



Politische Gemeinde Wil ZH

Bau- und Zonenordnung

Mit kommunaler Urnenabstimmung festgesetzt am 27. November 2016

Von der Baudirektion am 18. April 2017 mit BDV Nr. 0091/17 genehmigt.

Impressum

Auftraggeberin: Gemeinde Wil ZH
Dorfstrasse 15a
8196 Wil ZH

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG raum + land-
schaft
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich



AARAU · LUZERN · WOHLLEN · ZÜRICH

Inhaltsverzeichnis

I	Einleitung	5
Art. 1	Zweck	5
II	Zonenvorschriften	5
Art. 2	Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen	5
Art. 3	Zonenplan und Ergänzungspläne	6
A.	Kernzonen	6
1.	Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen Ka und Kb	6
Art. 4	Ziel und Zweck	6
Art. 5	Nutzweise	6
Art. 6	Erscheinung der Bauten	6
Art. 7	Firstrichtung	6
Art. 8	Dachgestaltung	7
2.	Kernzone Ka	7
Art. 9	Stellung der Gebäude	7
Art. 10	Grundmasse in Baubereichen	7
Art. 11	Zulässige Gebäudegrundfläche	8
Art. 12	Ausschlussflächen für Besondere Gebäude	8
Art. 13	Rückbau	8
Art. 14	Fassadengestaltung	8
Art. 15	Dachgestaltung	8
Art. 16	Solaranlagen	8
Art. 17	Terrainveränderungen	9
3.	Kernzone Kb	9
Art. 18	Grundmasse	9
Art. 19	Dachgestaltung	9
Art. 20	Terrainveränderungen	9
B.	Wohnzonen	10
Art. 21	Grundmasse	10
Art. 22	Nutzweise	10
Art. 23	Dachgestaltung	10
Art. 24	Mehrlängenzuschlag	10
Art. 25	Untergeschosse	10
Art. 26	Terrainveränderungen	11
Art. 27	Spiel- und Ruhefläche	11

Art. 28	Abstellflächen	11
C.	Gewerbezone	11
Art. 29	Grundmasse	11
Art. 30	Nutzweise	11
D.	Industriezone	12
Art. 31	Grundmasse	12
Art. 32	Nutzweise	12
E.	Weitere Zonen	12
Art. 33	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12
Art. 34	Freihaltezone	12
Art. 35	Reservezone.....	12
III	Allgemeine Bauvorschriften.....	12
Art. 36	Grosser und kleiner Grundabstand	12
Art. 37	Grenzabstand für Besondere Gebäude	12
Art. 38	Abstand unterirdischer Bauten und Kleinbauten bei fehlenden Baulinien	12
Art. 39	Gebäuelänge	13
Art. 40	Geschlossene Überbauungen	13
Art. 41	Fahrzeugabstellplätze	13
Art. 42	Gestaltung von Erschliessungsflächen	13
Art. 43	Umgebungsgestaltung.....	14
Art. 44	Naturgefahren.....	14
IV	Schlussbestimmungen	15
Art. 45	Kompetenzdelegation	15
Art. 46	Inkrafttreten.....	15

Technischer Anhang – Skizzen

Die Gemeinde Wil ZH erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der eidgenössischen und der kantonalen Gesetzgebung.

I EINLEITUNG

Art. 1 Zweck

Die Bau- und Zonenordnung bezweckt eine geordnete Entwicklung der Gemeinde Wil ZH durch die häusliche Nutzung des Gemeindegebietes bei einem moderaten Wachstum und der weit gehenden Bewahrung des Dorfcharakters.

II ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 2 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist. Es gelten, gestützt auf die Lärmschutzverordnung (LSV), folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

a. Bauzonen

Zone		ES
Kernzone Ka	Ka	III
Kernzone Kb	Kb	III
1-geschossige Wohnzone	W1	II
2-geschossige Wohnzone	W2	II/III
Gewerbezone	G	III
Industriezone	I	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	III

b. Weitere Zonen

Zone		ES
Freihaltezone	F	-
Reservezone	R	-

Art. 3 Zonenplan und Ergänzungspläne

- ¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan im Massstab 1:5'000 und der Kernzonenplan im Massstab 1:1'000 verbindlich. Reproduktionen der Pläne sind nicht rechtsverbindlich.
- ² Ausserdem gelten die verbindlichen Ergänzungspläne zu den Baulinien und den Waldabstandslinien.
- ³ Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.

