

Bau- und Zonenordnung

der Gemeinde Weisslingen

Datum 9. April 2018 (Stand 4. Dezember 2023)

Ordnungsnummer 701.1

Inhaltsverzeichnis

I.	Zonen und Zonenplan	4
	Art. 1 Zoneneinteilung	4
	Art. 2 Zonenplan, Ergänzungspläne, Vermessung	4
	Art. 3 Grundmasse	5
II.	Bestimmungen für die Bauzonen	5
1.	Kernzonen	5
	Art. 4 Zweck	5
	Art. 5 Nutzweise	5
	Art. 6 Einordnung	6
	Art. 7 Zeitgemässe Architektur	6
	Art. 8 Änderungen und Abbrüche	6
	Art. 9 Brennbare Aussenwände	6
	Art. 10 Dachgestaltung, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Lichtbänder	6
	Art. 11 Fassaden	7
	Art. 12 Umgebung	7
	Art. 13 Reklamen	7
	Art. 14 Strukturbildende Gebäude, Hauptfirstrichtung, Prägende Bauten, Ortstypische Elemente	7
2.	Zentrumszonen	7
	Art. 15 Nutzweise	7
	Art. 16 Dachgestaltung	7
3.	Quartiererhaltungszone Leisibüel	7
	Art. 17 Zweck	7
	Art. 18 Nutzweise	7
	Art. 19 Einordnung	7
	Art. 20 Ausnützung	7
	Art. 21 Höhe und Dachform	8
4.	Wohnzonen	8
	Art. 22 Nutzweise	8
	Art. 23 Dachgestaltung	8
	Art. 24 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.5	8
5.	Zonen für öffentliche Bauten	8
	Art. 25 Abstände, Fassadenhöhe	8
6.	Erholungszone	8
	Art. 26 Nutzweise, Grundmasse	8
III.	Weitere Feststellungen	8

Art. 27	Aussichtsschutz	8
Art. 28	Naturgefahren	9
IV.	Ergänzende Bauvorschriften	9
Art. 29	Grosser Grundabstand, Kleiner Grundabstand, Strassenabstand	9
Art. 30	Mehrlängenzuschlag	9
Art. 31	Klein- und Anbauten	9
Art. 32	Abgrabungen	9
Art. 33	Geschlossene Bauweise	9
Art. 34	Umgebungsgestaltung	9
Art. 35	Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Veloabstellplätze	10
Art. 36	Spiel- und Ruheflächen	10
Art. 37	Abstellräume	10
Art. 38	Kehricht- und Grüngutcontainer	10
V.	Mehrwertausgleich	10
Art. 38a	Mehrwertabgabe	10
VI.	Schlussbestimmungen	11
Art. 39	Inkrafttreten	11

Vorbemerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der Bauordnung immer im Zusammenhang mit den entsprechenden Bestimmungen im kantonalen Planungs- und Baugesetz anzuwenden sind. Die Bauordnung enthält lediglich Ergänzungen oder Präzisierungen zu den übergeordneten Vorschriften in Gesetz und Verordnungen.

Die Gemeinde Weisslingen hat, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG)¹ vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. März 2017) und unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts, ihre Bau- und Zonenordnung vom 19. März 1999 wie folgt revidiert:

I. Zonen und Zonenplan

Art. 1 Zoneneinteilung

Das nicht von überkommunalen Zonen erfasste Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeteilt:

1. Bauzone		ES
a) Kernzonen		
— Kernzone Dorf	KD	III
— Kernzone Weiler	KW	III
b) Zentrumszonen		
— Zentrumszone	Z2.5	III
— Zentrumszone	Z4.0	III
c) Quartiererhaltungszone Leisibüel	Q	II
d) Wohnzonen		
— Wohnzonen	W1.4	II
	W1.7	II
	W2.0	II
— Wohnzone mit Gewerbeerleichterung Zweck	WG2.5	III
e) Zonen für öffentliche Bauten		
— Zone für öffentliche Bauten	Oe	II/III*

* Die spezifische ES-Zuteilung ist im Zonenplan festgelegt.

2. Weitere Zonen		
a) Freihaltezone	F	—
b) Erholungszone	E	—
c) Reservezone	R	—

Art. 2 Zonenplan, Ergänzungspläne, Vermessung

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.

² Für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne Nrn. 4.1–4.9 im Massstab 1:500.

