

Gemeinde Walchwil



Bauordnung



Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung

§ 1	Zweck	6
§ 2	Geltungsbereich	6
§ 3	Planungs- und Baukommission	6
§ 4	Richtplan	7

II. Allgemeine Bauvorschriften

§ 5	Ein- und Ausfahrten	7/8
§ 6	Ausführung, Betrieb und Unterhalt	8
§ 7	Spielflächen	8
§ 8	Einordnung	8
§ 9	Dachgestaltung	9
§ 10	Aussichtsschutz	9
§ 11	Lärmschutz	9
§ 12	Arealbebauungen: Anforderungen	9/10
§ 13	Abweichungen	10
§ 14	Ausnützungsbonus	11
§ 15	Arealbebauungspflicht	11

III. Zonenvorschriften

§ 16	Nutzungsvorschriften für Wohnzonen sowie für Wohn- und Arbeitszonen	11
§ 17	Kernzone	11/12
§ 18	Bauzone mit speziellen Vorschriften Seeufer	12/13
§ 18a	Bauzone mit speziellen Vorschriften "Äsch"	13
§ 18b	Bauzone mit speziellen Vorschriften "Zentrum Elisabeth (BsV)"	13/14
§ 19	Zonen des öffentlichen Interesses	14
§ 20	Landwirtschaftszonen	15
§ 21	Ortsbildschutzzonen	15
§ 22	Naturschutzzonen	15
§ 23	Zonen Archäologische Fundstätten	15/16

§ 24	Landschaftsschutzzonen	16
§ 25	Gefahrenzonen	16
§ 26	Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für seebezogene Nutzungen	16
§ 27	Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für die Sportanlagen Lienisberg	17
§ 28	Massvorschriften für Wohn-, für gemischte Wohn- und Arbeitszonen sowie für Kernzonen (Einzelbauweise)	18
§ 29	Mehrlängen- und Attika-Zuschlag	18
§ 30	Geschosshöhen	19
§ 31	Auskragende Bauteile	19
§ 32	Terrainveränderungen ohne Stützmauern	19
§ 33	Mauern und Einfriedungen	19/20
§ 34	Terrassenhaus	20
§ 35	Besondere Grenzabstände	21
§ 36	Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern	21

IV. Parkierungsvorschriften

§ 37	Erstellungs- und Beibehaltungspflicht	21
§ 38	Anzahl	22
§ 39	Motorfahräder und Velos	23
§ 40	Abweichung	23
§ 41	Grösse der Parkplätze	23
§ 42	Lage, Anordnung und Gestaltung der Parkplätze	23/24
§ 43	Parkplätze auf fremdem Grund	24
§ 44	Ersatzabgabe	24

V. Gebühren

§ 45	Gebühren	25
------	----------	----

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 46	Übergangsrecht	25
§ 47	Aufhebung bisherigen Rechts	25
§ 48	Inkrafttreten	26

Anhang

1	Aussichtspunkte	27/28
2	Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für die Sportanlage Lienenberg	29
3	Erläuterungsskizzen	30-34

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Walchwil, gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes¹⁾ vom 26. November 1998, beschliesst:

Bauordnung

I. Einleitung

§ 1 Zweck

Die Bauordnung und der Zonenplan regeln die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde Walchwil.

§ 2 Geltungsbereich

¹ Die Vorschriften der Bauordnung gelten für alle Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung.

² Die Bauordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 3 Planungs- und Baukommission

¹ Der Gemeinderat wählt eine Fachkommission. Die Anzahl der Mitglieder ist vom Gemeinderat festzulegen.

² Die Fachkommission berät den Gemeinderat und andere gemeindliche Behörden in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen.

³ Der Gemeinderat legt die Aufgaben, Kompetenzen und die Organisation in einer Geschäftsordnung fest.

¹⁾ BGS 721.11

§ 4 Richtplan

¹ Der gemeindliche Richtplan gibt darüber Aufschluss, wie sich die Gemeinde räumlich entwickeln soll. Er legt behördenverbindlich Ziele fest, insbesondere für die

- a) räumliche Entwicklung der Siedlungs-, Landwirtschafts-, Landschafts- und Schutzgebiete;
- b) Erneuerung von Siedlungen;
- c) Erschliessung, Ver- und Entsorgung des ganzen Gemeindegebietes, samt Erschliessungsprogramm;
- d) Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen, Aussichtspunkte, Naturobjekte, Denkmäler und Naherholungsgebiete.

² Der Gemeinderat erlässt den Richtplan und führt ihn als Ganzes nach.

³ Für die bauliche Entwicklung eines Gebietes kann der Gemeinderat Quartiergestaltungspläne erlassen, namentlich für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen sowie als Grundlage zur Beurteilung von Arealbebauungen. In Reserve-Bauzonen sowie in den im Zonenplan schwarz bandierten Gebieten ist vor der Baufreigabe ein Quartiergestaltungsplan zu erlassen.

II. Allgemeine Bauvorschriften

§ 5 Ein- und Ausfahrten

¹ Sämtliche Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass durch ihre Benützung niemand gefährdet oder behindert wird; insbesondere muss eine zureichende Sichtweite gewährleistet sein.

