



Stadt Wil

Rathaus, Marktgasse 58, CH-9500 Wil 2
Telefon 071 913 53 53 Telefax 071 913 53 55

Baureglement – Entwurf

Durch den Stadtrat für die öffentliche Mitwirkung beschlossen am 7. Juni 2012

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeine Bestimmungen	1
II	Planungsvorschriften	2
III	Überbauungsvorschriften	9
IV	Ausführung und Gestaltung der Bauten	12
V	Ausführung und Gestaltung der Umgebung	13
VI	Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle	15
VII	Finanzierung – Förderungsbeiträge	16
VIII	Schlussbestimmungen	17
	Genehmigungsvermerk	17
	Anhang	
A1	Baureglement alt und neu – synoptische Darstellung	

Das Stadtparlament Wil erlässt gestützt auf Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700); Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972 (BauG, sGS 731.1); Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979 (GG, sGS 151.2); Art. 102 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 (StrG, sGS 732.1) das nachstehende Baureglement:

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Das Baureglement gilt vorbehältlich der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons für das ganze Gebiet der politischen Gemeinde Wil.

Art. 2 Zielsetzung

¹ Das Baureglement bildet die Grundlage für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde.

² Das Baureglement bezweckt ergänzend zu den übergeordneten Zielen der Raumplanung insbesondere:

- a) eine geordnete Siedlungsentwicklung und die bedarfsgerechte Sicherstellung von geeignetem Boden für die landwirtschaftliche Nutzung;
- b) eine ansprechende und einladende Ortsgestaltung;
- c) eine qualitativ voll verdichtete Bauweise an ortsbaulich geeigneten Standorten;
- d) die Schaffung gesunder Wohnungen und Arbeitsplätze;
- e) die Sicherung stadtnaher Naherholungsräume und -anlagen;
- f) eine auf die Bebauung abgestimmte Erschliessung des Baugebietes;
- g) Möglichkeiten für ein reduziertes Angebot von Abstellplätzen des motorisierten Individualverkehrs;
- h) die Wahrung der Sicherheit von Bauten sowie den Schutz des Menschen und der Umwelt vor übermässig negativen Einflüssen;
- i) einen haushälterischen Umgang mit Energie.

Art. 3 Zuständigkeiten Stadtrat

Der Stadtrat:

- a) erlässt unter Vorbehalt der Genehmigung des Stadtparlamentes die Richtpläne der Ortsplanung;
- b) stellt Anträge an das Stadtparlament zum Erlass von Baureglement und Zonenplan;
- c) erlässt Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen;
- d) trifft Schutzmassnahmen des Natur- und Heimatschutzes;
- e) beschliesst über den Erlass von Bausperren, die Durchführung von Grenzbereinigungen und Landumlegungen;
- f) entscheidet über Einsprachen in Belangen gemäss lit. b) - e);
- g) bestellt die Baukommission aus mindestens drei Mitgliedern, deren Präsident dem Stadtrat angehören muss.

Art. 4 Zuständigkeiten Baukommission

¹ Die Baukommission:

- a) bereitet die Geschäfte des Stadtrates gemäss Art. 2 lit. c) - f) vor, und vollzieht die Beschlüsse des Stadtrates;
- b) entscheidet unter Vorbehalt der Zuständigkeit der Abteilung Bewilligung-

gen über Baugesuche und Baueinsprachen sowie Gesuche im ordentlichen Verfahren.

² Verfügungen und Entscheide der Baukommission können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten werden.

Art. 5 Verwaltung – Abteilung Bewilligungen

¹ Im Grundsatz fallen in die Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen:

- a) die Vorbereitung der Entscheide und Beschlüsse der Baukommission;
- b) der Vollzug der Beschlüsse des Stadtrates und der Baukommission;
- c) die Bauaufsicht und die Baukontrolle;
- d) der Vollzug der gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften des Bauwesens, des Feuerschutzes, des Gewässerschutzes, des Umweltschutzes, des Strassenwesens, vorbehältlich einer ausdrücklichen anderweitigen Zuständigkeit.

² Im Besonderen fällt in die Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen, sofern keine wichtigen öffentlichen Interessen berührt sind, keine Einsprache erhoben wurde oder keine Ausnahmegewilligung erforderlich ist, die Beschlussfassung über:

- a) Kleinbauten gemäss Art. 39;
- b) geringfügige Veränderungen an bestehenden Bauten;
- c) Korrekturpläne, wenn die Abweichung von den bewilligten Baugesuchsplänen geringfügig ist;
- d) andere bewilligungspflichtige Sachverhalte von geringfügiger Bedeutung, die von der Baukommission festgelegt werden.

³ Verfügungen und Entscheide der Abteilung Bewilligungen können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten werden.