Für die Kern- und Zentrumszonen gelten die folgenden Ergänzungspläne Nrn. 1.1–1.6, Massstab 1:1000:

- Weisslingen (Kernzonen Chlupf und Berg sowie Zentrumszone Z2.5)
- Theilingen
- Lendikon
- Dettenried
- Neschwil
- Schwändi

¹ LS 700.1

Für die Quartiererhaltungszone gilt der Quartiererhaltungszonenplan Leisibüel Nr. 2.1, Massstab 1:500. Diese Pläne gehen dem Zonenplan 1:5000 vor.

³ Für die parzellenscharfe Umsetzung der Pläne sind die Daten der Amtlichen Vermessung gemäss § 5 der eidgenössischen Verordnung über die amtliche Vermessung² massgebend.

Art. 3 Grundmasse

	maximale Gebäude- länge	Minimaler Grundab- stand (Grenzabstand der Gebäude)		maximale Baumassen- ziffer Hauptge- bäude	maximale Fassaden- höhe	Geschosszahl
	m	gross m	klein m	m ³ /m ²	m	
Kernzone Dorf, Kern- zone Weiler	30.00	4.00	4.00	-	7.50	Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist inner- halb der zulässigen Fassadenhöhe frei.
Zentrumszone Z2.5	35.00	4.00	4.00	2.5	10.00	
Zentrumszone Z4.0	-	4.00	4.00	4.0	12.00	
Wohnzone W2.0	35.00	10.00	5.00	2.0	10.50	
Wohnzone W1.7	30.00	10.00	5.00	1.7	7.50	
Wohnzone W1.4	25.00	10.00	5.00	1.4	4.80	
Wohnzone mit Gewer- beerleichterung WG2.5	30.00	8.00	4.00	2.5	7.50	
Quartiererhaltungszone Leisibüel	Regelung gemäss Art. 17 ff					
Zone für öffentliche Bau- ten Oe	Regelung gemäss Art. 25					
Erholungszone	Regelung gemäss Art. 26					

II. Bestimmungen für die Bauzonen

1. Kernzonen

Art. 4 Zweck

Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und sorgfältige Weiterentwicklung des Ortskerns und der Weiler in ihrer gewachsenen Struktur.

Art. 5 Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnungen sowie höchstens mässig störendes Gewerbe wie Werkstätten, Büros, Praxen, Läden usw. zulässig.

² SR 211.432.2

Art. 6 Einordnung

- ¹ Jedes Bauvorhaben hat sich gut der bestehenden Umgebung anzupassen. Insbesondere müssen durch Stellung und kubische Gestaltung der Bauten sowie durch Berücksichtigung der ortsüblichen Umgebungsgestaltung Massstab und Gliederung der Zonen gewahrt werden.
- ² Bestehende Bauten können ungeachtet allfälliger Abstandsunterschreitungen umgebaut oder unter Beibehaltung der Masse und des Erscheinungsbildes ersetzt werden.
- ³ Um- und Ersatzbauten in der Kernzone können angemessen erweitert werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene ist. Als angemessene Erweiterung gilt eine Volumenvergrösserung (oberirdisch) von insgesamt 10% als obere Grenze.
- ⁴ Neubauten haben die Grundmasse gemäss Art. 3 zu beachten.

Art. 7 Zeitgemässe Architektur

Bei besonders guter Gestaltung von Ersatzneubauten und Erweiterungsbauten mit zeitgemässer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenvorschriften in Art. 10–12 und in untergeordnetem Mass von der Fassadenhöhe (Art. 3) bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch ein von der Gemeinde beauftragtes Fachgutachten voraus.

Art. 8 Änderungen und Abbrüche

Der Abbruch von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen sowie bauliche Eingriffe in Bestandteile der Umgebungsgestaltung dürfen nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder für die entstehende Bau- und Anlagelücke die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 9 Brennbare Aussenwände

Die Abstandsvorschriften bezüglich brennbarer Aussenwände gemäss § 14 der Besonderen Bauverordnung II finden keine Anwendung.