² Ein- und Ausfahrten dürfen auf einer Tiefe von 5,0 m, von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze gemessen, höchstens 5 % Steigung oder Gefälle, anschliessend höchstens 10 % Steigung oder höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Besteht ein rechtskräftiger Baulinien- oder Strassenplan, so kann der Gemeinderat verlangen, dass diese Masse von der projektierten Fahrbahn- oder Trottoirgrenze eingehalten werden. Gefällsbrüche sind auszurunden.

§ 6 Ausführung, Betrieb und Unterhalt

¹ Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik zu erstellen und zu ändern. Sie ermöglichen ein gesundes Wohnen und Arbeiten und gewährleisten die Sicherheit von Menschen, Tieren und Sachen.

² Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf wenigstens 7 m² ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m und, mit Ausnahme von Küchen, eine Fensterfläche von mindestens 10 % der jeweiligen Bodenfläche betragen.

§ 7 Spielflächen

¹ Bei Bauten mit sechs und mehr Wohnungen sowie bei Arealbebauungen sind kindgerechte Spielflächen zu erstellen.

² Die Grösse der Spielflächen hat mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche zu betragen.

§ 8 Einordnung

¹ Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Reklamen und Antennen müssen ihrerseits zur Landschaft als weitere Umgebung sowie zum Orts-, Quartier- und Strassenbild als Nahbereich passen.

§ 9 Dachgestaltung

¹ Lukarnen und Dachaufbauten dürfen folgende Masse nicht überschreiten:

- a) Giebellukarnen dürfen maximal 50 % der entsprechenden Fassadenlänge betragen.
- b) Andere Dachaufbauten dürfen maximal 50 % der entsprechenden Fassadenlänge betragen.

² Lukarnen und Dachaufbauten dürfen überdies zusammen 50 % der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten.

³ Anlagen der Haustechnik dürfen auf dem Dach angebracht werden; sie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen.

§ 10 Aussichtsschutz

Zum Schutz der im Anhang 1 aufgeführten Aussichtslagen und –punkte kann der Gemeinderat in den im Zonenplan bezeichneten Punkten die Lage eines Gebäudes, die Gebäude- und Firsthöhe, die Dachgestaltung sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung festlegen.

§ 11 Lärmschutz

¹ Die Empfindlichkeitsstufen werden im Zonenplan zugeordnet.

² In den im Zonenplan speziell bezeichneten Teilen der Bauzonen gelten die bundesrechtlichen Planungswerte nach LSV.

§ 12 Arealbebauungen: Anforderungen

¹ Arealbebauungen haben gegenüber der Einzelbauweise der jeweiligen Zone und Nutzung entsprechend, in folgenden Punkten erhöhten Anforderungen zu genügen:

- a) architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- b) Eingliederung der Bauten und der Umgebungsgestaltung in die landschaftliche und bauliche Umgebung. Zu diesem Zweck ist der Bewilligungsbehörde ein Modell im Massstab 1 : 500 einzureichen.
- c) Gestaltung der Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität;
- d) Lage und Ausgestaltung der Spiel-, Freizeit-, Erholungs-, Garten- und Gemeinschaftsanlagen;
- e) zweckmässige arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz;
- f) zweckmässige Erschliessung mit Sammelgaragen für alle Autoabstellplätze (exkl. Besucher-Parkplätze).
- g) zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen;
- h) umweltfreundliche Energie- und Wassernutzung;
- i) hindernisfreies Bauen.

² Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Autoabstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

§ 13 Abweichungen

Bei Arealbebauungen dürfen Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Areals unterschritten werden; gegenüber benachbarten Parzellen sind die für die Einzelbauweise geltenden Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

§ 14 Ausnützungsbonus

¹ Erfüllt ein Bauherr sämtliche Anforderungen der Arealbebauung, hat er Anspruch auf eine zusätzliche Ausnützung von 15 %.

² Werden nicht alle Anforderungen erfüllt, reduziert sich die zusätzliche Ausnützung entsprechend.

§ 15 Arealbebauungspflicht

Ab einer Fläche von 4'000 m² innerhalb der Bauzonen kann der Gemeinderat eine Arealbebauung vorschreiben.

III. Zonenvorschriften

§ 16 Nutzungsvorschriften für Wohnzonen sowie für Wohn- und Arbeitszonen

¹ Wohnzonen sind für das Wohnen bestimmt und für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

² Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnzwecke sowie für nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

³ In dem im Zonenplan schwarz schraffierten Gebiet Aesch-Gutsch dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden.

§ 17 Kernzone

¹ Die Kernzone dient der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie ist für das Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² Alle Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Stellung, Dachgestaltung, Fassade und Farbe sowie Aussenraum besonders gut in die Umgebung einordnen, sodass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. In der Kernzone dürfen nur Gebäude mit Schrägdächern erstellt werden.

³ Im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes kann der Gemeinderat Abweichungen von der Geschosszahl und Ausnützungsziffer sowie vom Gebäude- und Grenzabstand bewilligen.

⁴ Bei Ersatzbauten darf unabhängig von der Einhaltung der Massvorschriften wahlweise auch ein Wiederaufbau mit im Wesentlichen gleichem Volumen wie der Altbau erstellt werden.

§ 18 Bauzone mit speziellen Vorschriften Seeufer⁴⁾

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Seeufer dient der Erhaltung der gewachsenen Baustruktur. Sie ist für das Wohnen, für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für seebezogene Nutzungen bestimmt.

