

Gemeinde Risch



Bauordnung

Vom Gemeinderat am 8. April 2025 zu Handen öffentlicher Auflage verabschiedet

4. April 2025

Letzte Bearbeitung am 25.04.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG	5
Art. 1	Zweck und Geltungsbereich	5
Art. 2	Zuständigkeit.....	5
Art. 3	Bauen mit Qualität	5
Art. 4	Baukommission	5
Art. 5	Koordination bei Planungsbeginn.....	5
Art. 6	Fachgremium.....	6
2.	ZONENVORSCHRIFTEN	7
A)	BAUZONEN	7
Art. 7	Nutzungsmasse.....	7
Art. 8	Ergänzungsbestimmung Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi Ost	9
Art. 9	Ergänzungsbestimmung Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West	9
Art. 10	Ergänzungsbestimmung Arbeits- und Dienstleistungszone	9
Art. 11	Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen in der Arbeits- und Dienstleistungszone	10
Art. 12	Ergänzungsbestimmung Kernzone	10
Art. 13	Ergänzungsbestimmung Bauzone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	11
Art. 14	Hochhäuser	11
B)	BAUZONEN MIT SPEZIELLEN VORSCHRIFTEN	11
Art. 15	Bauzone mit speziellen Vorschriften Halbinsel Buonas (BsV1 & BsV2)	11
Art. 16	Bauzone mit speziellen Vorschriften Bauen im Park Oberrisch (BsV3)	12
Art. 17	Bauzone mit speziellen Vorschriften Parz. GS 1700 / 1863 (BsV4)	12
Art. 18	Bauzone mit speziellen Vorschriften Parz. GS 1769 / 2183 (BsV5)	14
Art. 19	Bauzone mit speziellen Vorschriften Buonaserstrasse (BsV6)	15
Art. 20	Bauzone mit speziellen Vorschriften Dorfkern Risch (BsV7) - Allgemein	15
Art. 21	Bauzone mit speziellen Vorschriften Birkenstrasse (BsV8).....	18
Art. 22	Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt (BsV9) ..	18
Art. 23	Bauzone mit speziellen Vorschriften «Weber-Areal» (BsV11)	19

C)	NICHTBAUZONEN	20
Art. 24	Landwirtschaftszone.....	20
Art. 25	Weilerzone Breitfeld (WeB)	20
Art. 26	Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung.....	23
Art. 27	Zone des öffentlichen Interesses für Erholung	23
D)	ÜBRIGE ZONEN MIT SPEZIELLEN VORSCHRIFTEN.....	23
Art. 28	Allgemeine Bestimmungen Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften.....	23
Art. 29	Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Gartenanlagen, Familiengärten und Freizeit (UeFa).....	24
Art. 30	Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit (UeFr) ...	24
Art. 31	Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golfanlagen (UeGo)	25
Art. 32	Übrige Zone mit speziellen Bestimmungen für Bootsstationierung	26
Art. 33	Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsport (Rs)	26
E)	SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE	27
Art. 34	Ortsbildschutzzone	27
Art. 35	Zone archäologischer Fundstätten	27
Art. 36	Landschaftsschutzzone	27
Art. 37	Gemeindliche Naturschutzzone	28
Art. 38	Zone für Gewässerraum.....	28
3.	BAUVORSCHRIFTEN.....	29
A)	ERGÄNZENDE BAUZONENBESTIMMUNGEN	29
Art. 39	Bebauungsplanpflicht.....	29
Art. 40	Förderung von Wohnungsbau.....	29
Art. 41	Zwischennutzungen	30
B)	ABSTÄNDE.....	30
Art. 42	Strassenabstand Privatstrassen.....	30
C)	TERRAINGESTALTUNG	30
Art. 43	Terrainveränderungen	30
D)	WEITERE VORSCHRIFTEN	31
Art. 44	Erschliessung	31
Art. 45	Mobilitätskonzept	31
Art. 46	Parkierung.....	31
Art. 47	Nebenräume.....	31
Art. 48	Hindernisfreies Bauen.....	32
Art. 49	Spiel- und Freiflächen.....	32

Art. 50	Aussichtsschutz Kantonsstrasse	32
Art. 51	Beleuchtung, Lichtimmissionen.....	33
Art. 52	Reklamen.....	33
Art. 53	Lärmschutz bei nach dem 1.1.1985 eingezonten Bauzonen..	33
Art. 54	Ökologische Ausgestaltung	34
Art. 55	Gestaltung des Siedlungsrandes.....	34
Art. 56	Umgebungsgestaltung.....	34
Art. 57	Dächer und Fassaden.....	35
Art. 58	Terrassenhaus	35
4.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	36
Art. 59	Mehrwertabgabe	36
Art. 60	Gebühren	36
Art. 61	Übergangsrecht.....	36
Art. 62	Aufhebung bisherigen Rechts.....	37
Art. 63	Inkrafttreten.....	37
	ANHANG	38
	Anhang 1: Baufelder in der Bauzone mit speziellen Vorschriften für Bauen im Park, Oberrisch (Art. 16)	38
	Anhang 2: Baufelder in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Parz. GS Nr. 1700 (ehem. 1863) in Buonas (Art. 17).....	40
	Anhang 3: Baufelder mit den entsprechenden Nutzungen in der Zone UeGo (Art. 31)	41
	Anhang 4: Baufelder in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Dorfkern Risch (BsV7, Art. 20).....	43
	Anhang 5: Verbindlicher Plan Weilerzone Breitfeld (WeB, Art. 25)	44
	Anhang 6: §8 der alten Bauordnung (Stand: 25. Mai 2021); gilt bis zum Inkrafttreten des kommunalen Parkplatzreglements (Art. 46)	45

Die Einwohnergemeinde Risch beschliesst gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (Stand 23. Oktober 2021) folgende Bauordnung:

1. Einleitung

Art. 1
Zweck und
Geltungsbereich

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

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

Art. 2
Zuständigkeit

¹ Bei den in dieser Bauordnung mit Gemeinde bezeichneten Stellen ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenz nicht an andere Stellen delegiert hat.

Art. 3
Bauen mit Qualität

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume müssen sich hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung so in die Umgebung und Landschaft einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

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

Art. 4
Baukommission

¹ Die Gemeinde wählt eine Baukommission, die aus Vertreterinnen und Vertretern verschiedener Interessengruppen zusammengesetzt ist.

² Die Baukommission berät die Gemeinde bei baulichen und planerischen Fragen.

Art. 5
Koordination bei
Planungsbeginn

¹ Baubewilligungspflichtige Vorhaben können mit den zuständigen kommunalen Stellen bei Planungsbeginn abgestimmt werden. Die Gemeinde erteilt schriftlich Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen, zum Verfahren, sowie zu den Qualitätsanforderungen für das Vorhaben.

Art. 6
Fachgremium

- ¹ Die Gemeinde wählt ein Fachgremium. Das Fachgremium berät die Gemeinde in planerischen, gestalterischen sowie bei bau- und freiräumlichen Fragen. Die begründete Beurteilung des Fachgremiums hat für die Gemeinde empfehlenden Charakter. Die Gemeinde legt die Aufgaben, Kompetenzen und die Organisation des Fachgremiums in einem Pflichtenheft fest.
- ² Die Gemeinde zieht das Fachgremium zwingend bei in
- a) den Kernzonen,
 - b) der Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt,
 - c) bei der Beurteilung von einfachen Bebauungsplänen.
- ³ Wird ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren nach §32 PBG durchgeführt, entfällt die Stellungnahme des Fachgremiums.
- ⁴ Die Gemeinde kann das Fachgremium bei Bedarf im ganzen Gemeindegebiet beiziehen.
- ⁵ Die Gemeinde kann in den Bauzonen mit speziellen Vorschriften ein Konkurrenzverfahren oder ein Variantenstudium verlangen, sofern in den jeweiligen speziellen Vorschriften keine anderslautenden Bestimmungen zum Verfahren festgelegt sind.

2. Zonenvorschriften

a) Bauzonen

Art. 7 Nutzungsmasse

Bezeichnung	Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Empfindlichkeitsstufe (gem. LSV)	Min. Grünflächenziffer gem. § 58 V PBG	Max. Ausnutzungsziffer (gem. § 34 VPBG)	Max. AZ pro Geschoss	Wohnanteil in % der aGF ¹		Gesamthöhe Flachdach ²	Mindestgrenzabstand in m	
										Min	Max		Klein	Gross
Wohnzone A	WA	X	X	-	-	II	0.4	0.23	-	-	-	9.0	7	14
Wohnzone B	WB	X	X	-	-	II	0.4	0.3	0.2	-	-	9.0	5	10
Wohnzone C	WC	X	X	-	-	II	0.4	0.45	0.3	-	-	9.0	5	10
Wohnzone D	WD	X	X	-	-	II	0.4	0.60	0.4	-	-	9.0	4	8
Wohnzone E	WE	X	X	-	-	II	0.4	0.73	-	-	-	12.0	5	10
Wohnzone F	WF	X	X	-	-	II	0.4	0.81	-	-	-	15.0	6	12
Wohn- und Arbeitszone	WA	X	X	X	-	III	0.3 ³	0.87	-	-	80	13.0 (14.0) ⁴	5	10
Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi Ost	WA-SO	X	X	X	-	III	Art. 8					5	10	
Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West	WA-SW	X	X	X	-	III	Art. 9					5	10	

¹ Zum Mindestanteil Wohnen zählen auch Hotels, Spitäler, Altersheime etc. Die Gemeinde kann im Einzelfall aus besonderen wohnhygienischen Gründen einen niedrigeren Prozentsatz festlegen.

² Für Gebäude mit Schrägdächern gilt §31 Abs. 3 VPBG

³ Die Gemeinde kann für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen zulassen.

⁴ Zuschlag, wenn gewerbliche Erdgeschossnutzung (Überhöhen)

Bezeichnung	Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Empfindlichkeitsstufe (gem. LSV)	Min. Grünflächenziffer gem. § 58 V PBG	Max. Ausnutzungsziffer (gem. § 34 VPBG)	Max. AZ pro Geschoss	Wohnanteil in % der aGF ¹		Gesamthöhe Flachdach ²	Mindestgrenzabstand in m	
										Min	Max		Klein	Gross
Kernzone	KA	X	X	X	-	III	Gde. ¹⁰	Gde. ¹⁰		-	-	17.30	5	10
Kernzone Chäsिमatt	KC	X	X	X	-	III	Gde. ⁹	Gde. ¹⁰		-	67	33.0	5	5
Kernzone Bahnhof Süd ⁵	KB	X	X	X	-	III	Gde. ⁹	Gde. ¹⁰		10	50	26.5 / 50.0 / 70.0	5	5
Arbeits- und Dienstleistungszone	AD	X ⁶	X	X	X ⁷	III / IV ⁸	0.15 ⁹	Gde. ¹⁰		-	-	20.0 ¹¹	5	5 ¹²
Bauzone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	OelB	Für öffentliche Bauten und Anlagen				II / III ⁸	Gde. ⁹	Wird von der Gemeinde festgelegt			Zu Grundstücken in angrenzenden Zonen müssen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen eingehalten werden			
Hochhäuser	H	X	X	X	-	Art. 14								

⁵ Es sind je ein Hochhaus mit einer maximalen Gesamthöhe von 50.0 m und ein Hochhaus mit einer maximalen Gesamthöhe von 70.0 m zulässig. Die maximale Gesamthöhe der übrigen Bauten beträgt 26.5 m.

