



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Stand zur öffentlichen Auflage/Anhörung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident

Der Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

1. ZONENORDNUNG	4		
2. ZONENVORSCHRIFTEN	6		
2.1 KERNZONEN	6		
2.1a ZENTRUMSZONEN	14		
2.2 WOHNZONEN	15		
2.3 GEWERBEZONEN	18		
2.4 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	19		
2.5 ERHOLUNGSZONE	19		
3. BESONDERE INSTITUTE	21		
3.1 AREALÜBERBAUUNGEN	21		
4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	22		
4.1 ABSTANDSVORSCHRIFTEN	22		
4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN	23		
4.3 BAUMSCHUTZ DACHGESTALTUNG ATTIKAGESCHOSS	23		
4.4 MOTORFAHRZEUG-ABSTELLPLÄTZE	24		
4.5 ÜBRIGE ABSTELLPLÄTZE	25		
		4.6 SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN UMGEBUNGSGESTALTUNG	25
		4.7 ENERGIE	26
		4.8 HOCHWASSERSCHUTZ	27
		4.9 GESTALTUNGSPLANPFLICHT	27
		4.10 ANTENNENANLAGEN	28
		5. WEITERE BESTIMMUNGEN	29
		6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	29

Links: Gültige BZO vom 10. Dezember 2012 – in Kraft seit 1. Juni 2013	Mitte: Beantragte neue BZO (nBZO) durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text rot = Änderungen aufgrund der neuen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB grün = Weitere Änderungen	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i>
---	--	---

Auftraggeber

Gemeinde Wila

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Tabea Marfurt, Natascha Puga

Kernzonenpläne

Folgende Kernzonenpläne können bei Bedarf bei der Gemeindeverwaltung Wila zusätzlich bestellt beziehungsweise bezogen werden:

- Wila, Dorf
- Aegetswil
- Au
- Ghöngg
- Manzenhub
- Ottenhub
- Rosenberg
- Schuppis
- Steinen
- Talgarten

Die Gemeinde Wila erlässt, gestützt auf § 45 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (revidierte Fassung vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONENORDNUNG

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen, Gewässer oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

1. Bauzone

- Kernzone K
- Zentrumszone Z
- Wohnzonen:
 - Zweigeschossige Wohnzone W2a
 - Zweigeschossige Wohnzone W2b
 - Dreigeschossige Wohnzone W3

Kernzonenpläne

Folgende Kernzonenpläne können bei Bedarf bei der Gemeindeverwaltung Wila zusätzlich bestellt beziehungsweise bezogen werden:

- Wila, Dorf
- Aegetswil
- Au
- Ghöngg
- Manzenhub
- Loch
- Ottenhub
- Rosenberg
- Schuppis
- Steinen
- Talgarten

Die Gemeinde Wila erlässt, gestützt auf § 45 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (revidierte Fassung vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONENORDNUNG

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen, Gewässer oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

1. Bauzone

- Kernzone K
- Zentrumszone Z3.5
- Wohnzonen:
 - ~~Zweigeschossige Wohnzone~~ ~~W2a~~
 - ~~Zweigeschossige~~ Wohnzone W1.8
 - ~~Dreigeschossige~~ Wohnzone W2.3

Redaktionelle Anpassung

Anpassung aufgrund neu Benennung der Zonen

Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
---------------------	--	---

- Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebonus WG2
- Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebonus WG3a
- Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3b
- Gewerbezone:
 - Gewerbezone G3
 - Gewerbezone G4
- Zone für öffentliche Bauten öB

2. Freihalte- und Erholungszone

- Freihaltezone F
- Erholungszonen E

3. Reservezone R

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.

Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne Wila Dorf, Aegetswil, Au, Schuppis, Ottenhub, Manzenhub, Steinen, Rosenberg, Loch, Ghöngg und Talgarten im Massstab 1:1'000.

Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne, Wila-Dorf im Massstab 1:2'500, Steinen, Rosen- berg, Loch, Talgarten und Aegetswil im Massstab 1:1'000.

Für die Empfindlichkeitsstufenzuteilung gelten die Festlegungen im Zonenplan.

Die Kernzonenpläne sowie die Wald- und Gewässerabstandslinienpläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem Zonenplan und der Bau- und Zonenordnung vor.

- ~~Zweigeschossige~~ Wohnzone mit Gewerbebonus WG1.8
- ~~Dreigeschossige~~ Wohnzone mit Gewerbebonus WG2.3
- ~~Dreigeschossige~~ Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3
- Gewerbezone:
 - Gewerbezone G3
 - Gewerbezone G4
- Zone für öffentliche Bauten öB

2. Freihalte- und Erholungszone

- Freihaltezone F
- Erholungszonen ~~E~~
 - ~~Tiersport und -ausbildung~~ Ea
 - ~~Familiengärten~~ Eb
 - ~~Sport- und Freizeitanlagen~~ Ec

3. Reservezone R

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.

Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne Wila Dorf, Aegetswil, Au, Schuppis, Ottenhub, Manzenhub, Steinen, Rosenberg, Loch, Ghöngg und Talgarten im Massstab 1:1'000.

Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne, Wila-Dorf im Massstab 1:2'500, Steinen, Rosen- berg, Loch, Talgarten und Aegetswil im Massstab 1:1'000.

Für die Empfindlichkeitsstufenzuteilung gelten die Festlegungen im Zonenplan.

Die Kernzonenpläne sowie die Wald- und Gewässerabstandslinienpläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem Zonenplan und der Bau- und Zonenordnung vor.

Für die parzellenscharfe Umsetzung der Pläne gilt der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung.

Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 KERNZONEN

Art. 3 Zweck

Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und Pflege des Dorfkerns und der Aussenwachen in ihrer natürlich gewachsenen Umgebung. Sie gewährleisten eine gute Gestaltung der baulichen Veränderungen und Erweiterungen. Alle Bauten und Anlagen haben sich in Form und Erscheinung gut ins Ortsbild einzufügen.

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Die genaue Stellung der Neubauten wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Den Bauwilligen wird empfohlen, die Projektierung in enger Zusammenarbeit mit der Baukommission vorzunehmen. Mögliche Stufen der Begleitung sind:

1. Mitwirkung bei der Situationsanalyse und Vorabklärungen
2. Festlegung von Randbedingungen
3. Beurteilung der Projektstudien und des Bauprojektes

Für die parzellenscharfe Umsetzung der Pläne gilt der entsprechende Datensatz ~~der amtlichen Vermessung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (ÖREB-Kataster).~~

Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 KERNZONEN

Art. 3 Zweck

Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und Pflege des Dorfkerns und der Aussenwachen in ihrer natürlich gewachsenen Umgebung. Sie gewährleisten eine gute Gestaltung der baulichen Veränderungen und Erweiterungen. Alle Bauten und Anlagen haben sich in Form und Erscheinung gut ins Ortsbild einzufügen.

