



Bauordnung

Vom 21. Mai 2006 (Stand 20. Februar 2023)

Die Einwohnergemeinde,

gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (BGS [721.11](#)), auf § 69 Ziff. 2 des Gemeindegesetzes (BGS [171.1](#)) sowie auf die gemeindliche Bauordnung vom 21. Mai 2006,

beschliesst:

1 Einleitung

§ 1 Zweck

¹ Die Bauordnung und der Zonenplan regeln die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde Cham.

§ 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 Baufachkommission

¹ Der Gemeinderat wählt eine Baufachkommission. Diese berät ihn in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen.

2 Gemeindliche Richtpläne

§ 4 Richtpläne

¹ Die gemeindlichen Richtpläne geben darüber Auskunft, wie sich die Gemeinde räumlich entwickeln soll. Sie legen behördenverbindliche Ziele fest.

² Gemeindlicher Richtplan, Teil Siedlung und Landschaft: Er gibt eine Übersicht über die beabsichtigte Entwicklung im Siedlungs- und Landschaftsraum und ihr Verhältnis zur kantonalen Richtplanung.

³ Gemeindlicher Richtplan, Teil Verkehr: Er enthält die Grundlagen der Verkehrsführung für Fussgänger/innen, Radfahrer/innen und Motorfahrzeuge sowie das Netz des öffentlichen Verkehrs und zeigt das Verhältnis zur kantonalen Richtplanung auf.

⁴ Quartiergestaltungspläne: Sie befassen sich mit den spezifischen Gestaltungsprinzipien eines Quartiers und dienen als Grundlage für Bebauungspläne, öffentliche Projekte sowie die Beurteilung von Arealbebauungen oder Einzelprojekten.

⁵ Kernrichtplan: Der Gestaltungsrichtplan für die Kernzone enthält insbesondere Angaben über Strassen- und Platzräume, Gebäudeumrisse und Baufuchten, Denkmäler und Kulturgüter, Bepflanzung sowie Erschliessung und Bereiche für Fussgänger/innen.

⁶ Der Gemeinderat erlässt die Richtpläne und führt sie bei Bedarf nach.

§ 5 Zonenplan

¹ Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet in verschiedene Zonen ein.

§ 5a * Mehrwertabgabe

¹ Die Einwohnergemeinde Cham erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20% des Bodenmehrerts in den in § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) genannten Fällen nach Massgabe der § 52a ff. PBG.

§ 6 Bebauungsplanpflicht

¹ Innerhalb der schwarz bandierten Flächen dürfen Neubauten nur im Rahmen eines Bebauungsplans erstellt werden. Dieser hat das gesamte bezeichnete Gebiet oder sinnvoll abgegrenzte Teile davon zu umfassen.

3 Allgemeine Bauvorschriften

§ 7 Baureife

¹ Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

§ 8 Ein- und Ausfahrten

¹ Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden und behindern. Als Richtlinie gelten die VSS-Normen.

² Das Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.

§ 9 Bauausführung

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

§ 10 Hindernisfreies Bauen

¹ Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Wohngebäude mit mehr als acht Wohnungen sowie Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen müssen so erstellt und betrieben werden, dass sie auch für behinderte Personen zugänglich und benutzbar sind.

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

³ Zu beachten sind insbesondere folgende Grundsätze:

- a) für behinderte Personen sollen die gleichen Zugänge wie für nicht behinderte benutzbar sein
- b) Parkplätze für behinderte Personen sollen so angeordnet sein, dass lange Wege vermieden werden
- c) bei öffentlich zugänglichen WC-Anlagen sowie bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr muss mindestens eine WC-Anlage für behinderte Personen vorhanden sein

⁴ Bei grösseren zusammenhängenden Überbauungen ist eine angemessene Anzahl der Wohnungen rollstuhlgängig zu gestalten oder so zu konzipieren, dass ein entsprechender Umbau ohne grossen Aufwand möglich ist. Insbesondere erfordert dies eine rollstuhlgerechte Erschliessung. Sinngemäss gilt dies auch für Überbauungen mit einer grösseren Anzahl von Arbeitsplätzen.

§ 11 Spielflächen

¹ Bei Bauten mit mehr als vier Wohnungen und Arealbebauungen sind kindgerechte Spielflächen zu erstellen.

² Die Grösse der Spielflächen hat mindestens 15 Prozent der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche zu betragen.

³ Innerhalb der grün bandierten Fläche im Gebiet Enikon-Eichmatt muss jede Grundeigentümerin bzw. jeder Grundeigentümer neben den ordentlichen Spielplätzen auf den im Baulinienplan Enikon-Eichmatt-Zythus bezeichneten Arealteilen zusätzliche Freiflächen mit einer Mindestgrösse von 15 Prozent der seinem Bauvorhaben zu Grunde liegenden anzurechnenden Landfläche realisieren. Ein Bebauungsplan legt deren Nutzung im Einzelnen fest. Die Ausnützung der in der Wohnzone W3 liegenden Freiflächen beträgt 25 Prozent des zonengemässen Masses. Sie kann auf Grundstücken realisiert werden, die innerhalb des Perimeters und ebenfalls in der Wohnzone W3 liegen. Auf den Erlass eines Bebauungsplans kann ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn die bauliche Entwicklung dem Quartiergestaltungsplan Enikon-Eichmatt-Zythus vom 7. Juni 2004 sowie dem gemeindlichen Richtplan entspricht.

