





## Hinweis

Normal = Rechtskräftiger Gesetzestext

Rot = Änderung oder Ergänzung

### Art. 50.1

### Gewerbezone Pros d'Isas

- 1 In der Gewerbezone Pros d'Isas gilt die Regelbauweise für die Gewerbezone gemäss Art. 52 Baugesetz. Ergänzend gelten die folgenden Bestimmungen.
- 2 Die Gewerbezone Pros d'Isas ist für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Mit Rücksicht auf Wahrung einer angemessenen Wohnqualität in den angrenzenden Wohnquartieren sind Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen wie reine Transportbetriebe, Grossverteiler oder Fachmärkte nicht gestattet. Sämtliche betriebliche Tätigkeiten inkl. Umschlag von Waren sind nur in geschlossenen, schallgedämmten Gebäuden gestattet. Davon ausgenommen sind quartiergerechte Gartenwirtschaftsbetriebe und dergleichen. Lagerplätze im Freien sind nicht gestattet.
- 3 Zulässig sind Wohnungen für Abwärts- und Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist, sowie einfache Angestelltenunterkünfte für die auf Gemeindegebiet angesiedelten Betriebe. Die für das Wohnen bestimmte BGF darf 20 % der auf dem betreffenden Grundstück jeweils realisierten BGF nicht überschreiten. Die Bewilligung von Wohnraum ist mit der Auflage zu verknüpfen, dass die Wohnräume rechtlich nicht verselbständigt und an Dritte veräussert werden dürfen.
- 4 Neubauten werden nur aufgrund eines von der Baubehörde genehmigten Überbauungs- und Erschliessungskonzepts über die gesamte Gewerbezone Pros d'Isas bewilligt, welches eine kompakte Bauweise, eine optimale Ausnutzung, eine qualitätsvolle Überbauungs- und Umgebungsgestaltung sowie eine rationelle Erschliessung der ganzen Zone gewährleistet. Parzellierungen bedürfen der Bewilligung der Baubehörde. Bei Bedarf kann die Baubehörde eine Quartierplanung verlangen.
- 5 Die Bauten sind nach den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplans (Anzahl und Lage unverbindlich) so anzuordnen, dass angemessene Durchsichten in die Landschaft gewährleistet sind. Die Giebelfassaden der Neubauten dürfen eine Breite von maximal 20 m nicht überschreiten.
- 6 Neubauten haben eine minimale Gebäudehöhe von 8 m sowie grundsätzlich mindestens ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss aufzuweisen. Es sind nur Satteldächer gestattet.

- 7 Im Freien dürfen maximal 30 % der Pflichtparkplätze angelegt werden. Alle übrigen Parkplätze (70 % der Pflichtparkplätze und zusätzliche Parkplätze) sind unterirdisch oder in Gebäuden bereit zu stellen.
- 8 An der Grenze zwischen der Gewerbezone Pros d'Isas und der Gewässer-  
raumzone ist ein einheitlich gestalteter Holzzaun gemäss Vorgaben der Ge-  
meinde zu errichten. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt des  
Zauns gehen zu Lasten des jeweiligen Grundeigentümers.
- 9 Die Verlegung und Verbreiterung des Baches inkl. Renaturierung der Ufer-  
bereiche innerhalb der Gewässerraumzone sowie der spätere Unterhalt  
sind Sache der Gemeinde. Die jeweiligen Grundeigentümer haben die dazu  
notwendigen Arbeiten auf ihrem Boden ohne Anspruch auf Entschädigung  
zu dulden. Alle mit der Verbreiterung des Baches, der Renaturierung der  
Uferbereiche und dem späteren Unterhalt zusammenhängenden Kosten  
gehen zulasten der Gemeinde.
- 10 Das Überbauungs- und Erschliessungskonzept gemäss Abs. 4 sowie alle  
Bauvorhaben unterliegen der obligatorischen Gestaltungsberatung.