

Gemeinde Risch



# Bauordnung

**Vom Gemeinderat für die 1. kantonale Vorprüfung verabschiedet am 19. März 2024**

Der Gemeindepräsident: Peter Hausherr

Der Gemeindeschreiber-Stv.: Guido Wetli

**Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion:**

Zug, den 20. März 2025

Der Baudirektor: Florian Weber

## 1. öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom 24. April 2025

Öffentliche Auflage vom 28. April 2025 bis 27. Mai 2025

**Durch die Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung beschlossen am 30. November 2025**

Der Gemeindepräsident: Peter Hausherr

Die Gemeindeschreiberin: Silja Studer

.....

.....

## 2. öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom 4. Dezember 2025

Öffentliche Auflage vom 4. Dezember 2025 bis 23. Dezember 2025

**Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am .....**



<b>C) Nichtbauzonen .....</b>	<b>17</b>
Art. 24 Landwirtschaftszone.....	17
Art. 25 Weilerzone Breitfeld .....	18
Art. 26 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung.....	19
Art. 27 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung .....	19
<b>D) Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften.....</b>	<b>20</b>
Art. 28 Allgemeine Bestimmungen Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften.	20
Art. 29 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Gartenanlagen, Familiengärten und Freizeit (UeFa).....	20
Art. 30 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit (UeFr).....	21
Art. 31 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golfanlagen (UeGo).....	21
Art. 32 Übrige Zone mit speziellen Bestimmungen für Bootsstationierung .....	22
Art. 33 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsport (Rs).....	22
<b>E) Schutzzonen und Schutzobjekte .....</b>	<b>23</b>
Art. 34 Ortsbildschutzzone .....	23
Art. 35 Zone archäologischer Fundstätten .....	23
Art. 36 Landschaftsschutzzone .....	23
Art. 37 Gemeindliche Naturschutzzone.....	23
Art. 38 Zone für Gewässerraum.....	24
<b>3. Bauvorschriften.....</b>	<b>24</b>
<b>A) Ergänzende Bauzonenbestimmungen .....</b>	<b>24</b>
Art. 39 Bebauungsplanpflicht .....	24
Art. 40 Förderung von Wohnungsbau .....	24
Art. 41 Zwischennutzungen.....	25
<b>B) Ergänzende Bauzonenbestimmungen .....</b>	<b>25</b>
Art. 42 Strassenabstand Privatstrassen.....	25
<b>C) Terraingestaltung.....</b>	<b>25</b>
Art. 43 Terrainveränderungen.....	25
<b>D) Weitere Vorschriften .....</b>	<b>26</b>
Art. 44 Erschliessung.....	26
Art. 45 Mobilitätskonzept.....	26
Art. 46 Parkierung .....	26

Art. 47 Nebenräume.....	26
Art. 48 Hindernisfreies Bauen .....	26
Art. 49 Spiel- und Freiflächen.....	26
Art. 50 Aussichtsschutz Kantonsstrasse .....	27
Art. 51 Beleuchtung Lichtimmissionen .....	27
Art. 52 Reklamen .....	27
Art. 53 Lärmschutz bei nach dem 1. Januar 1985 eingezonten Bauzonen .....	28
Art. 54 Ökologische Ausgestaltung .....	28
Art. 55 Gestaltung des Siedlungsrandes.....	28
Art. 56 Umgebungsgestaltung.....	28
Art. 57 Dächer und Fassaden .....	29
Art. 58 Terrassenhaus .....	29
<b>4. Schlussbestimmungen .....</b>	<b>29</b>
Art. 59 Mehrwertabgabe.....	29
Art. 60 Gebühren .....	30
Art. 61 Übergangsrecht.....	30
Art. 62 Aufhebung bisherigen Rechts .....	30
Art. 63 Inkrafttreten .....	30
<b>Anhang .....</b>	<b>31</b>
Anhang 1: Baufelder in der Bauzone mit speziellen Vorschriften für Bauen im Park, Oberrisch (Art. 16) .....	31
Anhang 2: Baufelder in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Parz. GS Nr. 1700 (ehem. 1863) in Buonas (Art. 17) .....	33
Anhang 3: Baufelder in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Dorfkern Risch (BsV7, Art. 20).....	34
Anhang 4: Verbindlicher Plan Weilerzone Breitfeld (WeB, Art. 25) .....	35
Anhang 5: Baufelder mit den entsprechenden Nutzungen in der Zone UeGo (Art. 31) .....	36

## **Bauordnung der Gemeinde Risch**

vom 30. November 2025

Die Gemeinde 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**

- <sup>1</sup> Die Bauordnung und der Zonenplan regeln unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde Risch.
- <sup>2</sup> Die Bauordnung und der Zonenplan gelten für alle Bauten und Anlagen und für das gesamte Gemeindegebiet.

#### **Art. 2 Zuständigkeit**

- <sup>1</sup> 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**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Terrainveränderungen, Dachaufbauten, Antennen, Beschriftungen, Reklamen und dergleichen.

#### **Art. 4 Baukommission**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde wählt eine Baukommission, die aus Vertreterinnen und Vertretern verschiedener Interessengruppen zusammengesetzt ist.
- <sup>2</sup> Die Baukommission berät die Gemeinde bei baulichen und planerischen Fragen.

**Art. 5 Koordination bei Planungsbeginn**

- <sup>1</sup> 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**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde zieht das Fachgremium zwingend bei
  - a) in den Kernzonen,
  - b) in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt,
  - c) bei der Beurteilung von einfachen Bebauungsplänen.
- <sup>3</sup> Wird ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren nach Art. 32ter PBG durchgeführt, entfällt die Stellungnahme des Fachgremiums.
- <sup>4</sup> Die Gemeinde kann das Fachgremium bei Bedarf im ganzen Gemeindegebiet beiziehen.
- <sup>5</sup> 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. Art. 38 V PBG)	Max. Ausnützungsziffer (gem. Art. 34 V PBG)	Max. AZ pro Geschoss	Wohnanteil in % der aGF <sup>1</sup>		Gesamthöhe Flachdach <sup>2</sup>	Mindestgrenzabstand in m	
										Min	Max		Klein	Gross
Wohnzone A	W-A	X	X	-	-	II	0.4	0.23	-	-	-	9.0	7	14
Wohnzone B	W-B	X	X	-	-	II	0.4	0.30	0.2	-	-	9.0	5	10
Wohnzone C	W-C	X	X	-	-	II	0.4	0.45	0.3	-	-	9.0	5	10
Wohnzone D	W-D	X	X	-	-	II	0.4	0.60	0.4	-	-	9.0	4	8
Wohnzone E	W-E	X	X	-	-	II	0.4	0.73	-	-	-	12.0	5	10
Wohnzone F	W-F	X	X	-	-	II	0.4	0.81	-	-	-	15.0	6	12
Wohn- und Arbeitszone	WAr	X	X	X	-	III	0.3 <sup>3</sup>	0.87	-	-	80	13.0 (14.0) <sup>4</sup>	5	10
Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi Ost	WAr-SO	X	X	X	-	III	Art. 8						5	10
Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West	WAr-SW	X	X	X	-	III	Art. 9						5	10

<sup>1</sup> Zum Mindestanteil Wohnen zählen auch Hotels, Spitäler, Altersheime etc. Der Gemeinderat kann im Einzelfall aus besonderen wohngygienischen Gründen einen niedrigeren Prozentsatz festlegen.

