



Teilrevision

# Bau- und Zonenordnung

Antrag Gemeindeversammlung

Linke Seiten: <ul style="list-style-type: none"><li>• gültige BZO</li></ul>	Rechte Seiten: <ul style="list-style-type: none"><li>• beantragte neue BZO</li><li>• <b>rot</b> = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO</li></ul>
-----------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## Inhalt

1. ZONENORDNUNG
2. ZONENVORSCHRIFTEN
  - 2.1 KERNZONEN
  - 2.1a ZENTRUMSZONEN
  - 2.2 WOHNZONEN
  - 2.3 GEWERBE-~~UND INDUSTRIE~~ZONEN
  - 2.4 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN
  - 2.5 ERHOLUNGSZONE
3. BESONDERE INSTITUTE
  - 3.1 AREALÜBERBAUUNGEN
4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN
  - 4.1 ABSTANDSVORSCHRIFTEN
  - 4.2 ABGRABUNGEN
  - 4.3 BAUMSCHUTZ
  - 4.4 MOTORFAHRZEUG-ABSTELLPLÄTZE
  - 4.5 ÜBRIGE ABSTELLPLÄTZE
  - 4.6 SPIEL- UND PFLANZFLÄCHEN
  - 4.7 ENERGIE
  - 4.8 HOCHWASSERSCHUTZ
  - 4.9 GESTALTUNGSPLANPFLICHT
  - 4.10 ANTENNENANLAGEN
5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

## 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 (~~Teilzonenplan~~)

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

## Zonen

### Art. 1

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

#### 1. Bauzonen

- Kernzone K
- Wohnzonen:
  - zweigeschossige Wohnzone W2a
  - zweigeschossige Wohnzone W2b
  - dreigeschossige Wohnzone W3
  - zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil WG2
  - dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3
- Gewerbe- und Industriezonen:
  - Gewerbezone G3
  - Industriezone I4
- Zone für öffentliche Bauten öB

#### 2. Freihalte- und Erholungszonen

- Freihaltezone F
- Erholungszonen E

#### 3. Reservezone R

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

## Zonen

### Art. 1

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

1. Bauzonen
  - Kernzone K
  - **Zentrumszone Z**
  - Wohnzonen:
    - zweigeschossige Wohnzone W2a
    - zweigeschossige Wohnzone W2b
    - dreigeschossige Wohnzone W3
    - zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbe**anteilbonus** WG2
    - dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe**anteilbonus** WG3a
    - **dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil** **WG3b**
  - Gewerbe-~~und~~ **Industrie**zonen:
    - Gewerbezone G3
    - **Gewerbezone Industriezone** **G4**
  - Zone für öffentliche Bauten öB
2. Freihalte- und Erholungszonen
  - Freihaltezone F
  - Erholungszonen E
3. Reservezone R

Zonenplan und  
Ergänzungspläne

**Art. 2**

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

Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne Wila-Dorf, Aegetswil, Au, Schuepis, Ottenhueb, Manzenhueb, Steinen, Rosenberg, Loch und Ghöngg im Massstab 1:1'000.

Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne, Wila-Dorf im Massstab 1:2'500, Steinen, 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.

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

## Zonenplan und Ergänzungspläne

### Art. 2

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

Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne Wila-Dorf, Aegetswil, Au, **Schuppis**, **Ottenhub**, **Manzenhub**, Steinen, Rosenberg, Loch und Ghöngg 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.

## 2. ZONENVORSCHRIFTEN

### 2.1 KERNZONEN

#### Zweck

#### **Art. 3**

Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung des Dorfkerns und der Aussenwachen in ihrer natürlich gewachsenen Umgebung. Sie gewährleisten eine gute Gestaltung der baulichen Veränderungen und Erweiterungen.

#### Bautypen

In der Kernzone K sind Gebäude der Bautypen A, B und C sowie landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, unterirdische Bauten und „Besondere Gebäude“ im Sinne von § 273 PBG zulässig.