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Die genaue Stellung der Neubauten wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Den Bauwilligen wird empfohlen, die Projektierung in enger Zusammenarbeit mit der Baukommission vorzunehmen. Mögliche Stufen der Begleitung sind:

1. Mitwirkung bei der Situationsanalyse und Vorabklärungen
2. Festlegung von Randbedingungen
3. Beurteilung der Projektstudien und des Bauprojektes

Redaktionelle Anpassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 4 Umbauten und Ersatzneubauten

Die in den Kernzonenplänen als bestehend bezeichneten Hauptgebäude dürfen innerhalb ihrer Gebäudegrundfläche umgebaut oder ersetzt werden. Die Gebäudegrundfläche erhöht sich um das Mass der Aussenisolation*. Abweichungen von der heutigen Gebäudestellung sind zulässig, dabei muss die Gebäudegrundfläche flächenmässig eingehalten werden. Im übrigen gelten die Vorschriften gemäss Art. 7.

* Mass der Aussenisolation = bestehender Gebäudemauer plus 20 cm

Art. 5 Zusätzliche Neubauten

Für zusätzliche Neubauten sowie den Ersatz und Umbau der weiteren Hauptgebäude ist in den Kernzonenplänen die maximale Gebäudegrundfläche festgehalten. Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, unterirdische Bauten und „Besondere Gebäude“ gilt keine Beschränkung der Gebäudegrundfläche.

Art. 6 Gebäudegrundfläche

Die Gebäudegrundfläche entspricht der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden. Vor dem Abbruch von Hauptgebäuden und im Rahmen von Ersatzneubauten ist die Gebäudegrundfläche durch den Nachführungsgeometer auf Kosten der Bauherrschaft feststellen zu lassen.

Art. 4 Umbauten und Ersatzneubauten

Die in den Kernzonenplänen als bestehend bezeichneten Hauptgebäude dürfen innerhalb ihrer Gebäudegrundfläche umgebaut oder ersetzt werden. Die Gebäudegrundfläche erhöht sich um das Mass der Aussenisolation*. Abweichungen von der heutigen Gebäudestellung sind zulässig, dabei muss die Gebäudegrundfläche flächenmässig eingehalten werden. **Eine Aufteilung in mehrere Einzelbauten ist nicht zulässig.** Im Übrigen gelten die Vorschriften gemäss Art. 7.

* Mass der Aussenisolation = bestehender Gebäudemauer plus 20 cm

Art. 5 Zusätzliche Neubauten

Für zusätzliche Neubauten sowie den Ersatz und Umbau der weiteren Hauptgebäude ist in den Kernzonenplänen die maximale Gebäudegrundfläche festgehalten. Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, unterirdische Bauten und ~~„Besondere Gebäude“~~ **Kleinbauten und Anbauten** gilt ~~keine diese~~ Beschränkung der Gebäudegrundfläche **nicht**.

Art. 6 Gebäudegrundfläche

Die Gebäudegrundfläche entspricht der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden. Vor dem Abbruch von Hauptgebäuden und im Rahmen von Ersatzneubauten ist die Gebäudegrundfläche durch den Nachführungsgeometer auf Kosten der Bauherrschaft feststellen zu lassen.

*Ergänzung mit heutiger Handhabung
Redaktionelle Anpassung*

Für Kleinbauten und Anbauten gilt die max. Grundfläche gemäss § 2a ABV. Diese wird jedoch nicht an die Gebäudegrundfläche angerechnet.

Neue Fassung **Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

Art. 7 Grundmasse für Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Bautypen	Wohn- und Gewerbebauten	Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude
a) Vollgeschosse	max. 2	frei
b) Dachgeschosse	max. 1	frei
c) Gesamt- und Gebäudelänge	max. 30 m	max. 40 m
d) Gebäudetiefe*	max. 14 m	max. 20 m
e) Gebäudehöhe	frei	max. 9 m
f) Grenzabstand	3.50 m	3.50 m

Sofern nicht eine Begrenzungslinie einen anderen Abstand zulässt. Die geschlossene Bauweise (Grenzbau) ist im Rahmen der max. Bautiefe von 14 m bis zu einer Gesamtlänge von 30 m gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

* Die Gebäudetiefe ist die Breite der einzelnen Gebäudekörper.

Art. 7a Raumbildende Fassaden

Bei den im Kernzonenplan als raumbildend gekennzeichneten Fassaden müssen die Fassadenlage, die bestehende Gebäudehöhe sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente dieser Fassaden beibehalten werden.

Bei den Abschnitten mit Anordnungsspielraum muss lediglich die Fassadenlage beibehalten werden und es darf von der Fassadenlage um höchstens 2 m nach innen abgewichen werden.

Art. 7 Grundmasse für Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Bautypen	Wohn- und Gewerbebauten	Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude
a) Vollgeschosse	max. 2	frei
b) Dachgeschosse	max. 1	frei
a) Gesamt- und Gebäudelänge	max. 30 m	max. 40 m
b) Gebäudetiefe*breite	max. 14 m	max. 20 m
c) Gebäudehöhe Fassadenhöhe	frei max.	7.50 m max. 9 m
d) GrenzGrund abstand	min. 3.50 m	min. 3.50 m

Sofern nicht eine Begrenzungslinie einen anderen Abstand zulässt. Die geschlossene Bauweise (Grenzbau) ist im Rahmen der max. Bautiefe von 14 m bis zu einer Gesamtlänge* von 30 m gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

~~* Die Gebäudetiefe ist die Breite der einzelnen Gebäudekörper.~~

* Die Gesamtlänge setzt sich aus der Gebäudelänge, Anbauten sowie vorspringenden Gebäudeteilen zusammen.

Art. 8 Raumbildende Fassaden

Bei den im Kernzonenplan als raumbildend gekennzeichneten Fassaden müssen die Fassadenlage, die bestehende ~~Gebäudehöhe~~
~~he~~-Fassadenhöhe sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente dieser Fassaden beibehalten werden.

Bei den Abschnitten mit Anordnungsspielraum muss lediglich die Fassadenlage beibehalten werden und es darf von der Fassadenlage um höchstens 2 m nach innen abgewichen werden.

Entfernung der Geschossigkeit
Entfernung der Geschossigkeit
Begriff «Gesamtlänge» wird ersetzt. Anbauten ausser Ansatz ebenso vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile fallen nicht in die Gebäudelänge.
Begriff «Gebäudetiefe» existiert in der IVHB nicht. Ersetzen durch Gebäudebreite.
Neuer Begriff und neue Messweise vgl. Ziff. 5.2 IVHB. Gebäude können dadurch rund 30 cm höher gebaut werden.
Begriffsbereinigung

Entfällt aufgrund der Begriffsanpassung
Definition Gesamtlänge

Neuer Begriff und neue Messweise vgl. Ziff. 5.2 IVHB. Gebäude können dadurch rund 30 cm höher gebaut werden.

Art. 7b Abweichungen

Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

Dachaufbauten gelten als zulässige, geringfügige Abweichung.

Art. 8 Abstandsverschärfung

Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung (§ 14 BBV II).

Art. 9 Firstrichtung

Die Firstrichtung von neuen Hauptgebäuden hat sich in der Regel denjenigen der umgebenden Bauten anzupassen.

Art. 10 Bedachungsmaterial

Die Dächer sind mit Ziegeln (braun-ziegelrot) zu decken. Für Neubauten, landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und „Besondere Gebäude“ sind andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestattet.

