



Bauordnung

Vom 30. November 2025 (Stand 6. Juli 2026)

Die Stimmberechtigten,

gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 26. November 1998,

beschliessen:

1 Einleitung

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

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

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

Art. 2 Ortsbauliche Grundhaltung

¹ Die Eigenart und Identität der Siedlungs-, Kultur- und Naturlandschaft von Neuheim sind zu wahren. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen, nachhaltigen Baukultur unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der quartierspezifischen Qualitäten und Merkmale angestrebt.

² Der Gemeinderat kann im Interesse eines einheitlichen Vollzugs von Bauvorschriften, für die ein Ermessensspielraum besteht, weitere themen- oder ortsteilspezifische Vollzugsrichtlinien erlassen.

³ Der Gemeinderat kann Fachpersonen beiziehen und Gutachten zu Lasten der Bauherrschaft einholen, wenn die Beurteilung eines Bauvorhabens in Kernzonen oder der Ortsbildschutzzone dies erfordert.

Art. 3 Baukommission

¹ Der Gemeinderat wählt eine Baukommission.

² Die Baukommission berät den Gemeinderat in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen.

³ Der Gemeinderat legt die Aufgaben, Kompetenzen, die Organisation und die Anzahl Mitglieder fest.

2 Zonenvorschriften

2.1 Bauzonen

Art. 4 Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.

² Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

Art. 5 Wohn- und Arbeitszonen

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Art. 6 Arbeitszonen

¹ Die Arbeitszone AA ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² Die Arbeitszonen AB ist für grossgewerbliche und industrielle Betriebe bestimmt.

³ Betriebsnotwendiger Wohnraum ist in den Arbeitszonen zulässig.

Art. 7 Kernzonen

¹ Die Kernzone A bezweckt den Erhalt sowie die Pflege und Weiterentwicklung des historischen Ortskerns.

² Die Kernzone B bezweckt die Erweiterung des Ortskerns unter Rücksichtnahme auf die ortsbauliche Qualität der benachbarten Kernzone A.

³ Die Kernzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

⁴ In der Kernzone B sind in den Erdgeschossen entlang des Ringsystems Dorf-, Post- und Obere Rainstrasse, soweit diese den Strassen zugewandt sind, nur publikumsorientierte Nutzungen zugelassen. Deren Hauszugänge orientieren sich zur Strasse. Die Vorzonen bilden Teil des öffentlichen Raums und weisen eine hohe Aufenthaltsqualität auf.

⁵ Die Kernzonen sind in ihrer baulichen Dachstruktur zu erhalten. Flach-, Mansarden- und Tonnendächer sind auf Hauptbauten nicht zugelassen.

⁶ Bei Bauvorhaben in Kernzonen ist vor Planungsbeginn mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen. Dieser entscheidet nach Anhörung der Bauherrschaft über den Ablauf des Verfahrens.

Art. 8 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

¹ Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

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

Art. 9 Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturierung Windenboden (BsV Wi)

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturierung für das Gebiet Windenboden bezweckt den Erhalt des Quartiercharakters.

² Die BsV Wi ist für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.

³ Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

⁴ Neubauten und bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten haben sich hinsichtlich Dachform, Massstab, Stellung, kubischer Gliederung, architektonischem Ausdruck, Materialisierung, Farbgebung sowie Umgebungsgestaltung rücksichtsvoll in die bestehende Quartierstruktur einzuordnen.

⁵ Die in Art. 11 festgelegte Ausnutzungsziffer ist über die gesamte Fläche der Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturierung Windenboden einzuhalten, kann jedoch auf den einzelnen Parzellen überschritten werden.

Art. 10 Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen / Erschliessung (BsV GE)

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen / Erschliessung ist für Kleingärten sowie Erschliessungsanlagen bestimmt. Dem Zonenzweck entsprechende Bauten und Anlagen, insbesondere kleine Gartenhäuser, sind zulässig.