#### Bautyp A

#### **Art. 4**

Die Bauten vom Typ A dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils, Lage, äusserer Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, Ausbildung des Daches sowie des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

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

## 2. ZONENVORSCHRIFTEN

### 2.1 KERNZONEN

#### Zweck

#### Art. 3

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**

#### Bautypen

~~In der Kernzone K sind Gebäude der Bautypen A und B und C sowie landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, unterirdische Bauten und „Besondere Gebäude“ im Sinne von § 273 PBG zulässig.~~

#### Bautyp A

#### Art. 4

#### Umbauten und Ersatzneubauten

~~Die Bauten vom Typ A dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils, Lage, äusserer Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, Ausbildung des Daches sowie des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.~~

~~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.~~

## Bautyp B

### **Art. 5**

Die Bauten vom Typ B dürfen nur innerhalb der bisherigen Grundrissabmessungen neu- und umgebaut werden. Bei Neubauten dürfen die Grundmasse gemäss Art. 7 nicht überschritten werden.

## Bautyp C

### **Art. 6**

Die Bauten vom Typ C umfassen die zur Ergänzung des erhaltenswerten Kerns erwünschten zusätzlichen Gebäude sowie Neubauten als Ersatz bestehender Gebäude.

Die Lage für Neubauten ergibt sich durch die im Kernzonenplan dargestellte Kreissignatur und falls vorhanden, durch die festgelegte Baubegrenzungslinie. Von dieser darf höchstens um 1 m nach innen abgewichen werden.

Die max. Gebäudegrundfläche im Erdgeschoss ist durch die Masszahl innerhalb der im Kernzonenplan dargestellten Kreissignatur festgelegt. Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und „Besondere Gebäude“ gilt keine Masszahl.

Die Baute hat sich in Form und Erscheinung gut ins traditionelle Ortsbild einzufügen. Die genaue Stellung wird aufgrund eines Vorentscheides festgelegt.

## Bautyp B

### Zusätzliche Neubauten

#### Art. 5

~~Die Bauten vom Typ B dürfen nur innerhalb der bisherigen Grundrissabmessungen neu und umgebaut werden. Bei Neubauten dürfen die Grundmasse gemäss Art. 7 nicht überschritten werden.~~

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.

## Bautyp C

#### Art. 6

~~Die Bauten vom Typ C umfassen die zur Ergänzung des erhaltenswerten Kerns erwünschten zusätzlichen Gebäude sowie Neubauten als Ersatz bestehender Gebäude.~~

~~Die Lage für Neubauten ergibt sich durch die im Kernzonenplan dargestellte Kreissignatur und falls vorhanden, durch die festgelegte Baubegrenzungslinie. Von dieser darf höchstens um 1 m nach innen abgewichen werden.~~

~~Die max. Gebäudegrundfläche im Erdgeschoss ist durch die Masszahl innerhalb der im Kernzonenplan dargestellten Kreissignatur festgelegt. Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und „Besondere Gebäude“ gilt keine Masszahl.~~

~~Die Baute hat sich in Form und Erscheinung gut ins traditionelle Ortsbild einzufügen. Die genaue Stellung wird aufgrund eines Vorentscheides festgelegt.~~

## 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.

## Bauweise

### Art. 7

Für Neubauten der Bautypen B und C gelten folgende Grundmasse:

Bautypen	Wohn- und Gewerbebauten	landwirtschaftliche Ökonomiegebäude
a) Vollgeschosse	max. 2	max. 3
b) Dachgeschosse	max. 2	max. 2
c) Gesamt- und Gebäuelänge	max. 30 m	max. 40 m
d) Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 14 m	max. 20 m
e) Gebäudehöhe	max. 6 m	max. 9 m

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.

- f) Grenzabstand 3.50 m 3.50 m  
sofern nicht eine Baubegrenzungslinie massgebend ist.

