



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Fassung für die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Simon Mösch

Der Schreiber: Balz Zinniker

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

31068 – 3.9.2025

| | | | |
|--|-----------|--------------------------------|-----------|
| 1. ZONENORDNUNG | 6 | 4.6 SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN | 27 |
| 2. ZONENVORSCHRIFTEN | 8 | 4.7 ENERGIE | 27 |
| 2.1 KERNZONEN | 8 | 4.8 HOCHWASSERSCHUTZ | 28 |
| 2.1a ZENTRUMSZONEN | 16 | 4.9 GESTALTUNGSPLANPFLICHT | 29 |
| 2.2 WOHNZONEN | 17 | 4.10 ANTENNENANLAGEN | 30 |
| 2.3 GEWERBEZONEN | 20 | 4.11 UMGEBUNGSGESTALTUNG | 31 |
| 2.4 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN | 21 | 5. WEITERE BESTIMMUNGEN | 31 |
| 2.5 ERHOLUNGSZONE | 22 | 6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN | 32 |
| 3. BESONDERE INSTITUTE | 22 | | |
| 3.1 AREALÜBERBAUUNGEN | 22 | | |
| 4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN | 23 | | |
| 4.1 ABSTANDSVORSCHRIFTEN | 23 | | |
| 4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN | 24 | | |
| 4.3 BAUMSCHUTZ DACHGESTALTUNG ATTIKAGESCHOSS | 25 | | |
| 4.4 MOTORFAHRZEUG-ABSTELLPLÄTZE | 25 | | |
| 4.5 ÜBRIGE ABSTELLPLÄTZE | 26 | | |

| | | |
|---|--|---|
| 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> |
|---|--|---|

Auftraggeberin

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

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

Redaktionelle Anpassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

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.

Die Gemeinde Wila erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), § 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.

Redaktionelle Anpassung

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

2. Freihalte- und Erholungszone

- Freihaltezone F
- Erholungszonen E

3. Reservezone R

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

2. Freihalte- und Erholungszone

- Freihaltezone F
- Erholungszonen E

3. Reservezone R

Anpassung aufgrund Neubenennung der Zonen

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, Rosenberg, 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.

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, Rosenberg, 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.

Redaktionelle Anpassung, der Datensatz der amtlichen Vermessung zeigt keine öffentlich-rechtlichen Inhalte mehr auf

Verbindlich ist der genehmigte physische Zonenplan auf der Gemeindeverwaltung

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 KERNZONEN

Art. 3 Zweck

Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und Pflege des Dorfkerns und der Aussenwachten 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

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

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 KERNZONEN

Art. 3 Zweck

unverändert

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

Ergänzung mit heutiger Praxis bei bestehenden Bauten

Redaktionelle Anpassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

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. 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

unverändert

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 sowie Anbauten zusammen.

Art. 7a 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. 7b Abweichungen

unverändert

Art. 8 Abstandsverschärfung

unverändert

Art. 9 Firstrichtung

unverändert

Art. 10 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. 11 Dachvorsprünge

unverändert

Art. 12

Aufgehoben

Vgl. Ziff. 2.2 IVHB

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 13 Dachneigung

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

- bei flarzähnlichen Bauten
(zusammengebaute Hausteile): mind. 22° alter Teilung
- 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. 13 Dachneigung

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

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

Aufschieblinge sind gestattet.

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

Art. 14 Fassadengestaltung

unverändert

Art. 15 Fenster

unverändert

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. 16 Reklame, Beschriftung

unverändert

Art. 17 ~~Besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten

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

Art. 18 Umgebungsgestaltung

unverändert

Art. 19 Nutzweise

unverändert

Art. 20 Nutzungsbeschränkung

unverändert

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. 21 Aussenrenovationen

unverändert

Art. 22 Abbrüche

unverändert

Art. 22a 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.

Ergänzung um die Anwendungspraxis

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 (Vergleichsprojekt) 20 %
- zeitgemässe Detailgestaltung und Materialisierung
- Abweichungen gegenüber den Festlegungen im Kernzonenplan
- Breite von Dachaufbauten bei Fassadenlängen unter 10 m frei

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.