<sup>2</sup> Für Gebäude mit Schrägdächern gilt Art. 31 Abs. 3 V PBG. Bauten, die bei Inkrafttreten dieser Bauordnung bereits bestanden haben, dürfen unter Einhaltung der Ausnützungsziffer und aller übrigen Bestimmungen der BO in den W-A, W-B, W-C und W-D auf 3 Geschosse, in der W-E und WAr auf 4 Geschosse und in der W-F auf 5 Geschosse aufgestockt werden, auch wenn damit die Gesamthöhen überschritten werden. Als solche Geschosse gelten Geschosse, die die Geschosshöhen gemäss Art. 33 V PBG einhalten und die talseitig vollständig über dem tiefsten für die Berechnung der Gesamthöhe massgebenden Punkt liegen.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen zulassen.

<sup>4</sup> Zuschlag bei gewerblicher Erdgeschossnutzung (Überhöhen).

Bezeichnung	Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungs- betriebe zulässig	Mässig störende Gewerbe und Dienstleistungs- betriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Empfindlichkeits- stufe (gem. LSV)	Min. Grünflä- chenziffer (gem. Art. 38 V PBG)	Max. Ausnüt- zungsziffer (gem. Art. 34 V PBG)	Max. AZ pro Ge- schoss	Wohnanteil in % der aGF <sup>1</sup>		Gesamthöhe Flachdach <sup>2</sup>	Mindest- grenzab- stand in m	
										Min	Max		Klein	Gross
Kernzone	KA	X	X	X	-	III	Gde. <sup>10</sup>	Gde. <sup>10</sup>		-	-	17.30	5	10
Kernzone Chäsимatt	KC	X	X	X	-	III	Gde. <sup>9</sup>	Gde. <sup>10</sup>		-	67	33.0	5	5
Kernzone Bahnhof Süd <sup>5</sup>	KB	X	X	X	-	III	Gde. <sup>9</sup>	Gde. <sup>10</sup>		10	50	26.5 / 50.0 / 70.0	5	5
Arbeits- und Dienstleis- tungszone	AD	X <sup>6</sup>	X	X	X <sup>7</sup>	III / IV <sup>8</sup>	0.15 <sup>9</sup>	Gde. <sup>10 11</sup>		-	-	20.0 <sup>12</sup>	5	5 <sup>13</sup>
Bauzone des öffentli- chen Interesses für Bau- ten und Anlagen	OelB	Für öffentliche Bauten und Anlagen				II / III <sup>8</sup>	Gde. <sup>9</sup>	Wird von der Gemeinde festgelegt				Zu Grundstü- cken in angren- zenden Zonen müssen die Grenz- und Ge- bäudeabstände dieser Zonen eingehalten wer- den		
Hochhäuser	H	X	X	X	-	Art. 14								

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Betriebsnotwendiger Wohnraum ist zulässig gem. Art. 20 Abs. 2 PBG.

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

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

<sup>9</sup> Die anrechenbare Grünfläche ist in der Arbeits- und Dienstleistungszone ökologisch wertvoll auszugestalten.

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

<sup>11</sup> Es besteht für die Arbeits- und Dienstleistungszone ein Mindestanspruch AZ = 1.35.

<sup>12</sup> Im Rahmen von einfachen Bebauungsplänen: max. 25.00 m.

<sup>13</sup> Zu Grundstücken in angrenzenden Zonen müssen die Grenzabstände dieser Zone eingehalten werden, sofern die Gemeinde keine grösseren Abstände vorschreibt.



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

- <sup>1</sup> In der Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi Ost darf nur im Rahmen eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden, der folgende Nutzungen und Masse einhält:
- a) max. 82'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossflächen, davon max. 25'000 m<sup>2</sup> für Wohnnutzungen. Von den 25'000 m<sup>2</sup> ausgenommen sind betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren, Pflegebedürftige und Jugendliche, sofern dieses im öffentlichen Interesse ist. Die Flächen für diese Wohnformen dürfen maximal 6'000 m<sup>2</sup> einnehmen.
  - b) max. zwei 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**

- <sup>1</sup> In der Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden, der folgende Nutzungen und Masse einhält:
- a) max. 86'020 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossflächen sowie
  - b) max. ein Hochhaus, dessen Grundfläche max. 900 m<sup>2</sup> beträgt und dessen höchster Punkt des Daches unter Vorbehalt von technischen Anlagen, wie Antennen, Rohre und dergleichen, 60.0 m über dem gewachsenen Terrain liegen darf,
  - 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**

- <sup>1</sup> Entlang der Industriestrasse zwischen Chamerstrasse und Einmündung Forrenstrasse, Forrenstrasse und Blegistrasse ist 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 Grundeigentümerschaften 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.
- <sup>2</sup> Ergänzend zur anrechenbaren Grünfläche gemäss Art. 7 ist durch die Bauherrschaft pro 500 m<sup>2</sup> 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**

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

#### **Art. 12      Ergänzungsbestimmung Kernzone**

- <sup>1</sup> In Abweichung zu Art. 7 beträgt in der Kernzone auf GS Nr. 851 und GS Nr. 628 die Gesamthöhe 14.30 m.
- <sup>2</sup> Im BBP-Pflichtgebiet Bahnhofmatte (GS Nr. 12) sind die bisherigen Parkierungen für die angrenzenden Nutzungen mindestens in diesem Umfang sicherzustellen.

#### **Art. 13      Ergänzungsbestimmung Bauzone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen**

- <sup>1</sup> Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für öffentliche Bauten und Anlagen und die sie umgebenden öffentlichen Räume bestimmt.
- <sup>2</sup> 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**

- <sup>1</sup> Hochhäuser sind nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig. Es gilt eine ordentliche Bebauungsplanpflicht.
- <sup>2</sup> Gebiete für Hochhäuser sind einer Grundnutzung überlagert.