## Abstandsverschärfung

### Art. 8

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

## Bauweise

### Grundmasse für Neubauten

#### Art. 7

Für Neubauten ~~der Bautypen B und C~~ gelten folgende Grundmasse:

Bautypen	Wohn- und Gewerbebauten	landwirtschaftliche Ökonomiegebäude
a) Vollgeschosse	max. 2	<del>max. 3</del> frei
b) Dachgeschosse	max. 1	<del>max. 2</del> frei
c) Gesamt- und Gebäuelänge	max. 30 m	max. 40 m
d) Gebäudetiefe * bzw. <del>Gebäudebreite</del>	max. 14 m	max. 20 m
e) Gebäudehöhe	max. 7.5 m	max. 9 m
f) Grenzabstand	3.50 m	3.50 m
	sofern nicht eine Baubegrenzungslinie <del>massgebend ist einen anderen</del> 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.

## Raumbildende Fassaden

#### Art. 7a

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.

## Abweichungen

#### Art. 7b

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

Dachaufbauten gemäss Art. 12 gelten als zulässige, geringfügige Abweichung.

## Abstandsverschärfung

#### Art. 8

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

## Firstrichtung

### Art. 9

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

## Bedachungsmaterial

### Art. 10

Die Dächer sind mit Ziegeln zu decken, für „Besondere Gebäude“ ist auch anderes Bedachungsmaterial zulässig, für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude in den Aussenwachten auch braune Faserzementplatten.

## Dachvorsprünge

### Art. 11

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

## Dachaufbauten

### Art. 12

Bei Bauten ab 10 m Gesamtlänge sind vereinzelte Lukarnen und Schleppegauben von je max. 1.5 m<sup>2</sup> Frontfläche auf der Höhe des ersten Dachgeschosses zulässig.

Bei Schleppegauben muss der Scheitelpunkt in mindestens 2.50 m Distanz vom First liegen.

Die Belichtung des zweiten Dachgeschosses ist nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig.

Jedes einzelne Dachflächenfenster darf eine Glasfläche von max. 0.5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

## Dachneigung

### Art. 13

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.

## Firstrichtung

### Art. 9

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

## Bedachungsmaterial

### Art. 10

Die Dächer sind mit Ziegeln (braun-ziegelrot) zu decken, für ~~„Besondere Gebäude“ ist auch anderes Bedachungsmaterial zulässig~~; Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude in den Aussenwachten sind auch braune Faserzementplatten. Die Baubehörde kann bei "Besonderen Gebäuden" andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten.

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

## Dachvorsprünge

### Art. 11

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

## Dachaufbauten ~~und-~~ einschnitte

### Art. 12

Bei Bauten ab 10 m Gesamtlänge sind vereinzelte Lukarnen und Schleppgauben von je max. 2.5 m<sup>2</sup> Frontfläche auf der Höhe des ersten Dachgeschosses zulässig.

Bei Schleppgauben muss der Scheitelpunkt in mindestens 2.50 m Distanz (in der Dachschräge gemessen) vom First liegen.

~~Die Belichtung des zweiten Dachgeschosses ist nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig.~~

Jedes einzelne Dachflächenfenster darf eine Glasfläche von max. 0.8 m<sup>2</sup> (hochrechteckig) nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

## Dachneigung

### Art. 13

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.

Fassadengestaltung	<p><b>Art. 14</b></p> <p>Ortsbildunübliche Materialien und Farben, wie Putze mit Fantasiestrukturen, grelle auffallende Farben, reflektierende Materialien und sichtbare Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.</p> <p>Riegelfassaden sind zu erhalten, sofern das Riegelwerk ursprünglich sichtbar war.</p>
Fenster	<p><b>Art. 15</b></p> <p>Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und sind mit glastrennenden oder aussenliegenden, flügelbündigen Sprossen zu unterteilen.</p> <p>Fenster in landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Räumen können auch andere Formen aufweisen.</p>
Reklame, Beschriftungen	<p><b>Art. 16</b></p> <p>Reklameanlagen aller Art 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.</p>
Besondere Gebäude	<p><b>Art. 17</b></p> <p>Auch „Besondere Gebäude“ im Sinne vom PBG haben sich bezüglich Dach- und Fassadengestaltung, Massstäblichkeit und Standort gut ins Dorfbild einzuordnen.</p>
Umgebungsgestaltung	<p><b>Art. 18</b></p> <p>Die herkömmliche Gartengestaltung im Strassenraum soll erhalten bleiben. Abstellplätze sind nur soweit zulässig, als zwischen Hartplatz und Vorgärten ein ausgewogenes Verhältnis gewahrt bleibt.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind untersagt.</p>

