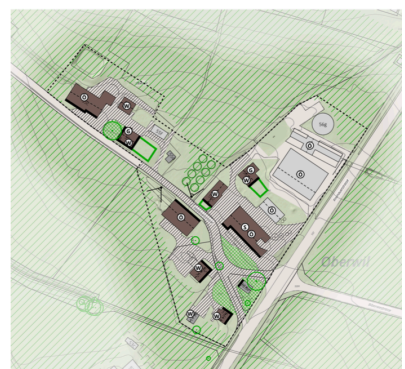


Ortsplanungsrevision

BEILAGEBERICHT WEILERZONEN

Beilage zum Planungsbericht nach Art. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31099 – 10.6.2025

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
2	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BAUORDNUNGSBESTIMMUNGEN	4
3	OBJEKTBLÄTTER	9
3.1	Bibersee	9
3.2	Oberwil	13
3.3	Friesencham	17
3.4	Niederwil	21
	ANHANG	26
A1	Bisherige Bauordnungsbestimmungen	26
A2	Bisherige Vorgaben im kommunalen Richtplan	26
A3	Vorgaben im kantonalen Richtplan	29
A4	Vorbehalte kantonale Vorprüfung	30

Auftraggeber

Gemeinde Cham

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Angelica Eichenberger

Titelbild

Eigene Grafik

1 EINLEITUNG

Weilerzonen

Die Kleinsiedlungen Bibersee, Oberwil, Niederwil und Friesencham sind im kantonalen Richtplan als Weilerzonen bezeichnet. Weilerzonen sind Nichtbauzonen gemäss Art. 33 RPV.

Art. 33 RPV

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können besondere Zonen nach Artikel 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) dies in der Karte oder im Text vorsieht.

Bundesgerichtspraxis

In Anlehnung an die Bundesgerichtspraxis wird eine Kleinsiedlung wie folgt definiert: eine Baugruppe von mindestens fünf bis zehn ursprünglich bewohnten Gebäuden, die als geschlossene Einheit in Erscheinung tritt und von der Hauptsiedlung räumlich klar getrennt ist sowie eine gewisse Stützpunktfunktion für das Umland erfüllt (BGE 145 II 83 E.6). In diesen Zonen sind Erweiterungen und der Umbau von ehemaligen Scheunen zulässig. Neubauten sind nicht erlaubt, ausser wenn sie landwirtschaftlich begründet sind.

Bisherige Regelung in der Bauordnung

Die Bauordnung vom 21. Mai 2006 legt die zulässige Nutzung fest. Gemäss § 26 Abs. 3 BO Cham gab der gemeindliche Richtplan den Rahmen der baulichen Entwicklung vor, insbesondere was nicht landwirtschaftliche Bauten betrifft. Die entsprechenden Richtplan-karten enthalten dazu jedoch keine expliziten Angaben. Das bisherige Regelwerk ist im Anhang A1 / A2 ersichtlich.

Revisionsbedarf

Die rechtskräftigen Bestimmungen sind grundlegend zu revidieren. Der kantonale Richtplan definiert die diesbezüglichen Anforderungen an die Weilerzonen (siehe Anhang A3).

Vorprüfung

Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 22. Dezember 2023 zur Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Cham Stellung genommen (siehe Anhang A4). Darin wurde insbesondere eine vertiefte Analyse zu den Weilerzonen gefordert. Im Planungsbericht muss aufgezeigt werden, dass die Vorgaben des kantonalen Richtplans eingehalten sind.

Inhalt dieses Berichts

Der vorliegende Beilagebericht zum Planungsbericht nach Art. 47 RPV enthält die im kantonalen Vorprüfungsbericht geforderten Analysen und Hintergrundinformationen zu den Weilerzonen und erläutert die neuen Zonenbestimmungen.

2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BAUORDNUNGSBESTIMMUNGEN

Zonenzweck

¹ Die Weilerzone (We) dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung der bestehenden Kleinsiedlungen samt ihrer charakteristischen Umgebung. Vorbehalten bleiben Massnahmen der Denkmalschutzgesetzgebung.

Erläuterung

Die Weiler Bibersee, Oberwil, Friesencham und Niederwil haben ihren baulichen Ursprung teilweise vor dem 19. Jahrhundert. Sie sind durch grossvolumige Ökonomiegebäude, Bauernhäuser und Gebäude mit einer weilertypischen Nutzung geprägt. Im Zweckartikel kommt zum Ausdruck, dass die Weilerzonen beschränkte Schutzzonen sind. Sie sind mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Ziel ist es, die bauliche Struktur und den Charakter dieser Kleinsiedlungen zu erhalten. Um den Erhalt sicherzustellen, dürfen die bestehenden, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäude einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Das Nutzungsverbot und Beseitigungsgebot nach Art. 16b RPG, wonach Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden, stillgelegt und beseitigt werden müssen, kommt nicht zum Ansatz.

Die zulässige Nutzung in den jeweiligen Weilern ist in Absatz 2 und 7 definiert.

12 Gebäude sind im kantonalen Inventar der schützenswerten Denkmäler aufgeführt und 11 Gebäude sind geschützt. Entsprechende Massnahmen, die gestützt auf die Denkmalschutzgesetzgebung getroffen werden, bleiben vorbehalten und gehen den allgemeinen Zonenbestimmungen vor.

Bewilligung

Art. 25 Abs. 2 RPG überträgt die Beurteilung der Zonenkonformität und die Erteilung von Ausnahmegewilligungen nach Art. 24ff. RPG bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen einer kantonalen Behörde. Bei der Weilerzone nach Art. 33 RPV handelt es sich um eine Nichtbauzone. Sämtliche Bauvorhaben bedürfen deshalb gemäss § 10 PBG neben der baurechtlichen Bewilligung der Gemeinde Cham der Zustimmung des ARV als zuständige kantonale Behörde. Da die Weilerzonen durch die Ortsbildschutzzone überlagert sind, wird gestützt auf § 14 des kantonalen Denkmalschutzgesetzes das Amt für Denkmalpflege und Archäologie bei der Beurteilung von Bauvorhaben beratend beigezogen.

Die Zulässigkeit von Ausnahmegewilligungen in Nichtbauzonen richtet sich nach Art. 24–24e RPG. Ausnahmegewilligungen gestützt auf § 14 PBG sind nicht zulässig.

Nutzung

² *Zulässig sind Nutzungen wie landwirtschaftliche Betriebe, Wohnnutzungen, nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Bauten und Anlagen, die mit dem Charakter des jeweiligen Weilers vereinbar sind.*

Erläuterung

Die Nutzungen müssen mit dem Charakter der Weiler vereinbar sein. Die Kompatibilität der nachfolgenden beispielhaften Aufzählung möglicher Nutzungen ist im Einzelfall zu beurteilen:

- In der Landwirtschaftszone zonenkonforme Nutzungen inkl. landwirtschaftliche Wohnnutzungen
- Übrige Wohnnutzungen gemäss den Bestimmungen in Abs. 7
- Verarbeitendes Gewerbe / Gewerbe zur Herstellung von Waren / Werkstätten / Lagernutzungen etc.
- Gastgewerbe und Beherbergungsbetriebe
- Nutzungen im öffentlichen Interesse gemäss § 26 PBG
- Nutzungen im Gesundheits- und Sozialwesen (Praxen)
- Sonstige Dienstleistungsbetriebe

Einordnung und Gestaltung

³ *Alle baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen und Umgebungsgestaltungen sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Weilertypische Elemente der Umgebungsgestaltung wie zum Beispiel umzäunte Gärten sind zu erhalten und bei Ersatzbauten und Umnutzungen zu übernehmen bzw. wiederherzustellen und weiterzuführen. Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist auf das technisch erforderliche Mass zu beschränken. Für die Begrünung sind ortstypische Pflanzen zu verwenden. Markante Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang an geeigneter Lage zu ersetzen. Am massgebenden Terrainverlauf sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.*

Erläuterung

Alle baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen und Umgebungsgestaltungen sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des jeweiligen Weilers anzupassen. Den konkreten Verhältnissen des jeweiligen Weilers ist Rechnung zu tragen. Diesbezüglich sind die Objektblätter in diesem Dokument zu beachten.

Die Zwischenbereiche mit Naturwiesen, Bauerngärten und Obstbäumen sind als wichtige Umgebungselemente der Kleinsiedlungen zu bewahren. Ein wesentlicher Ausbau der Verkehrsinfrastruktur lässt sich mit dem Erscheinungsbild und dem Charakter der Weiler nicht vereinbaren. Bestehende Erschliessungen dürfen somit aus Einordnungsgründen nur geringfügig erweitert werden. Auch Fahrzeugabstellplätze im Aussenbereich lassen sich in der Regel mit dem Erscheinungsbild und dem Charakter der Weiler nicht vereinbaren und sind deshalb in bestehenden Gebäuden unterzubringen oder auf bereits versiegelten Flächen anzuordnen. Auf eine Asphaltierung der Erschliessungswege ist zu verzichten. Die Durchgangsstrassen sollen keinesfalls verbreitert werden.

Neubauten

⁴ Neubauten sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind betriebsnotwendige landwirtschaftliche Neubauten. Für umgenutzte, ehemals landwirtschaftlich begründete Wohn- und Gewerbeflächen darf weder in der Weilerzone noch in der Landwirtschaftszone Ersatz geschaffen werden, der erneut landwirtschaftlichen Zwecken dient.

Erläuterung

Die Zonenkonformität neuer landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16 a und 16 a^{bis} RPG.