Für Sonnenkollektoren und andere Anlagen zur Energiegewinnung kann von diesen Vorschriften abgewichen werden, soweit die gesetzlichen Einordnungsvorschriften eingehalten werden.

Art. 11 Dachvorsprünge

Die Dachvorsprünge sind allseitig in herkömmlicher Art und mit schlanker Ziegelleiste auszubilden.

Art. 12

Aufgehoben

Art. 9 Abweichungen

Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

Dachaufbauten gelten als zulässige, geringfügige Abweichung.

Art. 10 Abstandsverschärfung

Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung (§ 14 BBV II).

Art. 11 Firstrichtung

Die Firstrichtung von neuen Hauptgebäuden hat sich in der Regel denjenigen der umgebenden Bauten anzupassen.

Art. 12 Bedachungsmaterial

Die Dächer sind mit Ziegeln (braun-ziegelrot) zu decken. Für Neubauten, landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und „~~Besondere Gebäude~~“ Kleinbauten und Anbauten sind andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestattet.

Für Sonnenkollektoren und andere Anlagen zur Energiegewinnung kann von diesen Vorschriften abgewichen werden, soweit die gesetzlichen Einordnungsvorschriften eingehalten werden.

Art. 13 Dachvorsprünge

Die Dachvorsprünge sind allseitig in herkömmlicher Art und mit schlanker Ziegelleiste auszubilden.

Art. 12—

Aufgehoben

Vgl. Ziff. 2.2 IVHB

Art. 13 Dachneigung

Es sind nur allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig:

- bei flarähnlichen Bauten mind. 22° alter Teilung
(zusammengebaute
Hausteile):
- bei übrigen Bauten: 34° - 45° alter Teilung

Aufschieblinge sind gestattet.

Für „Besondere Gebäude“ sind auch Pultdächer zulässig.

Art. 14 Fassadengestaltung

Ortsbildunübliche Materialien und Farben, wie Putze mit Fantasiestrukturen, grelle auffallende Farben, reflektierende Materialien und sichtbare Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

Riegelfassaden sind zu erhalten, sofern das Riegelwerk ursprünglich sichtbar war.

Balkone und Wintergärten sind zulässig, sofern deren Gestaltung dem jeweiligen Gebäude entspricht und das Ortsbild nicht stört.

Art. 15 Fenster

Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und sind mit flügelbündigen Sprossen zu unterteilen. Die Sprossen müssen fix sein, zwischen oder ausserhalb der Glasflächen liegen und dürfen nicht entfernt werden können (keine Klicksprossen).

Fenster bei Neu- und Umbauten können auch andere Formen und auch keine Sprossen aufweisen, sofern die Massstäblichkeit gewahrt bleibt.

Art. 14 Dachneigung

Es sind nur allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig:

- bei flarähnlichen Bauten mind. 22° alter Teilung
(zusammengebaute
Hausteile):
- bei übrigen Bauten: 34° - 45° alter Teilung

Aufschieblinge sind gestattet.

Für ~~„Besondere Gebäude“~~ Kleinbauten und Anbauten sind auch Pultdächer zulässig.

Art. 15 Fassadengestaltung

Ortsbildunübliche Materialien und Farben, wie Putze mit Fantasiestrukturen, grelle auffallende Farben, reflektierende Materialien und sichtbare Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

Riegelfassaden sind zu erhalten, sofern das Riegelwerk ursprünglich sichtbar war.

Balkone und Wintergärten sind zulässig, sofern deren Gestaltung dem jeweiligen Gebäude entspricht und das Ortsbild nicht stört.

Art. 16 Fenster

Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und sind mit flügelbündigen Sprossen zu unterteilen. Die Sprossen müssen fix sein, zwischen oder ausserhalb der Glasflächen liegen und dürfen nicht entfernt werden können (keine Klicksprossen).

Fenster bei Neu- und Umbauten können auch andere Formen und auch keine Sprossen aufweisen, sofern die Massstäblichkeit gewahrt bleibt.

Vgl. Ziff. 2.2 IVHB

Art. 16 Reklame, Beschriftung

Reklameanlagen sind nur zur Eigenwerbung gestattet. Sie dürfen nicht mit reflektierenden, fluoreszierenden oder grellen Farben gestaltet sein, nicht blenden und keine übermässige Lichtintensität aufweisen sowie nicht durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken.

Art. 17 Besondere Gebäude

Auch „Besondere Gebäude“ im Sinne vom PBG haben sich bezüglich Dach- und Fassadengestaltung, Massstäblichkeit und Standort gut ins Dorfbild einzuordnen.

Art. 18 Umgebungsgestaltung

Die herkömmliche Gartengestaltung im Strassenraum soll erhalten bleiben. Abstellplätze sind nur soweit zulässig, als zwischen Hartplatz und Vorgärten ein ausgewogenes Verhältnis gewahrt bleibt.

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen einem natürlichen Geländeverlauf nachempfunden sein.

Art. 19 Nutzweise

Es sind alle Nutzungen zulässig mit höchstens mässig störenden Auswirkungen, wie Wohnen, Landwirtschaft, Läden, Kleingewerbe, Büros.

Art. 20 Nutzungsbeschränkung

In den Hauptgebäuden, die nicht der Landwirtschaft dienen, muss mindestens 1/3 der Geschossflächen für das Wohnen genutzt werden. Nutzungsverlagerungen sind innerhalb und zwischen räumlich zusammenhängenden Grundstücken zulässig.

Art. 17 Reklame, Beschriftung

Reklameanlagen sind nur zur Eigenwerbung gestattet. Sie dürfen nicht mit reflektierenden, fluoreszierenden oder grellen Farben gestaltet sein, nicht blenden und keine übermässige Lichtintensität aufweisen sowie nicht durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken.

Art. 18 ~~Besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten

Auch „~~Besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten“ im Sinne vom PBG haben sich bezüglich Dach- und Fassadengestaltung, Massstäblichkeit und Standort gut ins Dorfbild einzuordnen.

Art. 19 Umgebungsgestaltung

Die herkömmliche Gartengestaltung im Strassenraum soll erhalten bleiben. Abstellplätze sind nur soweit zulässig, als zwischen Hartplatz und Vorgärten ein ausgewogenes Verhältnis gewahrt bleibt.

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen einem natürlichen Geländeverlauf nachempfunden sein.

Art. 20 Nutzweise

Es sind alle Nutzungen zulässig mit höchstens mässig störenden Auswirkungen, wie Wohnen, Landwirtschaft, Läden, Kleingewerbe, Büros.

Art. 21 Nutzungsbeschränkung

In den Hauptgebäuden, die nicht der Landwirtschaft dienen, muss mindestens 1/3 der Geschossflächen für das Wohnen genutzt werden. Nutzungsverlagerungen sind innerhalb und zwischen räumlich zusammenhängenden Grundstücken zulässig.

Vgl. Ziff. 2.2 IVHB

Art. 21 Aussenrenovationen

Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen und beim Ersatz von Fenstern und Haustüren zu beachten.

Art. 22 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig (§ 309 lit. c. PBG).

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücken das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 22a Abweichungen bei besonders guter Gestaltung

Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, sollen Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. Es ist eine zweckmässige Erschliessungs- und Parkierungslösung zu gewährleisten.