Fassadengestaltung	<p><b>Art. 14</b></p> <p>Ortsbildunübliche Materialien und Farben, wie Putze mit Fantasiestrukturen, grelle auffallende Farben, reflektierende Materialien und sichtbare Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.</p> <p>Riegelfassaden sind zu erhalten, sofern das Riegelwerk ursprünglich sichtbar war.</p> <p>Balkone und Wintergärten sind zulässig, sofern deren Gestaltung dem jeweiligen Gebäude entspricht und das Ortsbild nicht stört.</p>
Fenster	<p><b>Art. 15</b></p> <p>Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und sind mit <del>glastrennenden oder aussenliegenden</del>, flügelbündigen Sprossen zu unterteilen. Die Sprossen müssen fix sein, zwischen oder ausserhalb der Glasflächen liegen und dürfen nicht entfernt werden können (keine Klicksprossen).</p> <p>Fenster <del>in landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Räumen</del> sowie bei Neu- und Umbauten können auch andere Formen und auch keine Sprossen aufweisen, sofern die Massstäblichkeit gewahrt bleibt.</p>
Reklame, Beschriftungen	<p><b>Art. 16</b></p> <p>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.</p>
Besondere Gebäude	<p><b>Art. 17</b></p> <p>Auch „Besondere Gebäude“ im Sinne vom PBG haben sich bezüglich Dach- und Fassadengestaltung, Massstäblichkeit und Standort gut ins Dorfbild einzuordnen.</p>
Umgebungsgestaltung	<p><b>Art. 18</b></p> <p>Die herkömmliche Gartengestaltung im Strassenraum soll erhalten bleiben. Abstellplätze sind nur soweit zulässig, als zwischen Hartplatz und Vorgärten ein ausgewogenes Verhältnis gewahrt bleibt.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen müssen einem natürlichen Geländeverlauf nachempfunden sein. Solche von mehr als 1.5 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind untersagt.</p>

Nutzweise

**Art. 19**

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

Nutzungsbeschränkung

**Art. 20**

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.

Aussenrenovationen

**Art. 21**

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

Abbrüche

**Art. 22**

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.

Nutzweise

**Art. 19**

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

Nutzungsbeschränkung

**Art. 20**

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.

Aussenrenovationen

**Art. 21**

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

Abbrüche

**Art. 22**

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.

Abweichungen bei  
besonders guter Gestaltung

**Art. 22a**

Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem eingesetzten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. Es ist eine zweckmässige Erschliessungs- und Parkierungslösung zu gewährleisten. Die Kosten des Fachgutachtens trägt die Bauherrschaft.



## Sonderbauvorschriften für eine Neubebauung von Gebäudegruppen

### Art. 22b

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

- Gebäudehöhe max. 8.1 m
- 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.



## 2.1a ZENTRUMSZONEN

### Bauweise

#### Art. 22c

Es gelten folgende Grundmasse

- |                                                            |        |
|------------------------------------------------------------|--------|
| a) Baumassenziffer (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ), 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    |

### Geschlossene Bauweise

#### Art. 22d

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

### Nutzweise

#### Art. 22e

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

### Bauweise

#### Art. 23

Es gelten folgende Grundmasse

Zonen		W2a	W2b	W3	WG2	WG3
a) Baumassenziffer (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	max.	1.7	1.8	2.3	1.8	2.3
Freistehende und angebaute „Besondere Gebäude“ sowie Ausstattungen und Stützmauern sind nicht anrechenbar in die Baumasse.						
b) Vollgeschosse	max.	2	2	3	2	3
c) anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	2	1	2
d) anrechenbare Untergeschosse	max.	0	1	1	1	1
e) Gebäude- und Gesamtlänge	max.	30 m	40 m	40 m	40 m	40 m
f) Grenzabstand:	max.					
- Grundabstand	min.	5 m	5 m	6 m	5 m	6 m
- Höchstmass	max.	9 m	10 m	11 m	10 m	11 m
g) Für Hauptbauten sind nur Sattel- und Walmdächer zugelassen.						

