



Teilrevision Nutzungsplanung

Anpassung Bau- und Zonenordnung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am: 19. Juni 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Peter Läderach

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:

Inhalt

1. ZONENORDNUNG	3
Art. 1 Zonen	3
Art. 2 Zonenplan	3
Art. 3 Empfindlichkeitsstufe	3
2. BAUZONEN	4
2.1 KERNZONE	4
Art. 4 Einordnungsgrundsätze	4
Art. 5 Um- und Ersatzbauten	4
Art. 6 Neubauten	5
Art. 7 Dachgestaltung	5
Art. 8 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachflächenfenster	6
Art. 9 Fassadengestaltung	6
Art. 10 Fenster	7
Art. 11 Umgebungsgestaltung	7
Art. 12 Abbrüche	7
Art. 13 Nutzweise	7
Art. 14 Umnutzung von Ökonomiebauten	7
Art. 15 Erleichterung für besonders gute Projekte	8
2.2 WOHNZONE	8
Art. 16 Grundmasse	8
Art. 17 Nutzweise	8
Art. 18 Dachgestaltung	9
Art. 19 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachflächenfenster	9
3. WEITERE FESTLEGUNGEN	10
3.1 WALDABSTAND	10
Art. 20 Waldabstandslinie	10
4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	10
4.1 ABSTANDSVORSCHRIFTEN	10
Art. 21 Grosser und kleiner Grundabstand	10
Art. 22 Mehrlängenzuschlag	10
Art. 23 Grenzbau und Zusammenbau	10
Art. 24 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	10
Art. 25 Klein und Anbauten	10
4.2 ABSTELLPLÄTZE	11
Art. 26 Motorfahrzeuge Anzahl	11
Art. 27 Fahrräder und Kinderwagen	11
4.3 DIVERSES	11
Art. 28 Klein und Anbauten	11
Art. 29 Spiel- und Ruheflächen, Gärten	11
Art. 30 Terrainabgrabungen	11
Art. 31 Bauweise	12
5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	12
Art. 32 Inkrafttreten	12
ANHANG	12
Begriffserläuterungen zu den Immissionen	12

Die Gemeinde Adlikon erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG in der Fassung nach 28.2.2017), den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONENORDNUNG

Art. 1
Zonen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

- | | |
|------------------|--------|
| 1. Bauzonen | |
| Kernzone | K |
| Wohnzone | |
| - 1 Geschosse | W1/1.2 |
| - 2 Geschosse | W2/1.8 |
| 2. Freihaltezone | F |

Art. 2
Zonenplan

Für die Abgrenzung der Bauzonen gilt der Zonenplan Mst. 1:5'000, für die Waldabstandslinie Dätwil der Ergänzungsplan Mst. 1:1'000.

Art. 3
Empfindlichkeitsstufe

Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

- | | |
|-----------------|-----|
| Zone | |
| Kernzone K | III |
| Wohnzone W1/1.2 | II |
| Wohnzone W2/1.8 | II |

2. BAUZONEN

2.1 KERNZONE

Art. 4
Einordnungsgrundsätze

¹ In der Kernzone werden an die ortsbauliche und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten, Anlagen und Umschwung müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Abmessungen, Gliederung, Dachform und Dachaufbauten, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

² Der Ortsteil Adlikon mit seinem kompakten Dorfkern und dem stark raumbildenden Strassenraum entlang der Dorfstrasse soll seinen homogenen, dörflichen Charakter bewahren.

³ Niederwil wird als Strassendorf wahrgenommen. Der stark, einseitig fassende Strassenzug entlang der Andelfingerstrasse ist zu wahren.

⁴ Dätwil ist ein bäuerlich geprägter Ortsteil. Die historischen Kerne mit den Hofgruppen sind typisch und prägen den Weiler. Der raumbildende Platz an der Kreuzung Hauptstrasse, Bodenfeldstrasse und Tüfenaustrasse ist zu erhalten.

Art. 5
Um- und Ersatzbauten

¹ Die im Zonenplan schwarz bezeichneten Bauten sollen in ihrer volumetrischen Erscheinung erhalten bleiben. Sie dürfen unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.

² Die übrigen bestehenden Bauten dürfen ungeachtet vorhandener Abstandsunterschreitungen umgebaut und ersetzt oder gemäss Art. 6-12 BZO in veränderter Lage und Abmessung neu aufgebaut werden.

³ Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil (Lage, Stellung, etc.) können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt. Geringfügige oder bedeutende Abweichungen vom Gebäudeprofil (Lage, Stellung, etc.) können, wenn dies im Interesse des Gewässerraums (insbesondere Gewährleistung Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken, natürliche Funktionen, Gewässernutzung) liegt, erforderlich sein. Abweichungen vom Erscheinungsbild sind nur zulässig, wenn sie durch die geänderte Nutzweise bedingt sind.

⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 6
Neubauten

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		K
a) Vollgeschosse	max.	2
b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max.	2 ¹⁾
c) anrechenbare Untergeschosse	max.	1
d) Gesamthöhe	max.	14.5 m
e) Fassadenhöhe	max.	7.5 m ²⁾
f) Gebäudelänge	max.	25 m
g) Grundabstände		
- grosser Grundabstand	min.	7.0 m
- kleiner Grundabstand	min.	3.5 m

¹⁾ Der Ausbau des 2. Dachgeschosses ist nur soweit gestattet, wie die notwendige Belichtung unter Berücksichtigung von BZO Art. 8 möglich ist.

²⁾ Beträgt die durchschnittliche Hangneigung in Richtung der Falllinie gemessen mehr als 15°, ist eine talseitige Fassadenhöhe von max. 8.1 m zulässig.

² Für landwirtschaftliche Bauten gilt eine Gebäudelänge von max. 50 m.

³ § 14 BBV II (besondere Bauverordnung II vom 1. März 2017) über den erhöhten Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

⁴ Neue Hauptgebäude haben mit 2 Vollgeschossen in Erscheinung zu treten.

⁵ Neubauten die keinen Altbau ersetzen ist das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Art. 7
Dachgestaltung

¹ Die Dachform und -neigung haben mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang zu stehen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss bei schwarz bezeichneten Bauten erhalten bleiben.

² Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 35° bis max. 43° zulässig. Im unteren Teil des Daches sind bei konstruktiv bedingten Aufschieblingen Abweichungen von dieser Dachneigung gestattet.

³ Für Klein- und Anbauten im Sinne des Planungs- und Baugesetzes und für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 5 m nicht übersteigt, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.

⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.

⁵ Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

Art. 8
Dachaufbauten und -einschnitte,
Dachflächenfenster

⁶ Die Dächer sind mit Tonziegeln oder einem in der äusserlichen Erscheinung gleichwertigem Material einzudecken.

⁷ Bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden können auch andere Dacheindeckungen verwendet werden, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

¹ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss als Giebellukarnen oder SchlepPGAuben zulässig. Ihre Gesamtbreite darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten haben hinsichtlich der Lage, Form, Grösse, Proportion und Gestaltung der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen. Sie müssen in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen und auf die Fassadenstrukturen abgestimmt sein.

² Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig.

³ Überdachte Dacheinschnitte sind zulässig. Diese sind an die Gesamtbreite von Dachaufbauten anzurechnen.

⁴ Es sind nur hochrechteckige Dachflächenfenster mit maximal 0.50 m² Glaslichtfläche zur Belichtung des Dachgeschosses zulässig. Die Summe der Glasfläche der Dachflächenfenster darf 2% der gesamten von der Baueingabe erfassten Dachfläche nicht übersteigen. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Bei Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie müssen inkl. Rahmen oberflächenbündig mit der Solaranlage sein und ein ähnliches Erscheinungsbild aufweisen.

⁵ Bei Gebäuden in geschlossener Bauweise, die nicht ausreichend über die Giebelfassade belichtet werden können, ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses zulässig. Zwei Ziegelreihen unterhalb des Dachfirstes sind in diesem Fall Dachflächenlichtbänder zulässig, wenn sie sich gut in das Dach einfügen. In ihrer Gesamtwirkung sind sie auf das Erscheinungsbild des Gebäudes abzustimmen.

Art. 9
Fasadengestaltung

¹ Die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden (Türen, Tore, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile) haben die alte, ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen.

² Bei Umbauten sind Balkone nur als traufseitige Lauben gestattet und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Auf der strassenabgekehrten Gebäudeseite sind auch eigenständige Balkonanbauten in zeitgemässer Architektur zulässig, die über den Dachvorsprung hinausragen dürfen. Bei Umbauten, Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone (Loggien) zulässig.