² Bauten dürfen die Masse von Kleinstbauvorhaben nach Art. 44 PBG nicht überschreiten.

³ Bauten mit an die Ausnützung anrechenbaren Flächen sind untersagt.

2.2 Grundmasse der Bauzonen

Art. 11 Masse für die Einzelbauweise

¹ Ausnützungsziffer, Baumassenziffer, Vollgeschosszahl:

Zone	Abkürzung	AZ min.	AZ max.	BMZ	Vollgeschosszahl
Wohnzone 2	W2	-	0.60	-	2
Wohnzone 3	W3	0.60	0.80	-	3
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	0.60	0.80	-	3
Wohn- und Arbeitszone 4	WA4	-	-	5.0	-
Kernzone A	KA	0.80	1.05	-	3
Kernzone B	KB	0.80	1.15	-	3
Arbeitszone A	AA	-	-	5.0	-
Arbeitszone B	AB	-	-	5.0	-
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OelB	-	-	-	-
Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung Windenboden	BsV Wi	-	0.50	-	2
Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen / Erschliessung	BsV GE	-	0.00	-	-

² Die minimale Ausnützungsziffer gilt nur bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten.

³ In der Wohn- und Arbeitszone 3 und in den Kernzonen A und B beträgt die AZ 0.90 (WA3), 1.15 (KA) bzw. 1.25 (KB), wenn ein minimaler Gewerbeanteil von 10% der anrechenbaren Geschossflächen vorliegt.

⁴ In der Wohn- und Arbeitszone 4 darf die Fläche für Wohnanteil 15% der anrechenbaren Geschossfläche, jedoch höchstens 400 m² pro Grundstück, nicht überschreiten.

⁵ Gesamthöhe, Grenzabstände, Gebäudelänge, Empfindlichkeitsstufe:

Zone	Abkürzung	Gesamthöhe (m)	Grenzabstand gross (m)	Grenzabstand klein (m)	Gebäudelänge (m)	Empfindlichkeitsstufe (ES)
Wohnzone 2	W2	11.9	8.0	5.0	30.0	II
Wohnzone 3	W3	14.9	10.0	5.0	30.0	II
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	15.4	10.0	5.0	40.0	III
Wohn- und Arbeitszone 4	WA4	18.0	-	5.0	-	III
Kernzone A	KA	15.4	-	vgl. Abs. 7	-	III
Kernzone B	KB	15.4	-	4.0	-	III
Arbeitszone A	AA	18.0	-	5.0	-	III
Arbeitszone B	AB	18.0	-	5.0	-	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OelB	-	-	-	-	II
Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturierung Windenboden	BsV Wi	11.9	8.0	5.0	-	II
Bauzone mit speziellen Vorschriften Gartenanlagen / Erschliessung	BsV GE	3.0	-	-	-	II

⁶ Wenn das Erdgeschoss in der Wohn- und Arbeitszone 3 und in den Kernzonen A und B gewerblich genutzt wird und eine Höhe von 3.2 m übersteigt, kann die Gesamthöhe um das Mass der Übersteigung, maximal jedoch um 0.8 m erhöht werden.

⁷ In der Kernzone A wird der kleine Grenzabstand durch den Gemeinderat im Einzelfall festgelegt unter Berücksichtigung des Ortsbilds, feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Vorschriften oder anderen öffentlichen Interessen.

⁸ Die Grenzabstände gelten auch gegenüber der Landwirtschaftszone.

2.3 Ergänzende Bauzonenbestimmungen

Art. 12 Bebauungsplanpflicht

¹ In den im Zonenplan mit durchzogener Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

² In den im Zonenplan mit gepunkteter Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines einfachen oder ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

Art. 13 Preisgünstiger Wohnraum

¹ Beim Bau von preisgünstigen Wohnungen in den Zonen W2, W3 und WA3 erhöht sich die zonengemässe Ausnutzungsziffer gemäss Art. 11 vorstehend um das Mass der preisgünstigen Wohnungen, jedoch maximal um 20%. Die zusätzliche anrechenbare Geschossfläche für preisgünstigen Wohnraum ist nicht mit anderen Ausnutzungsboni kumulierbar.