### Geschlossene Bauweise

#### Art. 24

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

### Mehrlängenzuschlag

#### Art. 25

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. f festgelegte Höchstmass.

## 2.2 WOHNZONEN

### Bauweise

#### Art. 23

Es gelten folgende Grundmasse

Zonen		W2a	W2b	W3	WG2	WG3a	WG3b
a) Baumassenziffer (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	max.	1.7	1.8	2.3	1.8	2.3	3.0
Freistehende und angebaute „Besondere Gebäude“ sowie Ausstattungen und Stützmauern sind nicht anrechenbar in die Baumasse.							
b) Vollgeschosse	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
f) Gebäude- und Gesamtlänge	max.	30 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

~~g) Für Hauptbauten sind nur Sattel- und Walmdächer zugelassen.~~

### Geschlossene Bauweise

#### Art. 24

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

### Mehrlängenzuschlag

#### Art. 25

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 zählen für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages sowie für die Einhaltung der Gesamtlänge das zusammengerechnete Mass der einzelnen Fassaden- und Gebäudelängen.

Nutzweise Wohnzone  
W2a

**Art. 26**

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.

Nutzweise Wohnzone  
W2b

**Art. 27**

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.

Nutzweise Wohnzone  
W3

**Art. 28**

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.

Nutzweise Wohnzone  
mit Gewerbeanteil  
WG2 / WG3

**Art. 29**

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.

Nutzweise Wohnzone  
W2a

**Art. 26**

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.

Nutzweise Wohnzone  
W2b

**Art. 27**

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.

Nutzweise Wohnzone  
W3

**Art. 28**

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.

Nutzweise Wohnzone  
mit Gewerbeanteilbonus  
WG2 / WG3a

**Art. 29**

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.

Nutzweise Wohnzone  
mit Gewerbeanteil  
WG3b

**Art. 29a**

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

## 2.3 GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN

### Bauweise

#### Art. 30

Es gelten folgende Grundmasse

Zonen		G3	I4
a) Baumassenziffer (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	max.	3	4
b) Freiflächenziffer	min.	15%	15%
c) Gebäudehöhe:	max.	-	13.50m
- Gebäude mit Satteldach		9.50m	
- Gebäude mit Flachdach		10.50m	
d) Gebäude- und Gesamtlänge	max.	50m	frei
e) Bautiefe	max.	25m	frei
f) Grundabstand	max.	5m	5m
Gegenüber Wohnzonen ist ein Grundabstand von min. 12 m einzuhalten.			
g) Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der max. Gesamtlänge gestattet.			
h) In der Gewerbezone „Huswis“ sind für Hauptbauten nur Sattel- und Walmdächer zugelassen.			

### Nutzweise

#### Art. 31

In den Gewerbe- und Industriezonen sind mässig störendes Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

### Bepflanzung

#### Art. 32

Lager-, Abstell- und Umschlagplätze sind mit einer Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.

Abstellplätze können in die massgebende Freifläche eingerechnet werden, sofern sie begrünt sind (Rasengittersteine etc.).

Längs den Erschliessungsstrassen sind hochstämmige Bäume zu pflanzen zur Verschönerung des Quartierbildes.

## 2.3 GEWERBEZONEN

### Bauweise

#### Art. 30

Es gelten folgende Grundmasse

Zonen		G3	G4
a) Baumassenziffer (m3/m2)	max.	3	4
b) Freiflächenziffer	min.	15%	15%
c) Gebäudehöhe:	max.	11.40m	13.50m
<del>— Gebäude mit Satteldach</del>	<del>max.</del>	<del>9.50m</del>	-
<del>— Gebäude mit Flachdach</del>	<del>max.</del>	<del>10.50m</del>	-
d) Gebäude- und Gesamtlänge	max.	50m	frei
e) Bautiefe *	max.	25m	frei
f) Grundabstand	max.	5m	5m
Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzonen liegen, ist ein Grundabstand von min. 12 m einzuhalten.			
g) Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der max. Gesamtlänge gestattet.			