⁶ Betriebsnotwendiger Wohnraum ist zulässig gem. § 20 Abs. 2 PBG

⁷ Im Gebiet Blegihof, wo die Empfindlichkeitsstufe IV gilt, sind stark störende Betriebe zugelassen.

⁸ Zuweisung gemäss Zonenplan; vgl. auch Art. 43 eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) vom 15. Dezember 1986.

⁹ Die anrechenbare Grünfläche ist in der Arbeits- und Dienstleistungszone ökologisch wertvoll auszugestalten.

¹⁰ Gde.: Die Gemeinde legt die zulässige Nutzung, Dichte und Grünflächenziffer unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall fest.

¹¹ Im Rahmen von einfachen Bebauungsplänen: max. 25.00 m

¹² Zu Grundstücken in angrenzenden Zonen müssen die Grenzabstände dieser Zone eingehalten werden, sofern die Gemeinde keinen grösseren vorschreibt.

Art. 8**Ergänzungsbestimmung
Wohn- und Arbeitszone
Suurstoffi Ost**

¹ In der Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi Ost darf nur im Rahmen eines ordentlichen Bebauungsplanes gebaut werden, der folgende Nutzungen und Masse einhält:

- a) max. 82'000 m² anrechenbare Geschossflächen, davon max. 25'000 m² für Wohnnutzungen. Von den 25'000 m² ausgenommen sind betreutes Wohnen für Senioren, Pflegebedürftige und Jugendliche, sofern dieses im öffentlichen Interesse ist. Die Flächen für diese Wohnformen dürfen maximal 6'000 m² einnehmen.
- b) max. 2 Hochhäuser mit einer Fassadenhöhe von max. 70.0 m. Bei zwei Hochhäusern ist das zweite in der Höhe zu staffeln (Richtwert 10.0 m tiefer).
- c) die maximale Fassadenhöhe der übrigen Bauten beträgt 25.0 m bzw. in der ersten Bautiefe entlang der Bahnlinie maximal 36.0 m Höhe.

Art. 9**Ergänzungsbestimmung
Wohn- und Arbeitszone
Suurstoffi West**

¹ In der Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gebaut werden, der folgende Nutzungen und Masse einhält:

- a) max. 86'020 m² anrechenbare Geschossflächen sowie
- b) max. 1 Hochhaus, dessen Grundfläche max. 900 m² beträgt und dessen höchster Punkt des Daches unter Vorbehalt von technischen Anlagen, wie Antennen, Rohre und dergleichen, 60.0 m über dem gewachsenen Terrain liegen darf,
- c) max. 35 m Fassadenhöhe im Bereich entlang der Bahnlinie sowie max. 25 m Fassadenhöhe in den übrigen Bereichen.

Art. 10**Ergänzungsbestimmung
Arbeits- und
Dienstleistungszone**

¹ Entlang der Industriestrasse zwischen Chamerstrasse und Einmündung Forrenstrasse, Forrenstrasse und Blegistrasse sind zu Lasten der privaten Bauherrschaft ein mindestens 4.0 m breiter Grünstreifen zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten. Mit Ausnahme der Arealzufahrt dürfen darin keine baulichen Anlagen wie Erschliessungs-, Lager- und Parkierungsflächen etc. erstellt werden. Im Grünstreifen sind hochstämmige Bäume zu pflanzen. Dasselbe gilt entlang der kantonalen Chamerstrasse, wobei der Grünstreifen auf der Landparzelle der privaten

Grundeigentümerschaft mindestens 4.0 m breit sein muss. Das Lichtraumprofil ist freizuhalten und die Ausführungsbestimmungen des kantonalen Tiefbauamts sind insbesondere bezüglich Strassenabstand zu berücksichtigen. Der Grünstreifen darf nur für die Errichtung von Bushaltestellen sowie für Infrastruktur für den Fuss- und Radverkehr geschmälert werden.

² Ergänzend zur anrechenbaren Grünfläche gemäss Art. 7 ist durch die Bauherrschaft pro 500 m² Parzellenfläche mindestens ein standortgerechter, hochwachsender, vorzugsweise einheimischer Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Dieser hat gemessen auf 1.0 m Höhe mindestens einen Stammumfang von 20 cm aufzuweisen.

Art. 11

Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen in der Arbeits- und Dienstleistungszone

¹ Der Verkauf von Lebensmitteln in der Arbeits- und Dienstleistungszone ist nicht zulässig, ausgenommen sind kleinere Verkaufsflächen für den örtlichen Bedarf und der Verkauf von an Ort produzierten Gütern.

² Die Verkaufsfläche von Non-Food-Geschäften darf 500 m² pro Gebäude und 10 % der bewilligten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.

³ In der Arbeits- und Dienstleistungszone sind kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet, wie Tenniscenter und Fitnesscenter zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet, wie Erlebnispark, Multiplexkinos sind nicht zulässig.

Art. 12

Ergänzungsbestimmung Kernzone

¹ In Abweichung zu Art. 7 beträgt in der Kernzone auf GS 851 und GS 628 die Gesamthöhe 14.30 m.

² Im BBP-Pflichtgebiet Bahnhofmatte (GS Nr. 12 GB Risch) sind die bisherigen Parkierungen für die angrenzenden Nutzungen mindestens in diesem Umfang sicherzustellen.

Art. 13

Ergänzungsbestimmung
Bauzone des
öffentlichen Interesses
für Bauten und Anlagen

¹ Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für öffentliche Bauten und Anlagen und die sie umgebenden öffentlichen Räume bestimmt.

² Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten. Im Übrigen werden die Bauvorschriften von der Gemeinde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Die Dichtevorgaben der Nachbarzonen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Art. 14

Hochhäuser

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

² Gebiete für Hochhäuser sind einer Grundnutzung überlagert.

b) Bauzonen mit speziellen Vorschriften

Art. 15

Bauzone mit speziellen
Vorschriften Halbinsel
Buonas (BsV1 & BsV2)

¹ Die Gesamtanlage der Halbinsel ist in ihrer landschaftlichen und kulturgeschichtlichen Einzigartigkeiten zu bewahren. Im Einzelnen ist die Charakteristik der Topographie, des Waldes und des Gehölzbestandes, der Bauten und Anlagen zu erhalten. Die Halbinsel muss ein zusammenhängender Landsitz mit mittelalterlichem Schloss, historischen Bauten und naturnahe Park bleiben.

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

³ In der Bauzone mit speziellen Vorschriften 2 (BsV2) sind bestehende Bauten und Anlagen so zu unterhalten und zu nutzen, dass sie dem Zweck der speziellen Vorschriften genügen. Kleine Erweiterungen, Ersatz- und Umbauten sowie die Zufahrten dürfen den landschaftlichen Charakter und die kulturhistorische Substanz der Gesamtanlage nicht beeinträchtigen.

⁴ In der Bauzone mit speziellen Vorschriften 1 (BsV1) sind für ein Tagungszentrum Neu- und Umbauten zulässig, sofern sie mit der Gesamtanlage in einem Zusammenhang stehen, ihre Charakteristik schonen und sich gut einfügen. Die Zufahrt erfolgt über die Bauzone mit speziellen Vorschriften 2 (BsV2).

⁵ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Bund und Kanton u.a. über den Landschaftsschutz, die Denkmalpflege und den Wald. Vor der Erteilung einer Baubewilligung holt die Gemeinde eine Stellungnahme des Kantons ein.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Art. 16

Bauzone mit speziellen Vorschriften Bauen im Park Oberrisch (BsV3)

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften für Bauen (BsV3) im Park in Oberrisch sind für Wohnbauten bestimmt, die in parkartiger Umgebung zu realisieren sind.

² Es gelten die Grundmasse der Wohnzone A gemäss Art. 7. Bauten dürfen nur in den Baufeldern gemäss Anhang 1 dieser Bauordnung erstellt werden. Im Rahmen von Bebauungsplänen können die Baufelder verschoben werden und es darf unter Einhaltung von guter architektonischer Qualität und parkähnlicher Umgebungsgestaltung vom Grundsatz abgewichen werden, dass pro Baufeld nur eine Hauptwohneinheit errichtet werden darf.

³ Im Rahmen der Baubewilligung kann die Gemeinde geringfügige Abweichungen zu den Baufeldern zulassen.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Art. 17

Bauzone mit speziellen Vorschriften Parz. GS 1700 / 1863 (BsV4)

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV4) auf den GS-Nrn. 1700 und 1863 (ursprüngliche Stammparzelle) ist für Wohnbauten bestimmt. Es gilt in diesem landschaftlich empfindlichen Gebiet, die Qualitäten bezüglich Städtebaus und Freiraum zu sichern. Insbesondere sind die in Art. 55 dieser Bauordnung geforderten besonders hohen Anforderungen an die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild einzuhalten. Im Übrigen gelten folgende speziellen Bestimmungen:

a) Auf Parzelle GS Nr. 1700 dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Für bestehende Bauten und Anlagen besteht die Bestandesgarantie entsprechend § 72 Abs. 1 & 2 PBG.

b) Bauten dürfen nur in den Baufeldern gemäss Anhang 2 dieser Bauordnung erstellt werden.