² Bestehende Gebäude dürfen saniert, umgebaut und erneuert werden. Sie dürfen auch erweitert oder durch einen Neubau ersetzt werden, wobei in beiden Fällen das bisherige Volumen nicht wesentlich vergrössert werden darf; bestehende First- und Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

³ Bauten und Anlagen müssen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums besonders gut in die Umgebung einordnen. Abgesehen von Fenstern dürfen keine spiegelnden oder reflektierenden Materialien verwendet werden.

⁴⁾ Geändert am 11. Dezember 2013 (GVB Nr. 03/2013)

⁴ Durch Neu- und Umbauten darf die Sicht auf den See von der Kantonsstrasse her gegenüber dem bisherigen Bauvolumen nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Ausnahmen kann der Gemeinderat erteilen, wenn es um die Vermeidung von erheblichen funktionalen Mängeln geht oder wenn für die Öffentlichkeit eine bessere Lösung gegenüber dem ursprünglichen Zustand erzielt werden kann.

⁵ Balkone sind übereinander anzuordnen. Fenster sind in Proportionen und Grösse dem Gebäudetyp entsprechend zu gestalten.

⁶ Als Sicht- und Lärmschutz sind entlang der Kantonsstrasse nur Natursteinmauern und Holzverschalte Konstruktionen und zwischen den Parzellen nur einheimische Büsche und Hecken zulässig. Bäume sind zu erhalten. Liegen zwingende Gründe für die Fällung eines Baumes vor, so ist dieser zu ersetzen. Seeufermauern müssen mit einer strukturierten Oberfläche, welche eine Überwachung ermöglichen, erstellt und mit einer Mauerkrone versehen werden. Sofern keine bestehende geschlossene Bauweise vorliegt, ist an der Strasse pro Grundstück die freie Sicht auf den See anzustreben.

§18a Bauzone mit speziellen Vorschriften "Äsch"³⁾

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften "Äsch" dient der Erhaltung des bestehenden Restaurant- und Hotelbetriebes.

² Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen erneuert, um- und ausgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden.

³ Die Neubauten müssen den Grundriss und die Höhen der bei Inkrafttreten dieser Bestimmung bestehenden Bauten und Anlagen einhalten.

§18b Bauzone mit speziellen Vorschriften "Zentrum Elisabeth (BsV)"⁵⁾

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Zentrum Elisabeth ist für Kur-, Erholungs-, Pflege- und Bildungseinrichtungen bestimmt.

³⁾ Ergänzt am 23. Juni 2010 (GVB Nr. 3/2010)

⁵⁾ Ergänzt am 11. Dezember 2013 (GVB Nr. 04/2013)

² Die Erneuerung und teilweise Änderung der bestehenden Bauten und Anlagen sind gestattet. Ergänzungsbauten sind in beschränktem Masse zulässig. Für Neubauten sowie grössere Um- und Ausbauten besteht eine Bebauungsplanpflicht und für die Aussenanlagen ist integriert ein Umgebungsgestaltungskonzept einzureichen. Als Grundlage für das Umgebungsgestaltungskonzept über die gesamte Parzelle GS 350 ist ein Parkpflegekonzept für den historischen Park zu erarbeiten.

³ Der Grundcharakter des Zentrums soll erhalten bleiben und sich besonders gut in die bestehenden Anlagen sowie in das umgebende Landschafts- und Ortsbild einfügen.

⁴ Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

⁵ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Zentrum Elisabeth wird der Lärmschutzempfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

§ 19 Zonen des öffentlichen Interesses

¹ Die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen sind für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

² Die Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung sind für Frei-, Grün- und Erholungsflächen bestimmt. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Nutzung erforderlich sind.

³ Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen müssen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen eingehalten werden. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat, unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, von Fall zu Fall festgelegt.

§ 20 Landwirtschaftszonen

Zonen für die Landwirtschaft umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.

§ 21 Ortsbildschutzzonen

¹ Die Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes.

² Gebäude dürfen nur verändert werden, wenn das Orts- und Quartierbild nicht beeinträchtigt wird. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen. Bevor der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilt, kann er von den Gesuchstellern eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können.

§ 22 Naturschutzzonen

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege von naturnahen Pflanzen- und Tiergemeinschaften, wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölzen. Sie werden unterteilt in eine Zone A und eine Zone B.

² Die Zone A umfasst den eigentlichen Lebensraum der zu schützenden Pflanzen und Tiere.

³ Die Zone B schützt die Zone A vor schädigenden Einflüssen und bildet den Übergang zur umgebenden Landschaft.

§ 23 Zonen Archäologische Fundstätten

¹ Die Zonen archäologische Fundstätten dienen der Erhaltung und Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde.

² Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie ist über Bauermittlungs- und Baugesuche sowie geplante bauliche Veränderungen zu orientieren.

§ 24 Landschaftsschutzzonen

¹ Die Landschaftsschutzzonen dienen dazu, besonders schöne und wertvolle Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart zu erhalten oder wieder herzustellen.

² Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaften einzufügen.

³ Die typischen Elemente wie Hecken und Feldgehölze, markante Findlinge, Kastanienwälder sowie Ufergehölze sind zu erhalten. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen anordnen. Eine Aufwertung mit Gehölzen, Hecken, Kleingewässern ist anzustreben.

§ 25 Gefahrenzonen

¹ Gefahrenzonen umfassen durch Überflutung, Rutschung und Stein Schlag gefährdete Bauzonen.