~~h) In der Gewerbezone „Huswis“ sind für Hauptbauten nur Sattel- und Walmdächer zugelassen.~~

h) In den speziell bezeichneten Bereichen gelten reduzierte Gebäudehöhen.

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

### Nutzweise

#### Art. 31

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

### Bepflanzung

#### Art. 32

~~Lager-, Abstell- und Umschlagplätze sind mit einer Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.~~

~~Abstellplätze können in die massgebende Freifläche eingerechnet werden, sofern sie begrünt sind (Rasengittersteine etc.).~~

~~Längs den Erschliessungsstrassen sind hochstämmige Bäume zu pflanzen zur Verschönerung des Quartierbildes.~~

## 2.4 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

### Bau- und Nutzweise

#### **Art. 33**

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

### Bau- und Nutzweise

#### **Art. 34**

In den Erholungszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die zum Betrieb des Reitplatzes „Wisental“ und der Schulanlage „Talgarten“ notwendig sind.

Es gelten, vorbehältlich der Strassenabstandsvorschriften, die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

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

## 2.4 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

### Bau- und Nutzweise

#### **Art. 33**

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

### Bau- und Nutzweise

#### **Art. 34**

In den Erholungszone 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.

## 3. BESONDERE INSTITUTE

### 3.1 AREALÜBERBAUUNGEN

#### Zulässigkeit

#### **Art. 35**

Arealüberbauungen sind in den Zonen W2a, W2b, W3, WG2 und WG3 zulässig.

Die Arealfläche umfasst mindestens 4'000 m<sup>2</sup>.

#### Bauweise

#### **Art. 36**

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

Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht, ausgenommen in der Zone W2a.

#### Nutzungstransport

#### **Art. 37**

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

#### Zulässigkeit

#### Art. 35

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

Die Arealfläche umfasst mindestens 4'000 m<sup>2</sup>.

#### Bauweise

#### Art. 36

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

~~Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden.~~

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

#### Nutzungstransport

#### Art. 37

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

#### Näherbaurecht

#### **Art. 38**

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

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

#### Grenzbau

#### **Art. 39**

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

#### Besondere Gebäude

#### **Art. 40**

Für „Besondere Gebäude“ beträgt der Grenzabstand 0.50 m auf max. einem Drittel der anstossenden Grenze, resp. der entsprechende Gebäudeabstand 1 m.

#### Strassenabstand

#### **Art. 41**

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

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

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

## 4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

### 4.1 ABSTANDSVORSCHRIFTEN

#### Näherbaurecht

#### Art. 38

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

#### Grenzbau

#### Art. 39

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

#### Besondere Gebäude

#### Art. 40

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.**

#### Strassenabstand

#### Art. 41

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

### Abgrabungen

#### Art. 42

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

### Baumschutz

#### Art. 43

Das Fällen von inventarisierten und anderen markanten Bäumen ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn der Zustand des Baumes dafür spricht und wenn die zonengemässe Nutzung entscheidend erschwert wird. In jedem Fall ist für einen Ersatz in unmittelbarer Nähe zu sorgen.

## 4.4 MOTORFAHRZEUG-ABSTELLPLÄTZE

### Pflichtparkplätze

#### Art. 44

Für Motorfahrzeuge ist folgende Anzahl Pflichtparkplätze zu schaffen:

- |                                |     |                     |
|--------------------------------|-----|---------------------|
| - Wohngebäude                  | 1.5 | PP pro Wohnung      |
| - Einfamilienhäuser            | 2   | PP pro Wohnung      |
| - Wohngebäude in Kernzonen     | 1   | PP pro Wohnung      |
| - Gewerbe- und Industriebauten | 0.5 | PP pro Arbeitsplatz |

Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

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

### Besucherparkplätze

#### Art. 45

Zusätzlich zu den in Art. 44 BZO aufgeführten Parkplätzen sind pro 5 PP ein Besucherparkplatz (aufzurunden) zu markieren und grundbuchlich dauernd zu sichern.

