEMEINDE RISCH

2

Stimmzettel für die gemeindliche Urnenabstimmung vom 27. September 1992

<p>Wollen Sie der Erweiterung der Bauzone 5 in Buonas um 2785 m² für einen Restaurant- und Hotelbetrieb (mit den dazugehörigen Einsprache-Entscheiden) zustimmen?</p> <p>Wer die Erweiterung annehmen will, schreibe «Ja», wer sie verwerfen will, schreibe «Nein»</p>	Antwort

VII. BEILAGE ZONENPLAN

(Nur gültig für diese Urnenabstimmung)

Der Zonenplan und die Bauordnung können nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf der Gemeindkanzlei sowie gemeindlichen Bauabteilung bezogen werden. Die Teilrichtpläne sind auf der Bauabteilung einsehbar.

Risch/Rotkreuz, im August 1992