⁴ Innerhalb der übrigen im Zonenplan grün bandierten Flächen muss jede Grundeigentümerin bzw. jeder Grundeigentümer neben den ordentlichen Spielplätzen auf den in einem Bebauungsplan bezeichneten Arealteilen zusätzliche Freiflächen mit einer Mindestgrösse von 15 Prozent der seinem Bauvorhaben zu Grunde liegenden, anzurechnenden Landfläche realisieren. Ein Bebauungsplan legt mindestens deren Nutzung im Einzelnen fest. Die Ausnützung dieser Freiflächen beträgt 25 Prozent des zonengemässen Masses und kann auf den eigenen Grundstücken realisiert oder auf benachbarte Parzellen innerhalb des grün bandierten Perimeters übertragen werden. Auf den Erlass eines Bebauungsplans kann ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn die bauliche Entwicklung einem Quartiergestaltungsplan sowie dem gemeindlichen Richtplan entspricht.

§ 12 Einordnung

¹ Gebäude, Aussenanlagen, Anschriften und Antennen müssen sich hinsichtlich ihrer Grösse, Situierung und Gestaltung so in die Umgebung einordnen, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Gebäude und Anlagen sind so in das gewachsene Terrain einzupassen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen minimiert werden.

§ 13 Lärmschutz

¹ Ist im Umfeld eines Bauvorhabens in absehbarer Zeit mit zusätzlichen Lärmquellen (z.B. neuen Strassen) oder mit stark erhöhten Immissionen zu rechnen, kann der Gemeinderat im Sinne der Vorsorge eine andere Stellung und Gestaltung von Bauten oder eine andere Anordnung lärmempfindlicher Räume verlangen, selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind. Die Massnahmen müssen technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sein.

² Die Empfindlichkeitsstufen werden in § 38 BO resp. im Zonenplan zugeordnet.

³ Innerhalb der mit einem Punktraster markierten Flächen Chlostermatt, Kirchbühl, Moos, Hammergut, Heiligkreuz und Frauental ist der bundesrechtliche Planungswert einzuhalten.

⁴ In der Wohnzone W3 Kirchbühl gelten folgende Einschränkungen: Innerhalb eines Streifens von 20 m ab nördlichem Rand der Strassenparzelle der Hünenbergerstrasse sind keine lärmempfindlichen Wohnräume zulässig. In einem Bereich von 20 m bis 35 m ab dieser Grenze und 30 m ab der Ostgrenze des Allmendwegs sind lärmempfindliche Wohnräume nur dann zulässig, wenn Fenster, die geöffnet werden können, von der Fahrbahnachse der Hünenbergerstrasse mindestens 90 Grad abgewandt sind.

§ 14 Arealbebauung: Allgemeines

¹ Arealbebauungen können in den Zonen W 1a/b bis W 4, WA 3, WA 4 und K erstellt werden.

§ 15 Arealbebauung: Anforderungen

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

- a) besonders gute städtebauliche Qualität und 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 sowie ausgewogenes Wohnungsangebot
- d) besonders gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs-, Garten- und Gemeinschaftsanlagen sowie Gemeinschaftsräume

- e) zweckmässige arealinterne Verbindungen für Fussgänger/innen und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz
- f) zweckmässige Erschliessung mit unterirdischen Sammelgaragen für mindestens $\frac{3}{4}$ der Autoabstellplätze
- g) zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen
- h) umweltfreundliche Energie- und Wassernutzung
- i) hindernisfreies Bauen

² Im Interesse besserer Lösungen kann der Gemeinderat Abweichungen von Absatz 1 lit. f) zulassen resp. verlangen.

§ 16 Arealbebauung: Abweichungen

¹ 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
- b) In allen Zonen ausser der Wohnzone W1 sowie der Wohnzone W2 im Gebiet Moos/Schluecht und auf je einer Bautiefe beidseits der Weinbergstrasse: Ein zusätzliches Geschoss, bei Terrassenhäusern zwei zusätzliche Geschosse. In diesen Fällen sind die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Liegenschaften um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern

§ 17 Arealbebauung: Ausnützungsbonus

¹ Erfüllt ein Baugesuch die Anforderungen der Arealbebauung, besteht Anspruch auf eine zusätzliche Ausnützung von 15 Prozent.