A. Kernzonen

1. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen Ka und Kb

Art. 4 Ziel und Zweck

- ¹ Die Kernzone Ka bezweckt die Erhaltung von Eigenart und Einheit des Dorfkerns und seiner Umgebung wie auch der Weiler Buchenloo und Hüslihof sowie die sinnvolle Einordnung von Um-, Ersatz- und Neubauten mit einem gewissen Spielraum für gute, zeitgemässe architektonische Lösungen.
- ² Die Kernzone Kb bezweckt die sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten im Umgebungsbereich der Kernzone Ka mit Spielraum für gute, zeitgemässe architektonische Lösungen bei moderater Verdichtung.
- ³ Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 ff PBG. Das kommunale Bauinventar wie auch die überkommunalen Inventare sind zu berücksichtigen.
- ⁴ Bei inventarisierten Gebäuden bedingen Rückbau wie auch Ersatzbau die Entlassung aus dem Inventar.
- ⁵ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Art. 5 Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Gaststätten, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

Art. 6 Erscheinung der Bauten

Neu- und Umbauten haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung der bestehenden, das Ortsbild prägenden Überbauung anzupassen.

Art. 7 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtungen müssen in die im Kernzonenplan angegebenen Richtungen gestellt werden. Wo keine Hauptfirstrichtung angegeben ist, muss sie parallel zur Hauptfassade verlaufen.

Art. 8 Dachgestaltung

- ¹ Auf Hauptgebäuden sind in der Kernzone Ka Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 45° zulässig.
- ² In der Kernzone Kb sind Satteldächer mit einer Mindestneigung von 35° zulässig.
- ³ Andere Dachformen sind für Anbauten, Wintergärten sowie für Besondere Gebäude zulässig, wenn der Zweck der Baute es nahelegt und dadurch eine bessere Einordnung erzielt wird.
- ⁴ Als Bedachungsmaterial sind bei Hauptgebäuden gedämpft rote bis braune Ziegel zu verwenden. Ausgenommen sind Wintergärten.
- ⁵ Im ersten Dachgeschoss sind zur Belichtung von Räumen gut gestaltete Dachaufbauten zulässig. Diese müssen zweckmässig angeordnet und auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass beschränkt werden. Sie dürfen zudem insgesamt nicht grösser als 10 % der Dachflächenansicht sein.

2. Kernzone Ka

Art. 9 Stellung der Gebäude

- ¹ Ersatz- oder Neubauten, ausgenommen abstandsfreie Gebäude, sind nur gestattet, wo der Kernzonenplan Gebäude oder Baubereiche bezeichnet.
- ² Die bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.
- ³ Geringfügige Abweichungen von der vorgeschriebenen Stellung sowie kubischen Gestaltung sind zulässig oder können angeordnet werden, wenn spezielle Verhältnisse vorliegen, insbesondere bei Veränderungen der Grundstücksgrenzen, oder wenn dies im öffentlichen Interesse, im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder einer effizienteren energetischen Nutzung liegt. Voraussetzung dafür sind die Wahrung der vorgeschriebenen baulichen Ordnung und einwandfreie ortsbauliche und wohnhygienische Verhältnisse.

Art. 10 Grundmasse in Baubereichen

In den bezeichneten Baubereichen gelten folgende Grundmasse:

Zone		Ka
Vollgeschosse	max.	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1
Gebäudehöhe	max.	7.5 m
Firsthöhe	max.	7 m
Gebäudelänge	max.	35 m

Art. 11 Zulässige Gebäudegrundfläche

In den mit einer Ziffer versehenen Baubereichen gilt die angegebene höchstens zulässige Gebäudegrundfläche.

Art. 12 Ausschlussflächen für Besondere Gebäude

Besondere Gebäude nach § 273 PBG sind bis 50 m² Gebäudegrundfläche mit Ausnahme der bezeichneten Ausschlussflächen auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 13 Rückbau

- ¹ Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.
- ² Der Rückbau ist vorbehältlich einer Unterschutzstellung zu bewilligen, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die Erstellung eines Neubaus gesichert ist.