Art. 10 Dachgestaltung, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Lichtbänder

- ¹ Neue Hauptgebäude sind nur mit ortsüblichen Schrägdächern zulässig, welche mit den benachbarten Altbauten in Dachform und Neigung harmonisieren. Die Dachneigung darf in der Regel 35° alter Teilung nicht unterschreiten. Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig. Die Schrägdächer sind mit Ziegeln ortsüblicher Farbe und Form einzudecken. Giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sollen bezüglich Mass und konstruktiver Ausbildung herkömmlich gestaltet sein.
- ² In Dachgeschossen sind folgende Dachaufbauten als Belichtungsmöglichkeiten zulässig:
 - Giebellukarnen
 - Schleppgauben
 - Ochsaugen

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte sind nur erlaubt, wenn sie überdeckt sind.

Giebellukarnen und Schleppgauben unterliegen folgenden Bestimmungen:

- Die Gesamtbreite darf höchstens 1/3, im Ortsteil Neschwil höchstens 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.50 m betragen.
- Im Ortsteil Neschwil darf bei Giebellukarnen die Frontfläche im Maximum 2 m² pro Lukarne messen, bei Schleppgauben gilt eine Konstruktionshöhe von max. 1.2 m.

Dachaufbauten sind in Art, Lage, Grösse und Proportion und Material auf die Struktur des Daches und der Fassade abzustimmen. Der Eindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben.

³ Dachflächenfenster unterliegen folgenden Bestimmungen:

- Pro ausgebautem Wohnteil sind pro Dachfläche höchstens 3 Dachflächenfenster gestattet, die je maximal 0.9 m² Lichtfläche aufweisen dürfen. Dachflächenfenster dürfen mit keinem Teil näher als 1.50 m an die Firstlinie bzw. an die Trauflinie heranreichen.
- Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.50 m betragen. Zwischen den Fenstern ist ein Abstand von mindestens 0.60 m einzuhalten.
- Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben und die Fenster müssen in die Dachfläche eingelassen werden.

⁴ Dachflächenfenster dürfen zusammengefasst parallel oder senkrecht zum First als Lichtbänder angeordnet werden. In diesem Fall müssen die Abstände zur First- und Trauflinie nicht eingehalten werden.

Art. 11 Fassaden

Aufbau und Struktur der Fassaden, die Abmessungen und Proportionen von Fenstern, Türen, Balkonen, Treppen und dergleichen sowie die Materialien und Farben haben die typischen Merkmale in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen.

Art. 12 Umgebung

Die Elemente der traditionellen Umgebungsgestaltung sind bei Sanierungen oder Neubauten zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen. Dabei sind die bestehenden Strassenräume mit verschiedenen Materialien der Vorflächen, die ortsbildprägenden Bäume und Platzbildungen mit zugehörigen Brunnenanlagen, abgegrenzten Gärten und freien Hauszugängen als Bestandteil des Ortsbildes zu beachten. Am massgebenden Terrain sind möglichst geringfügige Veränderungen vorzunehmen. Einfriedungen und Sichtschutzwände sind massvoll einzusetzen.

Art. 13 Reklamen

Die Werbeanlagen haben sich auf Eigenreklamen zu beschränken. Die Geschlossenheit und Form der Fassade muss gewahrt bleiben.

Art. 14 Strukturbildende Gebäude, Hauptfirstrichtung, Prägende Bauten, Ortstypische Elemente

¹ Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Grundfläche, kubischer Gestaltung und wesentlicher Elemente der Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

² Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

³ Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

⁴ Die im Kernzonenplan bezeichneten ortstypischen Elemente sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.

2. Zentrumszonen

Art. 15 Nutzweise

In den Zentrumszonen sind Wohnungen sowie höchstens mässig störendes Gewerbe wie Werkstätten, Büros, Praxen, Läden usw. zulässig. In der Zentrumszone Z4.0 dürfen Gebäude und Gebäudeteile für Wohnungen höchstens eine Baumassenziffer von 2.5 m³/m² beanspruchen.

Art. 16 Dachgestaltung

In der Zentrumszone Z2.5 sind für Hauptgebäude nur Schrägdächer zugelassen.

3. Quartiererhaltungszone Leisibüel

Art. 17 Zweck

Die Quartiererhaltungszone bezweckt den Erhalt der vorhandenen baulichen Struktur und Gliederung.

Art. 18 Nutzweise

In der Quartiererhaltungszone sind nicht störendes Gewerbe wie Büros, Praxen usw. zulässig.

Art. 19 Einordnung

Die Bauten und Anlagen haben sich bezüglich kubischer Gliederung und architektonischer Gestaltung sowie Materialwahl in die vorhandene bauliche Struktur einzuordnen. Die Farbgebung hat sich in das Gesamtbild einzufügen.