- c) Die Grundmasse sind mit den folgenden Einschränkungen einzuhalten:
 - d) Ausnutzungsziffer: 0.18
 - e) Gesamthöhe Flachdach m: 9.45
- f) Gebäude und sämtliche Aussenanlagen wie Höfe, Sitzplätze, Gärten, Garagen, Grillanlagen, Schwimmbekken und dergleichen dürfen nur innerhalb der im Anhang 2 bezeichneten Baufeldern erstellt werden. Unterirdische Gebäudeteile wie z.B. Tiefgaragen dürfen die Baufelder überschreiten und allenfalls Gebäude verbinden. Diese dürfen jedoch das natürliche Terrain an keiner Stelle überragen.
- g) Die Farbgebung der Gebäude muss sich in beige bis erdfarbenen oder einem nagelfluhfarbenen Tonbereich bewegen. Es sind keine reinweissen Häuser erlaubt.
- h) Die Glasfarben sind in einem neutralen oder grünlichen Ton zuhalten. Es sind keine Spiegelgläser erlaubt.
- i) Alle Dächer sind als Flachdach auszugestalten. Für die Dächer über dem Attikageschoss sind begrünte Flachdächer vorgeschrieben und diese dürfen nicht begehbar sein (ausser Notausstiege für Dachunterhalt).
- j) Die obersten realisierbaren Geschosse sind allseitig mindestens um 1.0 m vom darunterliegenden Vollgeschoss zurückzusetzen. Die Freifläche des Attikageschosses (mind. 40 % des darunterliegenden Vollgeschosses) darf weder mit Verglasung (Wintergärten), noch mit Windschutzvorrichtungen usw. überbaut werden.
- k) Bepflanzungen auf den Dächern über dem Attikageschoss dürfen maximal 35 Zentimeter über der maximalen Gesamthöhe liegen (maximal $9.45 \text{ m} + 0.35 \text{ m} = 9.80 \text{ m}$).
- l) Pro Baufeld darf nur eine Wohneinheit erstellt werden.
- m) Ausserhalb der Baubereiche sind die Freiräume als zusammenhängende Extensivwiesen zu gestalten.
- n) Entlang der Rischerstrasse und der St. Germanstrasse sind keine Hecken und Lärmschutzwände sowie kein Erdwall gestattet. Erlaubt ist

eine mauerartige Einfriedung (Blockstein, Steinkorb) max. 0.80 m (ab best. Strassenniveau der Kantonsstrasse).

- o) Die Zwischenräume zwischen den Baufeldern (inkl. Am Ost- und Westrand bis zur Parzellengrenze) sind von grösseren Gehölzen (Bäume, Sträucher) freizuhalten.
- p) Die Bepflanzung von Sträuchern zwischen den Baufeldern (inkl. Am Ost- und Westrand bis zur Parzellengrenze) darf keine Heckenwirkung erzielen.
- q) Hecken etc. dürfen nur max. 0.80 m über das best. Strassenniveau der Kantonsstrasse reichen.
- r) Entlang der Rischerstrasse muss für eine spätere Fuss- und Radwegweiterung ein Raumfreihaltestreifen von 4.0 m ausgeschieden werden.
- s) Die anrechenbare Geschossfläche ist auf mindestens zwei Geschosse zu verteilen.
- t) Es sind keine Nutzungsübertragungen gemäss § 40 V PBG zulässig.
- u) Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Art. 18

Bauzone mit speziellen
Vorschriften Parz.
GS 1769 / 2183 (BsV5)

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV5) auf den Parzellen GS Nrn. 1769 und 2183 ist für die Erstellung von maximal zwei Landhäusern bestimmt. Es darf nur mittels einfachem Bebauungsplan gebaut werden.

² Die Bauten liegen im Ortsbildschutzgebiet Buonas und sind so unauffällig wie möglich in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen. Ostseitig darf keine Stützmauer erstellt werden und auf dem benachbarten GS Nr. 392 keine Terrainveränderung vorgenommen werden.

³ Es gelten die folgenden Grundmasse: AZ = 0.185, Wohnanteil mind. 80 %, maximale Gesamthöhe 6.80 m. Anstelle von Grenzabständen gilt die Baulinie vom 23.05.2017.

⁴ Die Häuser müssen ein Giebeldach aufweisen.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Art. 19

Bauzone mit speziellen
Vorschriften
Buonaserstrasse
(BsV6)

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Buonaserstrasse (BsV6) auf den GS-Nrn. 2304, 39 und 41 dient der Realisierung einer qualitätsvollen, dichten Zentrumsüberbauung für Wohnen, Leben im Alter, öffentliche Nutzungen, Arbeit und Dienstleistung. Es gilt eine ordentliche Bebauungsplanpflicht. Im Übrigen gelten folgende Bestimmungen:

- a) Ausnützungsziffer: 2.12
- b) Gesamthöhe Flachdach: 29.0 m
- c) Kleiner und grosser Grenzabstand: 5.0 m
- d) Maximaler Wohnanteil 70 % der aGF
- e) Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
- f) Die Sichtachse Dorfmattpplatz / Schulhaus Waldegg ist freizuhalten

Art. 20

Bauzone mit speziellen
Vorschriften Dorfkern
Risch (BsV7) -
Allgemein

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Dorfkern Risch (BsV7) dient der Erneuerung des Dorfkerns Risch.

² Im Teilgebiet 1 gemäss Anhang 4 darf nur im Rahmen der folgenden Nutzungen und Masse gebaut werden:

- a) Wohnen ist zulässig,
- b) max. 2'600 m² anrechenbare Geschossfläche,
- c) die maximale Gesamthöhe Flachdach beträgt 12.0 m,
- d) es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Bauzone mit speziellen
Vorschriften Dorfkern
Risch (BsV7) -
Teilgebiet 1 Waldheim

³ Bauten dürfen nur im Baufeld gemäss Anhang 4 erstellt werden. Es sind drei Baukörper mit je mindestens 30 % der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche zu erstellen.

⁴ Es besteht die Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens gemäss §32 PBG für die Bauten und die Umgebung.

⁵ Grosse Einzelbäume, vereinzelte Obstbäume und Sträucher gestalten den naturnahen Grünraum. Auf weitere räumliche Elemente ist zu verzichten und punktuelle Blickbeziehungen zwischen den Gehölzen hindurch sind

zu gewährleisten. Ein durchgehender Sichtschutz in der Form von Hecken, Mauern usw. ist Richtung See nicht erlaubt.

⁶ Die Positionierung, die Gestaltung der Volumina, die Architektur mit der Materialisierung und der Farbgebung sowie die Umgebungsgestaltung haben eine hohe Qualität aufzuweisen. Die Durchlässigkeit und Durchsicht zwischen den Bauten sind zu gewährleisten. Die Einbettung in die Topografie sowie die Gestaltung der Ränder zu den öffentlichen Bereichen muss besonders sorgfältig erfolgen.

Bauzone mit speziellen
Vorschriften Dorfkern
Risch (BsV7) –
Teilgebiet 2
Kirchenanlage

⁷ Im Teilgebiet 2 gemäss Anhang 4 darf nur im Rahmen der folgenden Nutzungen und Masse gebaut werden:

- a) Wohnen sowie nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig,
- b) es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

⁸ Bauten dürfen nur im Baufeld 2 gemäss Anhang 4 erstellt werden.

⁹ Im Baufeld 2 kann ausschliesslich ein Gebäude zur öffentlichen Nutzung mit Gastronomie mit maximal 300 m² anrechenbarer Geschossfläche erstellt werden.

¹⁰ Für die bestehenden Bauten ausserhalb des Baufeldes 2 definiert der Bestand die maximale Ausdehnung von Volumen und Gestalt. Kleine Anbauten und Aufbauten sind möglich, wenn sie eine besonders hohe architektonische Qualität aufweisen. Sollte ein Ersatzneubau unumgänglich sein, steht maximal das Ausmass der bestehenden Bauvolumen zur Verfügung. Lageverschiebungen sind möglich, wenn dies aufgrund bestehender Einschränkungen notwendig sein sollte. Allfällige Umnutzungen, Um- und Anbauten sowie die Veränderung der Gartenanlagen sind durch das Fachgremium zu begleiten.

¹¹ Es besteht die Pflicht zur Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens für die Bauten in Baufeld 2 und die Gestaltung der Vorplätze, der Gartenanlage, der öffentlichen Fusswege sowie der Grün- und Erholungsfläche.

Bauzone mit speziellen
Vorschriften Dorfkern
Risch (BsV7) –
Teilgebiet 3
Schulanlage

¹²Im Teilgebiet 3 gemäss Anhang 4 darf nur im Rahmen der folgenden Nutzungen und Masse gebaut werden:

- a) Öffentliche Bauten und Anlagen sind zulässig,
- b) eine Wohnnutzung im Gebäude mit Assek. Nr. 3a ist zulässig,
- c) eine Parkierungsanlage für den öffentlichen Bedarf ist zulässig,
- d) die maximale Gesamthöhe Flachdach beträgt 15.0 m,
- e) es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

¹³Bauten, Pausen- und Sportplätze dürfen nur im Baufeld 3 gemäss Anhang 4 erstellt werden.

¹⁴Die Positionierung, die Gestaltung der Volumina, die Architektur mit der Materialisierung und der Farbgebung sowie die Anlagen und Flächen mit ihrer Umgebungsgestaltung haben sich besonders sorgfältig in das wertvolle und sensible Orts- und Landschaftsbild sowie in das Terrain zu integrieren und haben eine besonders hohe Qualität aufzuweisen.

¹⁵Es besteht die Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens gemäss §32 PBG für die Bauten und Anlagen der Schule.

¹⁶Für die bestehenden Bauten im Teilgebiet ausserhalb des Baufeldes definiert der Bestand die maximale Ausdehnung von Volumen und Gestalt. Kleinere Anbauten und Aufbauten sind möglich, wenn sie eine besonders hohe architektonische Qualität. Wohnen ist zulässig. Allfällige Umnutzungen, Um- und Anbauten sowie die Veränderung der Gartenanlagen sind durch das Fachgremium zu begleiten.

Art. 21
 Bauzone mit speziellen
 Vorschriften
 Birkenstrasse (BsV8)

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Birkenstrasse (BsV8) dient der Bebauung des Areals Birkenstrasse und dessen Freiraumgestaltung. Es gilt einen Grünstreifen zu realisieren gemäss Art. 9 Abs. 2.

² Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Birkenstrasse ist im Bereich A für Arbeiten, Dienstleistungen, Freizeit bestimmt. Der Bereich B ist zusätzlich für Wohnen bestimmt, wobei stark störende Betriebe in diesem Bereich nicht zulässig sind.

³ Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete A und B gilt folgendes:

	Gebiet A	Gebiet B
Max. AZ Grundordnung	1.35	1.2
Max. AZ mit Bebauungsplan	1.9	1.9
Gesamthöhe (m)	25.0	22.0
Mind. Wohnanteil (%)		50
Mind. Gewerbeanteil (%)	100	20
Empfindlichkeitsstufe	III	III

⁴ Innerhalb der Bauzone mit speziellen Vorschriften Birkenstrasse kann nur gestützt auf einen ordentlichen Bebauungsplan gebaut werden.

⁵ Bestehende Bauten können ohne Bebauungsplan erneuert, umgebaut oder geringfügig ausserhalb des bestehenden Bauvolumens erweitert werden.

⁶ Nutzungsanteile können innerhalb des Gebietes B frei übertragen werden.