## **B) Bauzonen mit speziellen Vorschriften**

### **Art. 15      Bauzone mit speziellen Vorschriften Halbinsel Buonas (BsV1 & BsV2)**

- <sup>1</sup> Die Gesamtanlage der Halbinsel ist in ihrer landschaftlichen und kulturgeschichtlichen Einzigartigkeit zu bewahren. Im Einzelnen ist die Charakteristik der Topografie, des Waldes und des Gehölzbestandes, der Bauten und Anlagen zu erhalten. Die Halbinsel muss ein zusammenhängender Landsitz mit mittelalterlichem Schloss, historischen Bauten und naturnahem Park bleiben.
- <sup>2</sup> Die Halbinsel wird in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften 2, Freihaltebereich, (BsV2), und eine Bauzone mit speziellen Vorschriften 1, Baubereiche, (BsV1), unterteilt.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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).
- <sup>5</sup> 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.
- <sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

### **Art. 16      Bauzone mit speziellen Vorschriften Bauen im Park Oberrisch (BsV3)**

- <sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften für Bauen im Park in Oberrisch (BsV3) ist für Wohnbauten bestimmt, die in parkartiger Umgebung zu realisieren sind.
- <sup>2</sup> 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 eines einfachen Bebauungsplans können die Baufelder verschoben werden.
- <sup>3</sup> Im Rahmen der Baubewilligung in der Regelbauweise kann die Gemeinde geringfügige Abweichungen zu den Baufeldern zulassen.
- <sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

### **Art. 17      Bauzone mit speziellen Vorschriften Parz. GS Nr. 1700 / 1863 (BsV4)**

- <sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften auf den GS Nrn. 1700 und 1863 (ursprüngliche Stammparzelle) (BsV4) ist für Wohnbauten bestimmt. Es gilt in diesem landschaftlich empfindlichen Gebiet, die Qualitäten bezüglich Städtebau und Freiraum zu sichern. Insbesondere sind die in Art. 3 und 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 zusätzliche, eigenständigen Hochbauten erstellt werden.
- b) Für die bestehenden Bauten auf GS Nr. 1700 gilt die Bestandesgarantie gemäss Art. 72 PBG. Der Wiederaufbau der Bauten ist gestattet, sofern diese durch Brand oder andere Katastrophen ganz oder teilweise zerstört worden sind. Ein Ersatzbau hat der zerstörten Baute hinsichtlich Grösse und Lage zu entsprechen.
- c) Bauten dürfen nur in den Baufeldern gemäss Anhang 2 dieser Bauordnung erstellt werden.
- d) Die Grundmasse sind mit den folgenden Einschränkungen einzuhalten:

Ausnützungsziffer:	0.18
Gesamthöhe Flachdach m:	9.45
- e) Gebäude und sämtliche Aussenanlagen wie Höfe, Sitzplätze, Gärten, Garagen, Grillanlagen, Schwimmbecken und dergleichen dürfen nur innerhalb der im Anhang 2 bezeichneten Baufelder erstellt werden. Unterirdische Gebäudeteile wie z.B. Tiefgaragen dürfen die Baufelder überschreiten und allenfalls Gebäude verbinden. Diese dürfen jedoch das natürliche Terrain an keiner Stelle überragen.
- f) Die Farbgebung der Gebäude muss sich in einem beigen bis erdfarbenen oder nagelfluhfarbenen Tonbereich bewegen. Es sind keine reinweissen Häuser erlaubt.
- g) Die Glasfarben sind in einem neutralen oder grünlichen Ton zu halten. Es sind keine Spiegelgläser erlaubt.
- h) Alle Dächer sind als Flachdach auszugestalten. Für die Dächer über dem Attikageschoss sind begrünte Flachdächer vorgeschrieben und diese dürfen nicht begehbar sein (ausser Notausstiegen für Dachunterhalt).
- i) 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.
- j) Bepflanzungen auf den Dächern über dem Attikageschoss dürfen maximal 35 Zentimeter über der maximalen Gesamthöhe liegen (maximal 9.45 m + 0.35 m = 9.80 m).
- k) Pro Baufeld darf nur eine Wohneinheit erstellt werden.
- l) Ausserhalb der Baubereiche sind die Freiräume als zusammenhängende Extensivwiesen zu gestalten.
- m) 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).

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

#### **Art. 18      Bauzone mit speziellen Vorschriften Parz. GS Nr. 1769 / 2183 (BsV5)**

- <sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften auf den Parzellen GS Nrn. 1769 und 2183 (BsV5) ist für die Erstellung von maximal zwei Landhäusern bestimmt. Es darf nur mittels einfachen Bebauungsplans gebaut werden.
- <sup>2</sup> Die Bauten liegen im Ortsbildschutzgebiet Buonas und sind so unauffällig wie möglich in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen. Ostseitig darf keine Stützmauer erstellt werden und auf dem benachbarten GS Nr. 392 keine Terrainveränderung vorgenommen werden.
- <sup>3</sup> Es gelten die folgenden Grundmasse: AZ = 0.185, Wohnanteil mind. 80 %, maximale Gesamthöhe 6.80 m. Anstelle von Grenzabständen gilt die Baulinie vom 23. Mai 2017.
- <sup>4</sup> Die Häuser müssen ein Giebeldach aufweisen.
- <sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

#### **Art. 19      Bauzone mit speziellen Vorschriften Buonaserstrasse (BsV6)**

- <sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Buonaserstrasse auf den GS Nrn. 2304, 39 und 41 (BsV6) dient der Realisierung einer qualitätvollen, 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)**

- <sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Dorfkern Risch (BsV7) dient der Erneuerung des Dorfkerns Risch.
- <sup>2</sup> Im Teilgebiet 1 gemäss Anhang 3 darf nur im Rahmen der folgenden Nutzungen und Masse gebaut werden:
  - a) Wohnen ist zulässig
  - b) max. 2'600 m<sup>2</sup> 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

- <sup>3</sup> Bauten dürfen nur im Baufeld gemäss Anhang 3 erstellt werden. Es sind drei Baukörper mit je mindestens 30 % der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche zu erstellen.
- <sup>4</sup> Es besteht die Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 32ter PBG für die Bauten und die Umgebung.
- <sup>5</sup> 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.
- <sup>6</sup> 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 ist 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

- <sup>7</sup> Im Teilgebiet 2 gemäss Anhang 3 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.
- <sup>8</sup> Bauten dürfen nur im Baufeld 2 gemäss Anhang 3 erstellt werden.
- <sup>9</sup> Im Baufeld 2 kann ausschliesslich ein Gebäude zur öffentlichen Nutzung mit Gastronomie mit maximal 300 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche erstellt werden.

