

Gemeinde Inwil
Hauptstrasse 38
6034 Inwil
041 449 61 00
www.inwil.ch



ÄNDERUNG AM BAU- UND ZONENREGLEMENT

EINFÜHRUNG ARBEITS- UND WOHNZONE

Vorprüfung und Mitwirkung

25. Januar 2024

ÄNDERUNG AM BAU- UND ZONENREGLEMENT DER GEMEINDE INWIL (ÄNDERUNGEN IN ROT)

Art. 10
Zoneneinteilung,
Zonenplan

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingeteilt:

Bauzonen	Abkürzung	ES
Dorfkernzone	Do	III
Zentrumszone	Ze	III
Wohnzone 2 a-c	W2	II
Wohnzone 3 a-c	W3a	II/III ¹
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	III
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	III
Arbeits- und Wohnzone	AW	III
Arbeitszone III	ArIII	III
Arbeitszone IV	ArIV	IV
Zone für öffentliche Zwecke	OeZ	III/IV ¹
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF	III
Grünzone	Gr	III
Grünzone Gewässerraum (überlagert)	GrG	
Grünzone Spielfläche (überlagert)	GrS	
Verkehrszone	Ve	III
Sondernutzungszone Gärtnerei/Gartenbau	SGG	III
Sondernutzungszone Biogasanlage	SB	IV

Nichtbauzonen	Abkürzung	ES
Landwirtschaftszone	Lw	III
Reservezone	Re	III
Übriges Gebiet A	UeGA	III
Freihaltezone	Fr	III
Freihaltezone Gewässerraum (überlagert)	FrG	
Freihaltezone Wildtierkorridor (überlagert)	FrW	
Weilerzone	We	III
Abbauzone (überlagert)	Ab	
Zone für Bodendepot (überlagert)	Bo	
Deponiezone (überlagert)	De	

Gefahrenzonen	Abkürzung
Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 1	G-Wa1
Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufen 2 und 3	G-Wa2/G-Wa3

Art. 14 a
Arbeits- und Wohnzone
(AW)

¹ In der Arbeits- und Wohnzone sind Wohnnutzungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

- ² Die maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung, Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung.
- ³ Ein Transfer von Wohnnutzung zu Bauten gemäss Typ 2 ist zulässig, wenn im gleichen Umfang Arbeitsnutzung in den Bauten gemäss Typ 1 realisiert wird (siehe Skizze in Anhang 6). Die Kompensationsmöglichkeit besteht nur für oberirdische Geschossflächen und muss flächengleich erfolgen. Die oberirdische Geschossfläche errechnet sich nach SIA 416, abzüglich der Flächen von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten gemäss § 125 PBG.
- ⁴ Die Zone dient dem Übergang von der Arbeits- in die Zentrumszone. Es gelten die folgenden ergänzenden Vorschriften:
- Maximale Erstellung Hauptnutzfläche (HNF nach SIA 416) für Nutzung Hotel: 1'300 m², für Nutzung Wohnen Spezial/Studios: 500 m² und für Nutzung Wohnen: 1'650 m²
 - Aufzeigen Etappierbarkeit, Lärmschutz, Erschliessungsmöglichkeit Haldenhof, Parkierung in Einstellhalle, architektonischer Ausdruck, Energiemix und attraktive Aussenraumgestaltung (Aufenthaltsbereich, Retention, Baumreihe).
- ⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

ANHANG

ANHANG 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFLINDLICHEKEITSSTUFEN (VERBINDLICH)

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾			ÜZ Nebenbauten	Gesamthöhe		Gebäuelänge max.	Fassadenhöhe max.	Lärm-ES ³⁾		
			min.	Typ A	Typ B		Typ C	min.				Grundwert	max.
Dorfkernzone	Do	Do	--	--	--	--	--	--	13.0 m	25.0 m	9.5 m ²⁾	III	
Zentrumszone	Ze	Ze	--	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0 m	13.0 m	15.0 m	30.0 m	--	III
Wohnzone 2	W2a	W2 niedrig	--	0.24	0.27	0.30	0.08	--	8.0 m	10.0 m	25.0 m	--	II
	W2b	W2 normal	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m	--	II
	W2c	W2 dicht	0.18	0.27	0.30	0.33	0.08	--	10.0 m	12.0 m	25.0 m	--	II
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	--	0.21	0.24	0.27	0.06	--	11.0 m	13.0 m	25.0 m	--	II
	W3b	W3 normal	--	0.21	0.24	0.27	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	30.0 m	--	II/III ⁴⁾
	W3c	W3 dicht	0.18	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	30.0 m ⁵⁾	--	II
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	WA2	--	0.24	0.27	0.30	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m	--	III
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	WA3	--	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0 m	13.0 m	15.0 m	25.0 m	--	III
Arbeits- und Wohnzone	AW	Typ 1	--	0.39	0.39	0.39	--	9.0 m	--	17.5 m	--	15.00 m	III
		Typ 2	--	0.06	0.06	0.06	--	9.0 m	--	17.5 m	--	15.00 m	III
Arbeitszone III	ArIII	ArIII	--	0.60	0.60	0.60	--	9.0 m	--	17.5 m	--	15.00 m	III
Arbeitszone IV	ArIVa	ArIV normal	--	0.60	0.60	0.60	--	9.0 m	--	17.5 m	--	15.00 m	IV
	ArIVb	ArIV dicht	--	--	--	--	--	9.0 m	--	17.5 m	--	15.00 m	IV

¹⁾ Siehe Skizzen Anhang 3

²⁾ Maximale Fassadenhöhe traufseitig, zur Kantonsstrasse hin

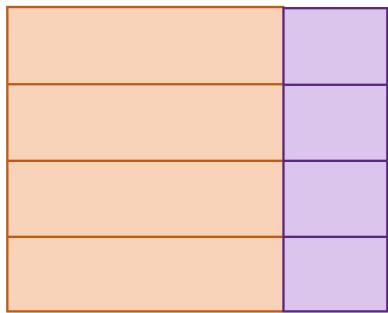
³⁾ Lärmempfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV

⁴⁾ Differenzierung der Lärmempfindlichkeitsstufen: siehe Zonenplan

⁵⁾ Für die östliche Bebauung der Pannerhofstrasse gilt eine maximale Gebäudelänge von 37.0 m



ANHANG 6: SKIZZEN ZU 14 A ARBEITS- UND WOHNZONE (ORIENTIEREND)

ÜZ gemäss Art. 14 a Abs. 2

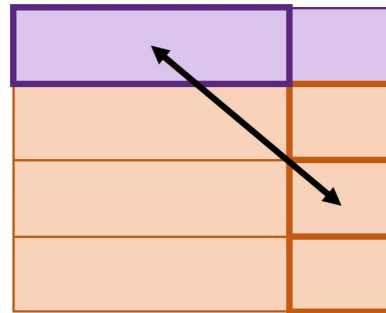


ÜZ Typ 1

ÜZ Typ 2

-  Arbeitsnutzung
-  Wohn- und/oder Arbeitsnutzung

Nutzungsübertragung gemäss Art. 14 a Abs. 3



ÜZ Typ 1

ÜZ Typ 2