² Der Gemeinderat unterstellt die preisgünstigen Wohnungen dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG, BGS [851.211](#)) oder regelt die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau, insbesondere Mietzinsobergrenzen, die baulichen Anforderungen sowie die langfristige Sicherstellung.

Art. 14 Zwischennutzungen

¹ Für Zwischennutzungen innerhalb der Bauzonen kann der Gemeinderat auf maximal drei Jahre zeitlich befristete Abweichungen von den Zonen- und Bauvorschriften bewilligen.

2.4 Nichtbauzonen

Art. 15 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.

2.5 Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften

Art. 16 Allgemeine Bestimmungen

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

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

Art. 17 Zone für Reitsport (Rs)

¹ Die Zone 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 folgende Unterlagen einzureichen:

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

³ Der Wohnraumbedarf richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR [700](#)).

⁴ Für die Bauten und Anlagen gilt eine maximale Gesamthöhe von 12.2 m.

⁵ Der Wildtierkorridor Sihlbrugg ist zu erhalten. Im Umgebungsgestaltungsplan sind entsprechende Massnahmen aufzuzeigen.

⁶ Sämtliche Bauten und Anlagen sind der Kanalisation anzuschliessen.

Art. 18 Zone für Camping (Ca)

¹ Die Zone für Camping (Ca) ist für die Einrichtung und den Betrieb eines Campingplatzes bestimmt:

- a) Errichtung und Änderung von für den Campingplatz erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- b) Das Gebiet «Höll» ist in seiner naturgeschichtlichen und landschaftlichen Einzigartigkeit zu bewahren. Im Besonderen haben die Bauten und Anlagen einer im öffentlichen Interesse stehenden touristischen Nutzung zu dienen und sich in die landschaftliche Umgebung einzufügen.
- c) Sämtliche Bauten und Anlagen sind der Kanalisation anzuschliessen.
- d) Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Bund und Kanton, unter anderem über Landschaftsschutz, die Denkmalpflege und den Wald. Geringfügige Anpassungen der Bereiche liegen in der Kompetenz des Gemeinderates.

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

- a) ein Umgebungsgestaltungsplan mit Angabe der Bebauung, der Geländeänderungen, der Gestaltung von Bauten und Anlagen, der Ver- und Entsorgung, der Erschliessung, der Bepflanzung sowie den Standplätzen mit Angabe der Saison-, Ferien- und Durchgangsplätze und
- b) ein Betriebsreglement, das insbesondere Aufschluss gibt über Öffnungs- und Ruhezeiten, die Freizeitnutzungen sowie den Mindestinhalt der Platzordnung.

³ Das Gebiet «Höll» wird in folgende fünf Nutzungsbereiche unterteilt:

- a) Bereich I - Geschütztes Gebäudeensemble: Die bestehenden Gebäude sind so zu unterhalten und zu nutzen, dass sie dem Zweck und den denkmalpflegerischen Anforderungen genügen. Ergänzungsbauten, bauliche Erweiterungen, Ersatz- und Umbauten sowie die Gestaltung der Erschliessungsanlagen dürfen das geschützte Gebäudeensemble nicht beeinträchtigen.
- b) Bereich II - Camping: Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt des Campingplatzes sind zulässig und haben sich in die Umgebung einzufügen. Das Aufstellen von mobilen Bauten und die Errichtung von betriebsgebundenen Bauten und Anlagen erfordern eine Bau- und Betriebsbewilligung des Gemeinderates.
- c) Bereich III - Spiel- und Freizeitanlagen: Spiel- und Freizeitanlagen sowie Kleintiergehege sind zulässig, soweit sie sich in die landschaftliche Umgebung einfügen und das geschützte Gebäudeensemble nicht beeinträchtigen.
- d) Bereich IV - Parkplatz: Parkplätze für Besucher der Höllgrotten, des Restaurants und des Campingplatzes sind zulässig.
- e) Bereich V - Freihaltebereich: Neue Bauten sind nicht zulässig. Ausgenommen ist die Erstellung neuer Wanderwege.