Art. 22b Sonderbauvorschriften für eine Neubebauung von Gebäudegruppen

Zur Förderung einer zeitgemässen Neubebauung gelten für die in den Kernzonenplänen bezeichneten Gebäudegruppen folgende Erleichterungen:

- Gebäudelänge und Gebäudebreite frei
- erhöhte Nutzung gegenüber der Einzelbauweise 20 % (Vergleichsprojekt)
- zeitgemässe Detailgestaltung und Materialisierung
- Abweichungen gegenüber den Festlegungen in Kernzonenplan
- Breite von Dachaufbauten bei Fassadenlängen unter 10 m frei

Art. 22 Aussenrenovationen

Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen und beim Ersatz von Fenstern und Haustüren zu beachten.

Art. 23 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig (§ 309 lit. c. PBG).

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücken das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 24 Abweichungen bei besonders guter Gestaltung

Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, sollen Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. *Bei Bedarf kann die Behörde ein Fachgutachten verlangen.* Es ist eine zweckmässige Erschliessungs- und Parkierungslösung zu gewährleisten.

Art. 25 Sonderbauvorschriften für eine Neubebauung von Gebäudegruppen

Zur Förderung einer zeitgemässen Neubebauung gelten für die in den Kernzonenplänen bezeichneten Gebäudegruppen folgende Erleichterungen:

- Gebäudelänge und Gebäudebreite frei
- erhöhte Nutzung gegenüber der Einzelbauweise 20 % (Vergleichsprojekt)
- zeitgemässe Detailgestaltung und Materialisierung
- Abweichungen gegenüber den Festlegungen in Kernzonenplan
- Breite von Dachaufbauten bei Fassadenlängen unter 10 m frei

Ergänzung um die Anwendungspraxis

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Dabei muss bezüglich der kubischen Gliederung, der Fassaden- und Dachgestaltung sowie der Erschliessung und Parkierung ein gemeinsames bauliches Konzept vorgelegt werden, das eine besonders gute Gestaltung aufweist.

Für die Beurteilung kann ein durch die Gemeinde und die Grundeigentümer gemeinsam bestelltes Fachgremium eingesetzt werden.

Dabei muss bezüglich der kubischen Gliederung, der Fassaden- und Dachgestaltung sowie der Erschliessung und Parkierung ein gemeinsames bauliches Konzept vorgelegt werden, das eine besonders gute Gestaltung aufweist.

Für die Beurteilung kann ein durch die Gemeinde und die Grundeigentümer gemeinsam bestelltes Fachgremium eingesetzt werden.

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.1a ZENTRUMSZONEN

Art. 22c Bauweise

Es gelten folgende Grundmasse

- a) Baumassenziffer (m³/m²), max. 3.5
- b) Vollgeschosse, max. 3
- c) anrechenbare Dachgeschosse, max. 1
- d) anrechenbare Untergeschosse, max. 1
- e) Gebäudehöhe, max. 12.0 m

- f) Gebäude- und Gesamtlänge, max. frei

- g) Grundabstand, min. 5 m

Art. 22d Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

2.1a ZENTRUMSZONEN

Art. 26 Bauweise

Es gelten folgende Grundmasse

- a) Baumassenziffer (m³/m²), ~~max.~~ max. 3.5
- b) ~~Vollgeschosse, max.~~ 3
- c) ~~anrechenbare Dachgeschosse, max.~~ 4
- d) ~~anrechenbare Untergeschosse, max.~~ 4
- b) ~~Gebäudehöhe Fassadenhöhe, max.~~ max. 12.0 m
- c) Gesamthöhe beim:
 - Schrägdach max. 17.0 m
 - Flachdach max. 15.3 m
- d) Gebäude- ~~und Gesamtlänge, max.~~ max. frei
- e) Grundabstand, ~~min.~~ min. 5 m

Art. 27 Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

- Entfernung der Geschossigkeit*
- Entfernung der Geschossigkeit*
- Entfernung der Anrechenbarkeit*
- Entfernung der Anrechenbarkeit*
- Neuer Begriff und neue Messweise vgl. Ziff. 5.2 IVHB. Gebäude können dadurch rund 30 cm höher gebaut werden.*
- Einführung der Gesamthöhe unterteilt in Schräg- und Flachdach aufgrund der Streichung der Geschossigkeit*
- Fassadenhöhe + 5 m*
- Fassadenhöhe + 3.3 m*
- Begriff «Gesamtlänge» wird ersetzt. Anbauten ausser Ansatz ebenso vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile fallen nicht in die Gebäudelänge.*

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 22e Nutzweise

Es sind Wohn- und Gewerbebauten mit mässig störenden Betrieben gestattet. Im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Nutzungen sowie dazugehörige Lagerflächen zulässig. Die Höhe des Erdgeschosses (OK Fussboden EG/OK Fussboden OG) muss mindestens 4.5 Meter betragen.

2.2 WOHNZONEN

Art. 23 Bauweise

Es gelten folgende Grundmasse

Zonen		W2a	W2b	W3	WG2	WG3a	WG3b
a) Baumassenziffer (m3/m2)	max.	1.7	1.8	2.3	1.8	2.3	3.0
b) Vollgeschoss	max.	2	2	3	2	3	3
c) anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	2	1	2	2
d) anrechenbare Untergeschosse	max.	0	1	1	1	1	1
e) Gebäudehöhe	max.	8.1 m	8.1 m	11.4 m	8.1 m	11.4 m	11.4 m

Art. 28 Nutzweise

Es sind Wohn- und Gewerbebauten mit mässig störenden Betrieben gestattet. Im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Nutzungen sowie dazugehörige Lagerflächen zulässig. Die Höhe des Erdgeschosses (OK Fussboden EG/OK Fussboden OG) muss mindestens 4.5 ~~Meter~~ m betragen.

2.2 WOHNZONEN

Art. 29 Bauweise

Es gelten folgende Grundmasse

Zonen		W2a	W1.8	W2.3	WG1	WG2.3	WG3
a) Baumassenziffer (m3/m2)	max.	1.7	1.8	2.3	1.8	2.3	3.0
b) Vollgeschoss	max.	2	2	3	2	3	3
c) anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	2	1	2	2
d) anrechenbare Untergeschosse	max.	0	1	1	1	1	1
b) Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max.	8.1 8	7.5 m	10.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
c) Gesamthöhe beim:	max.						
- Schrägdach			12.5 m	15.5 m	12.5 m	15.5 m	15.5 m
- Flachdach			10.8 m	13.8 m	10.8 m	13.8 m	13.8 m

Redaktionelle Anpassung

Entfernung der Geschossigkeit

Entfernung der Anrechenbarkeit

Entfernung der Anrechenbarkeit

Neuer Begriff und neue Messweise vgl. Ziff. 5.2 IVHB. Gebäude können dadurch rund 30 cm höher gebaut werden.