Die Umnutzung von Gebäuden ist nur erlaubt, wenn diese nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden und das Gebäude nicht mehr durch einen landwirtschaftlichen Betrieb oder einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb benötigt wird. Für ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude darf weder in der Weilerzone noch in der Landwirtschaftszone Ersatz geschaffen werden.

In der Weilerzone ist dem Nebeneinander von landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen besondere Beachtung zu schenken. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind bezüglich Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen im jeweiligen Weiler abzustimmen. Die Weilerzone soll Landwirtschaftsbetriebe innerhalb und ausserhalb des Zonenperimeters nicht übermässig behindern und insbesondere nicht dazu führen, dass bestehende Betriebe aus dem Weiler hinausgedrängt werden. Da Weilerzonen keine Bauzonen sind, muss nur der in der Landwirtschaft geltende halbe Mindestabstand gemäss FAT-Bericht Nr. 476 Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen, herausgegeben von der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik 1995, eingehalten werden. In der Weilerzone gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

Abbruch und Ersatz

⁵ Der Abbruch bestehender Gebäude ist zulässig, wenn ein Ersatzbau sichergestellt ist oder die durch den Abbruch entstehende Baulücke das Erscheinungsbild des jeweiligen Weilers nicht beeinträchtigt. Ersatzbauten sind unter Beibehaltung der rechtmässig bewilligten Nutzung und des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, Stellung und kubische Form) zulässig. Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil sind zulässig, wenn sie im Interesse der gestalterischen Verbesserung liegen oder andere öffentliche Interessen dies rechtfertigen.

Erläuterung

Die Erteilung einer Abbruchbewilligung setzt voraus, dass für einen Ersatzbau eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Bei einem ersatzlosen Abbruch wird geprüft, ob die durch den Abbruch entstehende Baulücke das Erscheinungsbild des jeweiligen Weilers beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung des Weilers liegt vor, wenn das zum Abbruch vorgesehene Gebäude für die Eigenart des Weilers bedeutsam ist. Ein ersatzloser Abbruch darf nicht zu einer unvorteilhaften Zäsur im Weiler führen.

Die bestehenden Gebäude dürfen im Grundsatz ersetzt werden. Voraussetzung ist, dass diese Gebäude wiederum im Rahmen der ursprünglichen Baubewilligung genutzt werden. Beispielsweise darf ein rechtskräftig bewilligtes Wohngebäude durch ein neues Wohngebäude ersetzt werden. Ein Ersatzbau eines freistehenden Ökonomiegebäudes verbunden mit einer Umnutzung zu Wohnzwecken ist jedoch nicht erlaubt und widerspricht den Weilerzonenbestimmungen. Diese Einschränkung dient dazu, den Erhalt des Gebäudebestandes zu fördern und damit den Charakter des jeweiligen Weilers zu erhalten.

Ersatzbauten müssen das bisherige Gebäudeprofil übernehmen (Lage, Grundriss, Stellung und kubische Form). Der Ersatzbau muss sich somit nach der Stellung und dem Profil des bestehenden Gebäudes richten. Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil sind zulässig. Voraussetzung ist, dass die Abweichung zu einer gestalterischen Verbesserung führt. Die konkreten Voraussetzungen und das Mass der Abweichungen sind im jeweiligen Einzelfall anhand der konkreten örtlichen Verhältnisse zu beurteilen. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie wird bei der Beurteilung von solchen Abweichungen beigezogen.

Umnutzung

a) Grundsatz

⁶ Rechtmässig erstellte, bestehende Gebäude dürfen erneuert, gemäss Abs. 7 umgenutzt und umgebaut sowie geringfügig erweitert werden. Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in den Weiler zu verbessern.

Erläuterung

Bestehende Gebäude, die rechtmässig erstellt wurden, dürfen grundsätzlich erneuert werden. Die Zulässigkeit für Umnutzungen richtet sich nach der Grösse der jeweiligen Weiler. Das Nutzungsspektrum wird daher in Absatz 7 für den grossen zusammenhängenden Weiler Niederwil und die drei kleineren Weiler Bibersee, Oberwil und Friesenham gesondert geregelt.

Geringfügige Erweiterungen im Zusammenhang der neuen Nutzung können bewilligt werden, wenn die Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung erfüllt sind. Ob eine Erweiterung geringfügig ist oder nicht, ist im Einzelfall zu beurteilen und abhängig vom Verhältnis eines bestehenden Gebäudes in Bezug auf die beabsichtigte Erweiterung. Bestehende Gebäude, die bereits gemäss den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes erweitert wurden, dürfen nicht erneut vergrössert werden.

Die Kombination eines Ersatzbaus eines bestehenden Gebäudes unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils nach Massgabe von Absatz 4 mit der Umnutzung eines bestehenden Gebäudes innerhalb des bisherigen Bauvolumens ist zulässig.

Umnutzung
b) Einschränkungen

⁷ Bei der Umnutzung von rechtmässig erstellten, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäuden gelten folgende Einschränkungen:

a) Weilerzonen Bibersee, Oberwil und Friesencham

Erlaubt sind Lagernutzungen sowie Wohnnutzungen im Sinne der Bundesgesetzgebung. In Ortsbildprägenden Gebäuden sind überdies höchstens mässig störende Gewerbebetriebe (Produktionsbetriebe) erlaubt.

b) Weilerzone Niederwil

Erlaubt sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe (Produktionsbetriebe), Lagernutzungen, Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Nutzungen. Überdies dürfen nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude und andere Gebäude unter Beibehaltung der bestehenden Bausubstanz zu Wohnzwecken umgenutzt werden, wenn sie für das Erscheinungsbild des Weilers Ortsbildprägend sind oder eine schützenswerte Substanz aufweisen.

c) Bei Umnutzungen bestehender Gebäude müssen alle Nebennutzflächen im bestehenden Gebäudevolumen untergebracht werden.

Erläuterung

Je kleiner der Weiler ist, desto geringer sind gemäss der kantonalen Richtplanvorgabe die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auszugestalten. Dementsprechend wird in der Weilerzone Bibersee, Oberwil und Friesencham das Spektrum der zulässigen Umnutzungen auf mässig störende Produktionsbetriebe und Lagernutzungen eingeschränkt. Art 24d RPG regelt die Zulässigkeit von landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen und die Zweckänderung von geschützten Bauten. Diese Bestimmungen gelten auch für die Weilerzone als Nichtbauzone.

Der Weiler Niederwil besteht aus über 30 Gebäuden und ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) aufgeführt. Die besonderen räumlichen und architektonischen Qualitäten des kompakten Haufendorfs werden im ISOS gewürdigt. Das Spektrum für Umnutzungen ist im Vergleich zu den übrigen Weilern zwar grösser, Umnutzungen dürfen jedoch nicht zu Lasten des intakten Ortsbildes von Niederwil gehen.

Bei Umnutzungen von Gebäuden müssen alle Nebennutzflächen im bestehenden Gebäudevolumen (Haupt- oder Nebengebäude) integriert werden. Umnutzungsvorhaben von Hauptgebäuden dürfen keine neuen Kleinbauten und Anbauten zur Folge haben.

Unter Beibehaltung des Gebäudeprofils, dürfen Ortsbildprägende Gebäude zu Wohnen umgenutzt werden.

Nebennutzflächen sind in der SIA-Norm 416 (1993) definiert. Es handelt sich um Waschküchen, Schutzräume, Abstellräume, Fahrzeugabstellplätze usw. Bei Umnutzungen müssen insbesondere auch die Autoabstellplätze in das bestehende Gebäudevolumen integriert werden. Die Erstellung einer Kleinbaute oder Anbaute für Autoabstellplätze ist in diesen Fällen nicht zulässig.

3 OBJEKTBLÄTTER

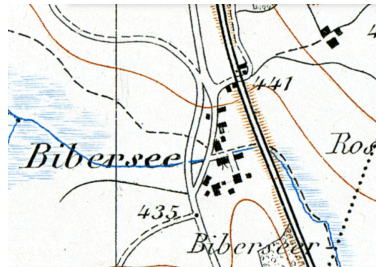
3.1 Bibersee

Charakterbeschreibung

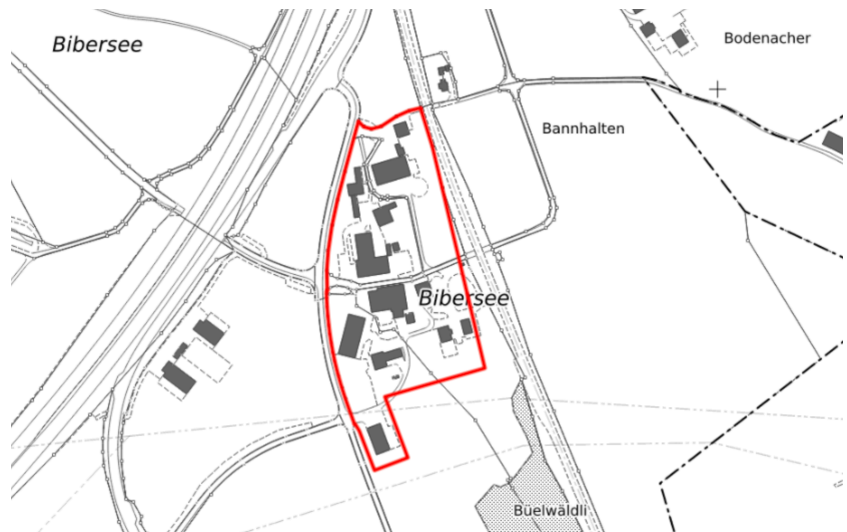
Bibersee ist ein kompakter, landwirtschaftlich genutzter Weiler, bestehend aus vier Höfen mit je einem freistehenden Wohnhaus, einer Scheune und mehreren Nebengebäuden. Der Weiler wird im Westen durch die Knonauerstrasse und im Osten durch den Bahndamm hart abgegrenzt und wirkt dadurch räumlich isoliert. Der Bewirtschaftungs- und Naherholungsweg Bibersee wird durch zwei markante Ökonomiegebäude räumlich gefasst und bildet das Rückgrat des Weilers. Die Hofgruppen besitzen differenzierte räumliche Bezüge mit variierenden Gebäudestellungen. Die meisten Wohngebäude haben ihre Hauptfront nach Süden ausgerichtet.