Art. 14 Fassadengestaltung

- ¹ Wo es dem Standort entspricht, ist die äussere Erscheinungsform der Riegelbauweise anzustreben.
- ² Fenster sind mit herkömmlicher aussen liegender Sprossenteilung zu versehen.
- ³ Die Belichtung von Dachgeschossen hat in erster Linie über die Giebelfassade zu erfolgen.
- ⁴ Punktuelle Öffnungen und Verglasungen der Giebelfassade sind bei besonders guter Gestaltung zulässig. Grossflächige Giebelausbrüche sind nicht gestattet.

Art. 15 Dachgestaltung

- ¹ Dachaufbauten gemäss Art. 8 Abs. 5 sind zur Belichtung von Räumen nur zulässig, soweit diese nicht durch giebelseitige Fenster belichtet werden können.
- ² Die Frontfläche der einzelnen Dachaufbauten darf die Fläche von 3.0 m² nicht überschreiten (vgl. Skizze im Anhang).
- ³ Dacheinschnitte sind unzulässig.
- ⁴ Einzelne liegende Dachfenster bis max. 0.35 m² Glaslicht sind auf dem ganzen Dach zur Belichtung und Belüftung zulässig.

Art. 16 Solaranlagen

Solaranlagen sind zulässig, sofern sie als Dach- oder Fassadenelemente in die Gebäudehülle integriert werden und eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 17 Terrainveränderungen

Das gewachsene Terrain¹ darf um höchstens 1.00 m abgegraben oder aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. Mauern zur Terrainsicherung dürfen das gestaltete Terrain um maximal 0.10 m überragen.

3. Kernzone Kb

Art. 18 Grundmasse

Zone		Kb
Ausnützungsziffer	max.	50 %
Vollgeschosse	max.	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1
Gebäudehöhe	max.	7.5 m
Firsthöhe	max.	7 m
Gebäuelänge	max.	35 m
Grosser Grundabstand	mind.	8 m
Kleiner Grundabstand	mind.	4 m

Art. 19 Dachgestaltung

Einzelne liegende Dachfenster sind auf dem ganzen Dach zur Belichtung und Belüftung zulässig.

Art. 20 Terrainveränderungen

Das gewachsene Terrain¹ darf um höchstens 1.50 m abgegraben oder aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. Mauern zur Terrainsicherung dürfen das gestaltete Terrain um maximal 0.10 m überragen.

¹ Gemäss § 5a) ABV

B. Wohnzonen

Art. 21 Grundmasse

		W1	W2
Ausnützungsziffer	max.	20%	40%
Vollgeschosse	max.	1	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1
Gebäudehöhe	max.	5 m	7.5 m
Firsthöhe	max.	4 m	6 m
Gebäuelänge	max.	20 m	30 m
Grosser Grundabstand	mind.	8 m	8 m
Kleiner Grundabstand	mind.	4 m	5 m

Art. 22 Nutzweise

Es sind nicht störende Betriebe zulässig.

Art. 23 Dachgestaltung

- ¹ In den Wohnzonen sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.
- ² Andere Dachformen sind für Besondere Gebäude zulässig, wenn der Zweck der Baute es nahelegt und dadurch eine bessere Einordnung erzielt wird.
- ³ Eingeschossige Anbauten bis maximal 50 m² Grundfläche dürfen flach gedeckt werden, wenn sie als begehbare Terrasse ausgebildet werden.

Art. 24 Mehrlängenzuschlag

- ¹ Bei Fassaden von mehr als 20 m Länge sind die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge heraufzusetzen.
- ² Unterschreitet der Gebäudeabstand von benachbarten Hauptgebäuden 3.50 m, so werden für den Mehrlängenzuschlag die massgebenden Fassadenlängen zusammen gerechnet.

Art. 25 Untergeschosse

- ¹ Anrechenbare Untergeschosse dürfen – ausser in den Kernzonen - talseits ganz, hangseits nicht und seitlich zur Hälfte über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten.
- ² Ein anrechenbares Untergeschoss, das nicht als Vollgeschoss i. S. von § 276 PBG zählt, darf im Durchschnitt aller Fassaden höchstens 1.40 m (gemessen bis Unterkante Decke) aus dem gestalteten Terrain herausragen.

