



Unterägeri



Kanton Zug
Gemeinde Unterägeri

Bauordnung 2008

Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung

§ 1	Zweck	4
§ 2	Geltungsbereich	4
§ 3	Planungs- und Baukommission	4

II. Gemeindliche Pläne

§ 4	Richtplan	4
§ 5	Zonenplan	5

III. Allgemeine Bauvorschriften

§ 6	Baureife	5
§ 7	Bauausführung	5
§ 8	Spielflächen	5
§ 9	Hindernisfreies Bauen	5
§ 10	Abstellräume	5
§ 11	Einordnung	6
§ 12	Terrainveränderungen ohne Stützmauern	6
§ 13	Terrainveränderungen mit Stützmauern	6
§ 14	Einfriedungen	6
§ 15	Dachgestaltung	6
§ 16	Lärmschutz	7
§ 17	Arealbebauungen: Anforderungen	7
§ 18	Abweichungen	7
§ 19	Ausnützungsbonus	8
§ 20	Arealbauverfahren	8
§ 21	Arealbauungspflicht	8

IV. Parkierungsvorschriften

§ 22	Erstellungs- und Beibehaltungspflicht	8
§ 23	Ausmass	8
§ 24	Motorfahräder und Velos	9
§ 25	Abweichung	9
§ 26	Lage, Anordnung und Gestaltung der Parkplätze	9
§ 27	Parkplätze auf fremdem Grund	10
§ 28	Ersatzabgabe	10
§ 29	Verwendungszweck	10

V. Zonenvorschriften

§ 30	Nutzungsvorschriften für Wohnzonen	10
§ 31	Nutzungsvorschriften Wohn- und Arbeitszonen	10
§ 32	Nutzungsvorschriften für Arbeitszonen	11
§ 33	Kernzonen	11
§ 34	Kernzonen A und B	11
§ 35	Kernzone C	12
§ 36	Ortsbildschutzzonen	12
§ 37	Zonen des öffentlichen Interesses	12
§ 38	Landwirtschaftszonen	13
§ 39	Naturschutzzonen	13
§ 40	Archäologische Fundstätten	13
§ 41	Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für den Campingplatz	13
§ 42	Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen	14
§ 43	Massvorschriften für Wohn- sowie für Wohn- und Arbeitszonen (Einzelbauweise)	14
§ 44	Massvorschriften für Arbeitszonen (Einzelbauweise)	14
§ 45	Massvorschriften für Kernzonen (Einzelbauweise)	14
§ 46	Geschosshöhe	15
§ 47	Ausragende Bauteile	15
§ 48	Terrassenhaus	15
§ 49	Kleinbauten	15
§ 50	Besondere Grenzabstände	15
§ 51	Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern	15
§ 52	Ruhezeiten für Bauarbeiten	16

VI. Naturgefahren

§ 53	Gefahrenzonen	16
------	---------------	----

VII. Gebühren

§ 54	Gebühren	16
------	----------	----

VIII. Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 55	Übergangsrecht	16
§ 56	Aufhebung bisherigen Rechts	17
§ 57	Inkrafttreten	17
	Genehmigung	17
	Anhang Bauordnung	18
	Erläuterungsskizzen	19

Bauordnung der Einwohnergemeinde Unterägeri

Die Einwohnergemeinde, gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998¹,

beschliesst:

I. Einleitung

§ 1 Zweck

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

§ 2 Geltungsbereich

¹ Die Vorschriften der Bauordnung gelten für alle Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung.

² Die Bauordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 3 Planungs- und Baukommission

¹ Der Gemeinderat wählt eine Kommission bestehend aus maximal fünf von den politischen Parteien vorgeschlagenen Fachpersonen. Der Gemeinderat kann weitere Mitglieder mit beratender Stimme benennen.

² Die Fachkommission berät den Gemeinderat und andere gemeindliche Behörden in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen.

³ Bei Bedarf kann ein Gutachten einer neutralen Fachperson eingeholt werden.

II. Gemeindliche Pläne

§ 4 Richtplan

¹ Der gemeindliche Richtplan gibt darüber Aufschluss, wie sich die Gemeinde räumlich entwickeln soll. Er legt behördenverbindlich Ziele fest, insbesondere für die

- a) räumliche Entwicklung der Siedlungs-, Landwirtschafts-, Landschafts- und Schutzgebiete;
- b) Erneuerung von Siedlungen;
- c) Erschliessung, Verkehr, Ver- und Entsorgung des ganzen Gemeindegebietes, samt Erschliessungsprogramm;
- d) Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen, Aussichtspunkte, Naturobjekte, Denkmäler und Naherholungsgebiete.

² Der Gemeinderat erlässt den Richtplan und führt ihn nach.

¹ Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11)

³ Für die bauliche Entwicklung eines Gebietes kann der Gemeinderat Quartiergestaltungspläne erlassen, namentlich für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen sowie als Grundlage zur Beurteilung von Arealbebauungen.

§ 5 Zonenplan

Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet in verschiedene Zonen auf.

III. Allgemeine Bauvorschriften

§ 6 Baureife

Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

§ 7 Bauausführung

¹ Bauten und Anlagen, inkl. Erschliessungsanlagen, sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde und der Technik zu erstellen und zu unterhalten. Sie ermöglichen ein gesundes Wohnen und Arbeiten und gewährleisten die Sicherheit von Menschen, Tieren und Sachen.

² In Vollgeschossen beträgt die lichte Höhe von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen mindestens 2.30 m. Im Dachgeschoss muss diese Höhe auf mindestens 1/2 ihrer Grundfläche eingehalten sein. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume haben eine Bodenfläche von mindestens 10 m² aufzuweisen.

§ 8 Spielflächen

Bei Mehrfamilienhäusern und Arealbebauungen sind kindgerechte Spielflächen zu erstellen.

§ 9 Hindernisfreies Bauen

¹ Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr müssen so erstellt und betrieben werden, dass sie auch für Behinderte zugänglich und benutzbar sind.

² Bei wesentlichen Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr darf auf Massnahmen für Behinderte nur verzichtet werden, wenn der Aufwand unverhältnismässig wäre oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde.

³ Zu beachten sind insbesondere folgende Grundsätze:

- a) Für Behinderte sollen die gleichen Zugänge wie für Nichtbehinderte benutzbar sein.
- b) Parkplätze für Behinderte sollen so angeordnet sein, dass lange Wege vermieden werden.
- c) Bei öffentlich zugänglichen Toilettenanlagen sowie bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr muss mindestens eine behindertengerechte Toilettenanlage vorhanden sein.