Übersicht

links: Bibersee 1900 (swisstopo)
rechts: Bibersee 2019 (swisstopo)



Abgrenzung

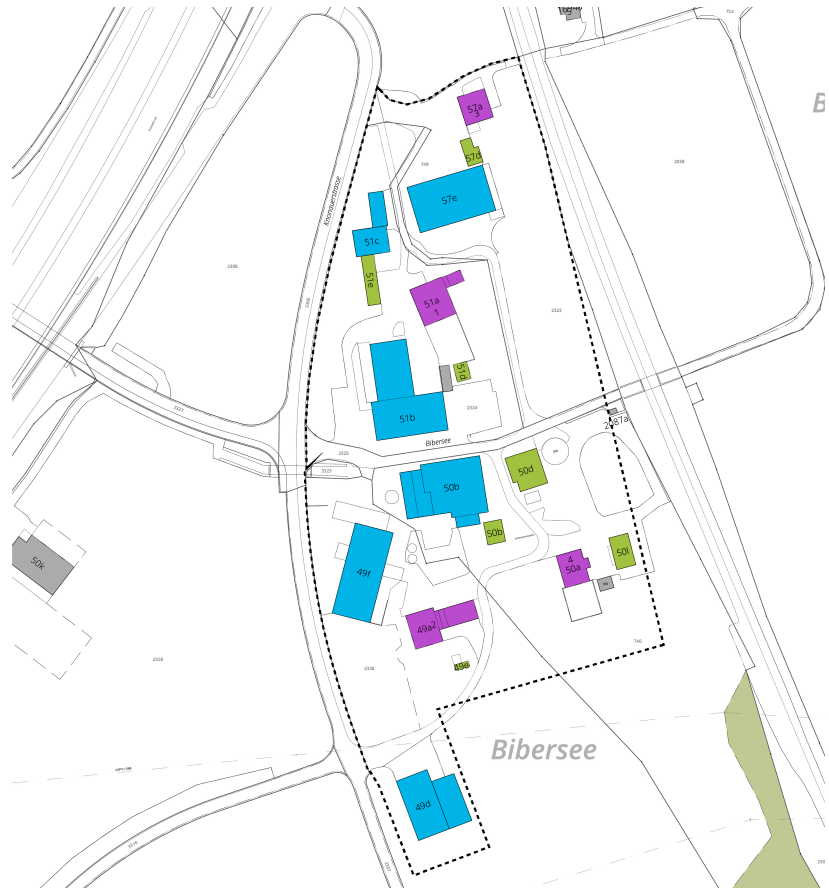


Erläuterung

Die Weilerzone Bibersee wird eng um den Gebäudebestand abgegrenzt.

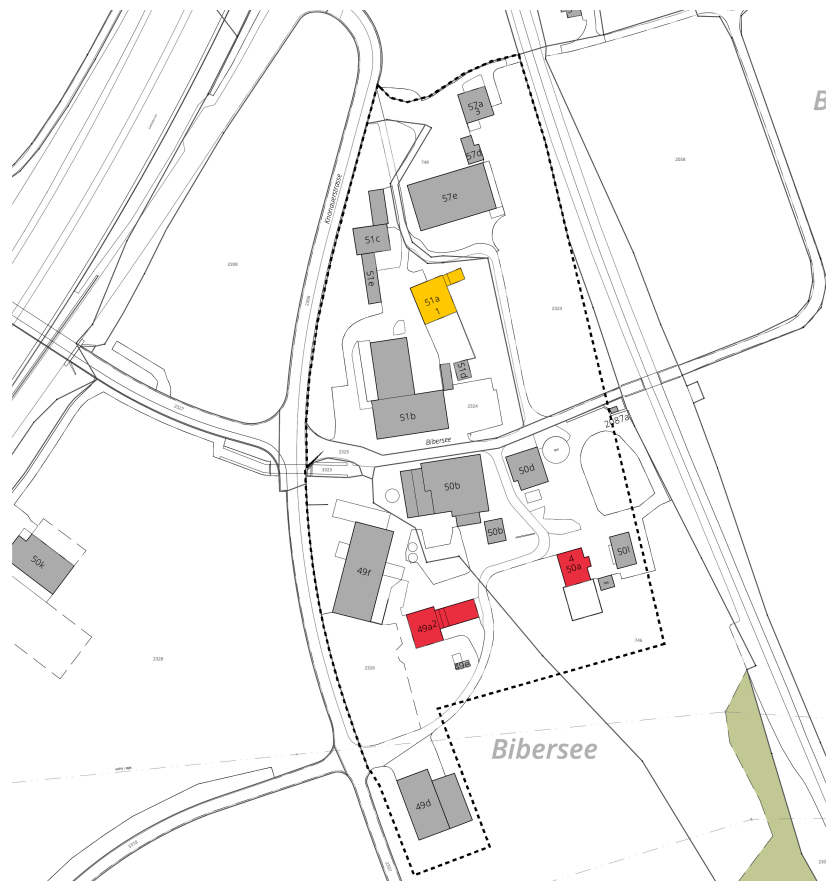
Gebäudebestand

- Ökonomiegebäude / Stall
- Nebengebäude
- Wohngebäude



Denkmalpflege

- Inventar schützenswerter Denkmäler
- Geschützte Denkmäler



Kategorisierung

¹⁾ Quelle GWR
IS = Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand April 2024)
GD = geschütztes Denkmal (Stand April 2024)
We = Wohneinheiten

Assek. Nr.	Nutzung Bestand	Baujahr / Bauperiode ¹	Ortsbildprägendes Hauptgebäude	Ortsbildprägendes Nebengebäude	Weitere Gebäude
49a	Wohngebäude	1903	GD		
49d	Stall / Scheune	1983			
49f	Stall / Scheune	2018			
49e	Nebengebäude	1994			
50a	Wohngebäude	vor 1919	GD		
50b	Stall / Scheune	2018			
50b	Nebengebäude	1978			
50d	Nebengebäude	1903			
50i	Nebengebäude	1903			
51a	Wohngebäude	vor 1919	IS		
51b	Stall / Scheune	1984			
51c	Stall / Scheune	1903			
51d	Nebengebäude	1903			
51e	Nebengebäude	1976			
57a	Wohngebäude	vor 1919			
57d	Nebengebäude	1957			
57e	Stall / Scheune	1994			

Strukturplan



Legende

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Ortsbildprägendes Hauptgebäude |  | Perimeter Weilerzonen
gemäss Zonenplan |
|  | Ortsbildprägendes Nebengebäude |  | Firstrichtung bestehender Gebäude |
|  | Weitere Gebäude |  | Weitere befestigte Flächen |
|  | Wichtige Fassadenstellung |  | Geschützte Denkmäler (Stand 2022) |
|  | Ortsbildprägende Hofbereiche,
Strassen und Wege (schematisch) |  | Inventory schützenswerter
Denkmäler (Stand 2022) |
|  | Landschaftsbezogene begrünte
Freiräume (schematisch) |  | Bestehendes Ökonomiegebäude |
|  | Gebäudezugewandte, in der Regel
umzäunte Gärten und Grünflächen
(schematisch) |  | Bestehendes Wohngebäude |
|  | Weitere weilertypische innenliegende
Grünräume (schematisch) |  | Wegkreuz |
|  | Ortsbildprägende Einzelbäume
und Baumgruppen |  | Obstbaumkulturen |

Zulässige Nutzungen bei Ersatz oder Umbau

Assek. Nr.	Nutzung Bestand	Baujahr / Bauperiode ¹
49a	Wohngebäude	1903
49d	Stall / Scheune	1983
49f	Stall / Scheune	2018
49e	Nebengebäude	1994
50a	Wohngebäude	vor 1919
50b	Stall / Scheune	2018
50b	Nebengebäude	1978
50d	Nebengebäude	1903
50i	Nebengebäude	1903
51a	Wohngebäude	vor 1919
51b	Stall / Scheune	1984
51c	Stall / Scheune	1903
51d	Nebengebäude	1903
51e	Nebengebäude	1976
57a	Wohngebäude	vor 1919
57d	Nebengebäude	1957
57e	Stall / Scheune	1994

[illegible][illegible]

IS: Ersatz nur bei Inventarentlassung erlaubt.

Hinweis: Die Umnutzung bestehender Wohngebäude zu Lager, Landwirtschaft oder Gewerbe/Produktion ist unrealistisch und daher in der Tabelle nicht dargestellt.