Einführung der Gesamthöhe unterteilt in Schräg- und Flachdach aufgrund der Streichung der Geschossigkeit

Fassadenhöhe + 5m

Fassadenhöhe + 3.3 m

Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
--------------	------------------------------------

f)	Gebäude- und Gesamtlänge	max.	30 m	40 m	40 m	40 m	40 m	40 m	frei
g)	Grenzabstand:	max.							
	- Grundabstand	min.	5 m	5 m	6 m	5 m	6 m	6 m	
	- Höchstmass	max.	9 m	10 m	11 m	10 m	11 m	11 m	

f)	Gebäude- und Gesamtlänge	max.	30 m	40 m	40 m	40 m	40 m	40 m	frei
g)	Grenzabstand:	max.							
	- Grundabstand	min.	5 m	5 m	6 m	5 m	6 m	6 m	
	- Höchstmass	max.	9 m	10 m	11 m	10 m	11 m	11 m	

Art. 24 Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur max. Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 25 Mehrlängenzuschlag

Bei einer Fassadenlänge von mehr als 12 m erhöht sich der betreffende Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens bis auf das in Art. 23 lit. g festgelegte Höchstmass.

Unterschreiten Bauten aufgrund von Näherbauvereinbarungen den zonenkonformen Gebäudeabstand, so zählt für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages sowie für die Einhaltung der Gesamtlänge das zusammengerechnete Mass der einzelnen Fassaden- und Gebäudelängen.

Art. 26 Nutzweise Wohnzone W2a

Es sind nur Einfamilienhausbauten und vergleichbare Wohnungsarten mit nichtstörenden Betrieben gestattet. Der Anteil des gewerblich genutzten Volumens darf höchstens 1/2 der oberirdischen Baumasse betragen.

Art. 30 Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur max. Gesamtlänge* gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

* Die Gesamtlänge setzt sich aus der Gebäudelänge, Anbauten sowie vorspringenden Gebäudeteilen zusammen.

Art. 31 Mehrlängenzuschlag

Bei einer Fassadenlänge von mehr als 12 m erhöht sich der betreffende Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens bis auf das in Art. 23 lit. g festgelegte Höchstmass.

Unterschreiten Bauten aufgrund von Näherbauvereinbarungen den zonenkonformen Gebäudeabstand, so zählt für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages sowie für die Einhaltung der Gesamtlänge * das zusammengerechnete Mass der einzelnen Fassaden- und Gebäudelängen.

* Die Gesamtlänge setzt sich aus der Gebäudelänge, Anbauten sowie vorspringenden Gebäudeteilen zusammen.

~~**Art. 26 Nutzweise Wohnzone W2a**~~

~~Es sind nur Einfamilienhausbauten und vergleichbare Wohnungsarten mit nichtstörenden Betrieben gestattet. Der Anteil des gewerblich genutzten Volumens darf höchstens 1/2 der oberirdischen Baumasse betragen.~~

Begriff «Gesamtlänge» wird ersetzt. Anbauten ausser Ansatz ebenso vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile fallen nicht in die Gebäudelänge.

Definition Gesamtlänge

Definition Gesamtlänge

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 27 Nutzweise Wohnzone W2b

Es sind Wohnbauten mit nichtstörenden Betrieben gestattet; in den schraffierten Bereichen im Zonenplan sind auch mässig störende Betriebe zulässig. Der Anteil des gewerblich genutzten Volumens darf höchstens 1/2 der oberirdischen Baumasse betragen.

Art. 28 Nutzweise Wohnzone W3

Es sind Wohnbauten mit nichtstörenden Betrieben gestattet; in den schraffierten Bereichen im Zonenplan sind auch mässig störende Betriebe zulässig. Der Anteil des gewerblich genutzten Volumens darf höchstens 1/3 der oberirdischen Baumasse betragen.

Art. 29 Nutzweise Wohnzone mit Gewerbe WG2/WG3a

Es sind Wohn- und Gewerbebauten mit mässig störenden Betrieben gestattet. Die Baumassenziffer kann gesamthaft um 1/5 erhöht werden, wenn der Anteil des gewerblich genutzten Volumens mindestens 1/3 der oberirdischen Baumasse beträgt.

Art. 29a Nutzweise Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3b

Neben höchstens mässig störenden Gewerbebetrieben sind auch Wohnungen zulässig. Deren Anteil ist auf einen Drittel der anrechenbaren Baumasse (inkl. Anteil Erschliessungsflächen) beschränkt.

Art. 32 Nutzweise Wohnzone W1.8

¹ Es sind Wohnbauten mit nichtstörenden Betrieben gestattet; in den schraffierten Bereichen im Zonenplan sind auch mässig störende Betriebe zulässig. Der Anteil des gewerblich genutzten Volumens darf höchstens 1/2 der oberirdischen Baumasse betragen.

² In den bezeichneten Bereichen sind nur Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser mit nichtstörenden Betrieben zulässig. Der Anteil des gewerblich genutzten Volumens darf höchstens 1/2 der oberirdischen Baumasse betragen.

Art. 33 Nutzweise Wohnzone W2.3

Es sind Wohnbauten mit nichtstörenden Betrieben gestattet; in den schraffierten Bereichen im Zonenplan sind auch mässig störende Betriebe zulässig. Der Anteil des gewerblich genutzten Volumens darf höchstens 1/3 der oberirdischen Baumasse betragen.

Art. 34 Nutzweise Wohnzone mit Gewerbe WG1.8/WG2.3

Es sind Wohn- und Gewerbebauten mit mässig störenden Betrieben gestattet. Die Baumassenziffer kann gesamthaft um 1/5 erhöht werden, wenn der Anteil des gewerblich genutzten Volumens mindestens 1/3 der oberirdischen Baumasse beträgt.

Art. 35 Nutzweise Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3

Neben höchstens mässig störenden Gewerbebetrieben sind auch Wohnungen zulässig. Deren Anteil ist auf einen Drittel der anrechenbaren Baumasse (inkl. Anteil Erschliessungsflächen) beschränkt.

Zone wird entsprechend der Baumasse umbenannt

In den ehemaligen W2a-Zonen gilt Abs. 2. Es soll verhindert werden, dass Mehrfamilienhäuser erstellt werden und das jetzige Bild gewahrt bleiben.

Zone wird entsprechend der Baumasse umbenannt

Zone wird entsprechend der Baumasse umbenannt

Zone wird entsprechend der Baumasse umbenannt

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.3 GEWERBEZONEN

Art. 30 Bauweise

Es gelten folgende Grundmasse

Zonen	G3	G4
a) Baumassenziffer (m3/m2)	max. 3	4
b) Freiflächenziffer	min. 15 %	15 %
c) Gebäudehöhe:	max. 11.40 m	13.50 m

d) Gebäude- und Gesamtlänge max. 50 m frei

e) Bautiefe* max. 25 m frei

f) Grundabstand max. 5 m 5 m

Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, ist ein Grundabstand von min. 12 m einzuhalten.

g) Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der max. Gesamtlänge gestattet.

h) In den speziell bezeichneten Bereichen gelten reduzierte Gebäudehöhen.

* Die Bautiefe ist die Tiefe der Bebauung ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie.