² In der Gefahrenzone 2 dürfen Baubewilligungen für Neubauten, wesentliche Umbauten und Zweckänderungen nur erteilt werden, wenn die für den Schutz der Baute oder Anlage notwendigen Massnahmen mit dem Bauvorhaben realisiert werden.

³ In der Gefahrenzone 3 kann die Baubewilligungsbehörde Empfehlungen für Massnahmen erteilen.

§ 26 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für seebezogene Nutzungen

Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für seebezogene Nutzungen dient der Platzierung von Booten sowie für Bauten und Anlagen für seebezogene Nutzungen.

§ 27 **Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für die Sportanlagen Lienisberg⁶⁾**

¹ Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für die Sportanlagen Lienisberg dient der Fussball- und Tennisnutzung. Der Bereich A gemäss Anhang 2 der Bauordnung ist für Sportplätze (Fussball, Tennis und Schulsport) reserviert. Im Bereich A sind Aussenbeleuchtungen (maximal 10 Leuchtmasten) für die Sportplätze nur mit der nötigen Rücksicht auf die sensible Landschaft zulässig (siehe Betriebsreglement). Die bestehende Baute im Bereich B darf abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden, wobei das bisherige Volumen nicht vergrössert werden darf. Die Wiese im Bereich C ist für eine naturnahe Parkierungsanlage vorgesehen. Bauten und Beleuchtungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

² Mit dem Baugesuch für diese Bauten und Anlagen sind zusätzlich die nachfolgenden Unterlagen einzureichen und für die Tennisnutzung sind die einschlägigen Normen und Empfehlungen, insbesondere die Vollzugshilfe des Bundesamts für Umwelt BAFU betreffend Beurteilung von Sportanlagen, Bern 2017, zu berücksichtigen:

a) Ein Umgebungsgestaltungsplan, der sich zu Geländeveränderungen, Bepflanzung, Wegführung und Erschliessung sowie zur Parkierung äussert. Dabei ist entlang der nördlichen Seite der geplanten Tennisplätze als natürlicher Übergang zur Moorlandschaft eine Hochhecke zu erstellen, welche in die natürliche Bestockung eingebunden wird.

b) Ein Betriebsreglement samt Beleuchtungskonzept, das Aufschluss über Anlässe, Betriebszeiten, Nutzung der Flutlichtanlagen (Fussballplatz und Tennisplätze) und die Parkplatzbenützung gibt, wobei in Bezug auf die Aussenbeleuchtung die konkreten Auswirkungen der Beleuchtung auf die Flora und Fauna zu prüfen und die daraus resultierenden Massnahmen vorzusehen sind. Dabei darf für die Natur und Landschaft gesamthaft betrachtet kein erheblicher Minderwert resultieren.

⁶⁾ Geändert am 30. November 2016 (GVB Nr. 02/2016)

§ 28 Massvorschriften für Wohn-, für gemischte Wohn- und Arbeitszonen sowie für Kernzonen (Einzelbauweise)

Zone	Geschosszahl	Ausnützungsziffer	Gewerbebonus ¹⁾	Grenzabstand	Firsthöhe	Gebäuelänge
W1	1	0.32	-	4	7.40	25
W2	2	0.47	-	4	10.10	25
W3	3	0.52	-	4	13.20	30
WA2	2	0.47	0.15	4	10.10	25
WA3	3	0.52	0.15	4	13.20	30
K	2	0.77	-	4	-	-

¹⁾ Der Gewerbebonus führt zu einer entsprechenden Erhöhung der Ausnützungsziffer.

§ 29 Mehrlängen- und Attikazuschlag

¹ In Wohn-, Wohn- und Arbeitszonen sowie in Kernzonen ist bei Fassaden von mehr als 15.00 m Länge der Grenzabstand gegenüber diesen Fassaden um einen Drittel der Mehrlänge zu erhöhen.

² Bei gestaffelten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt. Zurückliegende Fassadenteile werden durch die Vorsprünge hindurch bis zur äussersten sichtbaren Gebäudekante gemessen. Vorsprünge gelten nur dann als separate Fassadenteile, wenn ihr gegenseitiger Abstand wenigstens der Summe zweier Grenzabstände entspricht.

³ Bei abgewinkelten oder abgerundeten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge gleich wie bei den gestaffelten Fassaden bestimmt.

⁴ Wird ein Attikageschoss, mit Ausnahme von Treppen- und Liftbauten, auf einer Länge von mehr als zwei Dritteln der Vollgeschossfassade näher als 1.50 m zur Fassade gestellt, ist der betreffende Grenzabstand um 1.50 m zu erhöhen.

§ 30 Geschosshöhen

In Wohn-, Wohn- und Arbeitszonen sowie in Kernzonen gilt eine maximale Geschosshöhe von 3.20 m. Für Ladenlokale, Gewerbebetriebe und dergleichen im Erdgeschoss gilt eine maximale Geschosshöhe von 4.50 m.

§ 31 Auskragende Bauteile

¹ Auskragende Bauteile wie Erker und Balkone dürfen bis auf eine Tiefe von 1.50 m in den vorschriftsgemässen Grenz- oder Gebäudeabstand hinein- oder über die Baulinie hinausragen, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen und die Hauptfassade deutlich erkennbar bleibt.

² Dachvorsprünge dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- oder Gebäudeabstand hinein- oder über die Baulinie hinausragen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann verlangen, dass Durchfahrts- und Durchgangshöhen eingehalten werden.