Ortsbildprägendes Hauptgebäude
Ortsbildprägendes Nebengebäude

☐ Weitere Gebäude

- Zulässige Umnutzung best. Gebäude gemäss § 27 Abs. 7 lit. a) BO:

- Höchstens mässig störende Gewerbebetriebe
- Lagernutzung
- Wohnnutzungen nur im Sinne der Bundesgesetzgebung

- Zulässige Umnutzung best. Gebäude gemäss § 27 Abs. 7 lit. a) BO:

- Lagernutzung

-  Ortsbildprägende Hofbereiche, Strassen und Wege (schematisch)
-  Landschaftsbezogene begrünte Freiräume (schematisch)
-  Gebäudezugewandte, in der Regel umzäunte Gärten und Grünflächen (schematisch)
-  Weitere weiltertypische innenliegende Grünräume (schematisch)
-  Ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen

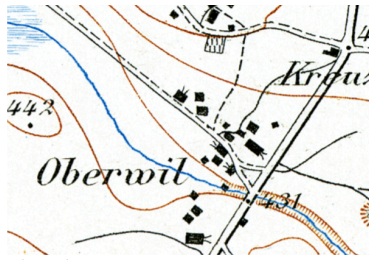
Wichtige Elemente der Umgebungsgestaltung gemäss § 27 Abs. 3 BO

3.2 Oberwil

Charakterbeschreibung

An der Wegkreuzung der Knonauerstrasse und Niederwilstrasse präsentiert sich der Weiler Oberwil als Ensemble, dessen Gebäude mehrheitlich einen klaren Bezug zu den Strassenräumen besitzen. Der Weiler besteht aus vier Höfen, wobei der Hof nordöstlich der Niederwilstrasse durch einen Grünraum mit Blickbezügen in die Landschaftskammern räumlich vom kompakten Ortsteil an der Wegkreuzung abgesetzt ist. Die teils stattlichen Wohnhäuser und die grossvolumigen Ökonomiegebäude bilden den Blickfang.

Übersicht
links: Oberwil 1900 (swisstopo)
rechts: Oberwil 2019 (swisstopo)



Abgrenzung



Erläuterung

Die Weilerzone Oberwil wird eng um den Gebäudebestand abgegrenzt.

Gebäudebestand

- Ökonomiegebäude / Stall
- Nebengebäude
- Wohngebäude



Denkmalpflege

- Inventar schützenswerter Denkmäler
- Geschützte Denkmäler



Kategorisierung

1) Quelle GWR
IS = Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand April 2024)
GD = geschütztes Denkmal (Stand April 2024)
We = Wohneinheiten

Kategorisierung in Bezug auf den Ortsbildschutz		
Assek. Nr.	Nutzung Bestand	Baujahr / Bauperiode ¹
1179a	Wohngebäude	vor 1919
1179b	Nebengebäude	1982
828a	Nebengebäude	1903
2149a	Wohngebäude	1996
54d	Stall / Scheune	1903
56a	Wohngebäude	vor 1919
56b	Stall / Scheune	1903
56c	Wohngebäude	1946 - 1960
56d	Stall / Scheune	1924
56h	Stall / Scheune	2001
56f	Stall / Scheune	1986
55a	Wohngebäude	vor 1919
55c	Stall / Scheune	1982
55d	Nebengebäude	1903
55f	Nebengebäude	2004
55e	Wohngebäude	2004

Ortsbildprägendes Hauptgebäude	Ortsbildprägendes Nebengebäude	Weitere Gebäude
GD		
IS		
GD		

Strukturplan



Legende

Linke Spalte:
Festlegungen gemäss Bauordnung

Rechte Spalte:
Informationsinhalt

	Ortsbildprägendes Hauptgebäude		Perimeter Weilerzonen gemäss Zonenplan
	Ortsbildprägendes Nebengebäude		Firstrichung bestehender Gebäude
	Weitere Gebäude		Weitere befestigte Flächen
	Wichtige Fassadenstellung		Geschützte Denkmäler (Stand 2022)
	Ortsbildprägende Hofbereiche, Strassen und Wege (schematisch)		Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)
	Landschaftsbezogene begrünte Freiräume (schematisch)		Bestehendes Ökonomiegebäude
	Gebäudezugewandte, in der Regel umzäunte Gärten und Grünflächen (schematisch)		Bestehendes Wohngebäude
	Weitere weilertypische innenliegende Grünräume (schematisch)		Obstbaumkulturen
	Wichtige Sichtbezüge in die Landschaftskammern		
	Ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen		

Zulässige Nutzungen bei Ersatz oder Umbau

Assek. Nr.	Nutzung Bestand	Baujahr / Bauperiode ¹	Zulässige Nutzung Gebäudebestand / Umnutzung					Zulässige Nutzung bei Ersatz				
			Landwirtschaft	Lager	Gewerbe / Produktion	Dienstleistung	Wohnen	Landwirtschaft	Lager	Gewerbe / Produktion	Dienstleistung	Wohnen
1179a	Wohngebäude	vor 1919										
1179b	Nebengebäude	1982										
828a	Nebengebäude	1903										
2149a	Wohngebäude	1996										
54d	Stall / Scheune	1903										
56a	Wohngebäude	vor 1919										
56b	Stall / Scheune	1903										
56c	Wohngebäude	1946 - 1960										
56d	Stall / Scheune	1924										
56h	Stall / Scheune	2001										
56f	Stall / Scheune	1986										
55a	Wohngebäude	vor 1919										
55c	Stall / Scheune	1982										
55d	Nebengebäude	1903										
55f	Nebengebäude	2004										
55e	Wohngebäude	2004										

IS: Ersatz nur bei Inventarentlassung erlaubt.

Hinweis: Die Umnutzung bestehender Wohngebäude zu Lager, Landwirtschaft oder Gewerbe/Produktion ist unrealistisch und daher in der Tabelle nicht dargestellt.

 Ortsbildprägendes Hauptgebäude
 Ortsbildprägendes Nebengebäude

 Weitere Gebäude

Zulässige Umnutzung best. Gebäude gemäss § 27 Abs. 7 lit. a) BO:

- Höchstens mässig störende Gewerbebetriebe
- Lagernutzung
- Wohnnutzungen nur im Sinne der Bundesgesetzgebung

Zulässige Umnutzung best. Gebäude gemäss § 27 Abs. 7 lit. a) BO:

- Lagernutzung

 Ortsbildprägende Hofbereiche,
Strassen und Wege (schematisch)
 Landschaftsbezogene begrünte
Freiräume (schematisch)
 Gebäudezugewandte, in der Regel
umzäunte Gärten und Grünflächen
(schematisch)
 Weitere weiler typische innenliegende
Grünräume (schematisch)
 Wichtige Sichtbezüge
in die Landschaftskammern
 Ortsbildprägende Einzelbäume
und Baumgruppen

Wichtige Elemente der Umgebungsgestaltung gemäss
§ 27 Abs. 3 BO

3.3 Friesencham

Charakterbeschreibung

Der zwischen den Siedlungen Lindencham und Langacker gelegene Weiler Friesencham besteht aus mehreren, räumlich verteilten Hofgruppen mit teils markanten und mehrheitlich noch landwirtschaftlich genutzten Bauten. Einige Bauten besitzen keinen ortsbaulichen Bezug zum landwirtschaftlichen Umfeld und wirken daher ortsfremd. Die Hofgruppen sind über die Friesenchamstrasse, die sich im Bereich des Weilers verästelt, an die Untermühlestrasse angebunden. Der Weiler verfügt über kein eigentliches Zentrum, bildet jedoch innerhalb der umgebenden Landschaft eine klar abgegrenzte Kleinsiedlung.

Übersicht
links: Friesencham 1900 (swisstopo)
rechts: Friesencham 2019 (swisstopo)



Abgrenzung

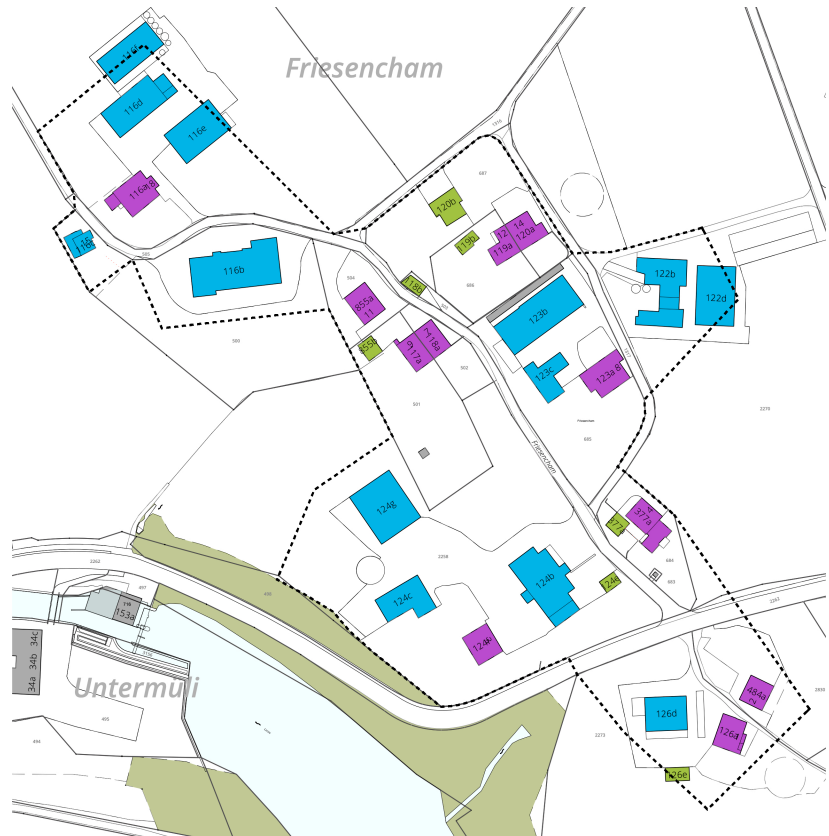


Erläuterung

Die Weilerzone Friesencham wird eng um den Gebäudebestand abgegrenzt. Landwirtschaftliche Gebäude, die nach 2005 am Rand der Weilerzone erstellt wurden, werden nicht in die Weilerzone integriert. Für diese Gebäude gelten ausschliesslich die übergeordneten Bestimmungen für die Landwirtschaftszone.