Art. 26 Terrainveränderungen

Das gewachsene Terrain¹ darf in den Wohnzonen um höchstens 1.50 m abgegraben oder aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

Art. 27 Spiel- und Ruhefläche

Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 15 % der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche zweckmässig als Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten. Bei Mehrfamilienhäusern unter sechs Wohneinheiten sowie in der Kernzone Ka kann der Gemeinderat aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der vorgesehenen Nutzung Ausnahmen bewilligen.

Art. 28 Abstellflächen

Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Entsorgungsstellen vorzusehen.

C. Gewerbezone

Art. 29 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Zone		G
Baumassenziffer	max.	3 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	mind.	15 %
Gebäudehöhe	max.	10 m
Firsthöhe	max.	3 m
Gebäudelänge	max.	60 m
Grundabstand	mind.	4 m

² Gegenüber Wohnzonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

³ Die Freifläche ist zu begrünen.

Art. 30 Nutzweise

Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, stark störende Betriebe ausgeschlossen.

D. Industriezone

Art. 31 Grundmasse

Zone		I
Baumassenziffer	max.	8 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	mind.	10 %
Gebäudehöhe	max.	13.5 m

Art. 32 Nutzweise

Es sind Gewerbe- und Industrie-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

E. Weitere Zonen

Art. 33 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehr-
längenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

Art. 34 Freihaltezone

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Art. 35 Reservezone

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

III ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 36 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der am stärksten gegen Süden gerichteten, längeren Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Art. 37 Grenzabstand für Besondere Gebäude

Für Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG beträgt der Grenzabstand 3.5 m.

Art. 38 Abstand unterirdischer Bauten und Kleinbauten bei fehlenden Baulinien

¹ Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss §§ 265 und 269 PBG gilt für unterirdische Bauten ein Strassenabstand von mind. 2.50 m.

² Für Kleinbauten mit maximal 3.00 m grösster Höhe und maximal 10 m² Grundfläche gilt ein reduzierter Mindestabstand von 2.50 m, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Davon ausgeschlossen sind Staatsstrassen.

Art. 39 Gebäudelänge

- ¹ Bei der Berechnung der Gebäudelänge und des Mehrlängenzuschlages werden Besondere Gebäude nicht angerechnet.
- ² Reduziert sich der Abstand zweier Hauptgebäude auf weniger als 3.50 m, so werden die Fassadenlängen zur Ermittlung der maximalen Gebäudelänge zusammen gerechnet.

Art. 40 Geschlossene Überbauungen

Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der Grundmasse bei gleichzeitiger Erstellung der Gebäude zulässig; Besondere Gebäude im Sinne § 273 PBG werden nicht mitgerechnet.

Art. 41 Fahrzeugabstellplätze

- ¹ Es ist mindestens je ein Personenwagen-Parkplatz PP erforderlich für:

Nutzungsart	PP für Bewohner oder Beschäftigte pro mGF ²
Wohngebäude	pro 80 m ² , mindestens aber pro Wohnung
Büro- und Geschäftshäuser	pro 40 m ²
Gewerbebauten	pro 80 m ² , mindestens aber pro 2 Beschäftigte

- ² Zusätzlich ist je 3 Wohnungen ein Parkplatz für Besucher auszuscheiden, als solcher zu erstellen und zu kennzeichnen.
- ³ Bei der Berechnung der Fahrzeugabstellplätze werden Bruchteile über eine halbe Einheit aufgerundet.
- ⁴ In den Kernzonen ist besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen kann der Gemeinderat die vorgeschriebene Anzahl der PP reduzieren.
- ⁵ Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der PP auch für Kunden und Besucher aufgrund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs unter Berücksichtigung der geltenden Schweizer Norm SN 640 281.

Art. 42 Gestaltung von Erschliessungsflächen

Zufahrten und offene Fahrzeugabstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu versehen.

² mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienende Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden).