- <sup>10</sup> 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.
- <sup>11</sup> 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

- <sup>12</sup> Im Teilgebiet 3 gemäss Anhang 3 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.
- <sup>13</sup> Bauten, Pausen- und Sportplätze dürfen nur im Baufeld 3 gemäss Anhang 3 erstellt werden.
- <sup>14</sup> Die 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.
- <sup>15</sup> Es besteht die Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 32ter PBG für die Bauten und Anlagen der Schule.
- <sup>16</sup> Für 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 aufweisen. 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)**

- <sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Birkenstrasse (BsV8) dient der Bebauung des Areals Birkenstrasse und dessen Freiraumgestaltung. Es gilt einen Grünstreifen zu realisieren gemäss Art. 10 Abs. 1.

- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete A und B gilt folgendes:

	<b>Gebiet A</b>	<b>Gebiet B</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

- <sup>4</sup> Innerhalb der Bauzone mit speziellen Vorschriften Birkenstrasse kann nur gestützt auf einen ordentlichen Bebauungsplan gebaut werden.
- <sup>5</sup> Bestehende Bauten können ohne Bebauungsplan erneuert, umgebaut oder geringfügig ausserhalb des bestehenden Bauvolumens erweitert werden.
- <sup>6</sup> Nutzungsanteile können innerhalb des Gebietes B frei übertragen werden.
- <sup>7</sup> Der Umfang und die Art der Realisierung des preisgünstigen Wohnraums erfolgt gemäss Art. 40.

## **Art. 22 Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt (BsV9)**

- <sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt (BsV9) dient dem Erhalt und der Erneuerung des bestehenden Bauvolumens.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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 ES II resp. III.

#### **Art. 23      Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Weber (BsV10)**

- 1 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Weber (BsV10) dient der Realisierung einer Wohnüberbauung mit unterschiedlichen Wohnformen, der aus Lärmschutzgründen erforderlichen 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 Bebauungsplans 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 Besuch, Kinderbetreuung / Altersbetreuung o.dgl. vorzusehen.
  - b) Nachweis der Einhaltung Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III und einer guten architektonischen und freiräumlichen Gestaltung.
  - c) Umfang und die Art der Realisierung des preisgünstigen Wohnraums 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.

- <sup>3</sup> Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

## **Art. 25 Weilerzone Breitfeld**

- <sup>1</sup> Die Weilerzone Breitfeld (WeB) dient der Erhaltung und massvollen Weiterentwicklung der Kleinsiedlung Breitfeld.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Es dürfen bestehende Bauten umgebaut, ersetzt oder erweitert werden, sofern keine wesentlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen. Der verbindliche Plan gemäss Anhang 4 gibt den Rahmen der baulichen Entwicklung vor, insbesondere was nicht landwirtschaftliche Bauten betrifft.
- <sup>4</sup> Das Gebäude Assek. Nr. 25a ist ein Schutzobjekt. Bauliche Veränderungen sind nur in Absprache mit der zuständigen kantonalen Dienststelle möglich.
- <sup>5</sup> Die Gebäude Assek. Nrn. 25d und 25f sind im Volumen zu erhalten. Die Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke darf nicht verändert werden.
- <sup>6</sup> Das Gebäude Assek. Nr. 25e ist im Ortsbild wichtig und im Volumen zu erhalten. Eine beschränkte Umnutzung ist gemäss Abs. 3 möglich.
- <sup>7</sup> 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.
- <sup>8</sup> 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.
- <sup>9</sup> 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.
- <sup>10</sup> Das Gebäude Assek. Nr. 26h darf abgebrochen und durch einen eingeschossigen Neubau mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> 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.
- <sup>11</sup> Das Gebäude Assek. Nr. 448a 'Restaurant' ist im Volumen zu erhalten. Neben zwin-  
gender gastronomischer Nutzung sind Wohnen und Arbeiten zulässig. Erweiterungen gemäss Art. 43 Abs. 2 RPV sind zulässig.

- <sup>12</sup> Das 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 für Freizeit, Wohnen und Arbeiten sowie dazugehörige Parkierungen zulässig. Mit Baubewilligung vom 15. April 2025 ist das maximale Mass der Umnutzung ausgeschöpft.
- <sup>13</sup> Der 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.
- <sup>14</sup> Das Gebäude mit Assek. Nr. 447b ist bei der Sanierung des Gebäudes mit Assek. Nr. 448a abzubrechen.
- <sup>15</sup> Die 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.
- <sup>16</sup> Die Grundeigentümerschaften haben sämtliche Kosten für die Erschliessung aller Werke zu übernehmen.
- <sup>17</sup> Die Weilerzone wird der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen.

## **Art. 26      Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.
- <sup>3</sup> Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

## **Art. 27      Zone des öffentlichen Interesses für Erholung**

- <sup>1</sup> 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.

- <sup>2</sup> Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.
- <sup>3</sup> Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

#### **D) Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften**

##### **Art. 28      Allgemeine Bestimmungen Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften**

- <sup>1</sup> Die Übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften werden nicht, teilweise oder nur vorübergehend nicht landwirtschaftlich genutzt und dienen anderen, im Zonenplan bezeichneten Nutzungen.
- <sup>1</sup> 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)**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Das bestehende Gebäude Assek. Nr. 145a (Heuboden) darf als Einstellraum für Geräte usw. für die Pachtenden der Familiengärten sowie als Freizeit und Festlokal (inkl. Vorplatz) für die Bevölkerung und die Benützenden der Golfanlage genutzt werden, sofern die Nutzung im Zusammenhang mit 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 Benützenden 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.
- <sup>4</sup> In den Übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften für Gartenanlagen, Familiengärten und Freizeit (UeFa) sind Klein- und Gemeinschaftsgärten ohne Hochbauten (z.B. Gartenhäuschen, Gewächshäuser) zulässig.
- <sup>5</sup> Bei Wegfall der vorgesehenen Nutzung wird das entsprechende Gebiet wieder der Landwirtschaftszone oder einer anderen angrenzenden Nichtbauzone zugeteilt.
- <sup>6</sup> Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