§ 10 Abstellräume

Bei Mehrfamilienhäusern sind gemeinschaftliche Abstellräume in angemessener Zahl und Grösse zu erstellen.

§ 11 Einordnung

- 1 Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenräume so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Reklamen und Antennen haben sich insbesondere in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder gut einzuordnen.

§ 12 Terrainveränderungen ohne Stützmauern

- 1 Wenn das Terrain verändert wird, muss der Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens 0.50 m betragen.
- 2 Abgrabungen und Aufböschungen im Grenzbereich dürfen höchstens im Verhältnis 1 : 1 erstellt werden.
- 3 Wenn der Nachbar zustimmt, darf von den Vorschriften in Absatz 1 und 2 abgewichen werden.

§ 13 Terrainveränderungen mit Stützmauern

- 1 Stützmauern mit Hinterfüllung müssen mindestens 1 m von der Grenze entfernt und dürfen maximal 1 m hoch sein. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass von der Grenze zurückzusetzen.
- 2 Bei Abgrabungen müssen Stützmauern mindestens 1 m von der Grenze entfernt und dürfen maximal 2.50 m hoch sein. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass von der Grenze zurückzusetzen.
- 3 Stützt eine Mauer gleichzeitig eine Hinterfüllung und eine Abgrabung, darf sie die Höhe für Bauten von 3 m nicht überschreiten.
- 4 Wenn der Nachbar zustimmt, darf von den Vorschriften in Abs. 1,2 und 3 abgewichen werden.
- 5 Für Stützmauern und andere Stützkonstruktionen an Privatstrassen setzt der Gemeinderat die zulässige Höhe und den Abstand zur Strasse im Einzelfall unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen fest. Im Interesse des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes sind Stützmauern und andere Stützkonstruktionen möglichst niedrig zu bauen.

§14 Einfriedungen

- 1 Tote Einfriedungen bis zu 1.50 m Höhe dürfen an der Grenze stehen. Sind sie höher als 1.50 m, müssen sie um das halbe Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze entfernt stehen, ausser, wenn der Nachbar dem Näherbau zustimmt.
- 2 Für lebende Einfriedungen gelten die Vorschriften des Privatrechts.
- 3 Gegenüber Privatstrassen finden die Vorschriften des Strassenreglementes sinngemäss Anwendung.

§ 15 Dachgestaltung

- 1 Die Breiten der Dachaufbauten und -einschnitte bei Schrägdächern dürfen in Kernzonen zusammen nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge, in allen anderen Zonen zusammen nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge sein. Die dominierende Wirkung der Dachfläche darf nicht verloren gehen.

² Anlagen der Haustechnik dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist; sie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen.

³ Kamine sind bei Schrägdächern im oberen Drittel über Dach zu führen.

§ 16 Lärmschutz

¹ Der Gemeinderat kann bei Mehrfamilienhäusern im Sinne der Vorsorge eine andere Stellung und Gestaltung der Bauten oder eine andere Anordnung lärmempfindlicher Räume verlangen, selbst wenn die Grenzwerte² eingehalten sind. Die Massnahmen müssen technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sein.

² Die Empfindlichkeitsstufen werden im Zonenplan zugeordnet.

³ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Teilen der Bauzonen gilt der bundesrechtliche Planungswert.

§ 17 Arealbebauungen: Anforderungen

¹ Arealbebauungen haben gegenüber der Einzelbauweise der jeweiligen Zone und Nutzung entsprechend, folgenden erhöhten Anforderungen zu genügen:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- b) besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;
- c) besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität;
- d) besonders gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs-, Garten- und Gemeinschaftsanlagen;
- e) zweckmässige arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz;
- f) zweckmässige Erschliessung mit Sammelgaragen für mindestens $\frac{3}{4}$ der Autoabstellplätze;
- g) zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen;
- h) hindernisfreies Bauen.
- i) Neubauten:
Für neue Gebäude, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, werden nicht erneuerbare Energien zur Wärmeerzeugung im Umfang von maximal 25 % des gemäss der Energieverordnung vom 12. Juli 2005 zulässigen Wärmeverbrauchs zugelassen.
Sanierungsbauten:
Für zu sanierende Gebäude, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, werden nicht erneuerbare Energien zur Wärmeerzeugung im Umfang von maximal 60% des gemäss der Energieverordnung vom 12. Juli 2005 zulässigen Wärmeverbrauchs zugelassen. Der Gemeinderat kann Ausnahmegewilligungen erteilen.

² Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Autoabstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

§ 18 Abweichungen

Arealbebauungen dürfen in folgenden Punkten von den Vorschriften der Einzelbauweise abweichen:

- a) Grenz- und Gebäudeabstand, wobei gegenüber benachbarten Parzellen die für die Einzelbauweise geltenden Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten sind.

² vgl. Art. 40 Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

- b) Gebäudelänge, wobei sich der Grenzabstand um 1/5 der Mehrlänge auf max. 10 m erhöht.
- c) In der Regel ein zusätzliches Geschoss, ausgenommen in den Kernzonen A,B,C, und den Wohnzonen W1a und W2a, wobei sich der Grenzabstand um 2.00 m erhöht.

§ 19 Ausnützungsbonus

- ¹ Erfüllt ein Bauvorhaben sämtliche Anforderungen einer Arealbebauung, so wird der Ausnützungsbonus von 15 % auf die in der jeweiligen Zone zulässigen Ausnützung gewährt.

§ 20 Arealbauverfahren

- ¹ Der Gemeinderat hört die Gesuchsteller an und kann eine von der Bauherrschaft unabhängige Fachperson mit der Prüfung beauftragen, ob die Arealbebauung gesamthaft eine bessere planerische Lösung darstellt, als wenn das Land ohne Arealbauungsplan baulich ausgenützt würde. Die Kosten müssen die Gesuchsteller übernehmen.
- ² Der Arealbauungsplan muss genügend Angaben enthalten, um beurteilen zu können, ob die Arealbebauung für das Siedlungsbild und die Umgebung vorteilhafter ist.
- ³ Das Gutachten der unabhängigen Fachperson ist Bestandteil der Baugesuchsunterlagen.

§ 21 Arealbauungspflicht

Ab einer Fläche von 4000 m² kann der Gemeinderat eine Arealbebauung vorschreiben.