§ 18 Arealbebauung: Verfahren

¹ Der Gemeinderat lässt durch die Baufachkommission überprüfen, ob die Arealbebauung gesamthaft eine bessere planerische Lösung darstellt, als wenn das Land ohne Arealbebauungsplan baulich ausgenützt würde.

² Damit die wesentlichen Grundzüge der vorgesehenen Bebauung frühzeitig beurteilt werden können, ist vor dem Ausarbeiten der Arealbebauung eine Bauanfrage einzureichen.

4 Zonenvorschriften

§ 19 Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen W 1a, W1b, W 2, W 3a, W 3b und W 4 sind für Wohnbauten bestimmt.

² Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit der Charakter der Wohnzone erhalten bleibt.

³ Die Wohnzonen W1a im Bereich des Seeufers (Stättler Ried und Kleines-len) unterliegen folgenden zusätzlichen Bestimmungen:

- a) Die Firsthöhe darf die Kote 422.0 m ü. M. nicht überschreiten
- b) Hochbauten haben einen Abstand von 30 m zum Gewässerraum einzuhalten

§ 20 Wohn- und Arbeitszonen

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnbauten, Bauten für Dienstleistungen und für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Vorbehalten bleiben die Einschränkungen gemäss § 39.

² Der Mindestwohnanteil in den Wohn- und Arbeitszonen beträgt 1/3 der gesamten Geschossfläche. Bei besonderen Verhältnissen kann der Gemeinderat von dieser Regelung abweichende Anteile bewilligen, sofern der Mindestwohnanteil im betreffenden Quartier eingehalten wird.

§ 21 Wohn- und Arbeitszone WA5

¹ Die Wohn- und Arbeitszone WA5 ist für mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Vorbehalten bleiben die Einschränkungen gemäss § 39. In der Teilzone A ist Wohnen zulässig. In der Teilzone B sind Wohnungen nur für Betriebspersonal gestattet, dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen nötig ist.

² Bauentwicklung, Koordination und Infrastruktur einerseits sowie Nutzung, Bauweise, Baudichte und Aussenraum andererseits werden in einem Bebauungsplan geregelt.

§ 21a * Wohn- und Arbeitszone Papieri

¹ Die Wohn- und Arbeitszone Papieri ist für eine Mischnutzung mit einem Anteil von mindestens 50% Wohnnutzungen und einem Anteil von mindestens 25% Arbeitsnutzungen (Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe, Lagerflächen, publikumsorientierte Nutzungen und Nutzungen im öffentlichen Interesse) bestimmt.

² Bebauung und Nutzung, Freiraum und Ökologie, Verkehr, Umwelt und Energie sowie Bauentwicklung und deren Infrastruktur werden im Bebauungsplan geregelt. Die Nutzungsart und deren Verteilung hat die Grundeigentümerschaft in einem Entwicklungsmonitoring vorzuweisen.

³ Historische Gebäude mit dem Erhaltungsziel Strukturerhalt und Volumenhalt werden durch den Bebauungsplan geregelt.

⁴ § 22 ist nur unter der Voraussetzung eines rechtskräftigen Bebauungsplan Papieri-Areal gültig.

§ 22 * Arbeitszone A

¹ Die Arbeitszone A ist für die Ansiedlung mässig störender Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Vorbehalten bleiben die Einschränkungen gemäss § 39.

² Wohnungen für Betriebspersonal sind zulässig, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist.

³ Vom gemäss § 38 verlangten Freiflächenanteil sind mindestens 50 Prozent als Grünflächen auszubilden. Diese sind in erster Linie entlang öffentlicher Strassen sowie Grundstücksgrenzen anzuordnen und mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Entlang von Kantons- und Sammelstrassen ist ein Grünstreifen von mindestens 10 m Breite freizuhalten und mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.

§ 23 Arbeitszone B

¹ Die Arbeitszone B ist ausschliesslich für Industriebetriebe bestimmt, insbesondere für solche, die wegen störender Auswirkungen in den anderen Zonen nicht zugelassen sind.

² Der Gemeinderat kann dort Verpflegungsmöglichkeiten bewilligen.

³ Wohnungen für Betriebspersonal sind zulässig, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist.

⁴ Entlang öffentlicher Strassen sowie Grundstücksgrenzen sind angemessene Grünstreifen vorzusehen und mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Entlang von Kantons- und Sammelstrassen ist ein Grünstreifen von mindestens 10 m Breite freizuhalten und mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.

§ 24 Kernzone

¹ Die Kernzone ist für Geschäfts- und Wohnbauten bestimmt. Mässig störende Gewerbebauten sind zulässig. Entlang den Hauptstrassen und Fussgängerbereichen sind im Erdgeschoss vorwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. Mindestens ein Drittel der Geschossfläche ist für Wohnzwecke zu nutzen. Der Gemeinderat kann Nutzungsumlagerungen zwischen benachbarten Grundstücken bewilligen.