**Art. 30      Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit (UeFr)**

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

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

- <sup>1</sup> Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golf (UeGo) dient dem Betrieb einer Golfanlage mit den notwendigen Bauten und Anlagen. Nur indirekt mit dem Golfsport in Verbindung stehende Nutzungen sind nicht zulässig. Anhang 5 der Bauordnung umschreibt die möglichen Nutzungen und weitere Bestimmungen in der UeGo.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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, 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.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> Die Golfanlage darf weder eingezäunt noch beleuchtet werden. Die Wander- und Radwege gemäss Anhang 5 sind sicher zu gestalten. Die Lage der Golfbahnen wird so angelegt, dass sie kein Sicherheitsrisiko darstellt. Punktuell können jedoch Schutzmassnahmen (z. B. Schutznetze) eingesetzt werden.
- <sup>6</sup> Die Golfanlage ist als strukturreiche Landschaft mit einer hohen Biodiversität zu gestalten. Sie leistet einen Beitrag zur Erhaltung und Förderung der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt. Bis zum Jahr 2040 sind mind. 35 % der Flächen als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten, respektive dauerhaft zu sichern. Die 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 6 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 Geländeveränderungen, 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).
- 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**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt bei Bauvorhaben beratend mit.
- <sup>3</sup> Ortsbildschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

### **Art. 35 Zone archäologischer Fundstätten**

- <sup>1</sup> Die Zone archäologischer Fundstätten dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten.
- <sup>2</sup> Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium dem kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- <sup>3</sup> Zonen archäologischer Fundstätten sind einer Grundnutzung überlagert.

### **Art. 36 Landschaftsschutzzone**

- <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung oder Wiederherstellung besonders qualitätsvoller Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaft einzuordnen.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Den Aspekten der ökologischen Aufwertung, der Vernetzung und der Landschaftsentwicklung ist besonders grosse Achtung zu schenken. Eine Aufwertung mit Gehölzen, Hecken, Kleingewässern ist anzustreben und kann mit Beiträgen unterstützt werden.
- <sup>5</sup> Landschaftsschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

### **Art. 37 Gemeindliche Naturschutzzone**

- <sup>1</sup> Die gemeindliche Naturschutzzone dient der Erhaltung und Förderung schutzwürdiger Lebensräume von seltenen und bedrohten Tieren und Pflanzen wie Riedwiesen, Trockenstandorten, Hecken und Feldgehölzen.

- <sup>2</sup> Einzelheiten betreffend Nutzung und Pflege kann die Gemeinde in separaten Schutzplänen und Reglementen sowie mit Verträgen regeln.

### **Art. 38 Zone für Gewässerraum**

- <sup>1</sup> Die Zone für Gewässerraum dient der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. Es sind Nutzungen nach Massgabe des Bundesrechts zulässig.
- <sup>2</sup> Zonen für Gewässerraum sind einer Grundnutzung überlagert.

## **3. Bauvorschriften**

### **A) Ergänzende Bauzonenbestimmungen**

#### **Art. 39 Bebauungsplanpflicht**

- <sup>1</sup> In den im Zonenplan mit durchzogener Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde fördert den Wohnungsbau durch adäquate Planungsinstrumente, effiziente Baubewilligungsprozesse und allenfalls notwendige zusätzliche Massnahmen.
- <sup>2</sup> Bei Neueinzonungen, Um- und Aufzonungen von mehr als 5000 m<sup>2</sup> sowie Bebauungsplänen ist in der Regel mindestens 30 % der Mehrausnützung der Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum nach kantonalem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) oder nach der kommunalen Regelung zu erstellen und zu vermieten.
- <sup>3</sup> Resultiert aus einem Planungsvorhaben eine Fläche von weniger als 500 m<sup>2</sup> an preisgünstigem Wohnraum (rund fünf Wohnungen), wird auf die Forderung in Absatz 2 verzichtet. Eine künstliche räumliche oder zeitliche Teilung eines offensichtlich zusammenhängenden Planungsvorhabens ist nicht zulässig.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Weber ist 30 % der Wohnfläche als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren.



- <sup>6</sup> Der Anteil an preisgünstigem Wohnraum ist langfristig zu sichern. Die als preisgünstiger Wohnraum ausgewiesene Geschossfläche darf nicht zweckentfremdet werden.
- <sup>7</sup> Die Gemeinde unterstellt die preisgünstigen Wohnungen dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) oder regelt die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau, insbesondere Mietzinsobergrenze, die bauliche Anforderungen sowie die langfristige Sicherstellung.

#### **Art. 41      Zwischennutzungen**

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

### **B) Ergänzende Bauzonenbestimmungen**

#### **Art. 42      Strassenabstand Privatstrassen**

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

### **C) Terraingestaltung**

#### **Art. 43      Terrainveränderungen**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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°.
- <sup>3</sup> Bei Vorliegen besonderer Umstände kann die Gemeinde bei landschaftsarchitektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung Abweichungen zulassen.

## **D) Weitere Vorschriften**

### **Art. 44 Erschliessung**

- <sup>1</sup> Erschliessungsanlagen, insbesondere Ein- und Ausfahrten, sind so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden und behindern. Es muss insbesondere eine zureichende Sichtweite gewährleistet sein.
- <sup>2</sup> Das Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.

### **Art. 45 Mobilitätskonzept**

- <sup>1</sup> Die Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts ist im Parkplatzreglement geregelt.

### **Art. 46 Parkierung**

- <sup>1</sup> Die Parkierung sowie die Pflicht zur Vorkehrung von Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität sind im Parkplatzreglement geregelt.

### **Art. 47 Nebenräume**

- <sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern sind Nebenräume (Keller, Estriche, Reduits) von insgesamt mindestens 6.0 m<sup>2</sup> Fläche pro Wohneinheit zu erstellen.
- <sup>2</sup> 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**

- <sup>1</sup> 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 müssen 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**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.

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

#### **Art. 50      Aussichtsschutz Kantonsstrasse**

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

#### **Art. 51      Beleuchtung Lichtimmissionen**

- <sup>1</sup> Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Himmelwärts gerichtete Beleuchtungen sind verboten und unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden.
- <sup>2</sup> Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Reklamebeleuchtungen, sowie Areal- und Fassadenbeleuchtungen sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ein Beleuchtungskonzept verlangen.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, mit Ausnahme von 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**

- <sup>1</sup> Permanente Reklameanschlagstellen und digitale Folgelösungen müssen sich so ins Orts- und Landschaftsbild sowie ins architektonische Konzept einfügen, dass eine harmonische Gesamtwirkung entsteht.