IV. Parkierungsvorschriften

§ 22 Erstellungs- und Beibehaltungspflicht

- ¹ Bei Neubauten, bei wesentlichen Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten und Anlagen sind genügend Abstellplätze für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher zu schaffen. Die Abstellplätze müssen auf privatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft und dauernd als solche benutzt werden können.
- ² Die Eigentümer bestehender Bauten, deren Benutzung eine übermässige Beanspruchung öffentlicher Abstellplätze oder Strassen zur Folge hat, können in gleicher Weise zur Schaffung von Abstellplätzen verpflichtet werden.
- ³ Abstellplätze dürfen ohne Bewilligung nicht zweckentfremdet werden. Der Gemeinderat kann die Zweckbindung im Einzelfall aufheben, wenn kein Bedarf nach Abstellplätzen mehr besteht oder wenn ein Grund für die Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen eintritt.

§ 23 Ausmass

- ¹ Für die Zahl der Autoabstellplätze gelten folgende Mindestanforderungen:
(Abstellplatz = AP, anrechenbare Geschossfläche = aGF)

Wohnbauten	1 AP pro 100 m ² aGF, mind. 1 AP pro Wohnung
Büro, Läden, Kleingewerbe	1 AP pro 40 m ² aGF
Gewerbe, Werkstätten	1 AP pro 40 m ² aGF
Café, Restaurant	1 AP pro 40 m ² Restaurationsfläche

Hotel, Pension	1 AP pro 4 Betten
Besucherplätze	mind. 10 % der erforderlichen Anzahl AP

² Für andere Nutzungen gilt als Richtlinie die einschlägige Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute.

³ Garagenvorplätze dürfen als Abstellplätze angerechnet werden, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritte und Sammelgaragen dienen.

§ 24 Motorfahräder und Velos

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mindestens zwei Abstellplätze zu erstellen.

² Bei Gebäuden mit anderen Nutzungen sind in der Regel mindestens gleich viele Abstellplätze für Motorfahräder und Velos wie für Personenwagen zu erstellen. Für Kinderwagen, Dreiradvelo usw. sind genügend grosse Abstellräume zu erstellen.

§ 25 Abweichung

¹ Der Gemeinderat befreit von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen ganz oder teilweise, wenn

- a) wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen, oder
- b) wenn die Erstellung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

² In Sondernutzungsplänen kann der Gemeinderat ermächtigt werden, im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für bestimmte Gebiete von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen ganz oder teilweise zu befreien oder deren Erstellung ganz oder teilweise zu untersagen,

- a) wenn das Strassennetz den durch die Erstellung von Parkplätzen verursachten zusätzlichen Verkehr nicht aufzunehmen vermag, oder
- b) zum Schutze vor den Auswirkungen des Verkehrs, insbesondere in Zentrumslagen oder in stark belasteten Gebieten, oder
- c) im Rahmen von autoarmem Wohnen und Arbeiten mit entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern.

§ 26 Lage, Anordnung und Gestaltung der Parkplätze

¹ Parkplätze sollen zusammengefasst und überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden. Angrenzende Fussgängerbereiche, Geh- und Radwege sollen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

² Parkplätze in Fussgängerbereichen, an Geh- und Radwegen sowie an Strassen sind wenn möglich mit Grünstreifen, Bepflanzungen und anderen gestalterischen Mitteln abzutrennen.

³ Grössere Parkplatzflächen sind auch innerhalb der Anlage angemessen zu bepflanzen.

⁴ Die Kunden- und Besucherparkplätze müssen entsprechend gekennzeichnet und ausgestaltet werden, damit sie für ihre Bestimmung von anderen Nutzungen dauernd freigehalten werden können.

⁵ Die Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge sind nach Möglichkeit ebenerdig anzulegen und zu überdachen; sie sind nach Möglichkeit in der Nähe von Hauseingängen zu bauen.

§ 27 Parkplätze auf fremdem Grund

Parkplätze auf fremdem Grund werden als Pflichtparkplätze anerkannt, sofern sie sich in angemessener Distanz befinden und langfristig vertraglich sichergestellt werden. Entfällt die vertragliche Regelung, sind die fehlenden Parkplätze nachträglich zu erstellen oder abzugelten.

§ 28 Ersatzabgabe

Wer gemäss § 25 dieser Bauordnung von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen befreit ist, hat für jeden nicht zu erstellenden Parkplatz eine Ersatzabgabe von Fr. 8'000.00 zu entrichten, zuzüglich der seit Inkrafttreten dieser Bauordnung eingetretenen Teuerung gemäss Zürcher Baukostenindex.

§ 29 Verwendungszweck

- ¹ Die Ersatzabgaben sind zu verwenden für die Erstellung von öffentlichen Parkierungsanlagen oder Anlagen des öffentlichen Verkehrs oder des nicht motorisierten Privatverkehrs.
- ² Die Leistung einer Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf die Benützung von öffentlichen Abstellplätzen.

V. Zonenvorschriften

§ 30 Nutzungsvorschriften für Wohnzonen

- ¹ Wohnzonen sind für das Wohnen und für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- ² In der im Zonenplan schraffierten und mit der Nr. 2 bezeichneten Fläche, kann für Bauten des Gastgewerbes und des Fremdenverkehrs (Hotels, Gasthöfe, Restaurants, Cafés, Bars etc.) bei besonders guter landschaftlicher Eingliederung und Gestaltung auf die zonengemässe Ausnützung ein Bonus von maximal 50 % erteilt werden.
- ³ In der im Zonenplan schraffierten und mit der Nr. 3 bezeichneten Fläche, kann für Kinderheim- und Schulbauten, worunter auch die notwendigen Betriebs- und Verwaltungsbauten fallen, bei besonders guter Eingliederung und Gestaltung auf die zonengemässe Ausnützung ein Bonus von max. 50 % erteilt werden.
- ⁴ In der Wohnzone *1a* ist auf eine besonders gute Eingliederung und Gestaltung zu achten. Bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials ist dem Standort sowie der Umgebung der Baute Rechnung zu tragen. Firstrichtung und Dachneigung sind so festzulegen, dass sich die Baute gut ins Strassen- und Siedlungsgebiet einfügt.

§ 31 Nutzungsvorschriften für Wohn- und Arbeitszonen

- ¹ Wohn- und Arbeitszonen sind für das Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- ² Für Lagernutzungen im Untergeschoss kann ein Ausnützungsbonus bis zu 40 % der Erdgeschoss Gewerbe- oder Dienstleistungsfläche gewährt werden.

§ 32 Nutzungsvorschriften für Arbeitszonen

- 1 Arbeitszonen sind für mässig und stark störende Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Betriebsnotwendige Wohnungen sind zulässig.