2.3 GEWERBEZONEN

Art. 36 Bauweise

Es gelten folgende Grundmasse

Zonen	G3	G4
a) Baumassenziffer (m3/m2)	max. 3	4
b) Freiflächenziffer	min. 15 %	15 %
c) Gebäudehöhe: Fassadenhöhe	max. 11.40 m	13.50 m

d) Gesamthöhe beim:

- Schrägdach max. 16.40 m 18.50 m

- Flachdach max. 14.70 m 16.80 m

e) Gebäude- ~~und~~ Gesamtlänge* max. 50 m frei

e) Bautiefe* max. 25 m frei

f) Grundabstand max. 5 m 5 m

Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, ist ein Grundabstand von min. 12 m einzuhalten.

g) Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der max. Gesamtlänge* gestattet.

h) In den speziell bezeichneten Bereichen gelten reduzierte ~~Gebäudehöhen~~ Fassadenhöhen.

~~* Die Bautiefe ist die Tiefe der Bebauung ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie.~~

* Die Gesamtlänge setzt sich aus der Gebäudelänge, Anbauten sowie vorspringenden Gebäudeteilen zusammen.

Ersatzlos gestrichen

Neuer Begriff und neue Messweise vgl. Ziff. 5.2 IVHB. Gebäude können dadurch rund 30 cm höher gebaut werden.

Einführung der Gesamthöhe unterteilt in Schräg- und Flachdach

Fassadenhöhe + 5m

Fassadenhöhe + 3.3 m

Begriff «Gesamtlänge» wird ersetzt. Anbauten ausser Ansatz ebenso vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile fallen nicht in die Gebäudelänge.

Die Bautiefe wird gestrichen. Dadurch gelten künftig die allgemeinen Grenzabstände.

Neuer Begriff und neue Messweise vgl. Ziff. 5.2 IVHB. Gebäude können dadurch rund 30 cm höher gebaut werden.

Definition Gesamtlänge

Art. 31 Nutzweise

In den Gewerbebezonen sind mässig störendes Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Die Verkaufsfläche ist je Geschäft auf 300 m² beschränkt.

Art. 32

Aufgehoben

2.4 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Art. 33 Bau- und Nutzweise

In der Zone öB gelten, vorbehältlich der Strassenabstandsvorschriften, die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grundabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

2.5 ERHOLUNGSZONE

Art. 34 Bau- und Nutzweise

In den Erholungsbezonen sind Bauten und Anlagen zulässig, die zum Betrieb der jeweiligen Erholungsanlage notwendig sind.

Es gelten, vorbehältlich der Strassenabstandsvorschriften, die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grundabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

Art. 37 Nutzweise

In den Gewerbebezonen sind mässig störendes Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Die Verkaufsfläche ist je Geschäft auf 300 m² beschränkt.

~~Art. 32~~

~~Aufgehoben~~

2.4 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Art. 38 Bau- und Nutzweise

In der Zone öB gelten, vorbehältlich der Strassenabstandsvorschriften, die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grundabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

2.5 ERHOLUNGSZONE

Art. 39 ~~Bau- und Nutzweise~~

~~In den Erholungsbezonen sind Bauten und Anlagen zulässig, die zum Betrieb der jeweiligen Erholungsanlage notwendig sind.~~

~~Es gelten, vorbehältlich der Strassenabstandsvorschriften, die kantonalrechtlichen Massvorschriften.~~

~~Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grundabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.~~

Streichung

¹ Es gelten folgende Grundmasse

Zonen		Ea	Eb	Ec
a) Gesamthöhe	max.	4.0 m	3.0 m	-
b) Grundfläche	max.	50 m ²	15 m ^{2*}	-

* Total aus überdachter und befestigter Fläche, Doppelhäuser nicht gestattet

² Es gelten, vorbehältlich der Strassenabstandsvorschriften, die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

³ Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

Art. 40 Erholungszone Ea (Tiersport und -ausbildung)

In der Erholungszone Ea sind nur Bauten zulässig, welche für den Betrieb des Tiersport und -ausbildung notwendig sind. Die Gebäude dürfen in der Summe eine Fläche von 50 m² nicht überschreiten.

Art. 41 Erholungszone Eb (Familiengärten)

In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser, die für den Betrieb der Familiengartenanlage notwendig sind, zulässig.

Art. 42 Erholungszone Ec (Sport- und Freizeitanlagen)

In der Erholungszone Ec sind ungedeckte Anlagen von Sport- und Spielplätzen zulässig. Bauten sind nicht zulässig.

Definition der Grundfläche. Flächentotal von versiegelter und überdachter Fläche

Neue Unterteilung gemäss der Nutzungsfunktion der einzelnen Erholungszone

3. BESONDERE INSTITUTE

3.1 AREALÜBERBAUUNGEN

Art. 35 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den Zonen W2a, W2b, W3, WG2 WG3a und WG3b zulässig.

Die Arealfläche umfasst mindestens 4'000 m².

Art. 36 Bauweise

Die zonengemässe Baumassenziffer erhöht sich bis zu max. 1/10 der Regelüberbauung, sofern die Anforderungen von § 71 ff. PBG erfüllt sind.

Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht, ausgenommen in der Zone W2a.

Art. 37 Nutzungstransport

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelüberbauung übersteigen.

3. BESONDERE INSTITUTE

3.1 AREALÜBERBAUUNGEN

Art. 43 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den Zonen W1.8, W2.3, WG1.8, WG2.3 und WG3 zulässig.

Die Arealfläche umfasst mindestens 4'000 m².

Art. 44 Bauweise

Die zonengemässe Baumassenziffer erhöht sich bis zu max. 1/10 der Regelüberbauung, sofern die Anforderungen von § 71 ff. PBG erfüllt sind.

Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht, ausgenommen in der Zone W1.8.

Art. 45 Nutzungstransport

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelüberbauung übersteigen.

Redaktionelle Anpassung

Redaktionelle Anpassung

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 ABSTANDSVORSCHRIFTEN

Art. 38 Näherbaurecht

Das Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG und die Verpflichtung zur Einhaltung des vereinbarten Gebäudeabstandes ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 39 Grenzbau

Der Grenzbau ist für alle Bauten und in allen Bauzonen gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Art. 40 Besondere Gebäude

Für „Besondere Gebäude“ beträgt der Grenzabstand 0.50 m auf max. einem Drittel der anstossenden Grenze, resp. der entsprechende Gebäudeabstand 1 m. Auf der restlichen Anstosslänge gilt ein Grundabstand von 3.50 m.

Art. 41 Strassenabstand

Bei fehlenden Verkehrsbaulinien haben gegenüber Strassen und Plätzen sowie Wegen einzuhalten:

- unterirdische Bauten einen Abstand von mindestens 2 m;
- oberirdische Bauten an Sammel- und übergeordneten Strassen einen Abstand von mindestens 5 m;
- oberirdische Bauten in allen übrigen Fällen und in Kern- und Zentrumszonen einen Abstand von mindestens 3.50 m;
- „Besondere Gebäude“ einen Abstand von mindestens 2 m;

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 ABSTANDSVORSCHRIFTEN

Art. 46 Näherbaurecht

Das Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG und die Verpflichtung zur Einhaltung des vereinbarten Gebäudeabstandes ist im Grundbuch ~~anzumerken~~ einzutragen.

Art. 47 Grenzbau

Der Grenzbau ist für alle Bauten und in allen Bauzonen gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Art. 48 ~~Besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten

Für ~~„Besondere Gebäude“~~ Kleinbauten und Anbauten beträgt der Grenzabstand 0.50 m auf max. einem Drittel der anstossenden Grenze, resp. der entsprechende Gebäudeabstand 1 m. Auf der restlichen Anstosslänge gilt ein Grundabstand von 3.50 m.