- <sup>2</sup> 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. Januar 1985 eingezonten Bauzonen**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Die besondere Bezeichnung ist nach der vollständigen Überbauung des eingezonten Gebiets aus dem Zonenplan zu entfernen.

### **Art. 54      Ökologische Ausgestaltung**

- <sup>1</sup> Dem Klimaschutz, der Klimaanpassung und dem Ressourcen- und Energieeinsatz ist im gesamten Planungs- und Bauwesen auf allen Ebenen angemessen Rechnung zu tragen.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Invasive, gebietsfremde Arten sind bei Neupflanzungen nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Schotterflächen sind nicht erlaubt, ausser für den Fassadenschutz.
- <sup>5</sup> 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**

- <sup>1</sup> 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**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde verlangt in allen Zonen für Neubauten, grössere Umbauten und bei wesentlichen Veränderungen des Aussenraums mit dem Baugesuch einen Plan über die Umgebungsgestaltung.
- <sup>2</sup> Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht insbesondere Angaben zu allen gemäss dieser Bauordnung relevanten Aspekte.

- <sup>3</sup> Die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung sind umgehend nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Baute realisiert sein.
- <sup>4</sup> Die Gemeinde kann zur Sicherstellung der Realisierung der Umgebungsgestaltung Kostenvorschüsse verlangen.

#### **Art. 57      Dächer und Fassaden**

- <sup>1</sup> Flachdächer sind retentionswirksam auszugestalten.
- <sup>2</sup> Dächer auf Neubauten und neubauähnlichen Umbauten bei Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25.0 m<sup>2</sup>, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen und/oder für die Energiegewinnung zu nutzen.
- <sup>3</sup> Die Nutzung von Dachflächen als Dachterrassen ist möglich, wenn deren Oberkante mind. 2.0 m unter den zulässigen Höhenmassen liegen.
- <sup>4</sup> Technische Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhen gemäss Art. 7 hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Die Gemeinde kann im Sinne der Verhältnismässigkeit Ausnahmen zulassen, Vorgaben zur Gestaltung machen und insbesondere die Einhausung verlangen.
- <sup>5</sup> Dachaufbauten und -einschnitte bei Schrägdächern dürfen zusammen nicht breiter als 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge sein.
- <sup>6</sup> 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**

- <sup>1</sup> Bei Terrassenhäusern, deren Geschosse um mindestens 3.0 m versetzt sind, darf gegenüber der realisierbaren Geschosshöhe bei Nichtterrassenhäusern ein zusätzliches Geschoss erstellt werden.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Bei Terrassenhäusern sind nur Flach- und Pultdächer zulässig.
- <sup>4</sup> Die Gemeinde bestimmt die zulässige Gebäudelänge des gesamten Terrassenhauses im Einzelfall.

### **4.      Schlussbestimmungen**

#### **Art. 59      Mehrwertabgabe**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümerschaften eine Mehrwertabgabe von 20 % des Boden-Mehrwerts bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen im Sinne von Art. 52a Abs. 2a PBG.

- <sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe wird im Sinne des PBG verwendet.

#### **Art. 60      Gebühren**

- <sup>1</sup> Für die Behandlung von Baugesuchen hat der Baugesuchstellende eine Gebühr zu entrichten.
- <sup>2</sup> Auslagen für Gutachten und andere externe Kosten sind vom Baugesuchstellenden zusätzlich zu tragen.
- <sup>3</sup> Die Gebührenhöhe bestimmt sich gemäss dem Kantonsratsbeschluss über die Gebühren in Verwaltungs- und Zivilsachen (Verwaltungsgebührentarif), soweit die Gemeinde keine anderslautende Gebührenordnung erlassen hat.

#### **Art. 61      Übergangsrecht**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Gegenüber bestehenden Gebäuden auf Nachbargrundstücken, welche die geltenden Grenzabstandsvorschriften nicht einhalten, kann die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren den Grenzabstand in Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften und der Interessen der Wohnhygiene sowie nachbarlicher Interessen angemessen reduzieren, wenn für dieses Gebäude kein Näherbaurecht oder aber ein gegenseitiges Näherbaurecht besteht, welches vor dem 1. Januar 2019 begründet worden ist. Der Gebäudeabstand berechnet sich in der Folge nach Massgabe des durch die Gemeinde reduzierten Grenzabstands.
- <sup>3</sup> 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**

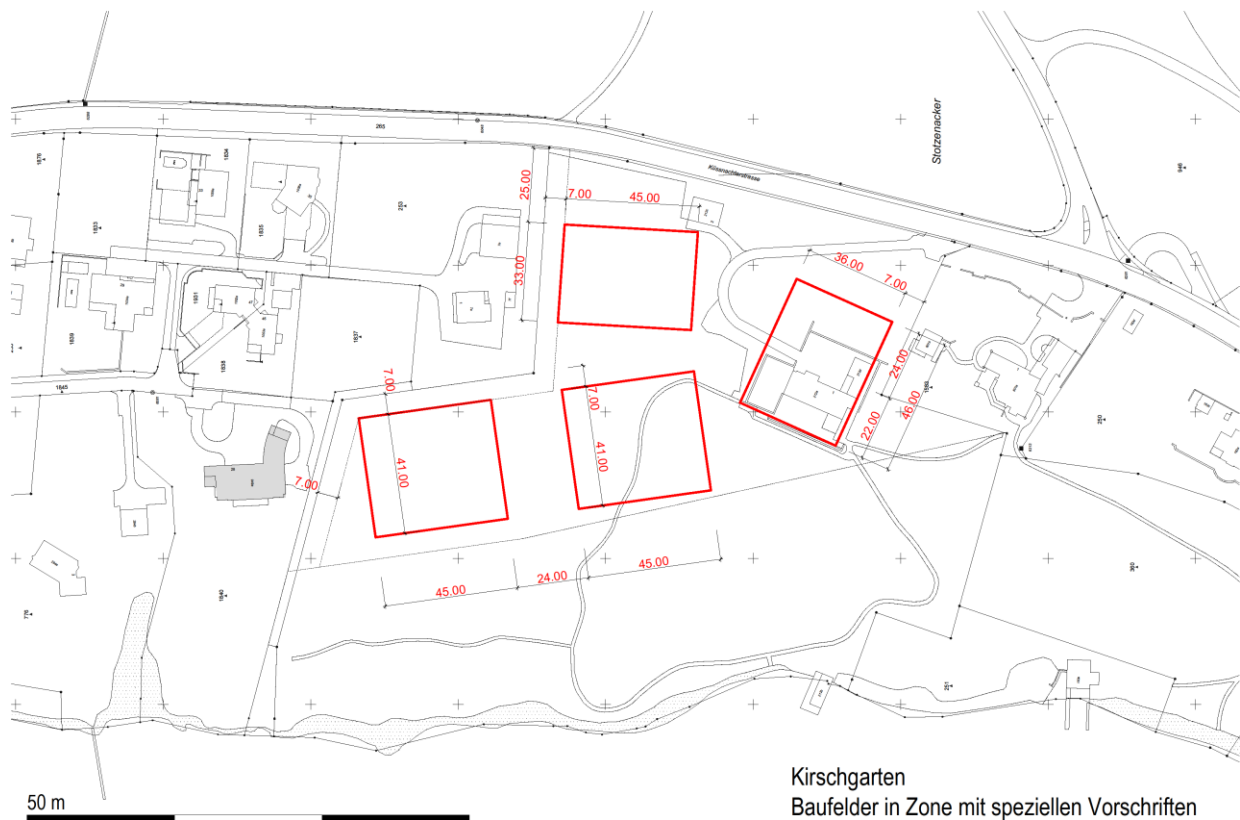
- <sup>1</sup> Die Bauordnung vom 27. November 2005 (Stand vom 25. Mai 2021) und der Zonenplan vom 27. November 2005 (Stand vom 27. April 2021) werden aufgehoben.