§ 33 Kernzonen

- 1 Bauten, deren Volumen und Lage für das Ortsbild an Strassen, Plätzen und Wasserläufen wichtig sind, dürfen am gleichen Ort und mit dem im Wesentlichen gleichen Volumen wieder aufgebaut werden.
- 2 Für unterirdische Parkieranlagen gewährt der Gemeinderat bei der Einzelbauweise einen Ausnützungsbonus von 0.05.
- 3 Für Gewerbenutzungen gewährt der Gemeinderat bei der Einzelbauweise einen Ausnützungsbonus von bis zu 0.20.
- 4 Reklamen müssen sich besonders gut in das Ortsbild einfügen; die Geschlossenheit der Fassade und das Strassenbild dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 34 Kernzonen A und B

- 1 Die Kernzonen A und B dienen der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie sind für das Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (inkl. Gastgewerbe) bestimmt. Wohnungen im Erdgeschoss sind nicht gestattet, ausgenommen an Lagen, die von der Kantons-, Oberdorf-, Höfner-, Lido- und Zugerbergstrasse abgewandt sind und sich nicht für publikumsintensive Nutzungen eignen.
- 2 Für die Garagierung von Fahrzeugen darf pro Liegenschaft nur ein Einfahrtstor von höchstens 3 m Breite erstellt werden.
- 3 Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten. Der Gemeinderat kann den Abbruch und Neubau bewilligen, wenn das bestehende Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder es unzumutbar ist, die Bausubstanz zu erhalten.
- 4 Gebäude dürfen umgestaltet, erweitert, umgenutzt und mit Ergänzungsbauten versehen werden, wenn das historische Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- 5 Die Fassaden und Dächer sind in ortsüblichen Materialien und Formen zu gestalten. Fensteröffnungen sind hochrechteckig auszuführen, ausser Ladenfenster im Erdgeschoss. Die strassenseitige Front eines Neubaus ist architektonisch als Hauptfassade zu gestalten.
- 6 Der Dachfirst soll in der Regel senkrecht oder parallel zur Strasse verlaufen. Entlang des Lorzenlaufs sind die Firstrichtungen mit geringen Abweichungen (+/- 5°) beizubehalten. Auf Hauptbauten sind in der Regel nur Satteldächer mit beidseitig gleichmässiger Neigung von 30° bis 50° alter Teilung zugelassen. Dachaufbauten sind nur als Giebellukarne, Schleppegaube oder Dachflächenfenster zugelassen. Balkone dürfen die Fassade nicht überragen.
- 7 Mauern und Einfriedungen zur Umgebungsgestaltung sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig; im Übrigen sind nur technisch bedingte Stützmauern gestattet.
- 8 In Abweichung von den Massvorschriften gemäss § 45 darf ein Ersatzbau innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens neu errichtet werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Das Bauvorhaben muss die ortstypischen gestalterischen Elemente des Altbaus erhalten und verbessern;
- Der Altbau darf nicht als Provisorium bewilligt worden sein und es darf für den Altbau kein Beseitigungsrevers vorliegen.

⁹ Geringfügige Abweichungen des Ersatzbaus vom Gebäudevolumen des Altbaus können im Interesse des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Feuerpolizei, der Wohn- und Arbeitshygiene, des Ortsbildes und unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen gestattet oder vorgeschrieben werden.

§ 35: Kernzone C

¹ Die Kernzone C dient der Entwicklung und Erneuerung des Ortskerns. Sie ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (inkl. Gastgewerbe) sowie für das Wohnen bestimmt.

² Mit Zustimmung des Nachbarn ist das Bauen auf die Grenze zulässig.

³ Auf einer Tiefe von 14 m ab der Baulinie beträgt der Grenzabstand 3.50 m und der Gebäudeabstand 7 m, sofern:

- a) der Hauptgiebel senkrecht zur Baulinie ausgerichtet ist.
- b) auf ein Attikageschoss verzichtet wird.
- c) ein Attikageschoss zur entsprechenden Grenze um mindestens 1.50 m von der Fassade zurückgesetzt ist.

⁴ Bei Schrägdächern muss die Dachneigung mindestens 25° betragen. Flachdächer sind begehbar oder begrünt auszugestalten. Auf Attikageschossen sind nur Flachdächer zulässig. Das Attikageschoss darf eine Höhe von 3.70 m, gemessen ab der effektiven Gebäudehöhe, nicht überschreiten.

⁵ Es dürfen pro Liegenschaft höchstens zwei Garagen - Einfahrtstore von zusammen 6 m Breite erstellt werden.

⁶ Vor der Baulinie sind Abstellplätze für Besucher und Kunden zulässig. Nicht überbaute Bereiche hinter der Baulinie sind als Grün- und Freiflächen auszugestalten.

⁷ Die im Zonenplan schraffierte und mit der Nummer 1 bezeichnete Fläche ist für Bauten des Gastgewerbes und des Fremdenverkehrs (Hotels, Gasthöfe, Restaurants, Cafés, Bars etc.) bestimmt. Betriebsnotwendige Wohnungen sind zulässig.

§ 36 Ortsbildschutzzonen

¹ Die Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung, Pflege und Entwicklung des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. In Ortsbildschutzzonen ist auf eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie auf eine besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild zu achten. Bevor der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilt, kann er von den Gesuchstellern eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können.

² Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten lässt der Gemeinderat das Baugesuch durch eine unabhängige Fachperson prüfen und holt eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein.

§ 37 Zonen des öffentlichen Interesses

¹ Die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten sind für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

² Die Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung sind für Frei-, Grün- und Erholungsflächen bestimmt. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Nutzung erforderlich sind.

³ Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen müssen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen eingehalten werden. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

⁴ Die im Zonenplan mit der Nummer 4 schraffierte Fläche ist ausschliesslich für den Bau von Aussensportanlagen bestimmt. Es ist max. 1 kleiner Unterstand für die Lagerung von Sprungmatten und das unbedingt auf dem Platz erforderliche Sportgerät zulässig. Es dürfen keine Tribünen und Parkplätze auf dem Areal erstellt werden. Im übrigen gelten die Bestimmungen für die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen.

§ 38 Landwirtschaftszonen

Zonen für die Landwirtschaft umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.

§ 39 Naturschutzzonen

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege von naturnahen Pflanzen- und Tiergemeinschaften, wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölzen. Sie werden unterteilt in eine Zone A und eine Zone B.