² In den Kernzonen werden an die architektonische und städtebauliche Gestaltung bezüglich Situierung, Gliederung, Ausmass, Gestaltung, Dachform, Baumaterialien, Farbgebung und Umgebungsgestaltung besondere Anforderungen gestellt. Massgebend für die Beurteilung ist der Kernrichtplan.

³ Sofern keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen, kann der Gemeinderat im Interesse ortsbaulich guter Lösungen Abweichungen von den Abstandsmassen gemäss § 38 bewilligen.

§ 25 Bauzonen mit speziellen Vorschriften

¹ Die Bauzonen mit speziellen Vorschriften für die historisch wertvollen Bauten und Anlagen Frauental, Heiligkreuz, Hammergut und Schloss St. Andreas dienen der Erhaltung der Gesamtanlage in ihren wesentlichen Bestandteilen.

² Innerhalb der Bauzonen mit speziellen Vorschriften sind grössere Neu- und Erweiterungsbauten, die Gesamtanlage wesentlich beeinflussende Zweckänderungen sowie umfassende Veränderungen der Aussenanlagen ausschliesslich im Rahmen eines Bebauungsplans möglich.

³ Bestehende Bauten und Anlagen können ohne Bebauungsplan erneuert, teilweise geändert oder massvoll erweitert werden, sofern keine nachteiligen Einwirkungen auf die Aussenanlage, die historische Bedeutung und den denkmalpflegerischen Wert der Gesamtanlage entstehen.

⁴ Der Wiederaufbau von durch höhere Gewalt ganz oder teilweise zerstörten Bauten und Anlagen ist gestattet. Ein Ersatz hat der zerstörten Baute oder Anlage hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen.

⁵ In den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Heiligkreuz, Hammergut und St. Andreas sind innerhalb der Teilzone A Bauten und Anlagen, innerhalb der Teilzone B lediglich Sport- und Parkplätze zulässig. In der Teilzone C sind jegliche Neubauten untersagt.

⁶ Für die Bauzonen mit speziellen Vorschriften Frauental, Heiligkreuz und Hammergut gilt die Empfindlichkeitsstufe III, für St. Andreas die Empfindlichkeitsstufe II. Für die Zone Hammergut sind die allenfalls erforderlichen Massnahmen, um die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten, im Bebauungsplan festzulegen.

⁷ In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Hammergut können Neubauten nur bewilligt werden, wenn ein Anschluss an das Netz der gemeindlichen Abwasserentsorgung sichergestellt ist.

§ 26 Weilerzonen

¹ Weilerzonen dienen der Erhaltung landwirtschaftlich geprägter Kleinsiedlungen.

² Bauten und Anlagen müssen sich gut in die charakteristische ländliche Umgebung einordnen. Das herkömmliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Umgebungsgestaltung muss in den strukturellen Merkmalen erhalten bleiben. Dacheinschnitte sowie Dachausbauten, die insgesamt mehr als ein Viertel der Fassadenlänge betragen, sind nicht zulässig.

³ Bestehende Bauten dürfen umgebaut, ersetzt oder erweitert werden, sofern keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen (z.B. wesentliche Anzahl neuer Parkplätze, Nutzungen mit grossem Aussenflächenbedarf wie Lager und dergleichen). Der gemeindliche Richtplan gibt den Rahmen der baulichen Entwicklung vor, insbesondere was nicht landwirtschaftliche Bauten betrifft.

⁴ In Weilerzonen hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang. Daneben sind Wohnen sowie nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Für ungenutzte, ehemals landwirtschaftlich begründete Wohn- und Gewerbeflächen darf weder in der Weilerzone noch in der Landwirtschaftszone Ersatz geschaffen werden, der erneut landwirtschaftlichen Zwecken dient. Bei der Umnutzung von Gebäuden zu Wohnzwecken sind die Empfehlungen der Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik (FAT) als Beurteilungsgrundlage beizuziehen.

⁵ Nicht landwirtschaftliche Neubauten sowie wesentliche Umbauten und Umnutzungen in der Weilerzone Bibersee sind nur zulässig, wenn ein Anschluss an das Netz der gemeindlichen Abwasserentsorgung sichergestellt ist. Die entsprechenden Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

§ 27 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. Ist ein Grundstück innerhalb der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung jederzeit frei zugänglich bzw. liegt eine rechtskräftige Baubewilligung für diese Nutzung vor, so gilt dieses Grundstück als für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung nicht geeignet. *

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.

§ 28 Landwirtschaftszone

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

§ 29 Naturschutzzone

¹ Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Weiterentwicklung schutzwürdiger Lebensräume bedrohter und seltener Tiere und Pflanzen sowie dem Schutz naturnaher Landschaftsteile.

² Für gemeindliche Naturschutzzonen (NSG) erlässt der Gemeinderat die entsprechenden Schutzpläne und Reglemente oder schliesst Verträge ab.