⁷ Der Umfang und die Art der Realisierung des preisgünstigen Wohnraums erfolgt gemäss Art. 40.

Art. 22
 Bauzone mit speziellen
 Vorschriften
 Volumenerhalt (BsV9)

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt (BsV9) dient dem Erhalt und der Erneuerung des bestehenden Bauvolumens.

² Ersatzneubauten sind im Ausmass der bewilligten Bauvolumen zulässig. Lageverschiebungen sind möglich, wenn sich dabei ein siedlungs- und

landschaftsgestalterisch mindestens gleichwertiges Ergebnis ergibt und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

³ Im Weiteren gilt Folgendes:

- a) Allfällige Ersatzneubauten haben sich besonders gut in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext einzuordnen.
- b) Die Frei- und Aussenräume weisen hohe Qualitäten auf (Gestaltung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, extensiv bewirtschafteten Blumenwiesen). Sie sind mit Ausnahme von Abs. 4 lit. d mindestens in der heutigen Qualität klimagerecht beizubehalten.
- c) Die öffentliche und private Durchwegung, Erschliessungs- und Parkierungsflächen sowie bestehende Infrastruktureinrichtungen bleiben mindestens im bisherigen Umfang gesichert.

⁴ Folgende geringfügige Volumenvergrösserungen sind möglich:

- a) Nutzung resp. Erweiterung des obersten Geschosses bis zu 100 % des darunterliegenden Geschosses,
- b) Zur Verbesserung der Wohnqualität wie z.B. Balkone/Loggien, Liftanlagen, Gebäudeerschliessungen,
- c) Zur Verbesserung der Energieeffizienz wie z.B. Wärmedämmung,
- d) Für Kleinbauten und Anbauten.

⁵ Für Neuausrichtungen und Neuentwicklungen, die über die Vorgaben von Abs. 2, 3 und 4 hinausgehen, stehen die entsprechenden Planungsmittel (ordentlicher Bebauungsplan, Zonenplanänderung) offen.

⁶ Es gelten die im Zonenplan dargestellten Lärmempfindlichkeitsstufen II resp. III.

Art. 23

Bauzone mit speziellen Vorschriften «Weber-Areal» (BsV11)

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften «Weber-Areal» (BsV11) dient der Realisierung einer Wohnüberbauung mit unterschiedlichen Wohnformen, soweit aus Lärmschutzgründen erforderliche Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie der Schaffung eines gemeinschaftlichen Begegnungsortes.

² Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone F gemäss Art. 7. Abweichend gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

³ Es darf nur im Rahmen eines ordentlichen Bebauungsplanes gebaut werden.

⁴ Der Bebauungsplan setzt insbesondere folgende Vorgaben um:

- a) Maximal 10 % der anrechenbaren Geschossfläche sind für Detailhandel, Quartiersversorger, Gemeinschaftsräume zur Miete, Gästezimmer für Besucher, Kinderbetreuung / Altersbetreuung o.dgl. vorzusehen.
- b) Nachweis der Einhaltung Planungswerte der ES III und einer guten architektonischen und freiräumlichen Gestaltung
- c) Der Umfang und die Art der Realisierung des preisgünstigen Wohnraums erfolgt gemäss Art. 40.

c) Nichtbauzonen

Art. 24 Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.

² Für die Landwirtschaftszone gelten ausschliesslich die Vorschriften von Bund und Kanton.

³ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 25 Weilerzone Breitfeld (WeB)

¹ Die Weilerzone Breitfeld (WeB) dient der Erhaltung und massvollen Weiterentwicklung der Kleinsiedlung Breitfeld.

² Bauten und Anlagen müssen sich gut in die charakteristische ländliche Umgebung einordnen. Das herkömmliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Umgebung muss in den strukturellen Merkmalen erhalten bleiben. Die landwirtschaftliche Nutzung hat Vorrang. Für umgenutzte, ehemals landwirtschaftlich begründete Wohn- und Gewerbeflächen darf weder in der Weilerzone noch in der Landwirtschaftszone Ersatz geschaffen werden, der erneut landwirtschaftlichen Zwecken dient.

- ³ Es dürfen bestehende Bauten umgebaut, ersetzt oder erweitert werden, sofern keine wesentlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen. Der verbindliche Plan gemäss Anhang 5 gibt den Rahmen der baulichen Entwicklung vor, insbesondere was nicht landwirtschaftliche Bauten betrifft.
- ⁴ Das Gebäude Assek. Nr. 25a ist ein Schutzobjekt. Bauliche Veränderungen sind nur in Absprache mit der zuständigen kantonalen Dienststelle möglich.
- ⁵ Die Gebäude Assek. Nrn. 25d und 25f sind im Volumen zu erhalten. Die Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke darf nicht verändert werden.
- ⁶ Das Gebäude Assek. Nr. 25e ist im Ortsbild wichtig und im Volumen zu erhalten. Eine beschränkte Umnutzung ist gemäss Abs. 3 möglich.
- ⁷ ~~Bei den~~ Die Gebäude Assek. Nrn. 26a und 486a sind im Ortsbild wichtig und im Volumen zu erhalten. Bei diesen Gebäuden darf die anrechenbare Geschossfläche weder innerhalb noch ausserhalb des bestehenden Volumens erweitert werden.
- ⁸ Das Gebäude Assek. Nr. 26c darf nur für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Eine Wohn- oder Büronutzung und dgl. ist nicht zulässig. Die Fassade und der Charakter sind zu erhalten. Eine Umnutzung ist gemäss Abs. 3 möglich.
- ⁹ Das Gebäude Assek. Nr. 26d ist im Ortsbild wichtig und im Volumen zu erhalten. Eine beschränkte Umnutzung ist gemäss Abs. 3 möglich. Sofern das Gebäude Assek. Nr. 26d nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, darf es nur als stilles Lager ohne bauliche Veränderung genutzt werden.
- ¹⁰ Das Gebäude Assek. Nr. 26h darf abgebrochen und durch einen eingeschossigen Neubau mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² ersetzt werden. Der Neubau kann kombiniert als Bushaltestelle und als Hofladen genutzt werden. Der Eingang in den Hofladen darf sich nicht auf der Westseite des Gebäudes befinden. Der gesetzliche Mindestabstand gegenüber der Kantonsstrasse muss eingehalten werden. Die Parkplätze und die Entsorgungseinrichtung für den Hofladen müssen sich in die Umgebung integrieren.

¹¹Das Gebäude Assek. Nr. 448a 'Restaurant' ist im Volumen zu erhalten. Neben zwingender gastronomischer Nutzung sind Wohnen und Arbeiten zulässig. Erweiterungen gemäss Art. 43 Abs. 2 RPV sind zulässig.

¹²Das Gebäude Assek. Nr. 447a 'Scheune' ist betreffend historisch gewachsener Gebäudestruktur und architektonischem Ausdruck zu erhalten und zu verbessern. Eine beschränkte Umnutzung im bestehenden Volumen (exkl. Anbau) ist gemäss Abs. 3 möglich. Es sind Nutzungen zur Freizeit, Wohnen und Arbeiten, sowie dazugehörige Parkierungen zulässig. Mit Baubewilligung vom 15. April 2025 ist das maximale Mass der Umnutzung ausgeschöpft.

¹³Der Ersatzneubau oder die Sanierung von Assek. Nr. 448a, die Sanierung von Assek. Nr. 447a und die Neugestaltung der Freiräume ist gemeinsam umzusetzen und hat folgendes zu berücksichtigen:

- a) Bildung eines Ensembles von Restaurant und Scheune durch die ortsbauliche Setzung sowie mittels der Anordnung und Gestaltung der Freiräume.
- b) Sanierung des Restaurants als Punktbaute mit steilem Kreuzgiebeldach.
- c) Das Restaurant und die Scheune weisen eine differenzierte Bauweise mit erkennbaren Sockelgeschossen, Obergeschosse mit Holzbauweise und eine gemischte Nutzweise auf.
- d) Freiräume sind zu erhalten und so zu gestalten, dass sie den Weiler aufwerten und den Weilercharakter stärken.

¹⁴Das Gebäude mit Assek. Nr. 447b ist bei der Sanierung des Gebäudes mit Assek. Nr. 448a abzurechnen.

¹⁵Die Gebäude Assek. Nrn. 1383a und 1383b sind in ihrer Nutzung als Wohnhäuser, in ihrem Volumen und in ihrer äusseren Erscheinung zu erhalten, da sie wesentlich zur Gestaltung und zum Charakter des Ortsbildes beitragen. Ein Umbau oder Ersatzbau ist möglich.

¹⁶Die Grundeigentümerschaft hat sämtliche Kosten für die Erschliessung aller Werke zu übernehmen.

¹⁷Die Weilerzone wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Art. 26
Zone des öffentlichen
Interesses für Freihaltung

¹ Die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung umfasst Freiflächen, die in ihrem naturnahen Charakter zu erhalten und von Bauten freizuhalten sind. Darauf dürfen nur Ausstattungen wie Wege, Grillplätze, Sitzbänke und dergleichen erstellt werden, welche mit dem Charakter der Zone vereinbar sind.

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

³ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 27
Zone des öffentlichen
Interesses für Erholung

¹ Die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung umfasst Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Neue Bauten und Anlagen nehmen Rücksicht auf die Besonderheit des Orts und die gewachsenen Nutzungen.

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

³ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

d) Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften

Art. 28
Allgemeine Bestimmungen
Übrige Zonen mit speziellen
Vorschriften

¹ Die übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften werden nicht, teilweise oder nur vorübergehend nicht landwirtschaftlich genutzt und dienen anderen, im Zonenplan bezeichneten Nutzungen.

² In allen übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften sind zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

Art. 29

Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Gartenanlagen, Familiengärten und Freizeit (UeFa)

- ¹ Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Gartenanlagen, Familiengärten und Freizeit (UeFa) dient der Erstellung und dem Betrieb von Bauten und Anlagen für Klein- und Gemeinschaftsgärten, Familiengärten und Freizeit.
- ² Für die Familiengärten im Gebiet Heuboden legt die Gemeinde die Bauvorschriften in einem Reglement in Berücksichtigung der öffentlichen Interessen (insbesondere die Einordnung in die Landschaft) und der spezifischen Erfordernisse der zugelassenen Nutzung fest.
- ³ Das bestehende Gebäude Assek. Nr. 145a (Heuboden) darf als Einstellraum für Geräte usw. für die Pächter der Familiengärten sowie als Freizeit und Festlokal (inkl. Vorplatz) für die Bevölkerung und die Benutzer der Golfanlage genutzt werden, sofern die Nutzung im Zusammenhang mit den Familiengärten nicht eingeschränkt oder behindert wird. Eine Erweiterung des bestehenden Bauvolumens (Gartenhäuschen ausgenommen) ist nicht zulässig. Die Einzelheiten und die Zugänglichkeit für die Bevölkerung und die Benutzer der Golfanlage sind in einem Betriebsreglement festzuhalten, welches der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Vorbehalten bleiben ausdrücklich einschränkende Weisungen und Verfügungen der Gemeinde im Interesse der Öffentlichkeit.
- ⁴ In den übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften für Gartenanlagen, Familiengärten und Freizeit (UeFa) sind Klein- und Gemeinschaftsgärten ohne Hochbauten (z.B. Gartenhäuschen, Gewächshäuser) zulässig.
- ⁵ Bei Wegfall der vorgesehenen Nutzung wird das entsprechende Gebiet wieder der Landwirtschaftszone oder einer anderen angrenzenden Nichtbauzone zugeteilt.