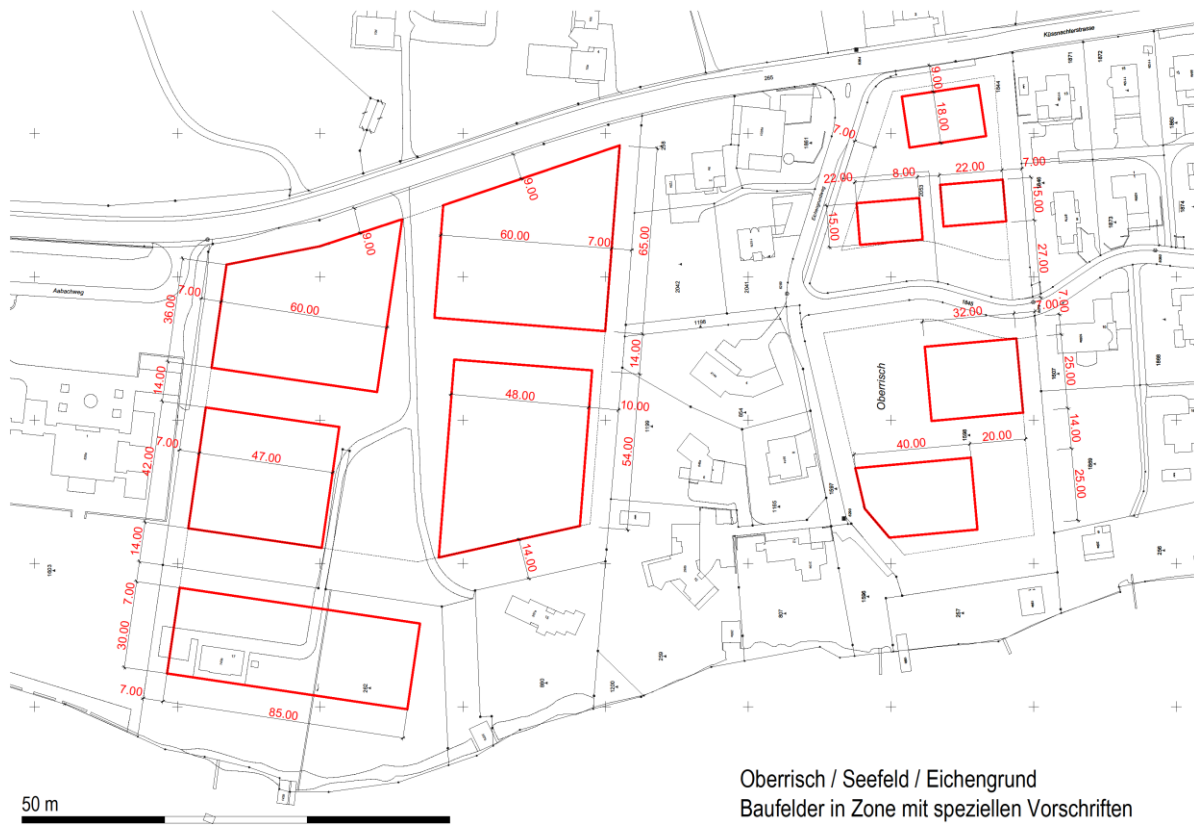
#### **Art. 63      Inkrafttreten**

- <sup>1</sup> 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, Oberrisch (Art. 16)