§ 30 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften

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

- a) Fh: Freihaltung
- b) Ki: Kiesabbau
- c) Fa: Familiengärten
- d) Fd: Durchgangsplatz für Fahrende
- e) Rs: Reitsportanlagen

f) Bo: Bootsstationierung

² Allfällige Bauten und Anlagen müssen dem im Zonenplan vorgemerkten Zweck entsprechen. Für Hochbauten gilt ein minimaler Grenzabstand von 5.0 m.

³ In der Zone für Freihaltung (Fh) ist entlang der Lorze, dem Lorzekanal und dem Tobelbach ein 5.0 m breiter Streifen für Uferbestockung und Ufervegetation freizuhalten. Soweit keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann der Gemeinderat ausserhalb des Gewässerabstandes kleine Bauten, Spielplatzgeräte und notwendige Erschliessungsanlagen gegen Revers bewilligen.

⁴ In der Zone für Familiengärten (Fa) legt der Gemeinderat entsprechend dem Zweck der jeweiligen Zone die Anforderungen an die Nutzung und das Erstellen von Klein- und Gartenbauten fest.

⁵ Die Zone für Fahrende (Fd) ist als Durchgangsplatz für jenische Personen und für ökologische Ausgleichsflächen bestimmt. Zulässig sind Infrastruktureinrichtungen (Wasser, Abwasser, Strom, Abfallcontainer, Sanitäranlagen) sowie maximal 20 Durchgangsplätze. Weitere Festlegungen sind in einem Umgebungsgestaltungsplan sowie einem Betriebsreglement zu treffen, welche vom Gemeinderat zu genehmigen sind.

⁶ Die Zone für Reitsportanlagen (Rs) ist für die Einrichtung und den Betrieb von Reitsportanlagen samt den erforderlichen Bauten und Anlagen bestimmt:

- a) Wohnbauten bleiben grundsätzlich auf das heute bestehende Mass beschränkt, wobei die Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung massgebend sind
- b) Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung. Mit dem entsprechenden Baugesuch sind folgende Unterlagen einzureichen:
 - 1. ein Umgebungsgestaltungsplan mit Angabe der Geländeänderungen, der Bepflanzung, Beleuchtung, Wegführung und Erschliessung sowie Parkierung
 - 2. ein Betriebsreglement, das insbesondere Aufschluss gibt über Reitsportanlässe, Betriebszeiten und die Parkplatzbenutzung
- c) Bei der Reitsportanlage Baregg sind zur Sicherung des Wildaustritts und zur Förderung der Vernetzung entlang dem Waldrand und südlich der Reitsportanlage naturnahe Säume und Strukturen wie Magerwiesen und Hecken anzulegen. Diese Flächen sind von Umzäunungen freizuhalten
- d) Für Bauten gilt eine maximale Firsthöhe von 10.0 m

- e) Sämtliche Bauten und Anlagen sind an die Kanalisation anzuschliessen

⁷ Die Zone für Bootsstationierung (Bo) dient der Platzierung von Booten unter Inanspruchnahme von Seegebiet. Die Stationierung von Booten muss auf die landschaftliche Umgebung Rücksicht nehmen und sich einfügen.

§ 31 Ortsbildschutz

¹ Die Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung, Pflege und Aufwertung des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Veränderungen inkl. Neubauten sind nur soweit zulässig, als die Zonenordnung dies zulässt und der Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes gewahrt bleibt.

² Massgebend für alle Eingriffe sind die Grundlagen und Zielsetzungen zu den einzelnen Ortsbildschutzzonen im gemeindlichen Richtplan. Der Gemeinderat kann von den Gesuchstellenden eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können. Er kann die Beseitigung störender Elemente verlangen, soweit dies technisch möglich und finanziell zumutbar ist.

³ Besondere Sorgfalt und Rücksichtnahme erfordern Denkmäler und Kulturgüter sowie geschützte oder schützenswerte Naturobjekte. Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt bei Bauvorhaben beratend mit.

⁴ Neben den Kantons- und Gemeindebeiträgen an geschützte Denkmäler kann die Gemeinde – in besonderen Fällen auch der Kanton – den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Beiträge an die Mehrkosten leisten, welche aus Massnahmen des Ortsbildschutzes entstehen.

§ 32 Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone überlagert die Grundnutzung und dient dazu, besonders schöne und wertvolle Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart zu erhalten oder wiederherzustellen.

² Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaften einzufügen.

³ Die typischen Elemente wie Hecken und Feldgehölze, markante Einzelbäume sowie Ufergehölze sind zu erhalten. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen anordnen. Eine Aufwertung mit Gehölzen, Hecken, Kleingewässern gemäss dem Landschaftsentwicklungskonzept ist anzustreben und kann mit Beiträgen unterstützt werden.

§ 33 Schutzzone Allmend Hagendorn

¹ Die Schutzzone Allmend Hagendorn ist der Bauzone überlagert. Sie dient dem Schutz der Umgebung.

² Hochbauten, Intensivlandwirtschaft und Gartenbau sind untersagt.