§ 32 Terrainveränderungen ohne Stützmauern

¹ Wenn das Terrain verändert wird, muss der Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens 0.5 m betragen.

² Mit Zustimmung des Nachbarn darf das Terrain bis zur Grundstücksgrenze verändert werden.

§ 33 Mauern und Einfriedungen

¹ Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern dürfen an die Grenze gestellt werden, sofern sie, vom gewachsenen Terrain gemessen, nicht höher als 1.50 m sind. Höhere Mauern und Böschungen sind um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze abzurücken, sofern sich die Nachbarn schriftlich nicht anders einigen.

² Mauern und Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sichtbehindernde Lebhäge sind auf Weisung der Bauorgane zu Lasten des Grundeigentümers zurück zu schneiden.

³ Nachbarn können höhere Einfriedungen zwischen ihren Grundstücken vereinbaren. Überschreiten diese 1.80 m, bedürfen sie der Zustimmung des Gemeinderates.

⁴ Pflanzabstände gegenüber Strassen richten sich nach dem kantonalen Recht.

§ 34 Terrassenhaus

¹ Der Gemeinderat bestimmt die zulässige Länge von Terrassenhäusern im Einzelfall. Die Grenzabstände gegenüber den der Hangneigung folgenden Gebäudeseiten richten sich nach der Zahl der Vollgeschosse. Es sind einzuhalten:

- bis 4 Vollgeschosse minimal 5.0 m
- bei 5 und 6 Vollgeschossen minimal 7.5 m

Mehrlängenzuschläge im Sinne von § 29 Abs. 3 sind bei Einhaltung dieser Abstände gegenüber den der Hangneigung folgenden Gebäudeseiten nicht anzuwenden.

² Terrassenhäuser können grundsätzlich in allen Zonen erstellt werden. Die Ausnützung richtet sich nach der jeweiligen Zone. Es sind maximal sechs Vollgeschosse zulässig. Bergseitig darf maximal ein Vollgeschoss in Erscheinung treten. Mit Ausnahme von Brüstungen darf bei Terrassenhäusern kein Gebäudeteil über die Linie hinausragen, die in der Gebäudeachse 8.50 m über dem gewachsenen Boden verläuft.

³ Bei Terrassenhäusern sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig.

§ 35 Besondere Grenzabstände

In den Bauzonen beträgt der Grenzabstand für Unterniveaubauten 1 m und für Kleinbauten 3.0 m.

§ 36 Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern

Das Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern darf in Wohn-, Wohn- und Arbeitszonen nicht höher als 3.7 m sein, gemessen ab der Oberkante des Dachgeschossbodens.

IV. Parkierungsvorschriften

§ 37 Erstellungs- und Beibehaltungspflicht

¹ Bei Neubauten, bei wesentlichen Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten und Anlagen sind genügend Abstellplätze für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher zu schaffen. Die Abstellplätze müssen auf privatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benützt werden können.

² Die Eigentümer bestehender Bauten, deren Benutzung eine übermässige Beanspruchung öffentlicher Abstellplätze oder Strassen zur Folge hat, können in gleicher Weise zur Schaffung von Abstellplätzen verpflichtet werden.

³ Abstellplätze dürfen ohne Bewilligung nicht zweckentfremdet werden. Der Gemeinderat kann die Zweckbindung im Einzelfall aufheben, wenn kein Bedarf nach Abstellplätzen mehr besteht oder wenn ein Grund für die Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen eintritt.

§ 38 Anzahl

¹ Massgebend für die Ermittlung der Platzzahl sind die für die Ausnutzungsziffer anrechenbare Geschossflächen. Der Gemeinderat setzt die Zahl der Parkplätze in der Baubewilligung unter Berücksichtigung der folgenden Normen fest:

Einfamilienhäuser	1 PP pro	80 qm	anrechenbare Geschossfläche
Mehrfamilienhäuser	1 PP pro	80 qm	anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber 2 Parkplätze pro Wohnung
Läden	min. 1 PP pro	35 qm	anrechenbare Geschossfläche
Büros	min. 1 PP pro	115 qm	anrechenbare Geschossfläche
Kleingewerbe	min. 1 PP pro	200 qm	anrechenbare Geschossfläche

² Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr, wie Hotels, Restaurants usw., bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der zu schaffenden Plätze nach dem voraussichtlichen Bedarf, wobei die Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute (VSS) begleitend sind.

³ Garagenvorplätze dürfen als Abstellplätze angerechnet werden, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritte und Sammelgaragen dienen.

⁴ Bei Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich mindestens 10 % der minimal erforderlichen Zahl der Parkplätze, mindestens aber ein Parkplatz als Besucherparkplätze zu erstellen.

§ 39 Motorfahräder und Velos

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mindestens zwei Abstellplätze zu erstellen.

² Bei Gebäuden mit anderen Nutzungen sind in der Regel gleich viele Abstellplätze wie Parkplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.

§ 40 Abweichung

Der Gemeinderat befreit von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen ganz oder teilweise, wenn

- a) wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen, oder
- b) wenn die Erstellung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

§ 41 Grösse der Parkplätze

Die Parkplätze haben eine ausreichende Grösse aufzuweisen. Massgebend sind die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

§ 42 Lage, Anordnung und Gestaltung der Parkplätze

¹ Parkplätze sollen zusammengefasst und überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden. Angrenzende Fussgängerbereiche, Geh- und Radwege sollen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

² Parkplätze in Fussgängerbereichen, an Geh- und Radwegen sowie an Strassen sind wenn möglich mit Grünstreifen, Bepflanzungen und anderen gestalterischen Mitteln abzutrennen. Nach Möglichkeit ist die Parkplatzanlage so zu gestalten, dass das Meteorwasser versickern kann.