⁶ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 30

Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit (UeFr)

- ¹ Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit (UeFr) ist für eine private Minigolfanlage reserviert. Bauten sind nur erlaubt, soweit sie für den Betrieb der Anlage notwendig sind.
- ² Bei Wegfall der vorgesehenen Nutzung als Minigolfanlage wird das Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt.
- ³ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 31
**Übrige Zone mit
speziellen Vorschriften
für Golfanlagen (UeGo)**

- ¹ Die übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golf (UeGo) dient dem Betrieb einer Golfanlage mit den notwendigen Bauten und Anlagen. Nur indirekt mit dem Golfsport in Verbindung stehende Nutzungen sind nicht zulässig. Anhang 3 der Bauordnung umschreibt die möglichen Nutzungen und weitere Bestimmungen in der UeGo.
- ² Die landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude dienen der Bewirtschaftung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen, als Stallungen für Tiere sowie der Unterbringung von Maschinen, Fahrzeugen, Materialien und Geräten für den Unterhalt der Golfanlagen.
- ³ In der übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Golf ist die Erstellung von golfbedingten Bauten (Wetterschutzhütten, Blitzschutz) sowie Tierunterstände im landwirtschaftlich genutzten Gebiet erlaubt. Ebenso ist der Bau von Bewässerungsanlagen und Feldwegen für den Golfplatzunterhalt zugelassen. Bei der Gestaltung der Golfflächen soll weitestgehend auf die bestehende Landschaft Rücksicht genommen werden. Es sollen möglichst keine landschaftsfremden Terrainformen geschaffen werden, sondern bestehende Strukturen übernommen und verstärkt werden. Terrainveränderungen dürfen bis zu einer Höhe von maximal +/- 2 m vom gewachsenen Boden vorgenommen werden. Der vorliegende Gestaltungsplan bildet die Grundlage für Baubewilligungen.
- ⁴ In der UeGo dürfen gesamthaft maximal 335 Parkplätze erstellt werden. Die Parkplätze sind öffentlich nutzbar und von der Betreiberin ab der ersten Minute zu bewirtschaften.
- ⁵ Die Golfanlage darf weder eingezäunt noch beleuchtet werden. Die Wander- und Radwege gemäss Anhang 3 sind sicher zu gestalten. Die Lage der Golfbahnen wird so angelegt, dass sie kein Sicherheitsrisiko darstellt. Punktuell können jedoch Schutzmassnahmen (z. B. Schutznetze) eingesetzt werden.
- ⁶ Die Golfanlage ist als strukturreiche Landschaft mit einer hohen Biodiversität zu gestalten. Sie leistet einen Beitrag zur Erhaltung und Förderung der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt. Bis zum Jahr 2040 sind mind. 35 % der Flächen als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten, respektive dauerhaft zu sichern. Die Betreiberin verwendet wenig Dünger

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

⁷ Die Betreiberin verpflichtet sich nach Wegfall der Nutzung als Golfanlage zur Rekultivierung der Anlage zu ackerfähigem Landwirtschaftsland und für den Rückbau der golfspezifischen Bauten. Der festgelegte Mindestanteil für die ökologische Ausgleichsfläche gemäss Absatz 8 ist zu berücksichtigen.

⁸ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 32
 Übrige Zone mit
 speziellen
 Bestimmungen für
 Bootsstationierung

¹ Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Bootsstationierung (Bo) dient der Platzierung von Booten unter Inanspruchnahme von Seegebiet.

² Die Anlagen für die Stationierung von Booten müssen auf die landschaftliche Umgebung Rücksicht nehmen und sich gut einfügen.

³ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 33
 Übrige Zone mit
 speziellen Vorschriften
 für Reitsport (Rs)

¹ Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsport (Rs) ist für die Einrichtung und den Betrieb von Reitsportanlagen bestimmt. Errichtung und Änderung von für den Reitsport erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

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

- a) ein Umgebungsgestaltungsplan mit Angabe der Bebauung, der Geländeänderungen, der Gestaltung von Bauten und Anlagen, der ökologischen Ausgestaltung von Randzonen und Übergängen zur Landwirtschaftszone, der Bepflanzung, Beleuchtung, Wegführung und Erschliessung sowie Parkierung,
- b) ein Plan der umzäunten Flächen mit Nachweis der landschaftsverträglichen Ausgestaltung der Umzäunungen sowie deren Kompatibilität mit Wildtierkorridoren, und
- c) ein Betriebsreglement, das insbesondere Aufschluss gibt über Reitsportanlässe, Betriebszeiten und Parkplatzbenützung.

³ Der Wohnraumbedarf richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700).

⁴ Der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen mit im Wesentlichen gleichen Volumen ist zulässig; im Übrigen gilt für Bauten und Anlagen eine maximale Gesamthöhe «Flachdach» gemäss Tabelle Art. 7 von 12.0 m.

⁵ Sämtliche Bauten und Anlagen sind an die Kanalisation anzuschliessen.

e) Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 34 Ortsbildschutzzone

¹ Ortsbildschutzzonen bezwecken die Erhaltung der Eigenart und Schönheit sowie die Weiterentwicklung der in der Ortsbildschutzzone gelegenen prägenden Bauten, Anlagen, Naturobjekte und Freiräume. Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in die Umgebung einpassen. Neubauten müssen überdies dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbilds entsprechen und dieses räumlich sinnvoll ergänzen.

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

³ Ortsbildschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

Art. 35 Zone archäologischer Fundstätten

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

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

³ Zonen archäologischer Fundstätten sind einer Grundnutzung überlagert.

Art. 36 Landschaftsschutzzone

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

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

³ Die typischen Elemente wie Hecken und Feldgehölze, landschaftsprägende Anlagen wie historische Wegverbindungen, Wegkreuze und dergleichen, markante Einzelbäume sowie Ufergehölze sind zu erhalten, zu fördern und zu pflegen. Die Gemeinde kann Ersatzpflanzungen anordnen.

⁴ Den Aspekten der ökologischen Aufwertung, der Vernetzung und der Landschaftsentwicklung ist besonders grosse Achtung zu schenken. Eine Aufwertung mit Gehölzen, Hecken, Kleingewässern ist anzustreben und kann mit Beiträgen unterstützt werden.

⁵ Landschaftsschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

Art. 37
Gemeindliche
Naturschutzzone

¹ Die gemeindliche Naturschutzzone dient der Erhaltung und Förderung schutzwürdiger Lebensräume von seltenen und bedrohten Tieren und Pflanzen, wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölze.

² Einzelheiten betreffend Nutzung und Pflege kann die Gemeinde in separaten Schutzplänen und Reglementen sowie mit Verträgen regeln.

Art. 38
Zone für
Gewässerraum

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

² Zonen für Gewässerraum sind einer Grundnutzung überlagert.

3. Bauvorschriften

a) Ergänzende Bauzonenbestimmungen

Art. 39

Bebauungsplanpflicht

- ¹ In den im Zonenplan mit durchzogener Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.
- ² In den im Zonenplan mit gestrichelter Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage entweder eines einfachen Bebauungsplans oder eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.
- ³ Wird nicht das gesamte mit der Pflicht belegte Areal in einem einzigen Bebauungsplan behandelt, so ist gleichzeitig in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Quartiergestaltungsplan über das gesamte Areal zu erarbeiten.

Art. 40

Förderung von Wohnungsbau

- ¹ Die Einwohnergemeinde fördert den Wohnungsbau durch adäquate Planungsinstrumente, effiziente Baubewilligungsprozesse und allenfalls notwendige zusätzliche Massnahmen.
- ² Bei Neueinzonungen, Um- und Aufzonungen von mehr als 5000 m² sowie Bebauungsplänen ist in der Regel mindestens 30 % der Mehrausnutzung der Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum nach kantonalem Wohnraumförderungsgesetz oder nach der kommunalen Regelung zu erstellen und zu vermieten.
- ³ Resultiert aus einem Planungsvorhaben eine Fläche von weniger als 1000 Quadratmeter an preisgünstigem Wohnraum (rund zehn Wohnungen), wird auf die Forderung in Absatz 2 verzichtet. Eine künstliche räumliche oder zeitliche Teilung eines offensichtlich zusammenhängenden Planungsvorhabens ist nicht zulässig.
- ⁴ In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Birkenstrasse ist gesamthaft mindestens 30 % der Wohnfläche als preisgünstiger Wohnraum, als Wohneigentum oder als Mischung von beidem zu realisieren, jedoch mindestens 10 % als preisgünstiger Wohnraum.

⁵ In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Weber-Areal ist 30 % der Wohnfläche als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren. Die Schaffung resp. der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum kann auch mittels Sicherung und Erhalt von Bestandesliegenschaften auf Drittparzellen erfolgen.

⁶ Der Anteil an preisgünstigem Wohnraum ist langfristig zu sichern. Die als preisgünstiger Wohnraum ausgewiesene Geschossfläche darf nicht zweckentfremdet werden.

⁷ Die Gemeinde unterstellt die preisgünstigen Wohnungen dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz [WFG; BGS 851.211] oder regelt die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau, insbesondere Mietzinsobergrenze, die bauliche Anforderungen sowie die langfristige Sicherstellung.

Art. 41
Zwischennutzungen

¹ Für Zwischennutzungen innerhalb der Bauzonen kann die Gemeinde zeitlich befristete Abweichungen von den Zonen- und Bauvorschriften bewilligen.

b) Abstände

Art. 42
Strassenabstand
Privatstrassen

¹ Gegenüber Privatstrassen gelten die Abstandsvorschriften für öffentliche Gemeindestrassen, sofern die Gemeinde im Strassenreglement keine anderen Bestimmungen erlassen hat.

c) Terraingestaltung

Art. 43
Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete Terrain (Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen und dergleichen) darf um nicht mehr als 2.0 m vom gewachsenen Terrain abweichen.