Art. 20 Ausnützung

¹ Die für Hauptgebäude maximal überbaubare Fläche sowie Lage und Abstände der Gebäude ergeben sich aus den im Quartiererhaltungszonenplan bezeichneten Baubereichen.

² Von der anrechenbaren Gebäudefläche dürfen maximal 25 m² über den Baubereich hinausragen, wenn der betreffende Gebäudeteil den Grundabstand der Wohnzone W 1.7 einhält und im architektonischen Ausdruck dem Hauptgebäude entspricht.

Art. 21 Höhe und Dachform

¹ Bei bestehenden Bauten dürfen die Fassadenhöhen für Dachsanierungen und dergleichen geringfügig erhöht werden. Bei Neubauten beträgt die Fassadenhöhe maximal 7.00 m.

² Es dürfen nur Bauten mit Flachdach erstellt werden.

4. Wohnzonen

Art. 22 Nutzweise

In allen Wohnzonen sind nicht störendes Gewerbe wie Büros, Praxen usw. zulässig.

Art. 23 Dachgestaltung³

Für Hauptgebäude sind nur Schrägdächer zugelassen. Für eingeschossige Erweiterungsbauten sind auch andere Dachformen zulässig. Solche Erweiterungsbauten müssen im Verhältnis zum Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten.

Art. 24 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.5

¹ In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind Wohnungen sowie höchstens mässig störendes Gewerbe wie Werkstätten, Büros, Praxen, Läden usw. zulässig.

² Die Baumassenziffer darf um maximal 1.0 m³/m² erhöht werden, sofern die Mehrausnützung dauernd gewerblich genutzte Gebäude beziehungsweise Gebäudeteile betrifft.

³ Die Fassadenhöhe darf um maximal 2.00 m erhöht werden, sofern die Mehrhöhe dauernd gewerblich genutzte Gebäude beziehungsweise Gebäudeteile betrifft.

⁴ Dauernd gewerblich genutzte Gebäude beziehungsweise Gebäudeteile fallen bei der Berechnung der Gebäudelänge ausser Ansatz.

5. Zonen für öffentliche Bauten

Art. 25 Abstände, Fassadenhöhe

¹ ⁴Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die grossen Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zonen sowie die Mehrlängenzuschläge einzuhalten.

² Die Fassadenhöhe beträgt 12.50 m.

6. Erholungszone

Art. 26 Nutzweise, Grundmasse

¹ In der Erholungszone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für den Betrieb der jeweiligen Sport- oder Freizeitanlage erforderlich sind.

² Es gelten folgende Grundmasse:

- Überbauungsziffer max. 5 %
- Gesamthöhe max. 5.00 m

III. Weitere Feststellungen

Art. 27 Aussichtsschutz

¹ Von den im Zonenplan besonders bezeichneten Strassen- und Wegstrecken aus darf der freie Ausblick auf einen Drittel der Anstosslängen weder durch Bauten noch Einfriedigungen oder Pflanzen behindert werden.

² Als Begrenzung gilt eine 1.00 m über dem Längsprofil der Strasse oder Wegstrecke liegende horizontale Sichtebene.

³ Geändert mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 4. Dezember 2023

⁴ Geändert mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 4. Dezember 2023

Art. 28 Naturgefahren

Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.

IV. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 29 Grosse Grundabstand, Kleiner Grundabstand, Strassenabstand

¹ In den Wohnzonen gilt der grosse Grundabstand für die am stärksten gegen Süden beziehungsweise Südwesten orientierte längere Gebäudeseite (Hauptfassade).

Bei genauer Ost-/Westorientierung der längeren Gebäudeseite oder bei quadratischem Grundriss gilt der grosse Grundabstand für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen.

Als Hauptfassade kann auch die talseits beziehungsweise zur Aussichtslage orientierte Fassade bezeichnet werden, auch wenn diese nicht die "längere" Fassade ist.

² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

³ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen – ungeachtet der Baubegrenzungslinien – an die Baulinien und, wo diese fehlen, bis 3.50 m an die Grenze von öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie von öffentlichen Wegen gebaut werden.

Dort, wo die in Ergänzungsplänen festgelegten Baubegrenzungslinien es gestatten, kann näher an die Strassengrenze gebaut werden.

Falls Baubegrenzungslinien für oberirdische Gebäude einen kleineren Abstand zulassen, gilt dieser kleinere Abstand auch für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten.