³ Grössere Parkplatzflächen sind auch innerhalb der Anlage angemessen zu bepflanzen.

⁴ Die Kunden- und Besucherparkplätze müssen entsprechend gekennzeichnet und ausgestaltet werden, damit sie für ihre Bestimmung von anderen Nutzungen dauernd freigehalten werden können.

⁵ Die Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge sind nach Möglichkeit ebenerdig anzulegen und zu überdachen; sie sind nach Möglichkeit in der Nähe von Hauseingängen zu bauen.

§ 43 Parkplätze auf fremdem Grund

Parkplätze auf fremdem Grund werden als Pflichtparkplätze anerkannt, sofern sie sich in angemessener Distanz befinden und langfristig vertraglich sichergestellt werden. Entfällt die vertragliche Regelung, ist diese Änderung dem Gemeinderat unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die fehlenden Parkplätze sind nachträglich zu erstellen oder abzugelten.

§ 44 Ersatzabgabe

¹ Wer gemäss § 40 lit. b dieser Bauordnung von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen befreit ist, hat für jeden nicht zu erstellenden Parkplatz eine Ersatzabgabe von CHF 8'000.00 zu entrichten, zuzüglich der seit Inkrafttreten dieser Bauordnung eingetretenen Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise.

² Werden abgoltene Parkplätze nachträglich erstellt oder wird die für die Ersatzabgabe massgebende Nutzung eingestellt, wird die zuviel bezahlte Ersatzabgabe auf Ersuchen des Grundeigentümers ohne Zins zurückerstattet.

V. Gebühren

§ 45 Gebühren

¹ Für die Behandlung von Gesuchen ist eine dem Aufwand entsprechende Gebühr zu entrichten.

² Auslagen für Gutachten und andere externe Kosten sind vom Bau-suchsteller zusätzlich zu tragen.

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 46 Übergangsrecht

Zu den Gebäuden, die vor Inkrafttreten der Bauordnung vom 24. Juni 1975 bewilligt oder erbaut worden sind, muss auf Nachbargrundstücken der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden.

§ 47 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Bauordnung und der Zonenplan vom 26. November 1991 werden aufgehoben.

§ 48 Inkrafttreten

Der Gemeinderat bestimmt das Inkrafttreten²⁾.

Walchwil, 30.03.2006

Gemeinderat Walchwil

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 30. März 2006

Genehmigt durch den Regierungsrat am 20. Februar 2007

³⁾ Ergänzt am 23. Juni 2010 (GVB Nr. 3/2010) und genehmigt durch die Baudirektion am 11. Oktober 2010

⁴⁾ Geändert am 11. Dezember 2013 (GVB Nr. 03/2013) und genehmigt durch die Baudirektion am 14. März 2014

⁵⁾ Ergänzt am 11. Dezember 2013 (GVB Nr. 04/2013) und genehmigt durch die Baudirektion am 17. März 2014

⁶⁾ Geändert am 30. November 2016 (GVB Nr. 02/2016) und genehmigt durch die Baudirektion am 26. März 2018

²⁾ Inkrafttreten am 30. April 2007 (GRB Nr.13/165/2007)

Anhang 1

Aussichtspunkte

1. **Schützenhaus**
Vom bestehenden Gebäude aus ist die Sicht auf die talseitigen Berge und den See frei zu halten.
2. **Büel**
Zur Freihaltung der Sicht auf die talseitigen Berge und den See darf im Bereich Büel unterhalb der Nordzufahrt, innerhalb des Waldabstandes, beidseitig keine Bepflanzung und kein Gebäude das Strassenniveau um mehr als 1.5 m überragen.
3. **Im Eichhofeggli**
Die Aussicht auf die talseitigen Berge und den See ist frei zu halten.
4. **Im Zipfel**
Die Aussicht auf die talseitigen Berge und den See ist frei zu halten.
5. **Mittlerhalten**
An geeigneter Stelle ist ein Aussichtsplatz frei zu halten, um die Sicht auf die Kirche und die umliegenden Häuser um die Kirche herum zu ermöglichen.
6. **Aussichtspunkt Forchwaldstrasse**
Von der Forchwaldstrasse her ist die Sicht auf die talseitigen Berge und den See frei zu halten.
7. **Chellenstrasse**
Die Sicht auf die talseitigen Berge und den See ist auf der Talseite im Umkreis von 40 m von Pflanzungen und Bauten frei zu halten.
8. **Reformierte Kirche**
Die Sicht auf die talseitigen Berge und den See ist frei zu halten.