Art. 49 Strassenabstand

Bei fehlenden Verkehrsbaulinien haben gegenüber Strassen und Plätzen sowie Wegen einzuhalten:

- unterirdische Bauten einen Abstand von mindestens 2 m;
- oberirdische Bauten an Sammel- und übergeordneten Strassen einen Abstand von mindestens 5 m;
- oberirdische Bauten in allen übrigen Fällen und in Kern- und Zentrumszonen einen Abstand von mindestens 3.50 m;
- ~~„Besondere Gebäude“~~ Kleinbauten und Anbauten einen Abstand von mindestens 2 m;

Redaktionelle Anpassung

Vgl. Ziff. 2.2 IVHB

Vgl. Ziff. 2.2 IVHB

Die Anforderungen von übergeordneten Strassen und Wegen bezüglich der Verkehrssicherheitsverordnung, § 266 PBG sowie den Baubegrenzungslinien (Kernzonenpläne) gehen diesen Abstandsvorschriften vor.

4.2 ABGRABUNGEN

Art. 42 Abgrabungen

Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind zulässig, soweit sie für die freie Zugänglichkeit nötig sind (Treppen, Garagenrampen). Nicht erlaubt sind Freilegungen von nicht anrechenbaren Untergeschossen.

4.3 BAUMSCHUTZ

Art. 43

Aufgehoben

Die Anforderungen von übergeordneten Strassen und Wegen bezüglich der Verkehrssicherheitsverordnung, § 266 PBG sowie den Baubegrenzungslinien (Kernzonenpläne) gehen diesen Abstandsvorschriften vor.

4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Art. 50 Aufschüttungen und Abgrabungen

~~Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind zulässig, soweit sie für die freie Zugänglichkeit nötig sind (Treppen, Garagenrampen). Nicht erlaubt sind Freilegungen von nicht anrechenbaren Untergeschossen.~~

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1 m gegenüber dem massgebenden Terrain gestattet (ausgenommen Zufahrt ins Untergeschoss).

4.3 BAUMSCHUTZ DACHGESTALTUNG ATTIKAGESHOSS

Art. 51 Hangseitiges Attikageschoss

Attikageschosse dürfen hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug der Attikageschosse die zulässige Fassadenhöhe eingehalten wird. Die Fläche solcher Attikageschosse darf nicht grösser sein als die von Attikageschossen gemäss § 275 Abs. 4 PBG.

Einführung einer klaren Definition

*Gestaltungsvorschrift für Attikageschossen.
Ermöglichen der hangseitigen Anordnung für Bauten in Hanglage.*

4.4 MOTORFAHRZEUG-ABSTELLPLÄTZE

Art. 44 Pflichtparkplätze

Für Motorfahrzeuge ist folgende Anzahl Pflichtparkplätze zu schaffen:

- Wohneinheiten
 - Wohneinheiten mit bis zu 3 Zimmern 1 PP pro Wohneinheit
 - Wohneinheiten mit mehr als 3 Zimmern 1.5 PP pro Wohneinheit
- Wohneinheiten in Kernzonen 1 PP pro Wohneinheit
- Gewerbebauten 0.5 PP pro Arbeitsplatz

Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

Für Bauten spezieller oder gemischter Nutzung bestimmt die Baukommission von Fall zu Fall die Mindestzahl der Abstellplätze nach Massgabe des mutmasslichen Verkehrsaufkommens.

Art. 45 Besucherparkplätze

Zusätzlich zu den in Art. 44 BZO aufgeführten Parkplätzen ist ab 5 Pflichtparkplätzen pro 5 Pflichtabstellplätzen ein Besucherparkplatz (auf- bzw. abzurunden) zu erstellen und zu markieren.

Art. 46 Ausführung

Für die Anlage und das Ausmass von Abstellplätzen gelten sinngemäss die Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute. Insbesondere sind die Plätze genügend zu befestigen und mit den notwendigen Entwässerungsanlagen zu versehen. Sie sollen gut sichtbar markiert sein und gefahrlos benützt werden können.

4.4 MOTORFAHRZEUG-ABSTELLPLÄTZE

Art. 52 Pflichtparkplätze

Für Motorfahrzeuge ist folgende Anzahl Pflichtparkplätze zu schaffen:

- Wohneinheiten
 - Wohneinheiten mit bis zu 3 Zimmern 1 PP pro Wohneinheit
 - Wohneinheiten mit mehr als 3 Zimmern 1.5 PP pro Wohneinheit
- Wohneinheiten in Kernzonen 1 PP pro Wohneinheit
- Gewerbebauten 0.5 PP pro Arbeitsplatz

Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

Für Bauten spezieller oder gemischter Nutzung bestimmt die Baukommission von Fall zu Fall die Mindestzahl der Abstellplätze nach Massgabe des mutmasslichen Verkehrsaufkommens.

Art. 53 Besucherparkplätze

Zusätzlich zu den in Art. 51 BZO aufgeführten Parkplätzen ist ab 5 Pflichtparkplätzen pro 5 Pflichtabstellplätzen ein Besucherparkplatz (auf- bzw. abzurunden) zu erstellen und zu markieren.

Art. 54 Ausführung

Für die Anlage und das Ausmass von Abstellplätzen gelten sinngemäss die Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute. Insbesondere sind die Plätze genügend zu befestigen und mit den notwendigen Entwässerungsanlagen zu versehen. Sie sollen gut sichtbar markiert sein und gefahrlos benützt werden können.

Redaktionelle Anpassung

Art. 47 Vorplatz

Garagenvorplätze im Sinne von § 266 PBG werden bei der Berechnung der Motorfahrzeugabstellplätze nicht angerechnet.

4.5 ÜBRIGE ABSTELLPLÄTZE

Art. 48 Fahrräder und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen, Kinderspielfahrzeuge und dergleichen vorzusehen.

Art. 49 Abfallentsorgung

Wohnüberbauungen ab 6 Wohnungen sind auf privatem Grund mit Einrichtungen für die Kehrichtentsorgung auszustatten.

Die Anlagen sind sachgerecht zu unterhalten und zu betreiben.

4.6 SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN

Art. 50 Spiel- und Ruheflächen

Die Spiel- und Ruheflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohneinheiten und in Arealüberbauungen mindestens 10 % der massgeblichen Grundfläche gemäss § 259 PBG umfassen.

Art. 55 Vorplatz

Garagenvorplätze im Sinne von § 266 PBG werden bei der Berechnung der Motorfahrzeugabstellplätze nicht angerechnet.

4.5 ÜBRIGE ABSTELLPLÄTZE

Art. 56 Fahrräder und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern sind **in der Nähe des Hauseingangs** genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen, Kinderspielfahrzeuge und dergleichen vorzusehen **und zu bezeichnen**.

Art. 57 Abfallentsorgung

Wohnüberbauungen ab **6** 4 Wohnungen sind auf privatem Grund mit Einrichtungen für die Kehrichtentsorgung auszustatten.

Die Anlagen sind sachgerecht zu unterhalten und zu betreiben.