³ Zulässige Anlagen sowie die Form der landwirtschaftlichen Nutzungen werden in einem Bebauungsplan festgelegt.

§ 34 Zone archäologischer Fundstätten

¹ Die Zone archäologischer Fundstätten überlagert die Grundnutzung und dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Funde. Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium mit dem Amt für Denkmalpflege zu besprechen.

§ 35 Denkmäler und Kulturgüter

¹ Bauten und Objekte, die einen wissenschaftlichen, heimatkundlichen oder ortsgestalterischen Wert aufweisen, werden in der Liste der Schutzobjekte und der entsprechenden Karte festgehalten. Diese umfassen die geschützten Denkmäler nach dem kantonalen Denkmalverzeichnis sowie die schützenswerten Denkmäler und Kulturgüter nach dem kantonalen und gemeindlichen Inventar.

² Jegliche innere und äussere Veränderung dieser Objekte ist bewilligungspflichtig.

³ Bewilligungen für Abbrüche oder bauliche Änderungen an Kulturobjekten können mit der Auflage verbunden werden, den bestehenden Zustand vor Beginn der Arbeiten durch Organe des Kantons oder der Gemeinde dokumentarisch festzuhalten.

⁴ Bei Objekten von besonderem Wert, die noch nicht unter Denkmalschutz stehen, kann im Zusammenhang mit dem Bewilligungsverfahren die Unterchutzstellung geprüft werden.

§ 36 Naturobjekte

¹ Ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvolle Naturobjekte wie Einzelbäume, Ufer- und Feldgehölzgruppen, Hecken, Findlinge und Aufschlüsse sowie kleinflächige Naturschutzgebiete werden in der Liste der Schutzobjekte und der entsprechenden Karte festgehalten.

² Sie sind nach Möglichkeit zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Über die Pflege hinausgehende Eingriffe sind bewilligungspflichtig.

³ Der Gemeinderat unterstützt die Neuanpflanzung von Feldgehölzen und Hecken sowie die Neuanlage naturnaher Flächen.

⁴ Für gefällte Bäume kann eine angemessene Ersatzpflanzung, in der Regel durch einheimische, standortgerechte Bäume verlangt werden.

§ 37 Schutz vor Naturgefahren

¹ Gefahrenzonen umfassen durch Naturgefahren wie Überflutung, Rutschung und Steinschlag gefährdete Bauzonen.

² In der Gefahrenzone 3 kann die Baubewilligungsbehörde Empfehlungen für Massnahmen erteilen.

³ Bei Bauvorhaben im Überflutungsgebiet des Zugersees (Kote 414.6 m ü. M) hat die Bauherrschaft Massnahmen zu ergreifen, dass das Schadenpotenzial bis zur Überschwemmungskote klein gehalten wird. Dabei sind weitere raumplanerische Interessen (Seeufer und Landschaftsschutz) zu berücksichtigen.

§ 38 Grundmasse für Einzelbebauung

¹ Für die Einzelbebauung gelten folgende Grundmasse:

^{1.1} Vollgeschosse, AZ, Baumassenziffer, Freiflächenziffer:

Zone	Anzahl Vollgeschosse	Maximale AZ	Maximale AZ Wohnen	Maximale Baumassenziffer	Minimale Freiflächenziffer
W 1a	1	0.30	--	--	--
W 1b	1	0.30	--	--	--
W 2	2	0.40	--	--	--
W 3a	3	0.55	--	--	--
W 3b	3	0.60	--	--	--
W 4	4	0.65	--	--	--
WA 3	3	0.70	0.50	--	--
WA 4	4	0.80	0.60	--	--
WA 5 A	--	--	--	6.0	--
WA 5 B	--	--	--	4.0	--
WA Papier *	--	--	--	--	--

7.1-1

Einwohnergemeinde Cham

Zone	Anzahl Vollgeschosse	Maximale AZ	Maximale AZ Wohnen	Maximale Baumassenziffer	Minimale Freiflächenziffer
KA	4	1.00	--	--	--
KB	4	1.10	--	--	--
KC	4	0.90	--	--	--
AA	--	--	--	6.0/4.5 ¹⁾	0.30
AB	--	--	--		--

1.2 Höhe, Grenzabstände, Empfindlichkeitsstufe:

Zone	Maximale Höhe	Minimaler kleiner Grenzabstand	Minimaler grosser Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
W 1a	--	4.00	8.00	II
W 1b	--	4.00	8.00	II
W 2	--	5.00	8.00	II
W 3a	--	5.00	9.00	II
W 3b	--	5.00	9.00	II
W 4	--	6.00	10.00	II
WA 3	--	5.00	5.00/9.00 ²⁾	III
WA 4	--	6.00	6.00/10.00 ³⁾	III
WA 5 A	--	--	--	III
WA 5 B	--	--	--	III
WA Papieri *	--	6.00	6.00	III
KA	--	5.00	5.00/8.00 ⁴⁾	III
KB	--	6.00	6.00/8.00 ⁵⁾	III
KC	--	4.00	4.00/6.00 ⁶⁾	III
AA	18.00/14.00 ⁷⁾	6.00	--	III
AB	20.00	6.00	--	IV

² Die Mehrausnützung für Bauten inkl. Gewerbe in Mischzonen kann nur für Flächen von Gewerbebetrieben im engeren Sinn beansprucht werden.