⁴ Plan «Zone für Camping»:



2.6 Schutzzonen und Schutzobjekte**Art. 19 Ortsbildschutzzone**

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

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

³ Bei Bauvorhaben in Ortsbildschutzzonen ist vor Planungsbeginn mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen. Dieser entscheidet nach Anhörung der Bauherrschaft über den Ablauf des Verfahrens.

⁴ Ortsbildschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

Art. 20 Zone archäologischer Fundstätten

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

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

³ Zonen archäologischer Fundstätten sind einer Grundnutzung überlagert.

Art. 21 Gemeindliche Naturschutzzone

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

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

Art. 22 Zone für Gewässerraum

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

² Zonen für Gewässerraum sind einer Grundnutzung überlagert.

3 Bauvorschriften

Art. 23 Einordnung

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

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

Art. 24 Mobilfunkanlagen

¹ Die Bauherrschaft hat im Baugesuch die Standortwahl von visuell als solche wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen nachvollziehbar zu begründen. Für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ist eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen.

² Für die Erstellung von visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen gilt bei der Standortwahl folgende Prioritätenfolge (vgl. dazu Anhang A2):

- a) Erste Priorität: Arbeitszonen. Ist in diesen Zonen ein Standort nicht möglich oder ist die Abdeckung nicht ausreichend, sind Standorte in der zweiten Priorität zulässig.
- b) Zweite Priorität: Kernzonen, Wohn- und Arbeitszonen und Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen, in welcher nicht ausschliesslich gewohnt wird. Ist in diesen Zonen ein Standort nicht möglich oder ist die Abdeckung nicht ausreichend, sind Standorte in der dritten Priorität zulässig.
- c) Dritte Priorität: Wohnzonen und Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen mit ausschliesslicher Wohnnutzung.

³ In der Ortsbildschutzzone und in der unmittelbaren Umgebung von Schutzobjekten sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkantennen nicht zulässig

⁴ Mobilfunkanlagen, die nicht mehr genutzt werden, sind zu entfernen.

Art. 25 Näherbau- und Grenzbaurecht

¹ Die Grenzabstände dürfen durch Vereinbarung eines Näherbau- oder Grenzbaurechts durch die betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden. Der Gebäudeabstand ist dabei nicht zu wahren.

² Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche und wohnhygienische Vorschriften oder andere öffentliche Interessen.

Art. 26 Besondere Abstände

¹ Gegenüber Privatstrassen gelten die Abstandsvorschriften für öffentliche Gemeindestrassen.

² Der Strassenabstand gegenüber Privatstrassen kann bei Vorliegen einer schriftlichen Vereinbarung mit der direkt angrenzenden Strasseneigentümerschaft unterschritten werden, sofern keine feuerpolizeilichen, wohnhygienischen oder andere öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 27 Parkierung und Mobilität

¹ Der Eigentümerschaft einer Baute oder Anlage hat für deren Benützer die erforderlichen Parkplätze bereitzustellen. Die Erstellungspflicht gilt bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderung.

- a) Wohnungen:
 - 1. PP für Bewohner: 1 PP pro 80 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF), mindestens 1 PP pro Wohnung
 - 2. PP für Besucher und Kunden: 1 PP pro 500 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF)
- b) Dienstleistungsbetriebe: 1 PP pro 30 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF)
- c) Lagerräume / Archiv: 1 PP pro 500 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF)
- d) Läden für den täglichen Einkauf: 1 PP pro 30 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF)
- e) Fabrikation, Werkstätten: 1 PP pro 90 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF)

² Bei in Abs. 1 nicht aufgeführten Nutzungen (Bsp. Alterswohnungen, Sportanlagen, kulturelle Anlagen usw.) legt der Gemeinderat die Anzahl Parkplätze im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.

