

IV. Baurecht

§ 40 BO Walchwil – Welche gewerblichen Nutzungen sind in der Wohnzone 2 zulässig? Eine Tankanlage zur Betankung von Baumaschinen einer Bauunternehmung ist in der Wohnzone nicht zonenkonform.

Aus den Erwägungen:

2. Die Wohnzonen W1, W2 und W3 sind für das Wohnen bestimmt. Läden, Geschäfte und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig (§ 40 Abs. 1 und 2 BO Walchwil). Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind in Wohnzonen dann gestattet, wenn eine immissionsmässige und funktionale Beeinträchtigung der Wohnliegenschaften ausgeschlossen werden kann. Es kommt nicht darauf an, ob im konkreten Fall tatsächlich Immissionen verursacht werden, sondern mit dem betreffenden Gewerbe typischerweise Belästigungen verbunden sind, die über das hinausgehen, was normalerweise mit dem Wohnen verbunden ist. In der Wohnzone sind namentlich die für den täglichen Bedarf notwendigen Quartiergeschäfte und betrieblich nicht störende Kleingewerbe wie Coiffeur, Schneideratelier, Arztpraxis usw. zulässig. Bei einer Bauunternehmung kann nicht mehr von einem stillen Gewerbe gesprochen werden. Die umstrittene Betankungsanlage ist ein ausgegliederter Bestandteil des Werkhofes der Bauunternehmung und als solcher in der Wohnzone nicht zonenkonform. Bei der Betankungsanlage für die Bauunternehmung handelt es sich weder um eine in der Wohnzone für den täglichen Quartierbedarf notwendige Tätigkeit, noch kann die Betankungsanlage als betrieblich nicht störendes Kleingewerbe in der Wohnzone toleriert werden.

Regierungsrat, 29. Juni 1999

Art. 2 Abs. 1 und 2 BO Cham – Bestandesgarantie. Darf ein Gebäude, das die zulässige Ausnützung überschreitet, aufgestockt werden, wenn der geplante Dachaufbau (Attikageschoss) nicht zur Ausnützung zählt.

Aus den Erwägungen:

2. Der Weiterbestand von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, welche der geltenden Bauordnung widersprechen, ist gewährleistet. Ebenso ist der Um- und Ausbau innerhalb der bestehenden Kuben gestattet (Art. 2 Abs. 1 BO Cham). Bei wesentlichen Änderungen, namentlich Abbruch und Wiederaufbau tragender Gebäudeteile, Erweiterungen und Aufstockungen sowie Umnutzungen ist diese Bauordnung einzuhalten. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern kein überwiegendes öffentliches Interesse entgegensteht und die Nachbarrechte gewahrt bleiben oder es sich um Bagatelldfälle handelt (Art. 2 Abs. 2 BO Cham). Unter Erweiterung wird die