¹⁾ Arbeitszone Pfad.

²⁾ für Wohnbauten.

³⁾ für Wohnbauten.

⁴⁾ für Wohnbauten.

⁵⁾ für Wohnbauten.

⁶⁾ für Wohnbauten.

⁷⁾ Arbeitszone Pfad.

³ Werden gewerbliche Nutzungen in Untergeschossen angeordnet, kann die zulässige Ausnützungsziffer in der Kernzone um 0.5, in den Zonen WA 3 und WA 4 um 0.3 erhöht werden. Die Ausnützung der oberirdischen Flächen allein darf jedoch nicht über den Werten gemäss Abs. 1 liegen.

⁴ Technische Aufbauten dürfen den obersten Dachrand um höchstens 2 m überragen. Ausnahmen können nur gestattet werden, wenn höhere Aufbauten gut gestaltet werden und den Gesamtcharakter der Überbauung nicht stören.

⁵ Bei sämtlichen Massvorschriften bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften vorbehalten.

⁶ Für die WA Papieri gilt eine maximale anrechenbare Geschossfläche von 170'000 m² über die gesamte Zone. *

§ 39 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen

¹ In den Zonen WA 3, WA 4, WA 5 und AA gelten für Verkaufsflächen folgende Bestimmungen:

- a) Der Verkauf von an Ort produzierten Gütern ist zulässig, sofern er in untergeordnetem Verhältnis zur örtlichen Produktion steht
- b) Der Verkauf nicht an Ort produzierter Güter ist bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 500 m² bzw. maximal 20 Prozent der gewerblich genutzten Fläche eines Bauvorhabens zulässig
- c) Von diesen Einschränkungen darf im Rahmen eines Bebauungsplans abgewichen werden, sofern der Nachweis erbracht werden kann, dass das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann

² In den Zonen WA 3, WA 4, WA 5 und AA sind Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet und geringem Verkehrsaufkommen wie Fitnesscenters und dergleichen zulässig. Ausgeschlossen sind publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet wie Multiplexkinos, Erlebnisparks und dergleichen.

§ 40 Anrechenbare Geschossfläche Dachgeschoss

¹ Bei Räumen mit abgeschrägter Decke, deren Fläche bei der Berechnung der Ausnützungsziffer anrechenbar ist, zählen nur Raumteile mit einer lichten Höhe von minimal 1.5 m zur Geschossfläche.

§ 41 Geschosshöhe

¹ Für die Berechnung der Gebäudehöhe in Arbeitszonen, in gemischten Zonen und in Kernzonen gilt eine maximale Geschosshöhe (OK-OK gemessen) von 3.5 m, in allen übrigen Zonen 3.0 m. Für Ladenlokale, Gewerbebetriebe und dergleichen im Erdgeschoss gilt eine maximale Geschosshöhe von 4.5 m.

² Das Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern darf in Arbeitszonen, in gemischten Zonen und in Kernzonen nicht höher als 3.7 m, und in allen übrigen Zonen nicht höher als 3.2 m sein (gemessen ab der effektiven Gebäudehöhe bis zur effektiven Firsthöhe).

§ 42 Grenzabstände

¹ Liegen Zonengrenzen nicht auf einer Parzellengrenze, sind die Grenzabstände auch gegenüber der Zonengrenze Oel und den Nichtbauzonen einzuhalten.

§ 43 Auskragungen

¹ Auskragungen wie Erker oder nicht auf den Boden abgestützte Balkone dürfen bis auf eine Tiefe von 1.5 m in den vorschriftsgemässen Grenz- oder Gebäudeabstand hinein- oder über die Baulinie hinausragen, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge beanspruchen und die Hauptfassade deutlich erkennbar bleibt.

² Dachvorsprünge dürfen höchstens 1.5 m in den Grenz- oder Gebäudeabstand hinein oder über die Baulinie hinausragen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann verlangen, dass Durchfahrts- oder Durchgangshöhen eingehalten werden.

§ 44 Mehrhöhenzuschlag

¹ Steht ein Attikageschoss näher als 1.5 m zur Hauptfassade und nimmt es mehr als einen Drittel der Fassadenlänge ein, ist der Grenzabstand des Gebäudes um 1 m zu erhöhen. Bei Nebenfassaden kann eine Erhöhung des Grenzabstandes unterbleiben.

§ 45 Dächer

¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte von Schrägdächern dürfen zusammen nicht breiter als ein Drittel der Fassadenlänge sein. *

² Anlagen der Haustechnik dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist und sie sich gut in die Dachgestaltung einfügen.

³ Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen.

§ 46 Terrainveränderungen ohne Stützmauern

¹ wenn das Terrain verändert wird, muss der Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens 0.5 m betragen.

² Abgrabungen und Aufböschungen im Grenzbereich dürfen höchstens im Verhältnis 1:1 erstellt werden.

³ wenn die Nachbarschaft zustimmt, darf von den Vorschriften in Abs. 1 und 2 abgewichen werden.

§ 47 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 2.5 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 innerhalb des kleinen Grenzabstandes für Bauten die Höhe von 3 m nicht überschreiten.

⁴ Wenn die Nachbarschaft zustimmt, darf von den Vorschriften in Abs. 1 bis 3 abgewichen werden.

§ 48 Besondere Grenzabstände

¹ In den Bauzonen beträgt der Grenzabstand für Unterniveaubauten 1 m und für Kleinbauten 2.5 m.

§ 49 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung

¹ Die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Belägen ist möglichst klein zu halten. Von versiegelten Flächen ist das Meteorwasser versickern zu lassen, sofern dies die örtlichen Verhältnisse zulassen.

² Es besteht ein Ideenblatt Umgebungsgestaltung der Gemeinde, welches Hinweise und Anregungen zur Gestaltung privater Aussenräume enthält.

§ 50 Bewilligungspflicht

¹ Eine Bewilligung ist erforderlich für:

- a) Neu-, Um- und Tiefbauten sowie Abbruch von Gebäuden
- b) Nutzungsänderungen
- c) sämtliche Terrainveränderungen, Mauern von mehr als 0.6 m Höhe sowie Einfriedungen gegenüber öffentlichen Strassen und Gewässern
- d) Parkplätze sowie Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen. Bei bestehenden Einmündungen und Zufahrten, wenn eine Nutzungsänderung wegen erheblichen Mehrverkehrs zu erwarten ist
- e) grössere Aussenantennen, Reklamen, Schaukästen und Warenautomaten
- f) das Fällen in der Liste der Schutzobjekte aufgeführter Bäume sowie wesentliche Reduktionen von Grünflächen oder markanter Baumbestände
- g) das Errichten von fest installierten Lagerplätzen ausserhalb des Betriebsgeländes
- h) wesentliche Änderungen an der Farbgebung und den Materialien aller nach aussen in Erscheinung tretenden Bauteile
- i) jegliche Veränderung an den im Verzeichnis enthaltenen Kulturobjekten

5 Gebühren

§ 51 Gebührentarif

¹ Die Gebühren für die Behandlung von Baugesuchen werden durch den Gemeinderat in einem Gebührentarif geregelt.

6 Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 52 Übergangsrecht

¹ Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bauordnung noch nicht erstinstanzlich bewilligten Gesuche für bauliche und andere bewilligungspflichtige Massnahmen unterliegen dieser Bauordnung.

§ 53 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Die Bauordnung vom 30. Juni 1997 sowie der Zonenplan, der Empfindlichkeitsstufenplan und der Kernzonenplan vom 10. Dezember 1990 werden aufgehoben.

² Entstehen Widersprüche zwischen rechtskräftigen Bebauungsplänen und abgeänderten Bau- oder Zonenvorschriften, gehen die Bestimmungen des Bebauungsplans vor.

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
21.05.2006	01.05.2007	Erlass	Erstfassung	-
20.10.2009	14.12.2009	§ 27 Abs. 2	geändert	-
17.01.2012	15.02.2012	§ 45 Abs. 1	geändert	-
25.09.2016	keine Angabe	§ 21a	eingefügt	-
25.09.2016	05.10.2017	§ 22	totalrevidiert	-
25.09.2016	keine Angabe	§ 38 Abs. 1.1, Tabelle, "WA Papier"	eingefügt	-
25.09.2016	keine Angabe	§ 38 Abs. 1.2, Tabelle, "WA Papier"	eingefügt	-
25.09.2016	keine Angabe	§ 38 Abs. 6	eingefügt	-
19.09.2022	20.02.2023	§ 5a	eingefügt	-

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	21.05.2006	01.05.2007	Erstfassung	-
§ 5a	19.09.2022	20.02.2023	eingefügt	-
§ 21a	25.09.2016	keine Angabe	eingefügt	-
§ 22	25.09.2016	05.10.2017	totalrevidiert	-
§ 27 Abs. 2	20.10.2009	14.12.2009	geändert	-
§ 38 Abs. 1.1, Tabelle, "WA Papieri"	25.09.2016	keine Angabe	eingefügt	-
§ 38 Abs. 1.2, Tabelle, "WA Papieri"	25.09.2016	keine Angabe	eingefügt	-
§ 38 Abs. 6	25.09.2016	keine Angabe	eingefügt	-
§ 45 Abs. 1	17.01.2012	15.02.2012	geändert	-