² Die Zone A umfasst den eigentlichen Lebensraum der zu schützenden Pflanzen und Tiere.

³ Die Zone B schützt die Zone A vor schädigenden Einflüssen und bildet den Übergang zur umgebenden Landschaft.

§ 40 Archäologische Fundstätten

¹ Die Zonen archäologische Fundstätten dienen der Erhaltung und Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde.

² Bauermittlungs- und Baugesuche sowie geplante bauliche Veränderungen sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 41 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für den Campingplatz

¹ Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für den Campingplatz ist für die Errichtung und den Betrieb eines Campingplatzes samt den notwendigen Bauten und Anlagen bestimmt.

² Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Mit dem Baugesuch für diese Bauten und Anlagen sind zusätzlich folgende Unterlagen einzureichen:

- a. ein Umgebungsgestaltungsplan, der sich zur Gestaltungs- und Flächennutzung, zur Ver- und Entsorgung, zur Erschliessung, zur Bepflanzung sowie zu den Standplätzen mit Angabe der Saison-, Ferien- und Durchgangsplätze äussert;
- b. ein Betriebsreglement, das insbesondere die Öffnungs- und Ruhezeiten, die Freizeitnutzungen sowie den Mindestinhalt der Platzordnung festlegt.

§ 42 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen

¹ Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen ist für die Errichtung und den Betrieb einer Reitsportanlage samt den notwendigen Bauten und Anlagen bestimmt. Für Bauten und Anlagen gilt eine maximale Firsthöhe von 11.50 m. Sämtliche Bauten und Anlagen sind der öffentlichen Kanalisation anzuschliessen.

² Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Mit dem Baugesuch für diese Bauten und Anlagen sind zusätzlich folgende Unterlagen einzureichen:

- a. ein Umgebungsgestaltungsplan, der sich zu Geländeänderungen, Bepflanzung, Beleuchtung, Wegführung und Erschliessung sowie zur Parkierung äussert.
- b. ein Betriebsreglement, das insbesondere Aufschluss gibt über Reitsportanlagen, Betriebszeiten und die Parkplatzbenützung.

§ 43 Massvorschriften für Wohn- sowie für Wohn- und Arbeitszonen (Einzelbauweise)

¹

Zone	Geschosszahl	Max. Ausnützungsziffer	Mindest-Gewerbeanteil	Grenzabstand	Max. Gebäudelänge	Fassadenhöhe	Firsthöhe	Mindestspielflächen
W1a	1	0.15	-	6 m	12 m	4.50 m	7.00 m	-
W1b	1	0.15	-	6 m	30 m	4.50 m	7.00 m	-
W2a	2	0.22	-	6 m	30 m	7.00 m	9.80 m	15 %
W2b	2	0.32	-	5 m	30 m	7.00 m	9.80 m	15 %
W3	3	0.47	-	5 m	30 m	9.50 m	13.00 m	15 %
WA3	3	0.82	33%	5 m	frei	11.00 m	14.00 m	10 %
W4	4	0.57	-	6 m	40 m	12.00 m	14.50 m	15 %
WA4	4	0.82	25%	6 m	frei	12.00 m	14.50 m	10 %

² Die Mindestspielflächen bemessen sich in Prozenten der für das Wohnen bewilligten anrechenbaren Geschossflächen.

§ 44 Massvorschriften für Arbeitszonen (Einzelbauweise)

Zone	Geschosszahl	Baumassenziffer	Grenzabstände	Max. Gebäudelänge	Fassadenhöhe	Firsthöhe
A	frei	6.0	5 m	frei	10.50 m	13 m

§ 45 Massvorschriften für Kernzonen (Einzelbauweise)

¹

Zone	Geschosszahl	Ausnützungsziffer	max. AZ inkl. Gewerbe	Grenzabstand	Max. Gebäudelänge	Fassadenhöhe	Firsthöhe	Mindestspielflächen
KA	3	frei	frei	x1)	frei	9.50 m	13 m	-
KB	3	frei	frei	x1)	frei	10.00 m	15 m	-
KC	4	0.82	1.02	5.00 m	30 m	12.00 m	15 m	15 %

x¹⁾ wird vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt.

² Die Mindestspielflächen bemessen sich in Prozenten der für das Wohnen bewilligten anrechenbaren Geschossflächen.

- ³ In der Kernzone C ist entlang der Strassenbaulinien die geschlossene Bauweise unbeschränkt zulässig.

§ 46 Geschosshöhe

In Arbeitszonen, in gemischten Zonen und in Kernzonen gilt eine maximale Geschosshöhe von 3.50 m, in allen übrigen Zonen 3 m. Für Ladenlokale, Gewerbebetriebe und dergleichen im Erdgeschoss gilt eine maximale Geschosshöhe von 4.50 m.

§ 47 Auskragende Bauteile

- ¹ Auskragende Bauteile wie Erker, Balkone und Vortreppen dürfen bis auf eine Tiefe von 1.50 m in den vorschriftsgemässen Grenz- oder Gebäudeabstand hinein- oder über die Baulinie hinausragen, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der Gebäudelänge beanspruchen und die Hauptfassade deutlich erkennbar bleibt.
- ² Dachvorsprünge dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- oder Gebäudeabstand hinein oder über die Baulinie hinausragen.

§ 48 Terrassenhaus

- ¹ Bei Terrassenhäusern dürfen zwei zusätzliche Vollgeschosse erstellt werden.
- ² Mit Ausnahme von Brüstungen, Dachvorsprüngen und technisch bedingten Bauteilen, darf kein Gebäudeteil höher als 8.00 m über dem gewachsenen Terrain liegen.
- ³ Bei Terrassenhäusern sind nur Flachdächer zulässig.

§ 49 Kleinbauten

In den Kernzonen sind Kleinbauten nur bis zu einer Grundfläche von 15 m², einer Fassadenhöhe von 2.50 m und einer Firsthöhe von 3.50 m zulässig.

§ 50 Besondere Grenzabstände

- ¹ Der Grenzabstand in den Bauzonen für Unterniveaubauten beträgt 1.00 m und für Kleinbauten 2.00 m.
- ² Gegenüber Privatstrassen beträgt der Mindestabstand für Gebäude 4.00 m, für Unterniveaubauten 1.00 m und für Kleinbauten 2.00 m.
- ³ Steht ein über dem obersten zulässigen Vollgeschoss liegendes Attikageschoss näher als 1.50 m zur Fassade und nimmt es mit Ausnahme von Treppen- und Liftaufbauten mehr als ein Drittel der entsprechenden Gebäudelänge ein, so ist der Grenzabstand um 2.00 m zu erhöhen.