³ Soweit die Erstellung der Anzahl Mindestparkplätze für Personenwagen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich ist, ist die Erstellungspflicht durch die Leistung einer Ablösesumme abzugelten. Die Höhe der Ablösungssumme beträgt pro Abstellplatz CHF 20'000.00. Wenn abgegoltene Pflichtparkplätze nachträglich innert spätestens fünf Jahren erstellt werden, wird die bezahlte Ablösesumme von der Gemeinde zinslos zurückerstattet. Die Ersatzabgaben dienen der Schaffung und dem Betrieb von öffentlichen Parkplätzen und der Förderung des öffentlichen Verkehrs.

⁴ Sofern besondere Gründe dies rechtfertigen, kann der Gemeinderat eine geringere Anzahl Abstellplätze zulassen, eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder etappenweise Erstellung bewilligen.

⁵ Bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sowie bei Lagerhäusern, Grossgewerbe- und Industriebetrieben setzt der Gemeinderat die Zahl der zu erstellenden Abstellplätze von Fall zu Fall fest unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen.

⁶ Ausserhalb der Bauzone legt der Gemeinderat den Parkplatzbedarf im Einzelfall fest.

⁷ Die erforderlichen Besucher- und Kundenparkplätze müssen entsprechend gekennzeichnet und dauernd als solche betrieben werden.

⁸ Bei Parkierungsanlagen mit mehr als 40 Parkplätzen muss ein breites Parkfeld für Menschen mit Behinderung in der Nähe der Gebäudeeingänge erstellt und entsprechend signalisiert werden.

Art. 28 Abstellplätze für Velos

¹ Die Eigentümerschaft einer Baute oder Anlage hat für deren Benützer die erforderlichen Veloabstellplätze bereitzustellen.

² Die Anzahl Veloabstellplätze wird nach der VSS 40 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» hergeleitet. Die in der Norm enthaltenen Vorgaben zur Aufteilung in Kurz- und Langzeitabstellplätze sowie zur Lage und Ausstattung der Anlagen sind einzuhalten.

³ Die Berechnung des Mindestbedarfs an Veloabstellplätzen erfolgt nach Art der Nutzung und deren Richtwert gemäss nachstehender Tabelle.

7.1-1

Gemeinde Neuheim

Art der Nutzung	Bezugseinheit, pro	Anz. Veloabstellplätze für Bewohnerschaft / Beschäftigte	Anz. Veloabstellplätze für Besuchende / Kundschaft
Wohnen	Zimmer	1.0	Im Richtwert für die Bewohnerschaft enthalten
Industrie, Gewerbe	100 m² aGF	0.4	0.1
Publikumsintensive Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bank, ärztliche Praxis, Haarsalon)	100 m² aGF	2.0	3.0
Nicht publikumsintensive Dienstleistungsbetriebe (z.B. Architekturbüro, Versicherung)	100 m² aGF	1.0	0.25
Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, Warenhaus, Apotheke, Kiosk)	100 m² aGF, 100 m² VF	1.0	2.0
Gastronomiebetriebe (z.B. Restaurant, Café, Bar)	100 m² aGF	1.0	1.5

⁴ Mindestens 20% der Veloabstellplätze sind als ausreichend dimensionierte Freiflächen zu gestalten, auf denen Spezialvelo und fahrzeugähnliche Geräte abgestellt werden können.

⁵ Veloparkierungsanlagen sind gemäss der VSS 40 066 «Parkieren – Projektierung von Veloparkierungsanlagen» zu projektieren, wobei auch Kurzzeitabstellplätze vorzugsweise zu überdachen sind.