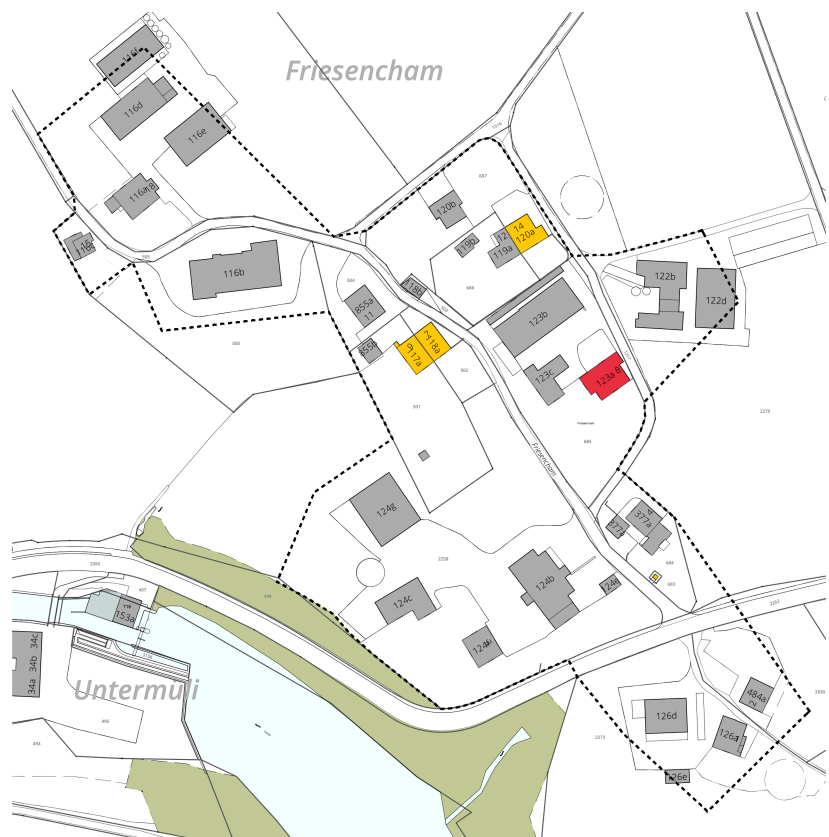
Gebäudebestand

-  Ökonomiegebäude / Stall
-  Nebengebäude
-  Wohngebäude



Denkmalpflege

- Inventar schützenswerter Denkmäler
- Geschützte Denkmäler



Kategorisierung

1) Quelle GWR

IS = Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand April 2024)

GD = geschütztes Denkmal (Stand April 2024)

We = Wohneinheiten

Assek. Nr.	Nutzung Bestand	Baujahr / Bauperiode ¹
116f	Stall / Scheune	2011
116d	Stall / Scheune	1988
116e	Stall / Scheune	1997
116a	Wohngebäude	vor 1919
116c	Stall / Scheune	vor 1919
116b	Stall / Scheune	1903
120b	Nebengebäude	1933
119b	Nebengebäude	1957
119a	Wohngebäude	vor 1919
120a	Wohngebäude	vor 1919
118b	Nebengebäude	1988
855a	Wohngebäude	1961 - 1970
855b	Nebengebäude	1994
117a	Wohngebäude	vor 1919
118a	Wohngebäude	vor 1919
123b	Stall / Scheune	1903
123c	Stall / Scheune	1903
123a	Wohngebäude	vor 1919
122b	Stall / Scheune	1903
122d	Stall / Scheune	2017
124g	Stall / Scheune	1998
124c	Stall / Scheune	1903
124f	Wohngebäude	2016
124b	Stall / Scheune	1903
377a	Wohngebäude	2006
377a	Nebengebäude	1927
124e	Nebengebäude	1903
126d	Stall / Scheune	1999
484a	Wohngebäude	1919 - 1945
126a	Wohngebäude	vor 1919
126e	Nebengebäude	2007

[illegible]

Strukturplan mit Legende

-  Ortsbildprägendes Hauptgebäude
-  Ortsbildprägendes Nebengebäude
-  Weitere Gebäude
-  Wichtige Fassadenstellung
-  Ortsbildprägende Hofbereiche, Strassen und Wege (schematisch)
-  Landschaftsbezogene begrünte Freiräume (schematisch)
-  Gebäudezugewandte, in der Regel umzäunte Gärten und Grünflächen (schematisch)
-  Weitere weiltypische innenliegende Grünräume (schematisch)
-  Wichtige Sichtbezüge in die Landschaftskammern
-  Ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen
-  Perimeter Weilerzonen gemäss Zonenplan
-  Firstrichtung bestehender Gebäude
-  Gebäude mit fehlendem architektonischem Bezug zum Weiler
-  Weitere befestigte Flächen
-  Geschützte Denkmäler (Stand 2022)
-  Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)
-  Bestehendes Ökonomiegebäude
-  Bestehendes Wohngebäude
-  Wegkreuz
-  Obstbaumkulturen



Zulässige Nutzungen bei Ersatz oder Umbau

Assek. Nr.	Nutzung Bestand	Baujahr / Bauperiode ¹	Zulässige Nutzung Gebäudebestand / Umnutzung					Zulässige Nutzung bei Ersatz				
			Landwirtschaft	Lager	Gewerbe / Produktion	Dienstleistung	Wohnen	Landwirtschaft	Lager	Gewerbe / Produktion	Dienstleistung	Wohnen
116f	Stall / Scheune	2011										
116d	Stall / Scheune	1988										
116e	Stall / Scheune	1997										
116a	Wohngebäude	vor 1919										
116c	Stall / Scheune	vor 1919										
116b	Stall / Scheune	1903										
120b	Nebengebäude	1933										
119b	Nebengebäude	1957										
119a	Wohngebäude	vor 1919										
120a	Wohngebäude	vor 1919										
118b	Nebengebäude	1988										
855a	Wohngebäude	1961 - 1970										
855b	Nebengebäude	1994										
117a	Wohngebäude	vor 1919										
118a	Wohngebäude	vor 1919										
123b	Stall / Scheune	1903										
123c	Stall / Scheune	1903										
123a	Wohngebäude	vor 1919										
122b	Stall / Scheune	1903										
122d	Stall / Scheune	2017										
124g	Stall / Scheune	1998										
124c	Stall / Scheune	1903										
124f	Wohngebäude	2016										
124b	Stall / Scheune	1903										
377a	Wohngebäude	2006										
377a	Nebengebäude	1927										
124e	Nebengebäude	1903										
126d	Stall / Scheune	1999										
484a	Wohngebäude	1919 - 1945										
126a	Wohngebäude	vor 1919										
126e	Nebengebäude	2007										

IS: Ersatz nur bei Inventarentlassung erlaubt.

Hinweis: Die Umnutzung bestehender Wohngebäude zu Lager, Landwirtschaft oder Gewerbe/Produktion ist unrealistisch und daher in der Tabelle nicht dargestellt.

 Ortsbildprägendes Hauptgebäude
 Ortsbildprägendes Nebengebäude

 Weitere Gebäude

 Ortsbildprägende Hofbereiche,
Strassen und Wege (schematisch)
 Landschaftsbezogene begrünte
Freiräume (schematisch)
 Gebäudezugewandte, in der Regel
umzäunte Gärten und Grünflächen
(schematisch)
 Weitere weilertypische innenliegende
Grünräume (schematisch)
 Wichtige Sichtbezüge
in die Landschaftskammern
 Ortsbildprägende Einzelbäume
und Baumgruppen

Zulässige Umnutzung best. Gebäude gemäss § 27 Abs. 7 lit. a) BO:

- Höchstens mässig störende Gewerbebetriebe
- Lagernutzung
- Wohnnutzungen nur im Sinne der Bundesgesetzgebung

Zulässige Umnutzung best. Gebäude gemäss § 27 Abs. 7 lit. a) BO:

- Lagernutzung

Wichtige Elemente der Umgebungsgestaltung gemäss
§ 27 Abs. 3 BO

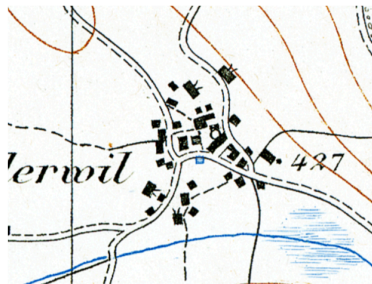
3.4 Niederwil

Charakterbeschreibung

Niederwil ist ein idyllischer, kompakter Weiler, der im Quervergleich zu den übrigen drei Kleinsiedlungen in Cham aufgrund der Kirche St. Mauritius, des etwas abgelegenen Schulhauses im Westen und der weiteren ländlichen Nutzungen (Käserei, ehemalige Schmitte) eine Stützpunktfunktion in der Landschaft einnimmt und den Charakter eines Kleindorfes besitzt. Niederwil zeichnet sich durch ein dichteres Netz an Strassen und Bewirtschaftungswegen aus, das durch einen inneren Kreis bestimmt wird und differenzierte Blickbezüge erlaubt. Charakteristisch ist die lose Verteilung von Wohn-, Ökonomie- und Nebengebäuden in unterschiedlichen Grössen, Stellungen und Firstrichtungen, die zusammen mit den Nutzgärten und Grünflächen eine spannungsvolle räumliche Abfolge bilden. Die Kirche mit der parkartigen Vorzone an der geschwungenen Niederwilstrasse bildet die ortsbauliche Mitte und den Ausgangspunkt der Weilerstruktur.