4.6 ~~SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN~~ UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 58 Spiel- und Ruheflächen

Die Spiel- und Ruheflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohneinheiten und in Arealüberbauungen mindestens 10 % der ~~massgeblichen Grundfläche~~ **anrechenbare Grundstücksfläche** gemäss § 259 PBG umfassen. **Es sind zusammenhängende und zweckmässige Flächen anzuordnen. Private Aussenflächen sind nicht anrechenbar.**

Ergänzung bezüglich der Verortung und klare Bezeichnung der Abstellflächen.

Die Anzahl Wohnungen werden an die Anzahl gemäss Art. 58 nBZO angeglichen

Zulässige Ausnutzung prüfen aufgrund Veränderung bei Grundstücken am Waldrand und Gewässer vgl. Ziff. 8.1 IVHB

Ergänzung um Zuordnung in Restflächen entgegenzuwirken.

4.7 ENERGIE

Art. 50a Nicht anrechenbare Bauteile

Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiz-technische Installationen, die dem Energiesparen dienen, müssen nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden.

Art. 59 Begrünung

¹ Die Themen Siedlungsökologie, Versiegelung, Begrünung, Bepflanzung (Erhalt, Abgang, Neupflanzungen) gemäss PBG § 238 lit. a sind in einem Umgebungsplan zu bezeichnen und mit der Baueingabe einzureichen.

² Flachdächer, welche nicht als Terrasse genutzt werden, gilt es in allen Zonen ökologisch wertvoll zu begrünen. Es sind standortgerechte und ökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden. Dies gilt auch für Bereiche, die durch Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden.

4.7 ENERGIE

Art. 60 ~~Nicht anrechenbare Bauteile~~ Energiegewinnung

~~Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiz-technische Installationen, die dem Energiesparen dienen, müssen nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden.~~

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien fallen bei der Berechnung der Grundmasse ausser Betracht, vorausgesetzt wird eine gute Einordnung.

Verweis auf neuen PBG Artikel

Einführung zur Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern.

Hinweis auf § 258 PBG und § 13 ABV

Bonus für Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

4.8 HOCHWASSERSCHUTZ

Art. 50b Objektschutzmassnahmen

Bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen von bestehenden Bauten wird der erforderliche Objektschutz gemäss Gefahrenkarte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angeordnet.

Bei bestehenden Bauten in Gebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung mit grossem Schutzdefizit werden Objektschutzmassnahmen gefordert. Allfällige übergeordnete Hochwasserschutzmassnahmen werden dabei berücksichtigt.

4.9 GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Art. 50c

Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes. Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:

Ghöngg

- Sorgfältige Einordnung ins Ortsbild und die Landschaft
- Umweltgerechte Überbauung des Gebietes
- Durchlässigkeit des Gebietes für Fussgänger

Talgarten

- Planungsrechtliche Grundlage für Betrieb zur Holzverarbeitung und -verwertung resp. für landwirtschaftlichen Betrieb
- Einfügung in die landschaftlich sensible Lage

4.8 HOCHWASSERSCHUTZ

Art. 61 Objektschutzmassnahmen

Bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen von bestehenden Bauten wird der erforderliche Objektschutz gemäss Gefahrenkarte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angeordnet.

Bei bestehenden Bauten in Gebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung mit grossem Schutzdefizit werden Objektschutzmassnahmen gefordert. Allfällige übergeordnete Hochwasserschutzmassnahmen werden dabei berücksichtigt.

4.9 GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Art. 62

Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes. Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:

Ghöngg

- Sorgfältige Einordnung ins Ortsbild und die Landschaft
- Umweltgerechte Überbauung des Gebietes
- Durchlässigkeit des Gebietes für Fussgänger

Talgarten

- Planungsrechtliche Grundlage für Betrieb zur Holzverarbeitung und -verwertung resp. für landwirtschaftlichen Betrieb
- Einfügung in die landschaftlich sensible Lage

In Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen. Zudem gelten die kommunalen besonderen Vorschriften zur Arealüberbauung.

4.10 ANTENNENANLAGEN

Art. 50d

Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen. In den Gewerbebezonen sind überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.

Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

- 1. Priorität Gewerbebezonen;
- 2. Priorität Zentrumszone und andere Bauzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind;
- 3. Priorität Kernzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten, in denen nur nicht störende Betriebe zulässig sind.

Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funkttechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Wohnzonen zulässig.

Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

In Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen. Zudem gelten die kommunalen besonderen Vorschriften zur Arealüberbauung.

4.10 ANTENNENANLAGEN

Art. 63

Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen. In den Gewerbebezonen sind überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.

Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

- 1. Priorität Gewerbebezonen;
- 2. Priorität Zentrumszone und andere Bauzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind;
- 3. Priorität Kernzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten, in denen nur nicht störende Betriebe zulässig sind.

Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funkttechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Wohnzonen zulässig.

Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 51 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben, respektive angepasst:

- Bauordnung und Zonenplan vom 2. April 1984;
- Ergänzung vom 25. Oktober 1985;
- Bau- und Zonenordnung vom 12. / 13. Juli 1995;
- Ergänzung vom 29. April 1997.

5. WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 64 Mehrwertabgabe

Auf Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

Aufgrund des MAG können Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe auf Aufzonungen und Umzonungen erheben oder auf eine Mehrwertabgabe verzichten. Beides ist in der Bauordnung festzuhalten. Die Gemeinde Wila will auf eine Mehrwertabgabe verzichten.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 65 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben, respektive angepasst:

- Bauordnung und Zonenplan vom 2. April 1984;
- Ergänzung vom 25. Oktober 1985;
- Bau- und Zonenordnung vom 12. / 13. Juli 1995;
- Ergänzung vom 29. April 1997;
- **Bau- und Zonenordnung vom 27. März 2013.**

Art. 52 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung Wila festgesetzt am 12. / 13. Juli 1995.

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2496, am 21. August 1996.

Öffentliche Bekanntmachung am 6. September 1996.

Von der Gemeindeversammlung Wila festgesetzt am 29. April 1997.

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2109, am 1. Oktober 1997.

Öffentliche Bekanntmachung am 17. Oktober 1997.

Von der Gemeindeversammlung Wila festgesetzt am 27. März 2013.

Von der Baudirektion genehmigt mit Beschluss Nr. ARE/127/2013, am 15. Oktober 2013.

Öffentliche Bekanntmachung am 1. November 2013.

Art. 66 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung Wila festgesetzt am 12. / 13. Juli 1995.

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2496, am 21. August 1996.

Öffentliche Bekanntmachung am 6. September 1996.

Von der Gemeindeversammlung Wila festgesetzt am 29. April 1997.

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2109, am 1. Oktober 1997.

Öffentliche Bekanntmachung am 17. Oktober 1997.

Von der Gemeindeversammlung Wila festgesetzt am 27. März 2013.

Von der Baudirektion genehmigt mit Beschluss Nr. ARE/127/2013, am 15. Oktober 2013.

Öffentliche Bekanntmachung am 1. November 2013.

Von der Gemeindeversammlung Wila festgesetzt am tt. mm 202x.

Von der Baudirektion genehmigt mit Beschluss Nr. xxx, am tt. mm 202x.

Öffentliche Bekanntmachung am tt. mm 202x.