



Bau- und Zonenordnung

Inhalt	1. ZONENORDNUNG	3
	2. ZONENVORSCHRIFTEN	5
	2.1 KERNZONEN	5
	2.1a ZENTRUMSZONEN	11
	2.2 WOHNZONEN	12
	2.3 GEWERBEZONEN	14
	2.4 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	15
	2.5 ERHOLUNGSZONE	15
	3. BESONDERE INSTITUTE	16
	3.1 AREALÜBERBAUUNGEN	16
	4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	17
	4.1 ABSTANDSVORSCHRIFTEN	17
	4.2 ABGRABUNGEN	18
	4.3 BAUMSCHUTZ	18
	4.4 MOTORFAHRZEUG-ABSTELLPLÄTZE	18
	4.5 ÜBRIGE ABSTELLPLÄTZE	19
	4.6 SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN	19
	4.7 ENERGIE	20
	4.8 HOCHWASSERSCHUTZ	20
	4.9 GESTALTUNGSPLANPFLICHT	20
	4.10 ANTENNENANLAGEN	21
	5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	22

Kernzonenpläne

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

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

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

1. ZONENORDNUNG

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

2. Freihalte- und 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 massgebend.

Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne Wila Dorf, Aegetswil, Au, Schuppis, Ottenhub, Manzenhub, Steinen, Rosenberg, Loch, Ghögg 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.

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

Umbauten und Ersatzneubauten

Art. 4

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 = bestehende Gebäudemauer plus 20cm

Zusätzliche Neubauten

Art. 5

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.

Gebäudegrundfläche

Art. 6

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.

Grundmasse für Neubauten

Art. 7

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 Baubegrenzungslinie 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.

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 gelten als zulässige, geringfügige Abweichung.

Abstandsverschärfung

Art. 8

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

Firststrichtung

Art. 9

Die Firststrichtung 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 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.

Dachvorsprünge

Art. 11

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

Art. 12

Aufgehoben

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

Art. 14

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.

Fenster

Art. 15

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.

Reklame, Beschriftungen

Art. 16

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.

Besondere Gebäude

Art. 17

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

Umgebungsgestaltung

Art. 18

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.

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

Sonderbauvorschriften für
eine Neubebauung von
Gebäudegruppen

Art. 22b

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.

2.1a ZENTRUMSZONEN

Bauweise

Art. 22c

Es gelten folgende Grundmasse

a) Baumassenziffer (m ³ /m ²), 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	WG3a	WG3b
a) Baumassenziffer (m3/m2)	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

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 zählt 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 Gewerbe 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 GEWERBEZONEN

Bauweise

Art. 30

Es gelten folgende Grundmasse

Zonen		G3	G4
a) Baumassenziffer (m ³ /m ²)	max.	3	4
b) Freiflächenziffer	min.	15%	15%
c) Gebäudehöhe:	max.	11.40m	13.50m
d) Gebäude- und Gesamtlänge	max.	50m	frei
e) Bautiefe *	max.	25m	frei
f) Grundabstand	max.	5m	5m
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.

Nutzweise

Art. 31

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

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 Erholungszonen 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 WG3a und WG3b zulässig.

Die Arealfläche umfasst mindestens 4'000 m².

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 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

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 Abstands Vorschriften 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

Art. 43

Aufgehoben

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 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.

Besucherparkplätze

Art. 45

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.

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 Kehrrichtentsorgung auszustatten.

Die Anlagen sind sachgerecht zu unterhalten und zu betreiben.

4.6 SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN

Spiel- und Ruheflächen

Art. 50

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

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

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

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

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

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

5. 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 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.