Übersicht

links: Niederwil 1900 (swisstopo)
rechts: Niederwil 2019 (swisstopo)



Abgrenzung



Erläuterung

Die Weilerzone Niederwil wird eng um den Gebäudebestand abgegrenzt. Landwirtschaftliche Gebäude, die am Rand der Weilerzone erstellt wurden, werden nicht in die Weilerzone integriert. Für diese Gebäude gelten ausschliesslich die übergeordneten Bestimmungen für die Landwirtschaftszone.

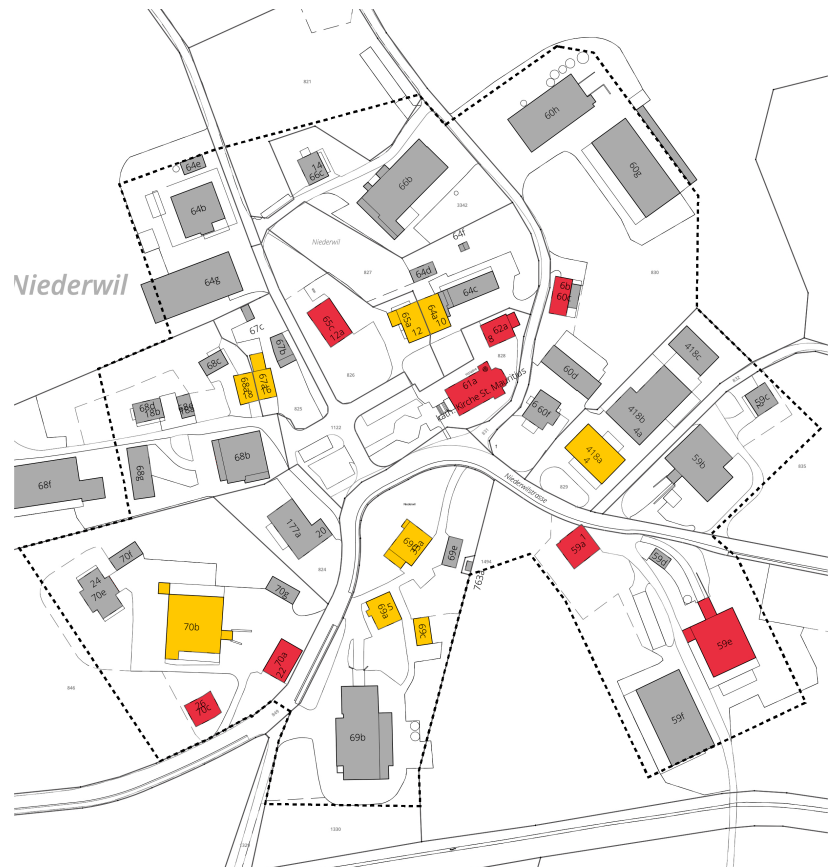
Gebäudebestand

- Ökonomiegebäude / Stall
- Nebengebäude
- Wohngebäude



Denkmalpflege

- Inventar schützenswerter Denkmäler
- Geschützte Denkmäler



Kategorisierung

1) Quelle GWR

IS = Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand April 2024)

GD = geschütztes Denkmal (Stand April 2024)

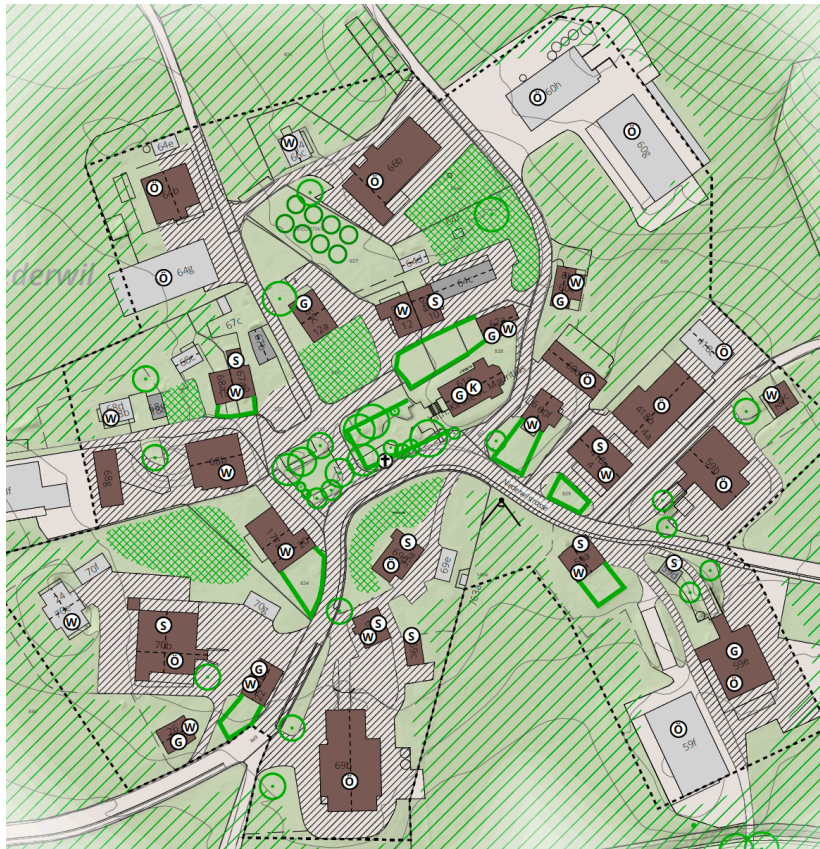
We = Wohneinheiten

Assek. Nr.	Nutzung Bestand	Baujahr / Bauperiode¹
70e	Wohngebäude	1996 - 2000
70f	Nebengebäude	2003
70b	Stall / Scheune	1903
70c	Wohngebäude	1919
70a	Wohngebäude	1919
70g	Nebengebäude	2002
177a	Wohngebäude	vor 1919
69b	Stall / Scheune	1903
69a	Wohngebäude	vor 1919
69c	Stall / Scheune	1907
69d	Stall / Scheune	vor 1919
69e	Nebengebäude	2005
68g	Nebengebäude	2017
68b	Wohngebäude	unbekannt
68d	Wohngebäude	1996 - 2000
68e	Nebengebäude	1996
68c	Nebengebäude	1903
68a	Wohngebäude	vor 1919
67a	Wohngebäude	vor 1919
67b	Nebengebäude	1903
64g	Stall / Scheune	unbekannt
64b	Stall / Scheune	1903
64e	Nebengebäude	1973
67c	Nebengebäude	1956
66c	Wohngebäude	2019
66b	Stall / Scheune	unbekannt
65c	Nebengebäude	2013
64d	Nebengebäude	1903
65a	Wohngebäude	vor 1919
64a	Wohngebäude	vor 1919
64c	Nebengebäude	unbekannt
64f	Nebengebäude	2005
60h	Stall / Scheune	2014
60g	Stall / Scheune	1999
60c	Wohngebäude	1903
62a	Wohngebäude	vor 1919
61a	Kirche	1903
60d	Stall / Scheune	1907
60f	Wohngebäude	1991 - 1995
418c	Stall / Scheune	1934
418b	Stall / Scheune	1933
418a	Wohngebäude	1919 - 1945
59c	Wohngebäude	1986 - 1990
59b	Stall / Scheune	1903
59a	Wohngebäude	vor 1919
59e	Stall / Scheune	1903
59f	Stall / Scheune	2000
59d	Nebengebäude	1903

[illegible]

Strukturplan mit Legende

-  Ortsbildprägendes Hauptgebäude
-  Ortsbildprägendes Nebengebäude
-  Weitere Gebäude
-  Wichtige Fassadenstellung
-  Ortsbildprägende Hofbereiche, Strassen und Wege (schematisch)
-  Landschaftsbezogene begrünte Freiräume (schematisch)
-  Gebäudezugewandte, in der Regel umzäunte Gärten und Grünflächen (schematisch)
-  Weitere weiertypische innenliegende Grünräume (schematisch)
-  Ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen
-  Wichtige Sichtbezüge in die Landschaftskammern
-  Perimeter Weilerzonen gemäss Zonenplan
-  Firstrichtung bestehender Gebäude
-  Weitere befestigte Flächen
-  Geschützte Denkmäler (Stand 2022)
-  Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)
-  Kirche
-  Bestehendes Ökonomiegebäude
-  Bestehendes Wohngebäude
-  Wegkreuz
-  Obstbaumkulturen