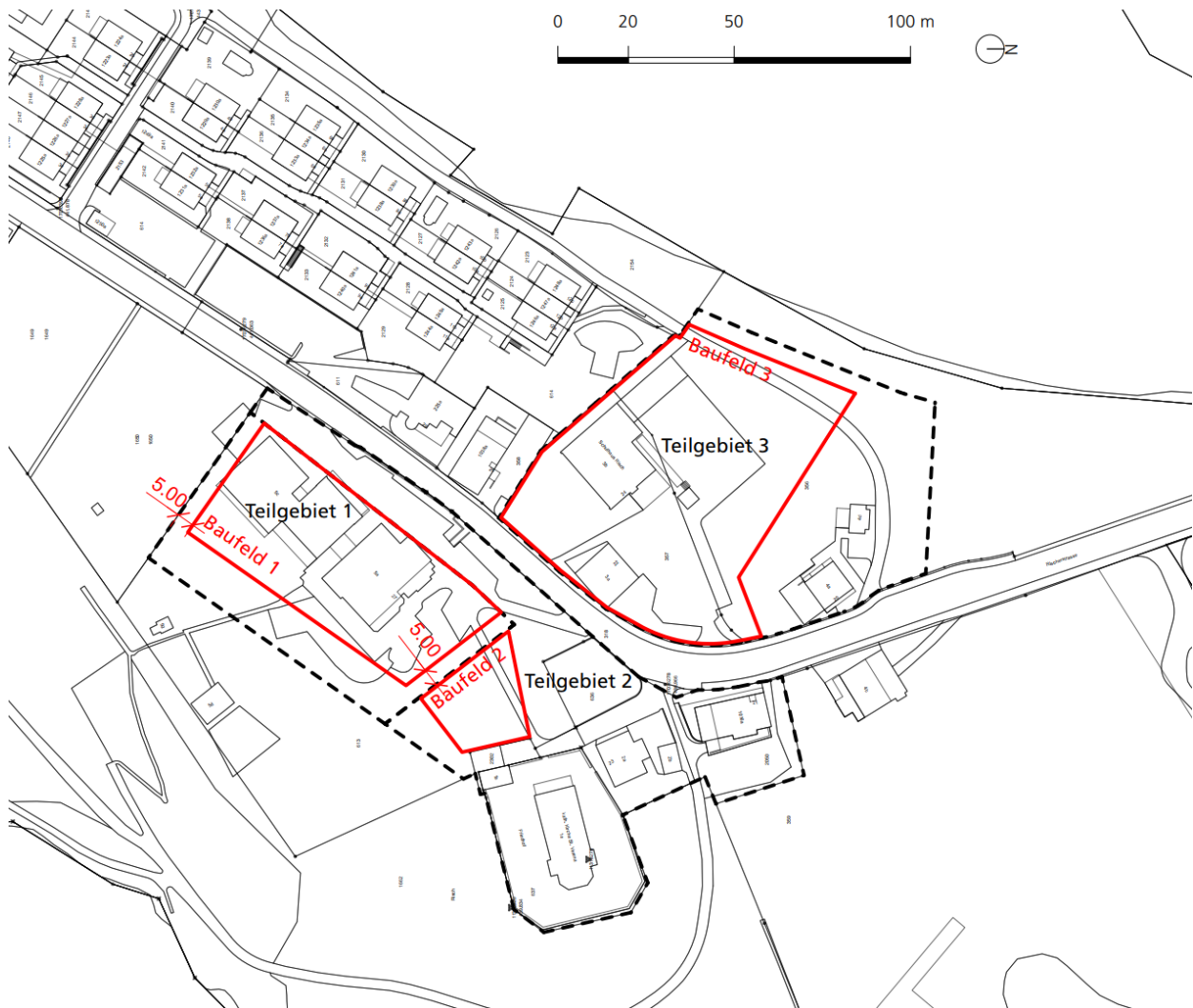






## Anhang 2: Baufelder in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Parz. GS Nr. 1700 (ehem. 1863) in Buonas (Art. 17)



**Anhang 3: Baufelder in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Dorfkern Risch  
(BsV7, Art. 20)**


# Anhang 4: 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

 Zufahrten aufheben

---

**Anhang 5: 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.

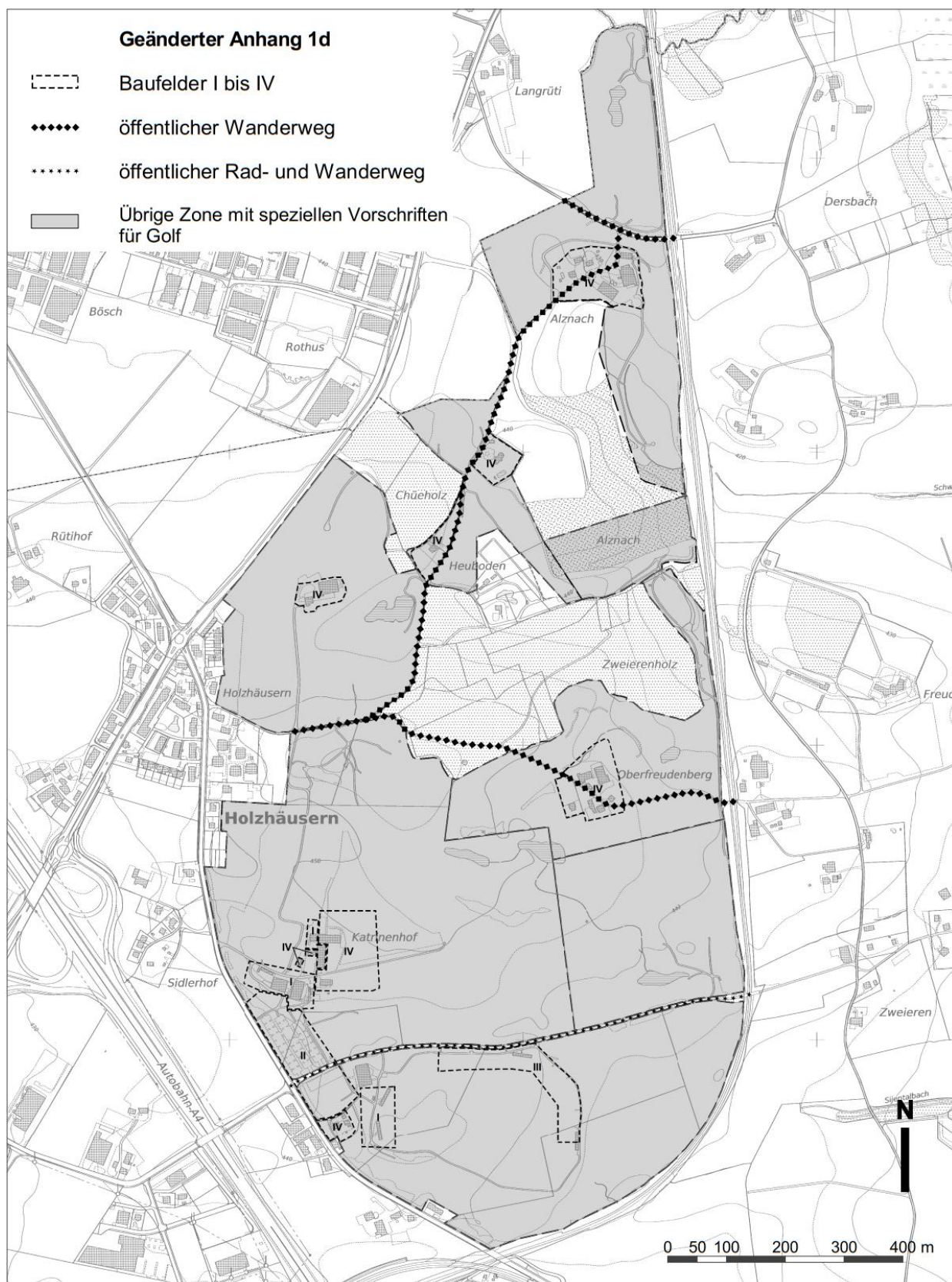
**Wander- und Radwege**

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.





<sup>1</sup> Änderung vom 23. Oktober 2018 (GRB 2018-4814), genehmigt durch die Baudirektion am 14. Dezember 2018