9. Zentrum Elisabeth

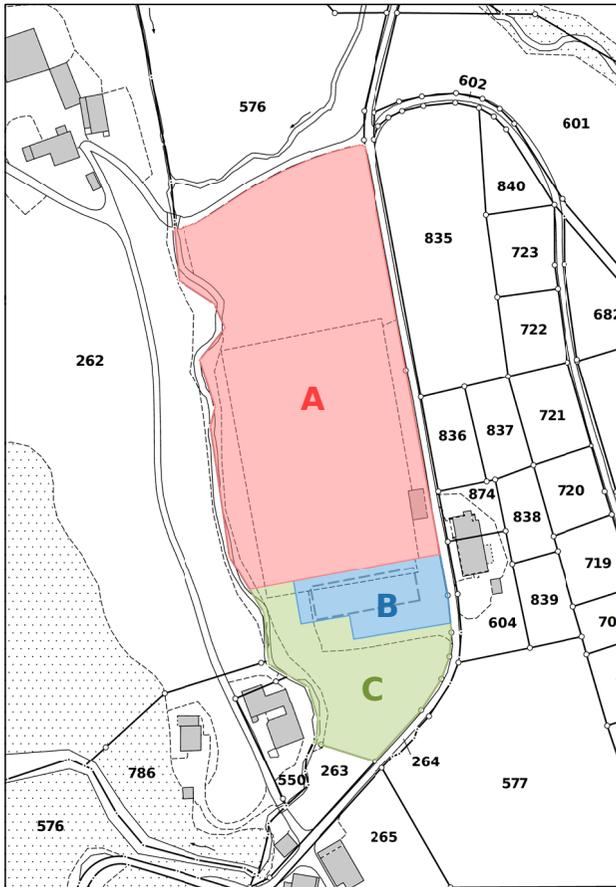
Auf der Talseite ist die Sicht auf die talseitigen Berge und den See im Umkreis von 40 m von Pflanzungen und Bauten frei zu halten.

Walchwil, 30.03.2006

Gemeinderat Walchwil

Anhang 2

Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für die Sportanlage Lienisberg⁶⁾



Walchwil, 30.03.2006

Gemeinderat Walchwil

⁶⁾ Geändert am 30. November 2016 (GVB Nr. 02/2016)

Anhang 3

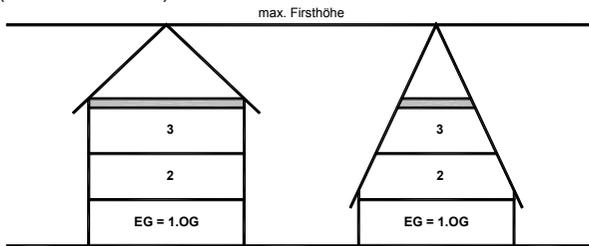
Erläuterungsskizzen

Schema Dachgeschoss- resp. Kniestockregelung

Die Dachgeschossregelung gilt nur über dem obersten Geschoss, das heisst:

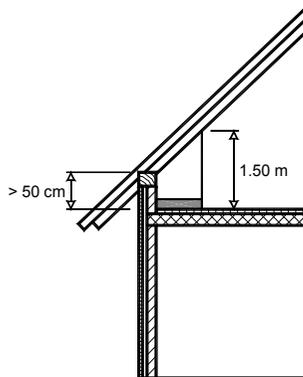
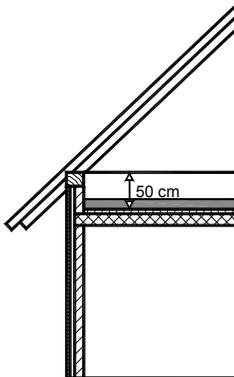
- Sie kann nur über dem obersten Geschoss zur Anwendung kommen.
- In allen anderen Geschossen ist die Anwendung von § 16 Abs. 2 lit.b) der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) nicht möglich.

Beispiel (Wohnzone W3):



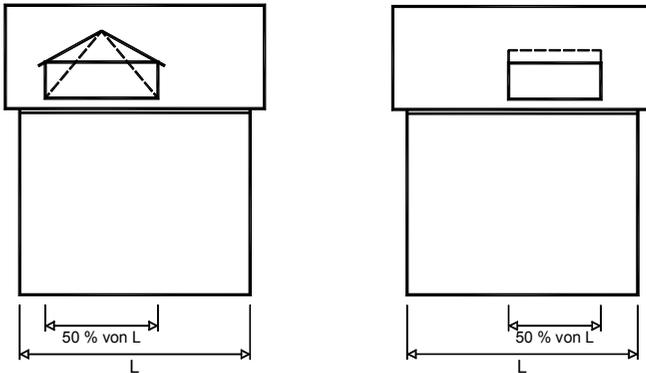
 Anrechenbare
Geschossfläche

 Nicht anrechenbare
Dachgeschossfläche

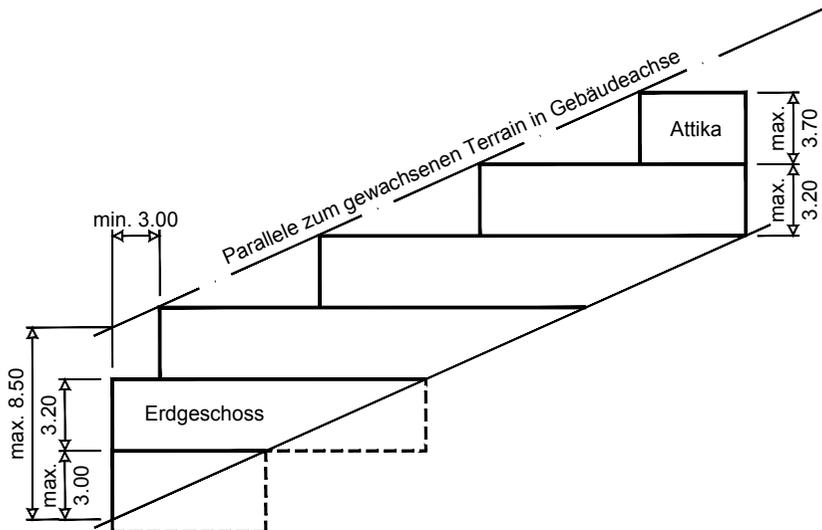


Schema Lukarnen, Dachaufbauten zu § 9 dieser Bauordnung:

1. Giebellukarnen
2. Andere Dachaufbauten
z.B. Schlepplukarnen, Ochsenauge



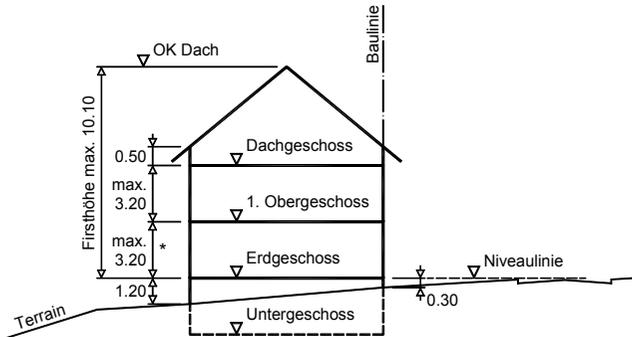
Schema Terrassenhäuser zu § 34 dieser Bauordnung:



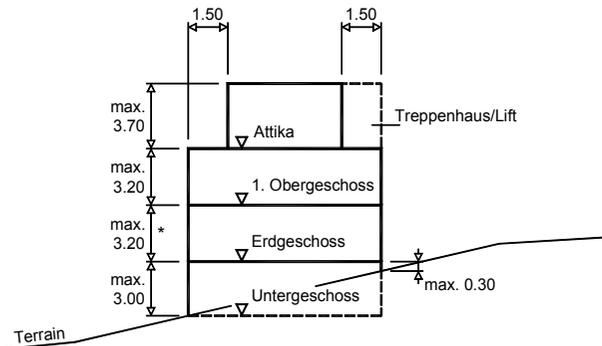
Schema Geschoss- und Firsthöhen zu § 28 und 30 dieser Bauordnung sowie § 14 V PBG:

Beispiel (Wohnzone W2):

a) Bei flach geneigtem Terrain:

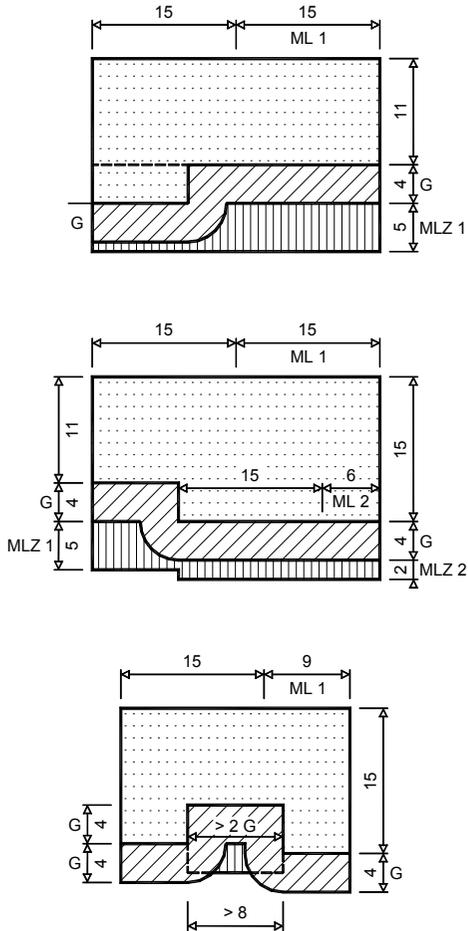


b) Bei stark geneigtem Terrain:



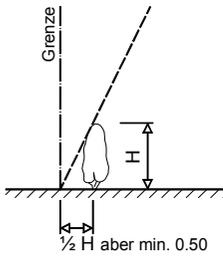
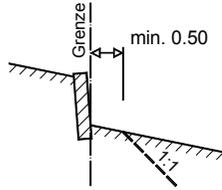
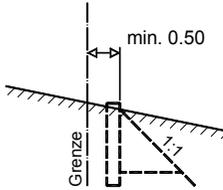
* Für Ladenlokale, Gewerbebetriebe und dergleichen im Erdgeschoss 4.50m zulässig (§ 30).

Schema Mehrlängenzuschlag zu § 29 dieser Bauordnung:

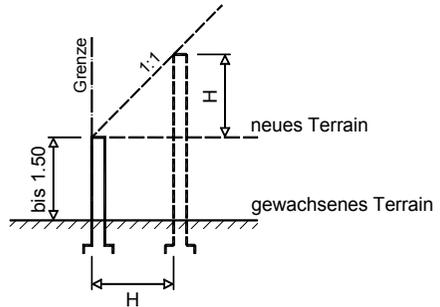


G: Grenz- oder Grundabstand
 ML: Mehrlänge
 MLZ: Mehrlängenzuschlag

Schema Mauern und Einfriedungen zu § 32 und 33 dieser Bauordnung:



Grünhecken



Holzwälde, Mauern
und dergl.

Walchwil, 30.03.2006

Gemeinderat Walchwil



Gemeinde Walchwil
Postfach, CH-6318 Walchwil
www.walchwil.ch