² Stützmauern und mauerartige Böschungen dürfen innerhalb der Geländenorm eine maximale Höhe von 3.0 m aufweisen. Werden sie gestaffelt, so müssen sie um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden. Als

mauerartige Böschung gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.

³ Bei Vorliegen besonderer Umstände kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung Abweichungen zulassen.

d) Weitere Vorschriften

Art. 44 Erschliessung

¹ Erschliessungsanlagen, insbesondere Ein- und Ausfahrten, sind so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden und behindern. Es muss insbesondere eine zureichende Sichtweite gewährleistet sein.

² Das Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.

Art. 45 Mobilitätskonzept

¹ Die Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzept ist im Parkplatzreglement geregelt. Bis dieses genehmigt ist, gilt keine Erstellungspflicht. Ausgenommen davon sind bereits erlassene Auflagen.

Art. 46 Parkierung

¹ Die Parkierung sowie die Pflicht zur Vorkehrung von Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität sind im Parkplatzreglement geregelt. Bis dieses genehmigt ist, gilt als Übergangsbestimmung § 8 der alten Bauordnung gemäss Anhang 6.

Art. 47 Nebenräume

¹ In Mehrfamilienhäusern sind Nebenräume (Keller, Estriche, Reduits) von insgesamt mindestens 6.0 m² Fläche pro Wohneinheit zu erstellen.

² In oder bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich separate und genügend grosse Räume für Kinderwagen, Spielgeräte und dergleichen zu erstellen. Diese müssen in der Nähe der Hauszugänge und ohne Treppen zugänglich sein.

Art. 48**Hindernisfreies Bauen**

¹ Mehrfamilienhäuser sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 25 Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderung zugänglich sind. Bei den Wohneinheiten muss die Mehrheit der Wohneinheiten und bei den Arbeitsplätzen sämtliche Plätze im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein. Im Übrigen gelten die kantonalen Bestimmungen.

Art. 49**Spiel- und Freiflächen**

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Bebauungsplänen hat die Bauherrschaft genügend bedürfnisgerechte, möglichst zusammenhängende und auf das Wegnetz sowie Hauseingänge bezogene Spiel- oder Freiflächen zu erstellen. Die Gemeinde legt in Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse fest, ob Spiel- oder Freiflächen oder beides zu erstellen ist.

² Die Grösse der Spiel- und/oder Freiflächen muss insgesamt mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) betragen. Die Gestaltung der Spiel- und Freiflächen muss gesundheitsfördernde, bewegungs- und begegnungsfreundliche Aspekte berücksichtigen.

³ Die Gemeinde kann im Interesse der inneren Verdichtung sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Spiel- und Freiflächen Ausnahmen gestatten.

Art. 50**Aussichtsschutz
Kantonsstrasse**

¹ Der Aussichtsschutz in Oberrisch und Buonas bezweckt die Freihaltung einzelner freier Sichtbereiche von der Kantonsstrasse auf Seeufer, See und die gegenüberliegenden Hanglagen des Zugerberges. Diese Sichtbereiche sind mit einer Bauermittlung durch den Grundeigentümer bei der Gemeinde vor der Bauprojektphase abklären zu lassen. Die Gemeinde setzt die freien Sichtbereiche mit der Baubewilligung fest.

² Die Aussichtsschutzzone Dersbach/Freudenberg bezweckt eine möglichst grosse Sichtfreihaltung von der Dersbachstrasse aus auf den See und die gegenüberliegenden Hanglagen des Zugerberges. Die Gemeinde kann diesbezüglich Vorschriften erlassen für die Höhe von Lebhägen und Mauern sowie für deren Unterhalt.

Art. 51
Beleuchtung,
Lichtimmissionen

- ¹ Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Himmelswärtsgerichtete Beleuchtung sind verboten und Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden.
- ² Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Reklamebeleuchtungen, sowie Areal- und Fassadenbeleuchtungen sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ein Beleuchtungskonzept verlangen.
- ³ Die Gemeinde kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen. Sie stützt sich dabei auf die einschlägigen, anerkannten Normen und Richtlinien.
- ⁴ Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonalen Fest- und Sportbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 05.30 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. bei Betrieben mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.

Art. 52
Reklamen

- ¹ Permanente Reklameanschlagstellen und digitale Folgelösungen müssen sich so ins Orts- und Landschaftsbild sowie ins architektonische Konzept einfügen, dass eine harmonische Gesamtwirkung entsteht.
- ² Für die Beurteilung von Reklamen sind folgende Kriterien massgebend: Art, Inhalt, Platzierung, Ausrichtung, Ausgestaltung, Standort, Umgebung und Häufigkeit der Reklame.

Art. 53
Lärmschutz bei
nach dem 1.1.1985
eingezonten
Bauzonen

- ¹ Die Machbarkeit zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) - Einhaltung der Planungswerte - ist im Einzonungsverfahren nachzuweisen. Falls die Planungswerte überschritten werden, ist das eingezonte Gebiet im Zonenplan besonders zu bezeichnen («Massgebender Lärmgrenzwert Planungswert»). Die zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 USG notwendigen Massnahmen sind im Rahmen der Überbauung umzusetzen.

² Die besondere Bezeichnung ist nach der vollständigen Überbauung des eingezonten Gebiets aus dem Zonenplan zu entfernen.

Art. 54
Ökologische
Ausgestaltung

¹ Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung ist im gesamten Planungs- und Bauwesen auf allen Ebenen angemessen Rechnung zu tragen.

² Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie bei Mehrfamilienhäusern, kann die Gemeinde Auflagen zum Klimaschutz und zur Ökologie, insbesondere zur Setzung, Materialisierung, Bepflanzung, Belichtung und Besonnung von Bauten und Anlagen machen.

³ Invasive, gebietsfremde Arten sind bei Neupflanzungen nicht zulässig.

⁴ Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen sind nicht erlaubt, ausser für den Fassadenschutz.

⁵ Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass sie Oberflächenwasser versickern oder retendieren können. Die Bodenversiegelung ist auf das technisch Notwendige zu beschränken.

Art. 55
Gestaltung des
Siedlungsrandes

¹ An Siedlungsrandern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild und die Vernetzungsfunktion mit der umliegenden Landschaft zu erfüllen. Der Aussenraum ist besonders sorgfältig zu gestalten.

Art. 56
Umgebungsgestaltung

¹ Die Gemeinde verlangt in allen Zonen für Neubauten, grössere Umbauten und bei wesentlichen Veränderungen des Aussenraumes mit dem Bauge-such einen Plan über die Umgebungsgestaltung.

² Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht insbesondere Angaben zu allen gemäss dieser Bauordnung relevanten Aspekte.

³ Die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung sind umgehend nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Baute realisiert sein.

⁴ Die Gemeinde kann zur Sicherstellung der Realisierung der Umgebungsgestaltung Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 57

Dächer und Fassaden

¹ Flachdächer sind retentionswirksam auszugestalten.

² Dächer auf Neubauten und neubauähnlichen Umbauten bei Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25.0 m², die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen und/oder für die Energiegewinnung zu nutzen.

³ Die Nutzung von Dachflächen als Dachterrassen ist möglich, wenn deren Oberkante mind. 2.0 m unter den zulässigen Höhenmassen liegen.

⁴ Technische Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhen gemäss Art. 7 BO hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Die Gemeinde kann bei Umbauten im Sinne der Verhältnismässigkeit Ausnahmen zulassen, Vorgaben zur Gestaltung machen und insbesondere die Einhausung verlangen.

⁵ Dachaufbauten und -einschnitte bei Schrägdächern dürfen zusammen nicht breiter als $\frac{1}{3}$ der entsprechenden Fassadenlänge sein.

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

Art. 58

Terrassenhaus

¹ Bei Terrassenhäusern, deren Geschosse um mindestens 3.0 m versetzt sind, darf gegenüber gegenüber der realisierbaren Geschoszahl bei Nichtterrassenhäusern ein zusätzliches Geschoss erstellt werden.

² Bei Terrassenhäusern darf kein Gebäudeteil über die Gesamthöhe von 9.0 m hinausragen. Ausgenommen sind Brüstungen, Dachvorsprünge und technisch bedingte Dachaufbauten. Bergseitig darf die Gesamthöhe nicht mehr als 3.50 m betragen.

³ Bei Terrassenhäusern sind nur Flach- und Pultdächer zulässig.

⁴ Die Gemeinde bestimmt die zulässige Gebäudelänge des gesamten Terrassenhauses im Einzelfall.

4. Schlussbestimmungen

Art. 59 Mehrwertabgabe

¹ Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Boden-Mehrwerts bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen im Sinne von § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11).

² Die Mehrwertabgabe wird im Sinne des PBG verwendet.

Art. 60 Gebühren

¹ Für die Behandlung von Baugesuchen hat der Baugesuchstellende eine Gebühr zu entrichten.

² Auslagen für Gutachten und andere externe Kosten sind vom Baugesuchsteller zusätzlich zu tragen.

³ Die Gebührenhöhe bestimmt sich gemäss dem Kantonsratsbeschluss über die Gebühren in Verwaltungs- und Zivilsachen (Verwaltungsgebührentarif; BGS 641.1), soweit die Gemeinde keine anderslautende Gebührenordnung erlassen hat.

Art. 61 Übergangsrecht

¹ Auf Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieser Bauordnung vollständig eingereicht und hängig sind, findet das bisherige Recht Anwendung, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger.

² Gegenüber bestehenden Gebäuden auf Nachbargrundstücken, welche die geltenden Grenzabstandsvorschriften nicht einhalten, kann die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren den Grenzabstand in Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften und der Interessen der Wohnhygiene so wie nachbarlicher Interessen angemessen reduzieren, wenn für dieses Gebäude kein Näherbaurecht oder aber ein gegenseitiges Näherbaurecht besteht, welches vor dem 1. Januar 2019 begründet worden ist. Der Gebäudeabstand berechnet sich in der Folge nach Massgabe des durch die Gemeinde reduzierten Grenzabstands.

³ Entfallen Infolge der Aufhebung von Bebauungsplänen nachbarrechtliche Regelungen dinglicher Rechte, sind diese bei Bedarf privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümerschaften zu regeln.

Art. 62
Aufhebung
bisherigen Rechts

¹ Die Bauordnung vom 27. November 2005 (Stand vom 25. Mai 2021) und der Zonenplan vom 27. November 2005 (Stand vom 27. April 2021) werden aufgehoben.