Art. 43 Umgebungsgestaltung

- ¹ Terrainveränderungen sind auf das Notwendige zu beschränken und müssen sich in die Umgebung einfügen.
- ² Der Umschwung ist möglichst naturnah und mit ortstypischen Pflanzen zu gestalten.
- ³ Für Stützmauern und Böschungen sind möglichst naturnahe Verbauungen zu verwenden, die eine artgerechte Bepflanzung und Pflege zulassen.
- ⁴ Die sichtbare Höhe für Stützmauern wird ausser in den Kernzonen auf 3.50 m beschränkt. Das Rückversetzungsmass hat auf einer Höhe von 1.80 m mindestens 0.80 m zu betragen.

Art. 44 Naturgefahren

- ¹ In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Schutz von Personen und Sachwerten zu genügen. Massgebend sind die von der Baudirektion erlassene Naturgefahrenkarte³ und die geltende „Richtlinie Objektschutz“⁴. Neuere Erkenntnisse zu Gefahrenereignissen und bauliche Schutzmassnahmen sind zu berücksichtigen.
- ² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können in folgenden Gebieten Schutzmassnahmen zur Minimierung der Risiken angeordnet werden:
 - a. in Gebieten mit erheblicher (Gefahrenzone rot) oder mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone blau);
 - b. in Gebieten mit geringer Gefährdung (Gefahrenzone gelb) oder Restgefährdung (gelbweisser Bereich) nur bei besonders sensiblen Objekten (Sonderobjekten), bei denen viele Personen gefährdet sind oder hohe Sach- oder Folgeschäden auftreten können.
- ³ In allen anderen Gebieten mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung wird empfohlen, angemessene Schutzmassnahmen zu treffen.
- ⁴ Bei Terrainveränderungen ist darauf zu achten, dass die Gefahrensituation nicht verschärft wird.

³ Verfügung der Baudirektion Nr. 0164 vom 04.03.2016

⁴ vgl. „Richtlinie Objektschutz gegen Naturgefahren“, Baudirektion Kt. Zürich, AWEL, Gebäudeversicherung Kt. ZH 1999/2003 (oder nachfolgende Publikation)

IV SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 45 Kompetenzdelegation

Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenordnung und weiter gehende Richtlinien.

Art. 46 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Wil ZH, 3. März 2015

NAMENS DES GEMEINDERATES

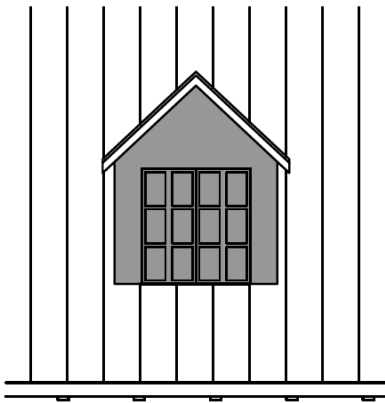
Peter Graf
Gemeindepräsident

Katja Wickhalder
Gemeindeschreiberin

Technischer Anhang – Skizzen

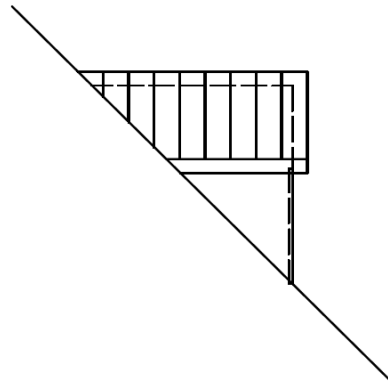
Giebellukarne

Frontfläche



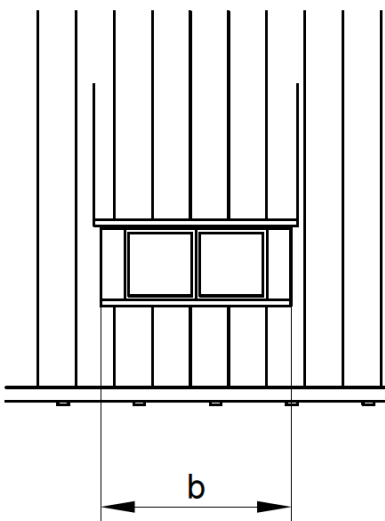
■ Frontfläche

Seitenansicht



Schleppgaube

Frontbreite



Fronthöhe