Zulässige Nutzungen bei Ersatz oder Umbau

Assek. Nr.	Nutzung Bestand	Baujahr / Bauperiode ¹	Zulässige Nutzung Gebäudebestand / Umnutzung					Zulässige Nutzung bei Ersatz				
			Landwirtschaft	Lager	Gewerbe / Produktion	Dienstleistung	Wohnen	Landwirtschaft	Lager	Gewerbe / Produktion	Dienstleistung	Wohnen
70e	Wohngebäude	1996 - 2000										
70f	Nebengebäude	2003										
70b	Stall / Scheune	1903						IS				
70c	Wohngebäude	1919						GD				
70a	Wohngebäude	1919						GD				
70g	Nebengebäude	2002										
177a	Wohngebäude	vor 1919										
69b	Stall / Scheune	1903										
69a	Wohngebäude	vor 1919						IS				
69c	Stall / Scheune	1907						IS				
69d	Stall / Scheune	vor 1919										
69e	Nebengebäude	2005										
68g	Nebengebäude	2017										
68b	Wohngebäude	unbekannt										
68d	Wohngebäude	1996 - 2000										
68e	Nebengebäude	1996										
68c	Nebengebäude	1903										
68a	Wohngebäude	vor 1919						IS				
67a	Wohngebäude	vor 1919						IS				
67b	Nebengebäude	1903										
64g	Stall / Scheune	unbekannt										
64b	Stall / Scheune	1903										
64e	Nebengebäude	1973										
67c	Nebengebäude	1956										
65c	Wohngebäude	2019										
66b	Stall / Scheune	unbekannt										
65c	Nebengebäude	2013						GD				
64d	Nebengebäude	1903						IS				
65a	Wohngebäude	vor 1919						IS				
64a	Wohngebäude	vor 1919										
64c	Nebengebäude	unbekannt										
64f	Nebengebäude	2005										
60h	Stall / Scheune	2014										
60g	Stall / Scheune	1999										
60c	Wohngebäude	1903						GD				
62a	Wohngebäude	vor 1919						GD				
61a	Kirche	1903						GD				
60d	Stall / Scheune	1907										
60f	Wohngebäude	1991 - 1995										
418c	Stall / Scheune	1934										
418b	Stall / Scheune	1933						IS				
418a	Wohngebäude	1919 - 1945										
59c	Wohngebäude	1986 - 1990										
59b	Stall / Scheune	1903										
59a	Wohngebäude	vor 1919						GD				
59e	Stall / Scheune	1903						GD				
59f	Stall / Scheune	2000										
59d	Nebengebäude	1903										

IS: Ersatz nur bei Inventarentlassung erlaubt.

Hinweis: Die Umnutzung bestehender Wohngebäude zu Lager, Landwirtschaft oder Gewerbe/Produktion ist unrealistisch und daher in der Tabelle nicht dargestellt.

 Ortsbildprägendes Hauptgebäude
 Ortsbildprägendes Nebengebäude

 Weitere Gebäude

Zulässige Umnutzung best. Gebäude gemäss § 27 Abs. 7 lit. b) BO:

- Höchstens mässig störende Gewerbebetriebe
- Lagernutzung
- Dienstleistungsbetriebe
- Öffentliche Nutzungen
- Wohnnutzungen

Zulässige Umnutzung best. Gebäude gemäss § 27 Abs. 7 lit. b) BO:

- Höchstens mässig störende Gewerbebetriebe
- Lagernutzung
- Dienstleistungsbetriebe
- Öffentliche Nutzungen
- Wohnnutzungen

-  Ortsbildprägende Hofbereiche, Strassen und Wege (schematisch)
-  Landschaftsbezogene begrünte Freiräume (schematisch)
-  Gebäudezugewandte, in der Regel umzäunte Gärten und Grünflächen (schematisch)
-  Weitere weiltypische innenliegende Grünräume (schematisch)
-  Wichtige Sichtbezüge in die Landschaftskammern
-  Ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen

Wichtige Elemente der Umgebungsgestaltung gemäss § 27 Abs. 3 BO

ANHANG

A1 Bisherige Bauordnungsbestimmungen

Art. 26 BO

§ 26 Weilerzonen

¹ Weilerzonen dienen der Erhaltung landwirtschaftlich geprägter Kleinsiedlungen.

² Bauten und Anlagen müssen sich gut in die charakteristische ländliche Umgebung einordnen. Das herkömmliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Umgebungsgestaltung muss in den strukturellen Merkmalen erhalten bleiben. Dacheinschnitte sowie Dachausbauten, die insgesamt mehr als ein Viertel der Fassadenlänge betragen, sind nicht zulässig.

³ Bestehende Bauten dürfen umgebaut, ersetzt oder erweitert werden, sofern keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen (z. B. wesentliche Anzahl neuer Parkplätze, Nutzungen mit grossem Aussenflächenbedarf wie Lager und dergleichen). Der gemeindliche Richtplan gibt den Rahmen der baulichen Entwicklung vor, insbesondere was nicht landwirtschaftliche Bauten betrifft.

⁴ In Weilerzonen hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang. Daneben sind Wohnen sowie nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Für ungenutzte, ehemals landwirtschaftlich begründete Wohn- und Gewerbeflächen darf weder in der Weilerzone noch in der Landwirtschaftszone Ersatz geschaffen werden, der erneut landwirtschaftlichen Zwecken dient. Bei der Umnutzung von Gebäuden zu Wohnzwecken sind die Empfehlungen der Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik (FAT) als Beurteilungsgrundlage beizuziehen.

⁵ Nicht landwirtschaftliche Neubauten sowie wesentliche Umbauten und Umnutzungen in der Weilerzone Bibersee sind nur zulässig, wenn ein Anschluss an das Netz der gemeindlichen Abwasserentsorgung sichergestellt ist. Die entsprechenden Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

A2 Bisherige Vorgaben im kommunalen Richtplan

Richtplantext L2 Weiler

Ausgangslage Möglichkeit gemäss kant. Richtplan, Niederwil, Oberwil, Bibersee, Friesencham und Ochsenlon als Weilerzonen auszuscheiden.

Richtplaninhalt Allgemeines: Niederwil, Oberwil, Bibersee und Friesencham werden als Weiler bezeichnet. Im Zonenplan sind für diese Gebäudegruppen Weilerzonen auszuscheiden und in der Bauordnung entsprechende Bestimmungen zu erlassen. Spezifische Ziele und Massnahmen für jeden Weiler sind in den nachfolgenden Beschrieben festgehalten.

WL1

Niederwil

Charakteristik: Der kompakte, vorwiegend landwirtschaftlich und kleingewerblich genutzte Weiler Niederwil mit seiner zentralen Kirchenlage und einer zugeordneten Schulanlage ist ein typisches Beispiel einer grösseren Weilersiedlung.

Ziel: Der Gesamtbereich ist - insbesondere in seiner räumlichen Gruppierung um den Hauptplatz - zu erhalten, sollte aber in beschränkter Masse auch erweitert und aufgewertet werden können. Bauten und Baumpflanzungen sind vom Gesichtspunkt der Ausrichtung auf den erhaltenswerten inneren Strassen- und Freiraum, die zahlreichen historischen Bauerngärten und die lokaltypischen Nussbäume einerseits und die umgebende Landschaft andererseits zu beurteilen.

Massnahmen: Unter dem übergeordneten Ziel der Strukturhaltung und dem Einbezug der kleingewerblichen Betriebe ist die bestehende gemischte Nutzung gewährleistet. Dies hat in erster Linie innerhalb der bestehenden Bauten oder in allfälligen Ersatzbauten für diese zu erfolgen. Notwendige Betriebserweiterungen sind zulässig. Die Gebäudestruktur und der architektonische Ausdruck der bestehenden Bauten sind zu erhalten, störende An- und Nebenbauten zu beseitigen. Umnutzungen bestehender Gebäude für nichtlandwirtschaftliches Wohnen und Gewerbe sind auf der Grundlage der Teilkarte Weiler zulässig. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung und die Abstandsvorschriften gemäss Empfehlungen der Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik, FAT (halber Mindestabstand) gegenüber bestehenden Landwirtschaftsbetrieben eingehalten werden.

Eine bauliche Ergänzung durch sorgfältig eingepasste Neubauten ist im Westteil des Kirchenvorplatzes sowie südlich der Kantonsstrasse gegenüber der Kirche

denkbar. Weitere, über den Ersatz bestehender Bauten hinaus gehende Neubauten sind nur für betriebsbedingte Ergänzungsbauten zu bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben sowie Klein- und Anbauten zulässig, sofern sie die Bestimmungen bezüglich Ortsbilschutz erfüllen.

Die Bepflanzung und Umgebungsgestaltung ist ebenfalls im Rahmen des übergeordneten Schutzzieles zu beurteilen.

Grössere Umbauten, Umnutzungen oder Ersatzbauten setzen einen Anschluss an die Gemeindekanalisation voraus. Sämtliche Erschliessungskosten sind vom Eigentümer resp. der Eigentümerin vollständig zu übernehmen.

Richtplanktext

WL2 - WL4

Oberwil, Bibersee und Friesencham

Charakteristik Oberwil, Bibersee und Friesencham sind kleinere Weiler mit markanten und zu einem grossen Teil noch landwirtschaftlich genutzten Bauten. Sie verfügen über kein eigentliches Zentrum, bilden jedoch innerhalb der umgebenden Landschaft eine klar abgegrenzte Gebäudegruppe.

Ziel: Die charakteristischen bäuerlichen Gebäude, die zugehörige Bepflanzung und die Freiräume dazwischen sind zu erhalten.