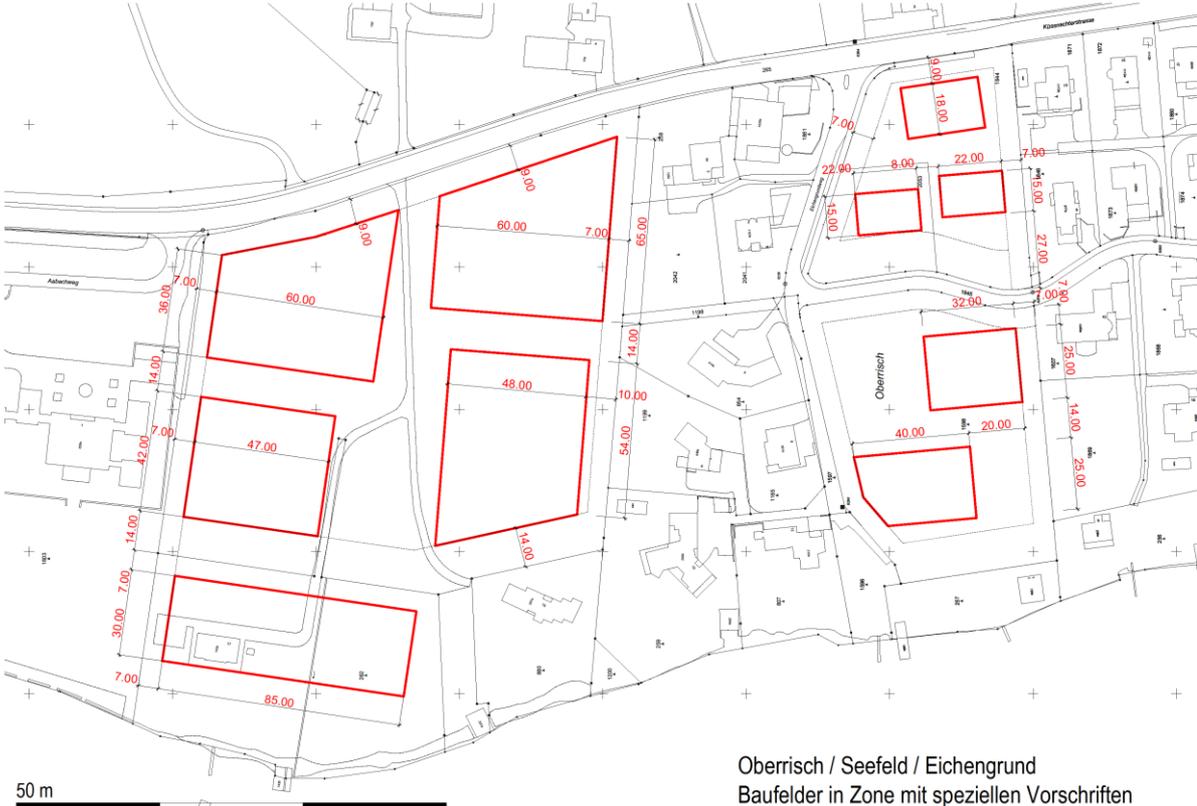
Art. 63
Inkrafttreten

¹ Die Bauordnung und der Zonenplan treten mit rechtskräftiger Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Anhang

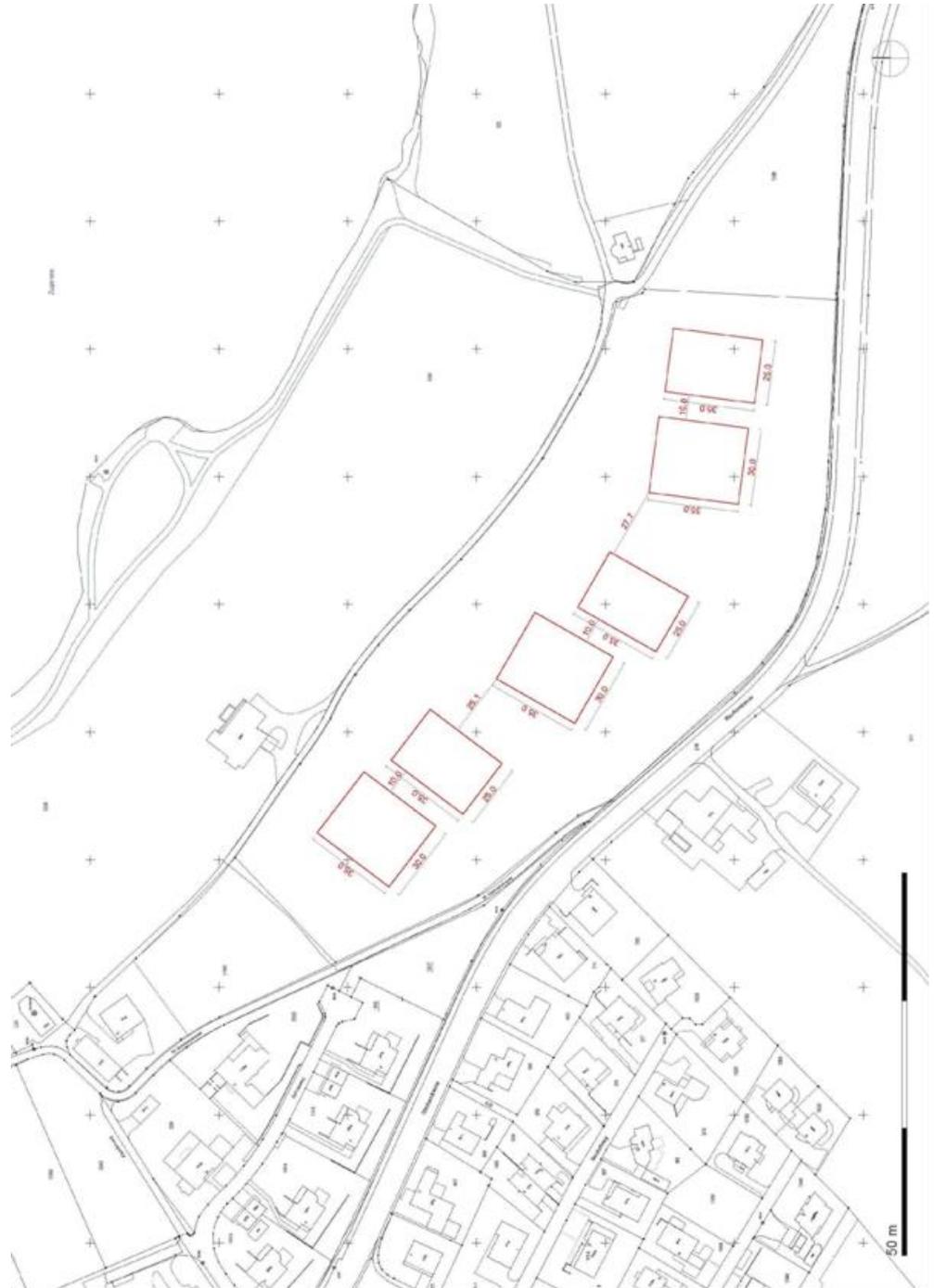
Anhang 1: Baufelder in der Bauzone mit speziellen Vorschriften für Bauen im Park, Oberriisch (Art. 16)





Oberrisch / Seefeld / Eichengrund
Baufelder in Zone mit speziellen Vorschriften

Anhang 2: Baufelder in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Parz. GS Nr. 1700 (ehem. 1863) in Buonas (Art. 17)



Anhang 3: Baufelder mit den entsprechenden Nutzungen in der Zone UeGo (Art. 31)

Baufelder I

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

Baufeld II

Öffentliche Parkierung.

Baufeld III

Betrieblich notwendige Bauten und Anlagen für die Driving Range.

Baufeld IV

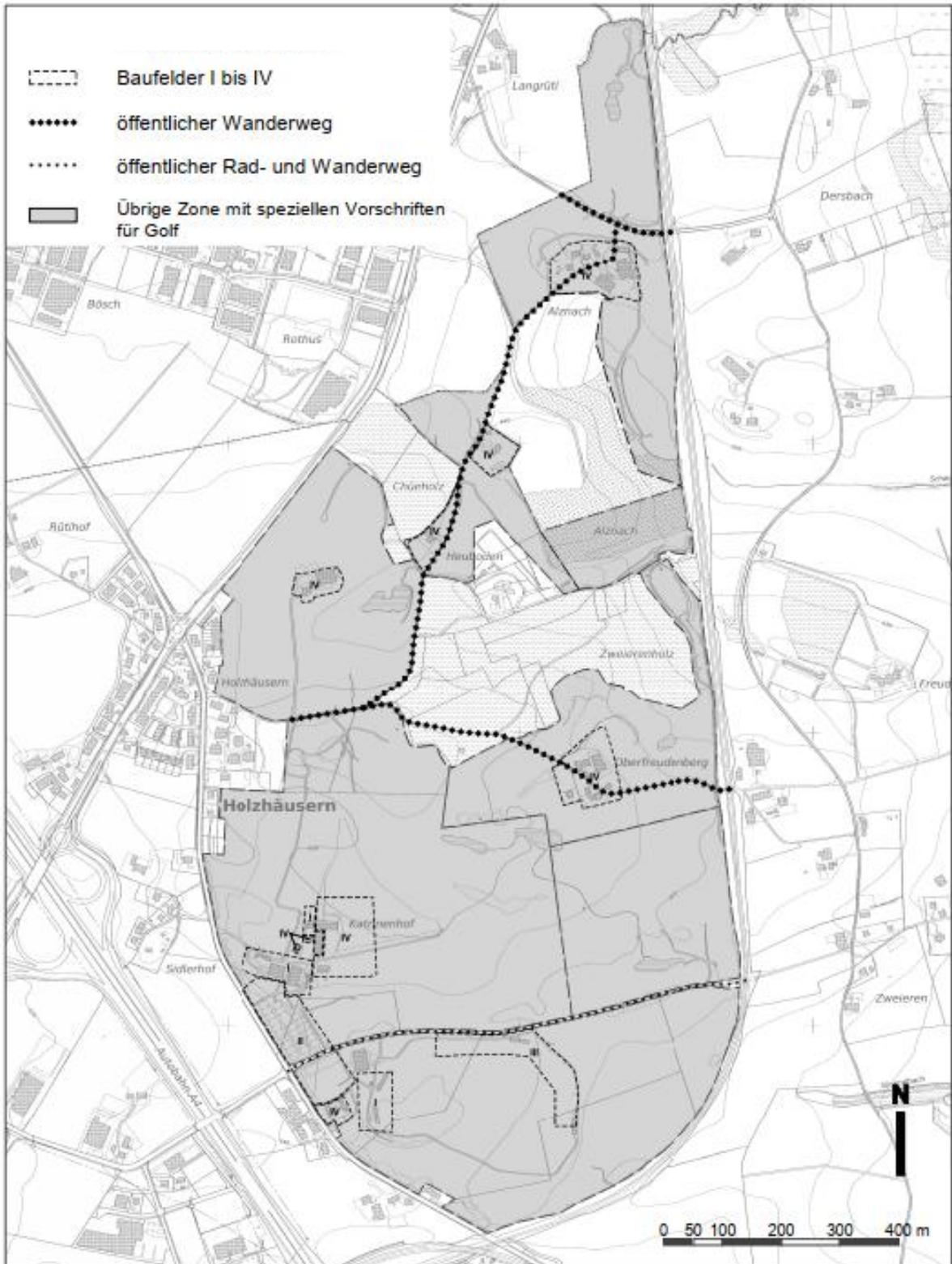
In diesen Baufeldern gelten für Bauten und Anlagen die nicht zur Golfanlage gehören die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Wander- und Radwege