Art. 22b Sonderbauvorschriften für eine Neubebauung von Gebäudegruppen

unverändert

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.

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.

2.1a 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~~
- b) ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe, max. 12.0 m

- c) Gesamthöhe beim:
 - Schrägdach max. 17.0 m
 - Flachdach max. 15.3 m
- d) Gebäude- ~~und Gesamtlänge~~, max. frei
- e) Grundabstand, min. 5 m

Art. 22d Geschlossene Bauweise

unverändert

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~~ m betragen.

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.

Redaktionelle Anpassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.2 WOHNZONEN

Art. 23 Bauweise

Es gelten folgende Grundmasse

| Zonen | | W2a | W2b | W3 | WG2 | WG3a | WG3b |
|---------------------------------------|------|-------|-------|--------|-------|--------|--------|
| a) Baumassen- ziffer (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 Dachgeschoss e | max. | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | 2 |
| d) anrechenbare Untergeschoss e | 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 |
| f) Gebäude- und Gesamtlänge | max. | 30 m | 40 m | 40 m | 40 m | 40 m | frei |
| g) Grenzabstand: | max. | | | | | | |
| - Grundab- stand | 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 |

2.2 WOHNZONEN

Art. 23 Bauweise

Es gelten folgende Grundmasse

| Zonen | | W2a | W1.8 | W2.3 | WG1.8 | WG2.3 | WG3 |
|--|------|------------------|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| a) Baumassen- ziffer (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 Dachgeschoss e | max. | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | 2 |
| d) anrechenbare Untergeschoss e | max. | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| b) Gebäudehöhe Fassadenhöhe | max. | 8.1 m | 7.5 m | 10.5 m | 7.5 m | 10.5 m | 10.5 m |
| c) Gesamthöhe beim: | | | | | | | |
| - Schrägdach | max. | | 12.5 m | 15.5 m | 12.5 m | 15.5 m | 15.5 m |
| - Flachdach | max. | | 10.8 m | 13.8 m | 10.8 m | 13.8 m | 13.8 m |
| d) Gebäude- und Gesamtlänge | max. | 30 m | 40 m 30 m | 40 m | 40 m | 40 m | frei |
| e) Grenzabstand: | max. | | | | | | |
| - Grundab- stand | 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 |

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.

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. 24 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 sowie Anbauten zusammen.

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. e 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 sowie Anbauten zusammen.

Art. 26 Nutzweise Wohnzone W1.8

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

In den bezeichneten Bereichen ~~Es~~ sind nur Einfamilienhausbauten und vergleichbare Wohnungsarten mit nichtstörenden Betrieben gestattet.

Definition Gesamtlänge

Redaktionelle Anpassung

Definition Gesamtlänge

Zone wird entsprechend der Baumasse umbenannt.

Die Artikel zur Nutzweise der ehemaligen Zonen W2a und W2b werden vereint, wobei die Inhalte materiell gleichbleibend sind.

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. 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.~~

Aufgehoben

Art. 28 Nutzweise Wohnzone W2.3

unverändert

Art. 29 Nutzweise Wohnzone mit Gewerbe WG1.8/WG2.3

unverändert

Art. 29a Nutzweise Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3

unverändert

Verschoben in Art. 26 nBZO

Zone wird entsprechend der Baumasse umbenannt.

Zone wird entsprechend der Baumasse umbenannt.

Zone wird entsprechend der Baumasse umbenannt.

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. 30 Bauweise

Es gelten folgende Grundmasse

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

c) Gesamthöhe beim:

- Schrägdach max. 16.40 m 18.50 m

- Flachdach max. 14.70 m 16.80 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.

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

g) In den speziell bezeichneten Bereichen gelten reduzierte Gebäudehöhen Fassadenhöhen von max. 5.5 m für Wässerwis und max. 9.5 m für Jakobsbrunnen.

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

* Die Gesamtlänge setzt sich aus der Gebäudelänge sowie Anbauten 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 + 5 m

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.

Die bisher im Zonenplan bezeichneten Fassadenhöhen werden in die BZO überführt.

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.