§ 51 Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern

Das Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern darf in Arbeitszonen, in gemischten Zonen und in Kernzonen nicht höher als 3.70 m, und in allen übrigen Zonen nicht höher als 3.20 m sein, gemessen ab der effektiven Gebäudehöhe.

§ 52 Ruhezeiten für Bauarbeiten

Lärmige Bauarbeiten dürfen nur in der Zeit von 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 19:00 Uhr ausgeführt werden.

VI. Naturgefahren**§ 53 Gefahrenzonen**

- 1 Gefahrenzonen umfassen durch Naturgefahren, wie Überflutung, Rutschung und Steinschlag gefährdete Bauzonen.
- 2 In der Gefahrenzone 2 dürfen Baubewilligungen für Neubauten, wesentliche Umbauten und Zweckänderungen nur erteilt werden, wenn die für den Schutz der Baute oder Anlage notwendigen Massnahmen mit dem Bauvorhaben realisiert werden.
- 3 In der Gefahrenzone 3 kann die Baubewilligungsbehörde Empfehlungen für Massnahmen erteilen.
- 4 Bei Bauvorhaben im Überflutungsgebiet des Aegerisees (Kote 725.50 m.ü.M.) hat die Bauherrschaft Massnahmen zu ergreifen, dass bis zur Überschwemmungskote das Schadenpotenzial klein gehalten wird. Dabei sind weitere raumplanerische Interessen (Seeufer und Landschaftsschutz) zu berücksichtigen.
- 5 Das Grundstück Nr. 70 Eimerloch, liegt vollständig in der Gefahrenzone 2. Über das ganze GS Nr. 70 sind vor der Baueingabe (Einzel- oder Arealbebauung) die gesamtheitlichen Sicherheitsmassnahmen inkl. geologischen Gutachten aufzuzeigen.

VII. Gebühren**§ 54 Gebühren**

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

VIII. Übergangs- und Schlussbestimmungen**§ 55 Übergangsrecht**

- 1 Gegenüber bestehenden Bauten, die vor dem 5. April 1977 gebaut worden sind, muss nur der Grenz-, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden.
- 2 Der Inhaber des bestehenden Campingplatzes hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten dieser Bauordnung dem Gemeinderat einen Umgebungsgestaltungsplan und ein Betriebsreglement zur Bewilligung einzureichen.
- 3 Der Inhaber der bestehenden Reitsportanlage hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten dieser Bauordnung dem Gemeinderat einen Umgebungsgestaltungsplan und ein Betriebsreglement zur Bewilligung einzureichen.

§ 56 Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Die Bauordnung und der Zonenplan vom 21. März 1989, sowie die Sonderbauvorschrift Kern und der Kernplan Dorf vom 13. September 1988 werden aufgehoben.
- ² Der Bebauungsplan „Gyrerank vom 13. August 1996 bleibt bis auf die Grundnutzung bestehen. Die Grundlage für die Nutzung bildet der neue Zonenplan mit der Zone WA3.

§ 57 Inkrafttreten

Der Gemeinderat setzt die Bauordnung und den Zonenplan nach rechtskräftiger Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Durch Urnenabstimmung beschlossen am: 24. Februar 2008

Vom Regierungsrat genehmigt am: 12. August 2008

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt am: 01. Januar 2009

Unterägeri, 01. Januar 2009

Der Gemeindepräsident:

Josef Ribary

Die Gemeindeschreiberin:

Sylvia Derrer Pape

Anhang 1:

Bebauungspläne:

Eu (Reihenhaussiedlung)
Stiftung St. Anna
Gyrerank
Zugerstrasse 29 – Neuschellstrasse 1
Schulhaus Dorfplatz

Genehmigung Regierungsrat

19. September 1988
30. März 1993
13. August 1996
23. Oktober 2001
30. August 2005

Baulinien- und Strassenpläne

Die nachfolgende Liste umfasst jene Baulinien- und Strassenpläne auf dem Gemeindegebiet von Unterägeri, welche in Kraft sind und weiterhin gelten. Die Liste ist nicht abschliessend und kann laufend ergänzt werden.

Baulinienplan Kantonsstrasse 381b, Zugerstrasse Teilstrecke Binzenstrasse – Restaurant Schiff	13. September 1988
Baulinienplan Kantonsstrasse 381b, Zugerstrasse Teilstrecke Schulhaus Dorfplatz	1. Juli 2004
Baulinienplan Kantonsstrasse 381b, Teilstrecke Seefeld	28. November 1995
Baulinienplan Kerngebiet (C)	25. Oktober 2005
Baulinienplan Kerngebiet (A + B)	1. Januar 2009
Baulinienplan 381b, Zugerstrasse, Teilstrecke Chilematt	5. Februar 2007
Strassenplan Höfnerstrasse (Obermatt – Maisbühlstrasse)	28. Juli 2006
Gewässerlinienplan: Teilstück GS Nr. 1688 (Wissenbach)	3. Mai 2006
Grundwasserfassungen (Schutzzoneplan Buchholz (Entwurf))	3. November 1988
Gewässerschutzkarte Kanton Zug	Ausgabe 2004
Waldfeststellungspläne Bauzone (einzelne Blätter pro Gebiet vorhanden)	2005/2006/2007
Naturgefahrenkarte	16. Januar 2006
Altlasten Verdachtskataster in Bearbeitung (bei Verdachtsmomenten Kanton anfragen)	Stand Februar 2007
Kantonale Seeuferschutzzone	August 1997

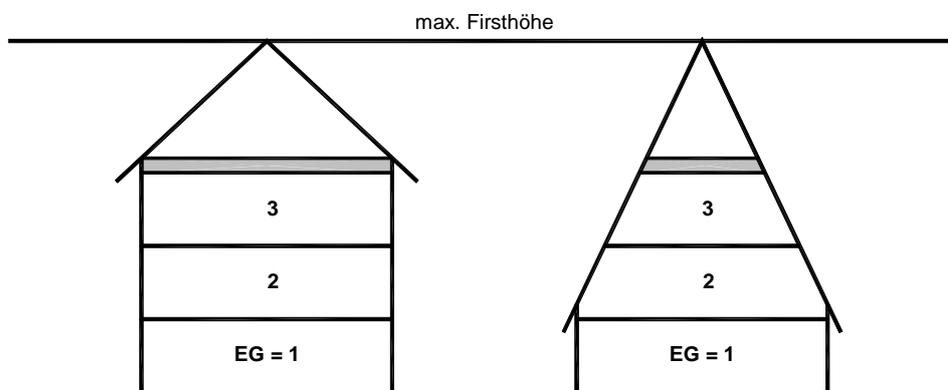
Anhang 2: Erläuterungsskizzen

V. Schema Dachgeschoss- resp. Kniestockregelung

Die Dachgeschossregelung gilt nur über dem **obersten Geschoss**, das heisst:

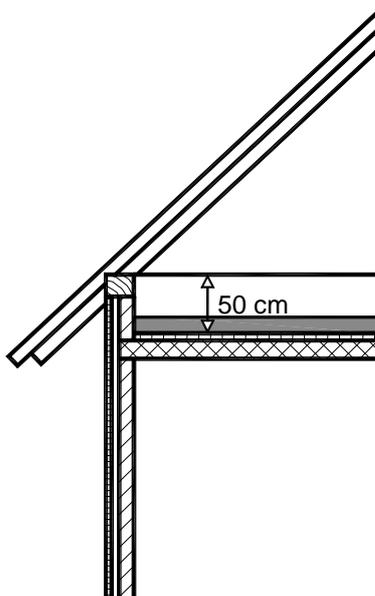
- Sie kann nur über dem obersten Geschoss zur Anwendung kommen.
- In allen anderen Geschossen ist die Anwendung von § 16 Abs. 2 b) der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) nicht möglich.

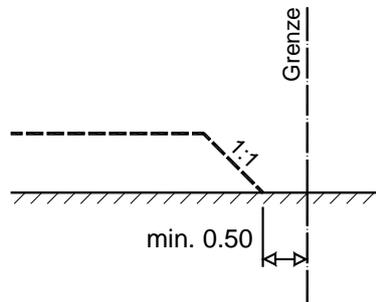
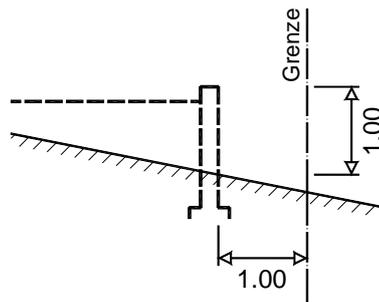
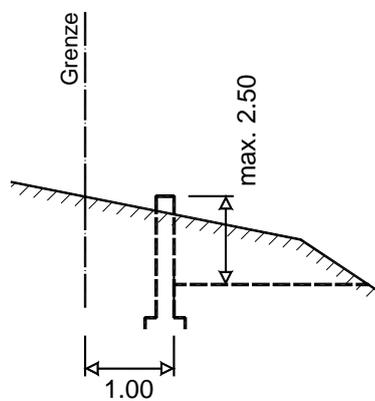
Beispiel:



 Anrechenbare
Geschossfläche

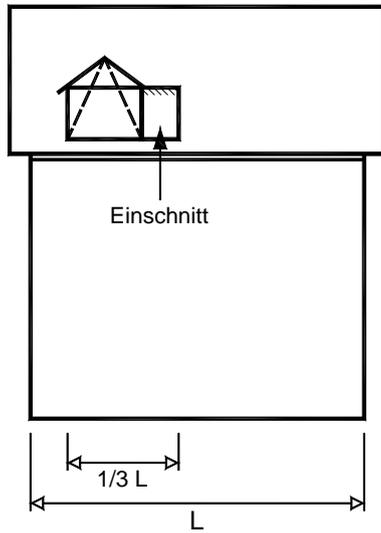
 Nicht anrechenbare
Dachgeschossfläche



VI. Schema Terrainveränderungen ohne Stützmauern zu § 12 dieser Bauordnung:**VII. Schema Terrainveränderungen mit Stützmauern zu § 13.1 dieser Bauordnung:****VIII. Schema Terrainveränderungen mit Stützmauern zu § 13.2 dieser Bauordnung:**

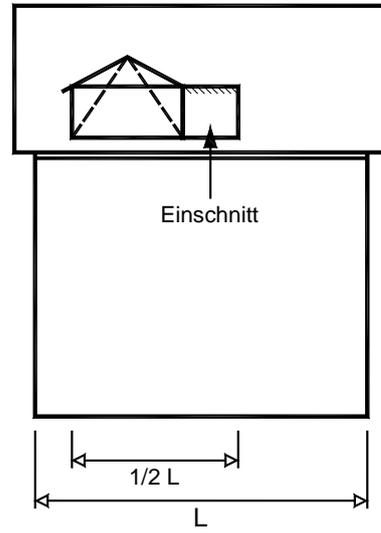
IX. Schema Dachaufbauten zu § 15.1 dieser Bauordnung:

1. Dachaufbauten und -einschnitte



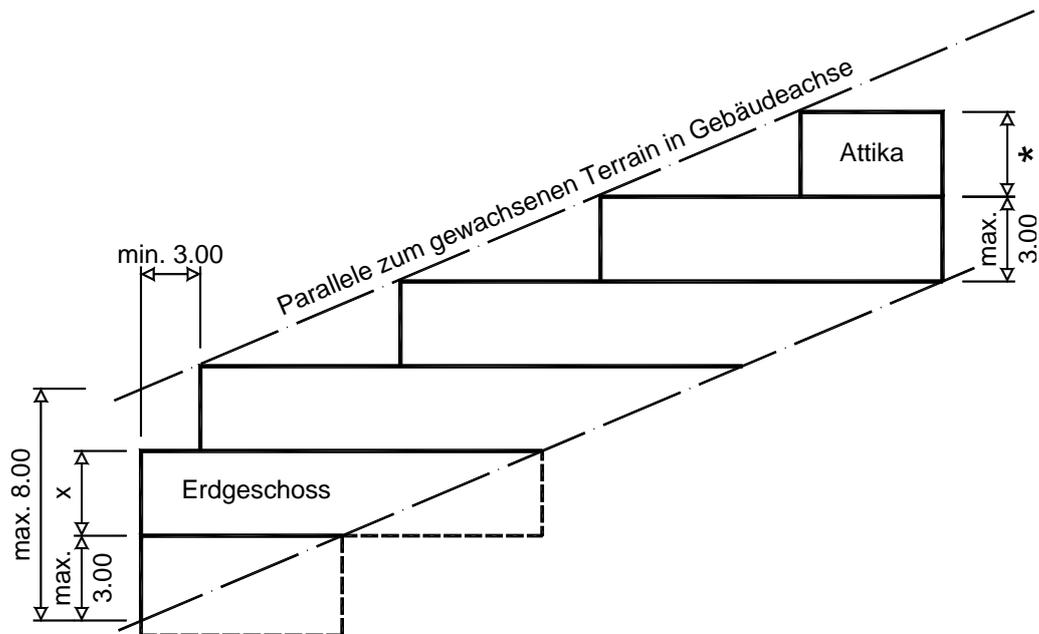
Kernzonen A, B, C

2. Dachaufbauten und -einschnitte



Andere Zonen

X. Schema Terrassenhäuser zu § 48 dieser Bauordnung:



x sh. § 46 Geschosshöhe

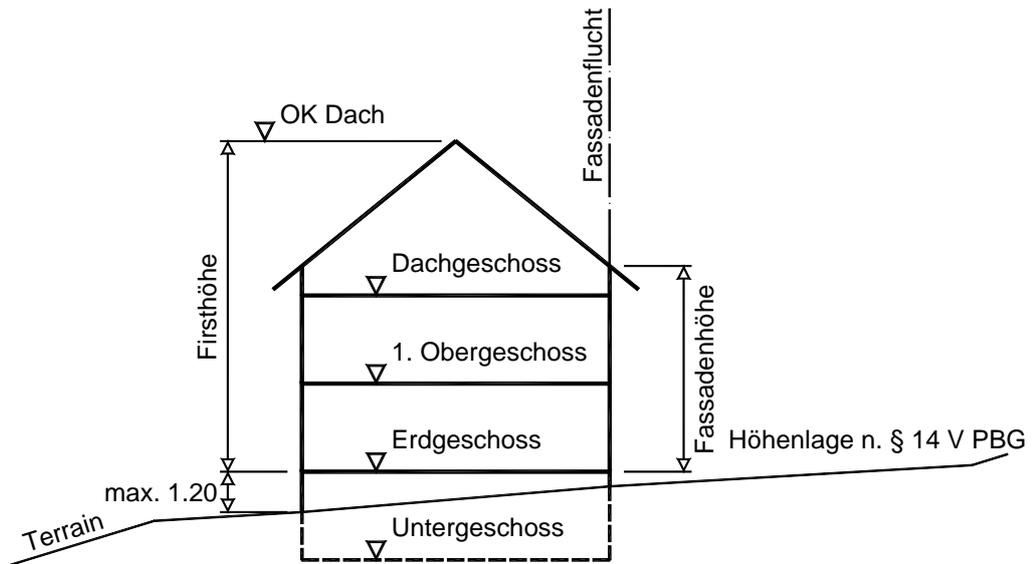
sh. § 51 Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern

*

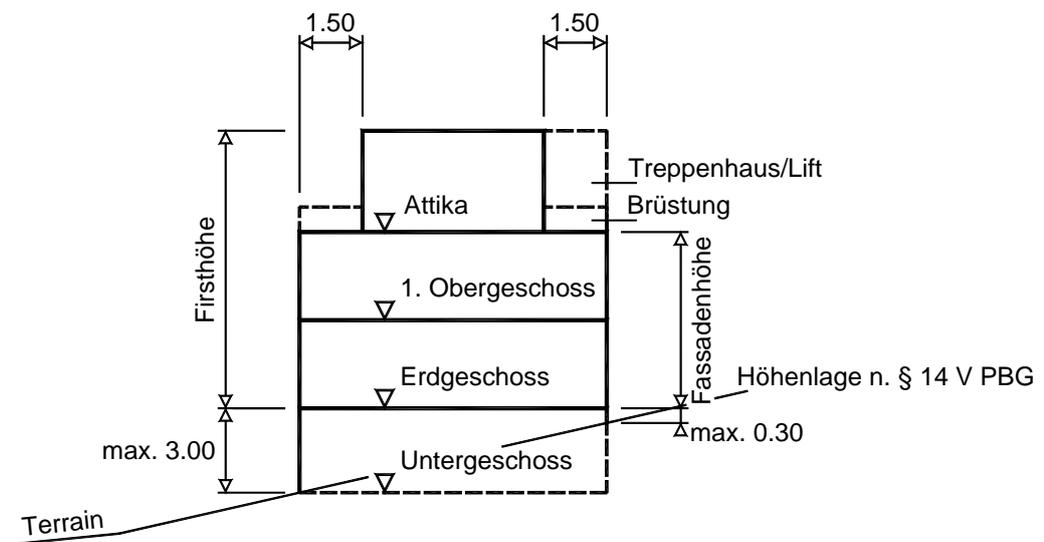
XI. Schema Fassaden- und Firsthöhen zu § 43 bis 45 dieser Bauordnung
XII. sowie § 13 und 14 V PBG:

Beispiel (Wohnzone W2):

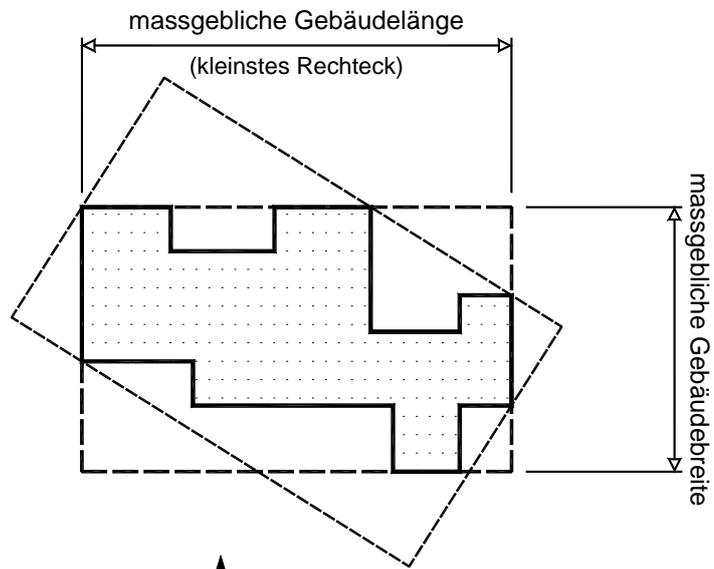
a) Bei flach geneigtem Terrain:



b) Bei stark geneigtem Terrain:



**XIII. Schema Gebäudelängen zu § 43 und 45 dieser Bauordnung
 XIV. sowie § 6 V PBG:**



Die Gebäudelängen werden an den Seiten des flächenmässig kleinsten Rechteckes gemessen, welches das Gebäude umfasst.

-  kleinstes Rechteck
-  grösseres Rechteck