Öffentliche Wander- und Radwege

UeGo ohne spezielle Baufelder

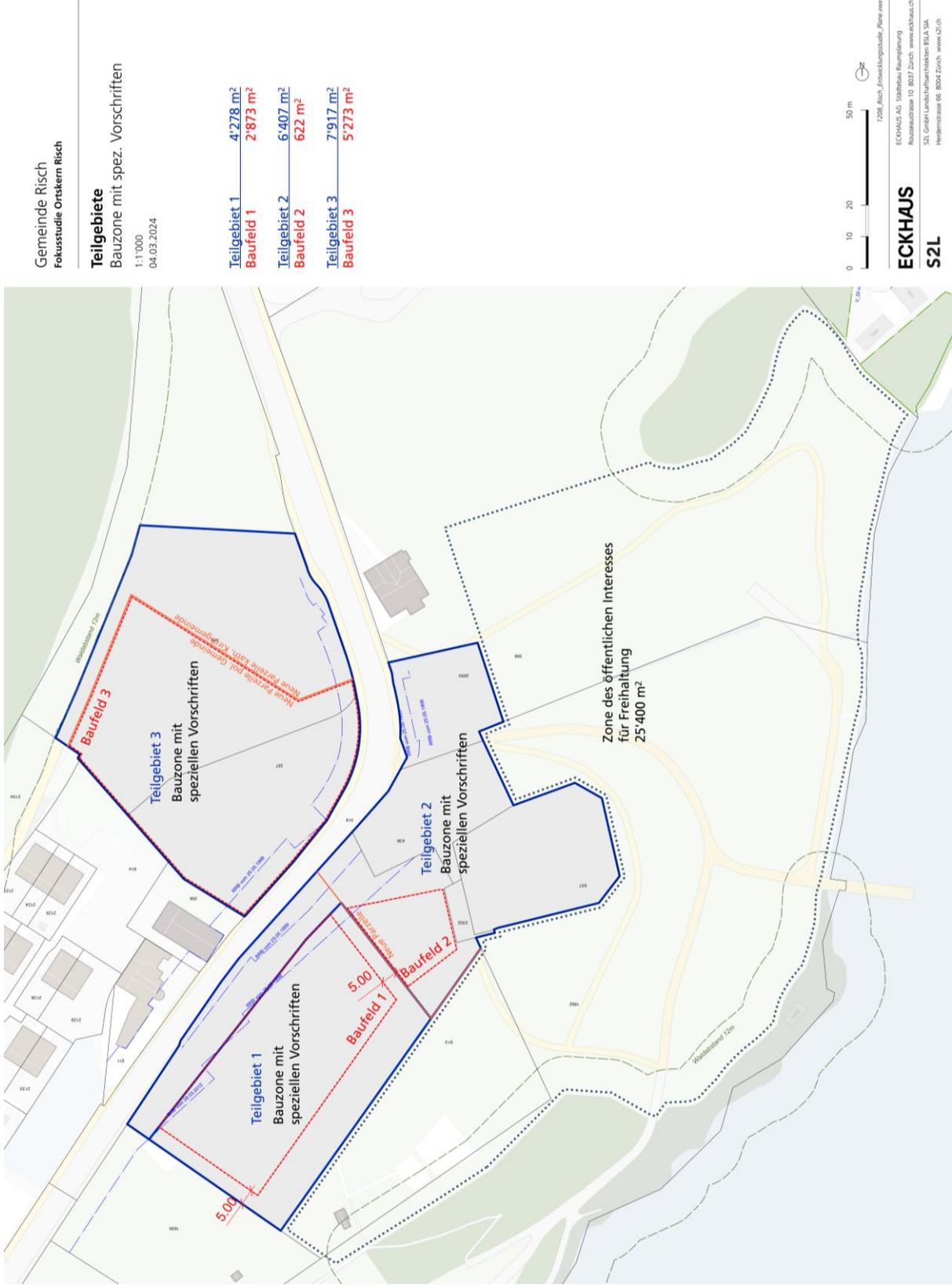
Golfbahnen und Kleinstbauten für den Betrieb der Golfbahnen notwendig. Nicht notwendige Kleinstbauten wie Uhren, Werbeeinrichtungen, Springbrunnen o.ä. sind nicht zulässig.



13

¹³ Änderung vom 23. Oktober 2018 (GRB 2018-4814), genehmigt durch die Baudirektion am 14. Dezember 2018

Anhang 4: Baufelder in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Dorfkern Risch (BsV7, Art. 20)



Gemeinde Risch
Fokusstudie Ortskern Risch

Teilgebiete
Bauzone mit spez. Vorschriften

1:1'000
04.03.2024

Teilgebiet 1 — 4.278 m²
Baufeld 1 — 2.873 m²

Teilgebiet 2 — 6.407 m²
Baufeld 2 — 622 m²

Teilgebiet 3 — 7.917 m²
Baufeld 3 — 5.273 m²

0 10 20 50 m

ECKHAUS
S2L

1526_Risch_Erreichungsstudie_Risch_vor
ECKHAUS AG Städtebau Raumplanung
Rooseaustrasse 10 8037 Zürich www.eckhaus.ch
S2L GmbH Landschaftsarchitekten BSIA SIA
Helmstrasse 66 8004 Zürich www.s2l.ch

Anhang 5: Verbindlicher Plan Weilerzone Breitfeld (WeB, Art. 25)



Legende

- Informationsinhalt: bestehende Gebäude
- Perimeter Richtplankarte Weiler Breitfeld
- Schutzobjekt (wichtiges Gebäude für den Weiler)
- Fassaden und Charakter erhalten (Umnutzung möglich)
Im Ortsbild wichtig, Volumen erhalten (beschränkte Umnutzung möglich)
- Im Ortsbild wichtig (Umbau oder Ersatzbau möglich)
- Volumen erhalten (Umbau und Neubau möglich)
- im Ortsbild unnötig (können abgebrochen werden)
- Erhaltenswerte Frei- und Grünflächen
- neue Bushaltestelle
- Erhaltenswerte Einzelbäume
- Erhaltenswerter Bauerngarten
- bestehende Einzelbäume
- x Zufahrten aufheben

860.77 | 17.04.2025 | vpi

Anhang 6: §8 der alten Bauordnung (Stand: 25. Mai 2021); gilt bis zum Inkrafttreten des kommunalen Parkplatzreglements (Art. 46)

§ 8 Parkierung

- 1 Der Eigentümer einer Baute oder Anlage hat für deren Benützer die erforderlichen Parkplätze bereitzustellen. Die Erstellungspflicht gilt bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen.
- 2 Soweit die Erstellung der Anzahl Mindestparkplätze für Personenwagen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich ist, ist die Erstellungspflicht durch die Leistung einer Ablösesumme abzugelten. Die Höhe der Ablössungssumme beträgt Fr. 10'000.-- pro Abstellplatz. Wenn abgegoltene Pflichtparkplätze nachträglich innert spätestens fünf Jahren erstellt werden, wird die bezahlte Ablösesumme von der Gemeinde zinslos zurückerstattet. Die Ersatzabgaben dienen der Schaffung und dem Betrieb von öffentlichen Parkplätzen und der Förderung des öffentlichen Verkehrs.
- 3 Massgebend für die Ermittlung der Parkplatzzahl ist die anzurechnende Geschossfläche¹, die in den Baugesuchsplänen auszuweisen sind. Der entsprechende Parkplatz-Nachweis ist mit dem Baugesuch einzureichen.
- 4 Es sind folgende Parkplätze zu realisieren:

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

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

¹ §16 VPBG i.V.m. § 38 Bauordnung

Parkplätze in der AD-Zone

- ⁵ In der AD-Zone beträgt die erforderliche Mindestparkplatzzahl 50% des Parkplatzbedarfs gemäss Tabelle.
In der AD-Zone darf die Parkplatzdichte bei Einzelbauweise 150 PP/ha und bei Arealbebauungen 200 PP/ha in der Regel nicht überschreiten. Innerhalb der AD-Zonen können Parkplätze übertragen werden. Die Minimalzahlen müssen jedoch eingehalten werden. Der Gemeinderat kann über die zulässigen Parkplatzzahlen hinaus provisorische Parkplätze mittels separater Vereinbarung und mit einem entsprechenden Beseitigungsrevers bewilligen.
Bei Baugesuchen ist für die Ermittlung der Parkplatzzahl auf die baulich ausnützbare und von der Baueingabe erfassten Landfläche abzustellen, ohne dass bestehende Parkplätze angerechnet werden. Bestehende Parkplätze, die innerhalb der von der Baueingabe erfassten Landfläche liegen, dürfen ohne Anrechnung an die Parkplatzzahl verlegt werden. Als bestehend gelten Parkplätze, welche am 23.09.2003 (Datum Genehmigung Regierungsrat) bereits bewilligt und erstellt waren.

Parkplatz für Behinderte

- ⁶ Bei Parkieranlagen mit mehr als 40 Parkplätzen ist jeweils pro 40 Parkplätze ein überbreites Parkfeld für Behinderte in der Nähe der Gebäudeeingänge zu reservieren und entsprechend zu signalisieren.
Erfordert es die Nutzungsart, namentlich bei Bauten mit Publikumsverkehr, so kann ein Behindertenparkplatz auch bei einer kleineren Parkplatzzahl verlangt werden.

Gestaltung der Parkplätze

- ⁷ Parkplätze in Fussgängerbereichen, an Gehwegen und Strassen sind wenn möglich mit Grünstreifen, Bepflanzungen und anderen gestalterischen Mitteln abzutrennen. Sie sind in der Regel so zu gestalten, dass das Meteorwasser versickern kann.
Parkplätze bei Wohnbebauungen dürfen die umgebenden Grünflächen nicht wesentlich schmälern. Der Gemeinderat kann mit der Baubewilligung Rasengittersteine, Verbundsteine, Bäume und Grünrabbatten in allen Bauzonen vorschreiben.

Kunden- und Besucherparkplätze

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



plan:team