## 4.2 ABGRABUNGEN

### Abgrabungen

#### Art. 42

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~~

### Baumschutz

#### ~~Art. 43~~

~~Das Fällen von inventarisierten und anderen markanten Bäumen ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn der Zustand des Baumes dafür spricht und wenn die zonengemässe Nutzung entscheidend erschwert wird. In jedem Fall ist für einen Ersatz in unmittelbarer Nähe zu sorgen.~~

## 4.4 MOTORFAHRZEUG-ABSTELLPLÄTZE

### Pflichtparkplätze

#### Art. 44

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 2 PP pro Wohneinheit
- Wohneinheiten in Kernzonen 1 PP pro Wohneinheit
- Gewerbe-~~und Industrie~~bauten 0.5 PP pro Arbeitsplatz

Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

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

### Besucherparkplätze

#### Art. 45

Zusätzlich zu den in Art. 44 BZO aufgeführten Parkplätzen ~~sind~~ ist ~~per~~ ab 5 Pflichtabstellplätzen ein Besucherparkplatz (auf- bzw. abzurunden) zu erstellen und zu markieren ~~und grundbuchlich dauernd zu sichern.~~

Ausführung

**Art. 46**

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.

Vorplatz

**Art. 47**

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

## 4.5 ÜBRIGE ABSTELLPLÄTZE

Fahrräder und  
Kinderwagen

**Art. 48**

Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen vorzusehen.

Abfallentsorgung

**Art. 49**

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

Alle Anlagen sind sachgerecht zu unterhalten und zu betreiben.

## 4.6 SPIEL- UND PFLANZFLÄCHEN

Spiel- und Pflanzflächen

**Art. 50**

Die Spiel- und Pflanzflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern und in Arealüberbauungen mind. 10% der massgeblichen Grundfläche gemäss § 259 PBG umfassen.

Diese Flächen sind dauernd der Zweckbestimmung zu erhalten und die Spielflächen sind nach Altersstufen differenziert zu gestalten.

## Ausführung

### Art. 46

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.

## Vorplatz

### Art. 47

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

## 4.5 ÜBRIGE ABSTELLPLÄTZE

## Fahrräder und Kinderwagen

### Art. 48

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

## Abfallentsorgung

### Art. 49

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

**Alle Die** Anlagen sind sachgerecht zu unterhalten und zu betreiben.

## 4.6 SPIEL- UND PFLANZFLÄCHEN

## Spiel- und **Ruhe**flächen

### Art. 50

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

**~~Diese Flächen sind dauernd der Zweckbestimmung zu erhalten und die Spielflächen sind nach Altersstufen differenziert zu gestalten.~~**



## 4.7 ENERGIE

### Nicht anrechenbare Bauteile

#### Art. 50a

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

## 4.8 HOCHWASSERSCHUTZ

### Objektschutzmassnahmen

#### Art. 50b

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

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 der Quartiersversorgung zu dienen. In den Gewerbebezonen sind überdies auch Anlagen für die kommunale Versorgung zulässig.

Visuell 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 wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

## 5. SCHLUSS- BESTIMMUNGEN

### Aufhebung bisherigen Rechts

#### **Art. 51**

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

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

### Inkrafttreten

#### **Art. 52**

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen 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.

## 5. SCHLUSS- BESTIMMUNGEN

Aufhebung bisherigen  
Rechts

### Art. 51

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.**

Inkrafttreten

### Art. 52

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der ~~regierungsräthlichen~~ 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  
xx. xxxx xxxx.**

**Von der Baudirektion genehmigt mit Beschluss Nr. xxxx, am  
xx. xxxx xxxx.**

**Öffentliche Bekanntmachung am xx. xxxx xxxx.**