- ³ Bei Umbauten, Ersatzbauten und Umnutzungen kann die Gliederung der ursprünglichen Nutzungsstruktur samt der entsprechenden Materialisierung und Fassadenöffnungen (Wohn- und Ökonomieteile) aus Ortsbildschutzgründen verlangt werden.
- Art. 10
Fenster
- ¹ Bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen sind die Fenster in Form eines stehenden Rechtecks auszuführen, zu unterteilen und mit Gewänden und Fensterläden zu versehen. Die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen kann verlangt werden.
- ² Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstereinfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.
- Art. 11
Umgebungsgestaltung
- ¹ Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflästerungen, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen.
- ² Baumgärten, Einzelbäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten.
- ³ Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.
- ⁴ Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten. Neue Fremdreklamen sind nicht zulässig.
- Art. 12
Abbrüche
- Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute baurechtlich gesichert ist.
- Art. 13
Nutzweise
- In der Kernzone sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.
- Art. 14
Umnutzung von Ökonomiebauten
- Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen zu max. 80% des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden. Der übrige Teil ist für Garagen, Estriche u. dgl. verwendbar. Bei Gebäuden mit weniger als 600 m³ oberirdisch umbautem Raum kann das ganze Volumen für Wohn- und Arbeitsnutzungen genutzt werden. Sofern unterirdische oder andere ortsbildverträgliche Parkierungslösungen ausserhalb des zur Verfügung stehenden Altbauvolumens gefunden werden, kann das Altbauvolumen zu 100% für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt werden.

Art. 15
Erleichterung für besonders gute
Projekte

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Stellung sowie die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 7-12 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes externes Fachgutachten vor -aus.

2.2 WOHNZONE

Art. 16
Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		W1	W2
a) Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	1.2	1.8
b) Grünflächenziffer	mind. %	60	50
c) Vollgeschosse	max.	1	2
d) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max.	1	2 ¹⁾
e) anrechenbare Untergeschosse	max.	1	-
f) Gesamthöhe	max. m	10	14.5
g) Fassadenhöhe ²⁾	max. m	4.8	7.5
h) Gebäudelänge	max. m	25	25
i) Grundabstände			
- kleiner Grundabstand	mind. m	5	5
- grosser Grundabstand	mind. m	8	8

1) Der Ausbau des 2. Dachgeschosses ist nur soweit gestattet, wie die notwendige Belichtung unter Berücksichtigung von BZO Art. 19 möglich ist.

2) Beträgt die durchschnittliche Hangneigung in Richtung der Falllinie gemessen mehr als 15°, ist in der Wohnzone W1 eine talseitige Fassadenhöhe von max. 5.4 m und in der Wohnzone W2 eine talseitige Fassadenhöhe von max. 8.1 m zulässig.

Art. 17
Nutzweise

In der Zone W1 und W2 ist Wohnen und nicht störendes Gewerbe gestattet.

Art. 18
Dachgestaltung

¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mind. 27° bis max. 43° zulässig. Für An- und Kleinbauten im Sinne des Planungs- und Baugesetzes können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet werden.

² Flachdächer sind bei Hauptgebäuden nicht gestattet.

³ Für An- und Kleinbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

Art. 19
Dachaufbauten und -einschnitte,
Dachflächenfenster

¹ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie müssen sich gut in die Dachfläche einfügen.

² Es sind nur hochrechteckige Dachflächenfenster mit maximal 0.50 m² Glaslichtfläche zur Belichtung des Dachgeschosses zulässig. Die Summe der Glasfläche der Dachflächenfenster darf 2% der gesamten von der Baueingabe erfassten Dachfläche nicht übersteigen. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Bei Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, kann die Glaslichtfläche vergrössert werden, wenn die Dachflächenfenster dieselbe Modulgrösse wie die Solarpanels aufweisen.

³ Bei Gebäuden in geschlossener Bauweise, die nicht ausreichend über die Giebelfassade belichtet werden können, ist eine Belichtung zulässig. Zwei Ziegelreihen unterhalb des Dachfirstes sind in diesem Fall Dachflächenlichtbänder zulässig, wenn sie sich gut in das Dach einfügen. In ihrer Gesamtwirkung sind sie auf das Erscheinungsbild des Gebäudes abzustimmen.