Art. 31 Nutzweise

In den Gewerbebezonen mit der Empfindlichkeitsstufe ES III sind mässig störendes Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. In den Gewerbezone mit einer Empfindlichkeitsstufe ES IV sind stark störende 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

unverändert

Ergänzung der ES IV, da gemäss Zonenplan bestehend.

2.5 ERHOLUNGSZONE

Art. 34 Bau- und Nutzweise

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

Es gelten, vorbehaltlich der Strassenabstandsvorschriften, die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

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

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.

2.5 ERHOLUNGSZONE

Art. 34 Bau- und Nutzweise

unverändert

3. BESONDERE INSTITUTE

3.1 AREALÜBERBAUUNGEN

Art. 35 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. 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 *sind mit Wohnnutzungsbeschränkung bezeichnete Gebiete* in der Zone *W1.8*.

Redaktionelle Anpassung

Redaktionelle Anpassung

Art. 37 Nutzungstransport

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnützung bei Regelüberbauung übersteigen.

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. 37 Nutzungstransport

unverändert

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** einzutragen.

Art. 39 Grenzbau

unverändert

Art. 40 ~~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.

Redaktionelle Anpassung

Vgl. Ziff. 2.2 IVHB

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 41 Strassenabstand

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

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

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.

Art. 41 Strassenabstand

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

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

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. 42 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. Von der Beschränkung ausgenommen sind Treppen und Garagenrampen.

Vgl. Ziff. 2.2 IVHB

Einführung einer klaren Definition unter Berücksichtigung der neuen Definition des Untergeschosses nach IVHB.

4.3 BAUMSCHUTZ

Art. 43

Aufgehoben

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.

4.3 BAUMSCHUTZ DACHGESTALTUNG ATTIKAGESCHOSS

Art. 43 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen hangseitig 100 % der zugehörigen Fassadenlänge betragen, soweit das Gefälle des massgebenden Terrains innerhalb einer Fassadenlänge eine Höhendifferenz von wenigstens 3 m ergibt. Talseitig ist dabei auf Dachaufbauten zu verzichten.

4.4 MOTORFAHRZEUG-ABSTELLPLÄTZE

Art. 44 Pflichtparkplätze

unverändert

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

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.

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 Kehrrichtentsorgung auszustatten.

Die Anlagen sind sachgerecht zu unterhalten und zu betreiben.

Art. 45 Besucherparkplätze

unverändert

Art. 46 Ausführung

unverändert

Art. 47 Vorplatz

unverändert

4.5 ÜBRIGE ABSTELLPLÄTZE

Art. 48 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. 49 Abfallentsorgung

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

Die Anlagen sind sachgerecht zu unterhalten und zu betreiben.

Ergänzung bezüglich der Verortung und klare Bezeichnung der Abstellflächen.

Die Anzahl Wohnungen werden an die Anzahl gemäss Art. 50 nBZO angeglichen.

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.

4.7 ENERGIE

Art. 50a Nicht anrechenbare Bauteile

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

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~~ **anrechenbare Grundstücksfläche** gemäss § 259 PBG umfassen. **Es sind zusammenhängende und zweckmässige Flächen anzuordnen. Private Aussenflächen sind nicht anrechenbar.**

4.7 ENERGIE

Art. 50a **Nicht anrechenbare Bauteile**

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

Aufgehoben

Zulässige Ausnutzung kann sich bei Grundstücken am Waldrand und Gewässer verändern, vgl. Ziff. 8.1 IVHB

Ergänzung, um Zuordnung in Restflächen entgegenzuwirken.

Bestimmung wird aufgehoben.

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.

4.8 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.~~

Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.

Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

Aktualisierung bzw. Präzisierung gemäss der aktuellen Planungshilfe des Kantons

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

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.

4.9 GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Art. 50c

unverändert

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.

4.10 ANTENNENANLAGEN

Art. 50d

unverändert

4.11 UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 50e Begrünung

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.

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.

Verweis auf neuen PBG Artikel

Einführung zur Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern.

5. WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 50f Mehrwertabgabe

Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder 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.

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.

6. 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;
- **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. 52 Inkrafttreten

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

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

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.

Redaktionelle Anpassung an die Musterbestimmung des Kantons