Art. 30 Mehrlängenzuschlag

¹ In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 12.00 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge zu erhöhen.

² Diese Regelung findet für ausschliesslich gewerblich genutzte Bauten in den Zentrumszonen und in der Wohnzone mit Gewerbeleichterung nur beim Grenzabstand gegenüber Grundstücken in anderen Zonen Anwendung.

³ Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7.00 m unterschreitet, zusammengerechnet.

Art. 31 Klein- und Anbauten

¹ Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV dürfen im Maximum 8 % der massgeblichen anrechenbaren Grundstücksfläche (Bauparzelle) belegen.

² Bezüglich der Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalen Mindestabstände.

³ Der Grenzbau ist erlaubt. Dabei ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

Art. 32 Abgrabungen

¹ Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.50 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

² Die Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte der Länge der projizierten Fassadenlinie, einschliesslich bis zum Terrain reichender vorspringender und unbedeutend rückspringender Gebäudeteile, betreffen.

Art. 33 Geschlossene Bauweise

In allen Bauzonen ist die geschlossene Bauweise gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder die Bauten gleichzeitig erstellt werden. Die Gesamtlänge darf die höchstzulässige Gebäudelänge der jeweiligen Zone nicht überschreiten.

Art. 34 Umgebungsgestaltung

¹ Terrainveränderungen sind in den natürlichen Terrainverlauf einzupassen. Stützmauern und Einfriedungen sind namentlich durch entsprechende Höhenversätze und Materialwahl auf den Strassenraum,

die Nachbarschaft und die Lage am Siedlungsrand abzustimmen, sodass ein möglichst harmonisches Bild entsteht.

² Anforderungen der Verkehrssicherheit bleiben vorbehalten.

Art. 35 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Veloabstellplätze

¹ ⁵Bei Einfamilienhäusern sind 2 Abstellplätze/Garagen, bei Mehrfamilienhäusern 1.5 Abstellplätze pro 80 m² massgebliche Geschossfläche, jedoch mindestens 1 Parkplatz pro Wohnung zu schaffen. Die Garagenvorplätze werden nicht als Abstellplätze gerechnet.

Je ein Abstellplatz/Garage ist zu erstellen:

— pro	50 m ²	Ladenfläche
— pro	70 m ²	Büro- und Ausstellungsfläche
— pro	5	Sitzplätze im Restaurant/Café
— pro	10	Sitzplätze im Saal
— pro	200 m ²	Betriebsfläche bei Industrie- und Gewerbebauten, die keinen übermässigen Motorfahrzeugverkehr verursachen.

Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich mindestens 20 % der geforderten Plätze als Besucherparkplätze zu erstellen und entsprechend zu markieren.

Bruchteile von 0,5 und mehr werden am Schluss der Berechnung aufgerundet.

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

Gestützt auf § 242 Abs. 2 PBG kann die Baukommission die Anzahl Abstellplätze reduzieren.

² Bei Wohnnutzung entspricht die Mindestanzahl Veloabstellplätze der Mindestanzahl Abstellplätze für Motorwagen. Bei anderen Nutzungen ist die Anzahl Abstellplätze sinngemäss und auf die Nutzung abgestimmt festzulegen.

Die erforderlichen Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.

Art. 36 Spiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern ab 5 Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche zweckmässig als Spielplätze oder Ruhefläche gemäss § 248 PBG auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

Art. 37 Abstellräume

Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnüberbauungen ab 5 Wohnungen sind gut zugängliche und genügend grosse Abstellräume für Kinderwagen vorzusehen.

Art. 38 Kehricht- und Grüngutcontainer

Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnüberbauungen sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Kehrichts und Grüngutes zu schaffen.

V. Mehrwertausgleich

Art. 38a Mehrwertabgabe⁶

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfond und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

⁵ Geändert mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 4. Dezember 2023

⁶ Neu eingefügt mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 4. Dezember 2023



VI. Schlussbestimmungen

Art. 39 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Von der Gemeindeversammlung am 9. April 2018 genehmigt.

Von der Baudirektion am 26. November 2018 mit Beschluss Nr. 1073/18 genehmigt.

Vom Gemeinderat auf den 1. April 2019 in Kraft gesetzt.

Gemeinderat Weisslingen

Andrea Conzett
Gemeindepräsident

Silvano Castioni
Gemeindeschreiber