3. WEITERE FESTLEGUNGEN

3.1 WALDABSTAND

Art. 20
Waldabstandslinie

Oberirdische Gebäude dürfen die im Ergänzungsplan Mst. 1'000 festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten.

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 ABSTANDSVORSCHRIFTEN

Art. 21
Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Art. 22
Mehrlängenzuschlag

¹ In den Wohnzonen sind bei Fassadenfluchten von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen.

² Bei Gebäuden, welche den kantonalrechtlichen Gebäudeabstand von 7.0 m unterschreiten, gilt die Summe der Fassadenlänge für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages.

Art. 23
Grenzbau und Zusammenbau

Der Grenzbau ist beim Anbau an bestehende Gebäude mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn, oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden, bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig.

Art. 24
Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen Abstand von 2.5 m gegenüber kommunalen Strassen und Wegen einzuhalten.

Art. 25
Klein und Anbauten

¹ Für Klein- und Anbauten gemäss PBG § 273 gelten hinsichtlich Abstände die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.

² Der Grenz- oder Näherbau bedarf der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn.

4.2 ABSTELLPLÄTZE

Art. 26
Motorfahrzeuge Anzahl

¹ Die Anzahl der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze wird wie folgt berechnet:

Wohnungsgrösse	Abstellplätze
- Je 1 bis 2 ½ - Zimmerwohnung	min. 1
- Je Wohnung ab 3 Zimmer und mehr und Einfamilienhäuser	min. 2

Bruchteile von Abstellplätzen über 30% sind aufzurunden.

² Bei anderen Nutzungen (Läden, Gewerbe, Büros etc.) oder besonderen Verhältnissen bestimmt sich die nötige Anzahl Motorfahrzeug-Abstellplätze nach der jeweils gültigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute.

³ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen und bei Reiheneinfamilienhäusern sind 10% der gemäss Abs. 1 nötigen Anzahl Plätze – mindestens aber ein Abstellplatz – zusätzlich als Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen.

Art. 27
Fahrräder und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

4.3 DIVERSES

Art. 28
Klein- und Anbauten

¹ Klein- und Anbauten sind für die Baumassenziffer nicht anrechenbar.

² Die Gesamtfläche der Klein- und Anbauten darf 8% der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Art. 29
Spiel- und Ruheflächen, Gärten

Die Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzgärten müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 20% der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen.

Art. 30
Terrainabgrabungen

Das massgebende Terrain darf in den Bauzonen um höchstens 1.00 m abgegraben werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

Art. 31
Bauweise

In allen Bauzonen ist die geschlossene Bauweise mit einer maximalen Gesamtlänge im Rahmen der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 32
Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

ANHANG

Begriffserläuterungen zu den Immissionen

Nicht, mässig und stark störende Betriebe:

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Als mässig störend gelten Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Dieser Anhang ist kein rechtsverbindlicher Bestandteil der Bau- und Zonenordnung.

Er unterliegt nicht dem Genehmigungsverfahren.



Kanton Zürich
Gemeinde Dätwil

Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplan

1:5000

Festlegung durch die Gemeindeversammlung am 18. Juni 2018
Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

Genehmigung durch die Bauinspektion am:
Für die Bauinspektion: BDA:

Suter + von Känel + Wild + AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förstliquaistrasse 30 8002 Zürich SWCH
Tel. +41 (0)44 315 13 93 info@ska.ch

31993-22.0.2018

- Festlegungen**
- Kernzone
 - W 01.2 Wohnzone eingeschossig
 - W 01.4 Wohnzone zweigeschossig mit Gestaltungsplangpflicht
 - F kommunale Freihaltezone
 - Gestaltungslinien rechtskräftig
 - Um- und Ersatzbauten gemäss Art. 5 BZO

- Informationsinhalte**
- Fk kantonale Freihaltezone
 - LK kantonale Landwirtschaftszone
 - Wals
 - Gewässer

- Erschliessungsstufe (ES)**
- III
 - II
 - I



Die Distanzen entsprechen den Entfernungen.
Grossbuchstaben: Gemeindegrenzen
Kleinbuchstaben: Gemeindegrenzen
Kleinbuchstaben: Gemeindegrenzen

0 50 100 250 m