Art. 29 Erschliessung

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

² Das Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.

Art. 30 Entsorgung

¹ Für geplante Mehrfamilienhäuser ab 5 Wohnungen und bei logistischem Bedarf für bestehende Wohnsiedlungen sowie für einzelne Strassenzüge kann der Gemeinderat die Einrichtung einer öffentlichen Unterflur- oder einer Halbunterfluranlage anordnen.

² Der Gemeinderat kann die Anforderungen gemäss Art. 30 Abs. 1 in Vollzugsrichtlinien konkretisieren.

Art. 31 Hindernisfreies Bauen

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

Art. 32 Spiel- und Freiflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten hat die Bauherrschaft genügend kindgerechte Spiel- oder Freiflächen zu erstellen. Der Gemeinderat legt in Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse fest, ob Spiel- oder Freiflächen oder beides zu erstellen ist.

² Die Grösse der Spiel- und/oder Freiflächen muss insgesamt mindestens 15% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche betragen.

³ Der Gemeinderat kann in Kernzonen und kantonalen Verdichtungsgebieten im Interesse der inneren Verdichtung sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Spiel- und Freizeitflächen Ausnahmen gestatten.

Art. 33 Lärmschutz

¹ Die Machbarkeit zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG, SR [814.01](#)) – Einhaltung der Planungswerte – ist im Einzonungsverfahren nachzuweisen. Falls die Planungswerte überschritten werden, ist das eingezonte Gebiet im Zonenplan besonders zu bezeichnen («Massgebender Lärmgrenzwert Planungswert»). Die zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 USG notwendigen Massnahmen sind im Rahmen der Überbauung umzusetzen.

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

Art. 34 Ökologische Ausgestaltung / Ökologischer Ausgleich

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

² Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie bei Mehrfamilienhäusern, die neu erstellt werden, kann der Gemeinderat im Interesse des Klimaschutzes Auflagen zur Setzung, Materialisierung, Bepflanzung, Belichtung und Besonnung von Bauten und Anlagen machen.

³ Im Rahmen der Umgebungsgestaltung in den Fällen von Abs. 2 ist dem Bedarf nach ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen Rechnung zu tragen. Neue Bäume sollen bevorzugt in nicht unterbauten Bereichen gepflanzt werden. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen sind ausreichende Überdeckungen vorzusehen. Wege und Plätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

⁴ Der Gemeinderat fördert auch bei anderen Bauvorhaben die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Saatmischungen zur Begrünung des Siedlungsgebiets. Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

Art. 35 Dächer und Fassaden

¹ Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden. Dies gilt auch bei Solaranlagen, es sei denn, die Solaranlage muss aus Gründen des Ortsbild- oder Denkmalschutzes in die Dachfläche integriert werden.

² Bei Flachdächern sind auf dem obersten zulässigen Geschoss ausschliesslich technisch bedingte Dachaufbauten zulässig.

Art. 36 Terrassenhaus

¹ Bei Terrassenhäusern, deren Geschosse um mindestens 3 m versetzt sind, darf gegenüber den Vorschriften der Einzelbauweise ein zusätzliches Geschoss erstellt werden.

² Bei Terrassenhäusern darf kein Gebäudeteil über die Linie hinausragen, die in der Gebäudeachse 8.0 m über dem gewachsenen Boden verläuft (Parallellinie). Ausgenommen sind Brüstungen, Dachvorsprünge und technisch bedingte Dachaufbauten. Bergseitig darf maximal ein Vollgeschoss in Erscheinung treten.

³ Der Gemeinderat bestimmt die zulässige Gebäudelänge des gesamten Terrassenhauses im Einzelfall.

4 Schlussbestimmungen

Art. 37 Mehrwertabgabe

¹ Die Gemeinde erhebt von der Grundeigentümerschaft eine Mehrwertabgabe von 20% des Bodenmehrerts bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen im Sinne von § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS [721.11](#)).