Massnahmen: Allfällige Umbauten und Ersatzbauten sind nur unter Beibehaltung der grosszügigen Freiräume, der Bezüge zur umgebenden Landschaft und des gestalterischen Ausdrucks der gesamten Baugruppe gestattet. Störende An- und Nebenbauten, Silos usw. sind nach Möglichkeit zu vermeiden oder zu eliminieren. Umnutzungen bestehender Gebäude für nichtlandwirtschaftliches Wohnen und Gewerbe sind auf der Grundlage der Teilkarte Weiler zulässig. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung und die Abstandsvorschriften gemäss FAT-Empfehlung (halber Mindestabstand) gegenüber Landwirtschaftsbetrieben eingehalten werden.

Über den Ersatz bestehender Bauten hinaus gehende Neubauten sind nur für betriebsbedingte Ergänzungsbauten zu bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben sowie Klein- und Anbauten zulässig, sofern sie die Bestimmungen bezüglich Ortsbilschutz erfüllen. Sonstige Neubauten sind ausgeschlossen.

Die Bepflanzung und die Umgebungsgestaltung sind ebenfalls im Rahmen des übergeordneten Schutzzieles zu beurteilen.

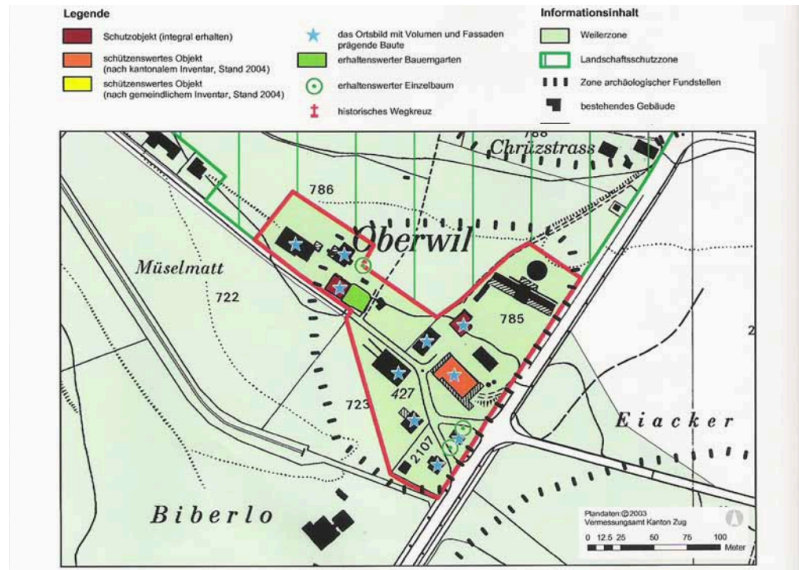
WL3

Neubauten, grössere Umbauten und Umnutzungen oder Ersatzbauten setzen einen Anschluss an die Gemeindekanalisation voraus. Für den Weiler Bibersee erarbeitet die Gemeinde eine Sanierungslösung inkl. Finanzierung. Im übrigen sind sämtliche Erschliessungskosten vom Eigentümer resp. der Eigentümerin vollständig zu übernehmen.

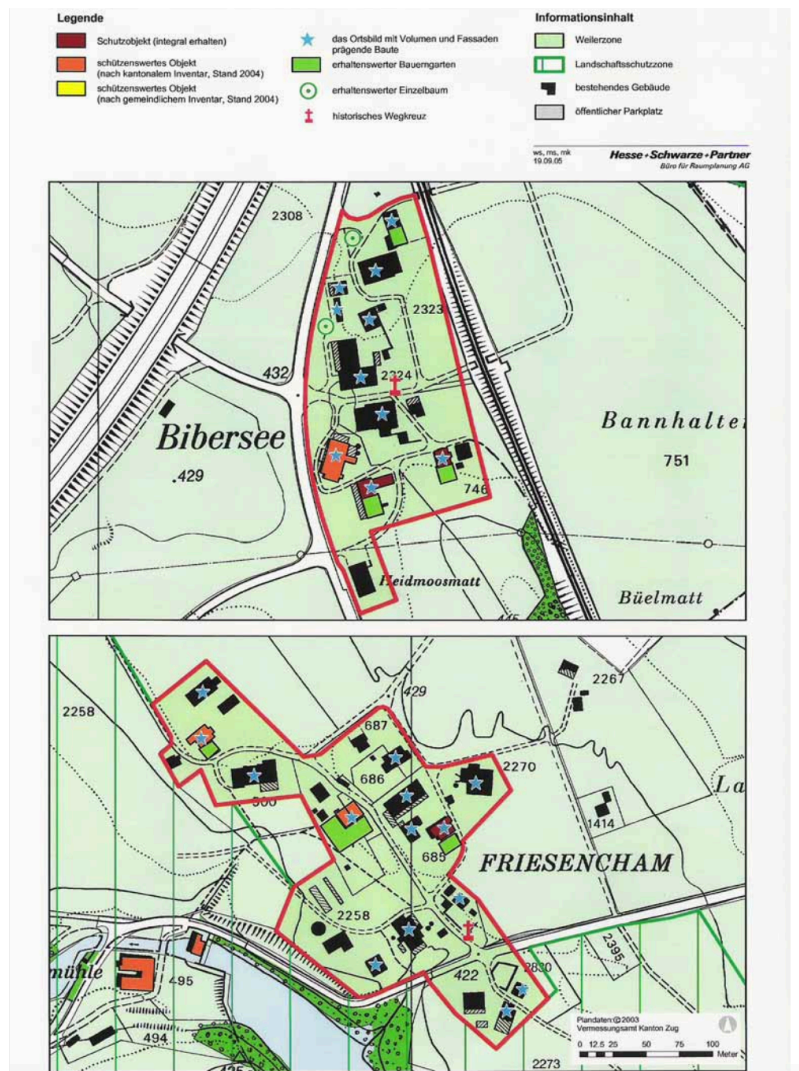
Richtplankarte Niederwil



Richtplankarte Oberwil



Richtplankarte Bibersee und Friesencham



A3 Vorgaben im kantonalen Richtplan

Richtplantext

L 3.2 Weilerzonen

L 3.2.1

Die Gemeinden können an diesen Standorten Weilerzonen (keine Bauzonen) in ihren Nutzungsplänen ausscheiden, um die Kleinsiedlungen zu erhalten und massvoll weiterzuentwickeln. Der Perimeter der Weilerzone ist eng zu fassen. Folgende Kriterien sind einzuhalten:

- a. je kleiner der Weiler ist, desto geringer sind die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten (Umnutzungen, Ersatzbauten);
- b. keine erheblichen Neuerschliessungen und Parkplätze;
- c. keine neuen publikumsintensiven oder sonst störenden Gewerbe;
- d. Neue Bauten in Weilerzonen sind unzulässig, soweit sie nicht für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nötig oder standortgebunden sind. Sollte sich der verspätete Wiederaufbau einer früher beseitigten Baute aus ortsbildschützerischen Gründen als zwingend erweisen, nimmt der Kanton mit dem Bundesamt für Raumentwicklung Kontakt auf.

Die baulichen Veränderungs- und Entwicklungsmöglichkeiten in den Weilern Breiten/Breitfeld (P 5) und Bibersee (G 7) beschränken sich auf die rechtsgültigen kommunalen Richt- und Nutzungspläne. Die baulichen Möglichkeiten dürfen auch im Rahmen zukünftiger Änderungen in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung nicht ausgedehnt werden.

L 3.2.2

Für die Ausscheidung einer Weilerzone und die entsprechenden Bestimmungen in der kommunalen Nutzungsplanung erstellt die Gemeinde einen Bericht. Dieser zeigt mindestens:

- a. den gewählten Perimeter;
- b. die möglichen Nutzungen innerhalb der Zone;
- c. die notwendigen Schutzbestimmungen für den Erhalt der Siedlungs- und Baustruktur des Weilers und seiner Umgebung;
- d. die Erschliessung mit Abwasser, Strassen, Energie und Wasser;
- e. die Aufteilung der Kosten für allfällig notwendige Erschliessungen.

Die in den Weilerzonen geschaffenen Kapazitäten sind bei der Festlegung der zulässigen Bauzonengrösse zu berücksichtigen.

A4 Vorbehalte kantonale Vorprüfung

Vorprüfung

Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 22. Dezember 2023 zum Entwurf der neuen Bestimmungen zu den Weilerzonen der Gemeinde Cham wie folgt Stellung genommen:

Weilerzonen

- *Die baulichen Veränderungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sind auf die Grösse des Weilers abzustimmen. Beim Weiler Bibersee haben sich diese auf den rechtsgültigen Richt- und Nutzungsplan zu beschränken.*
- *Der Planungsbericht hat sich zu jeder Weilerzone einzeln zu äussern und aufzuzeigen, dass die Vorgaben des Richtplans eingehalten sind.*
- *Die Unterteilung in ortsbildprägende Haupt- und Nebengebäude sowie weitere Gebäude ist bei allen Weilern zu überprüfen und anzupassen. Die Nutzung (Ökonomiegebäude, Wohngebäude) ist korrekt zu bezeichnen.*
- *In den Bestimmungen ist festzuhalten, dass Baudenkmäler (geschützt und inventarisiert) nicht abgebrochen werden dürfen. Zudem ist der Umgang mit den Bestandesbauten zu fördern, indem der Ersatzneubau und die Umnutzung von ortsbildprägenden Bauten eingeschränkt werden.*
- *Vor Genehmigung sind die Bestimmungen mit der Baudirektion zu klären.*
- *Im Planungsbericht ist pro Weilerzone aufzuzeigen, welche Gebäude unter diese Bestimmung fallen.*
- *Die bestehende Erschliessung und der notwendige allfällige Ausbau sind planerisch auszuweisen.*