² Die Mehrwertabgabe wird im Sinne von § 52d PBG zweckgebunden für die Entschädigung von Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet.

Art. 38 Gebühren

¹ Für die Behandlung von Baugesuchen hat die Bauherrschaft eine Gebühr zu entrichten. Für die Behandlung von Bauanzeigen und Bauanfragen kann der Gemeinderat eine Gebühr erheben.

² Die Gebührenhöhe bestimmt sich gemäss dem Kantonsratsbeschluss über die Gebühren in Verwaltungs- und Zivilsachen (Verwaltungsgebührentarif, BGS [641.1](#)), soweit der Gemeinderat keine anderslautende Gebührenordnung erlässt.

Art. 39 Übergangsrecht

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

² Gegenüber bestehenden Gebäuden auf Nachbargrundstücken, welche die geltenden Grenzabstandsvorschriften nicht einhalten, kann der Gemeinderat 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 den Gemeinderat reduzierten Grenzabstands.

5 Anhang 1: Richtlinien zu den Bebauungsplanpflichtgebieten¹⁾

Art. A1-1 Bebauungsplanpflicht «Dorfstrasse/Zehndermattstrasse» GS-Nr. 30

¹ Plan:



² Der ordentliche Bebauungsplan erfordert vorgängig ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb). Vor Planungsbeginn ist mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen.

³ Das Gebiet liegt am Ortseingang innerhalb der Kernzone A und wird von der Ortsbildschutzzone überlagert. Die diesbezüglichen Bestimmungen der Bauordnung sind zu beachten. Besonders zu beachten ist zudem die Gestaltung des Strassenraums und der Vorzonen entlang der Dorfstrasse.

⁴ Es ist preisgünstiger Wohnraum gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG, BGS [851.211](#)) im Umfang von mindestens 20% der anrechenbaren Geschossfläche, welche der Wohnnutzung dient, zu erstellen.

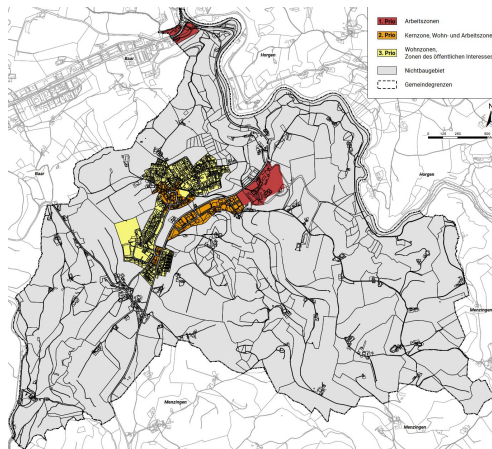
⁵ Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs hat via Zehndermattstrasse zu erfolgen.

⁶ Die Parkierung für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs sind in Sammelparkieranlagen (Tiefgarage/Parkhaus) vorzusehen. Einzelne kompakt angeordnete Parkplätze für Besuchende vor den Bauten sind zu prüfen.

¹⁾ Aufgrund eines laufenden Verwaltungsbeschwerdeverfahrens wurde die ordentliche Bebauungsplanpflicht und damit auch Art. A-A1 des Anhangs A1: Richtlinien zu den Bebauungsplanpflichtgebieten von der Genehmigung ausgenommen.

A2 Anhang 2: Mobilfunkanlagen, Plan Kaskadenmodell**Art. A2-1**

¹ Der nachfolgende Plan Kaskadenmodell veranschaulicht die Prioritätenfolge gemäss Art. 24 der vorliegenden Bauordnung. Der Plan stützt auf den aktuellen Zonenplan, (6. Juli 2026):



Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
30.11.2025	06.07.2026	Erlass	Erstfassung	2026/9

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	30.11.2025	06.07.2026	Erstfassung	2026/9