II Planungsvorschriften

1. Planungsinstrumente

Art. 6 Ortsplanung

¹ Die Ortsplanung stellt die planerische Grundordnung dar und richtet sich nach Art. 4 ff. BauG. Sie besteht aus folgenden Planungsinstrumenten: Richtpläne, Zonenplan, Baureglement, Schutzverordnung und Sondernutzungspläne sowie der Übersicht über den Stand der Erschliessung und dem Erschliessungsprogramm.

² Die vom Stadtrat erstellten kommunalen Richtpläne und deren massgebliche Änderungen werden zur Vernehmlassung in der Stadt während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. Während dieser Zeit kann sich jedermann zu den Richtplänen schriftlich äussern. Der Stadtrat nimmt zu den Einwendungen Stellung. Der Rechtsweg kann nicht beschritten werden. Richtpläne sind für die Behörden wegleitend.

³ Verbindlich sind die originalunterzeichneten und genehmigten Pläne im jeweiligen Massstab mit den dazugehörigen Unterlagen. Der Stadtrat kann elektronische Publikationen als verbindlich erklären.

Art. 7 Naturgefahren

¹ Als Naturgefahrengebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch gravitative Gefahrenprozesse wie z. B. Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Blockschlag, Felssturz und Eissturz bedroht sind.

² In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz zu genügen. Massgebend sind die separaten Gefahrenkarten, das kommunale Massnahmenkonzept Naturgefahren und die Wegleitung "Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren" der Kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt St. Gallen. Für die einzelnen Gefahrengebiete gelten folgende Vorschriften:

- a) Gefahrengebiet 1 (erhebliche Gefährdung): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weitergehende Massnahmen wie z. B. die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen sind untersagt. Ausgenommen sind standortgebundene Infrastrukturanlagen wie Wanderwege und dergleichen.
- b) Gefahrengebiet 2 (mittlere Gefährdung): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinaus gehen, wie Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.
- c) Gefahrengebiet 3 (geringe Gefährdung): Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Für öffentliche Bauten und Anlagen sowie besondere Bauvorhaben wie Bauten für grosse Menschenansammlungen, mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotenzial sind die Objektschutzrichtlinien verbindlich. Für die übrigen Bauten und Anlagen gelten die Objektschutzrichtlinien als Empfehlung.
- d) Gefahrengebiet 4 (Restgefahr): Für sensible Objekte wie Spitäler, Heime, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Industriebetriebe sind spezielle Massnahmen zu prüfen.

³ In allen Gefahrengebieten sind sämtliche Terrainveränderungen bewilligungspflichtig.

⁴ Bei Bauvorhaben, die ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, ist die Gefahrenhinweiskarte zu beachten. Weist diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleibt vorbehalten.

1.1 Sondernutzungspläne

Art. 8 Überbauungsplan

¹ Zur Erreichung einer qualitativ guten Überbauung wird bei Ausarbeitung eines Überbauungsplanes eine Mehrausnutzung zur zonengemässen Grundnutzung gewährt. Diese bemisst sich an der Ortsbaulichen und architektonischen Qualität sowie der Einhaltung der spezifischen Anforderungen gemäss Abs. 3 und wird erst aufgrund eines konkreten Projektes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv zugesichert.

² Die Behörde legt im Überbauungsplan die maximale Mehrausnutzung und die dafür zu erfüllenden Anforderungen fest. Dabei wird der Zuschlag in Abhängigkeit der nachfolgenden Anforderungen bis maximal 25 % der je-

weiligen zonengemässen Ausnützungsziffer festgelegt.

³ Als Anforderungen gelten insbesondere die nachfolgenden Kriterien:

- a) Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- b) hohe ortsbauliche und architektonische Qualität, in der Regel über ein Konkurrenzverfahren ermittelt;
- c) überdurchschnittliche Wohnqualität;
- d) sichere und attraktive Führung der Fussgänger;
- e) attraktive Gestaltung der Freiräume und halböffentlichen Flächen;
- f) effiziente Erschliessung für den motorisierten Verkehr;
- g) platzsparende, nicht störende Anordnung der Autoabstellplätze;
- h) effiziente Energieversorgung mit Einsatz erneuerbarer Energien.

Art. 9 Gestaltungsplan

¹ Beim Gestaltungsplan gemäss Art. 28 BauG kann für das betreffende Plangebiet die Anwendung einer Ausnützungsziffer aufgehoben werden. Eine Durchmischung von Nutzungen ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.

² Im Übrigen gelten die Voraussetzungen von Art. 28 BauG und Art. 7 dieses Reglementes.

2. Zoneneinteilung

Art. 10 Zonenarten

¹ Der Zonenplan teilt das Gebiet der Politischen Gemeinde in folgende Nutzungszonen auf:

Zonen des Baugebiets:

- a) Kernzonen
 - Kernzone Altstadt KA
 - Kernzone K 3
 - Kernzone K 4
- b) Wohnzonen
 - zweigeschossige Wohnzone W2a
 - zweigeschossige Wohnzone W2b
 - dreigeschossige Wohnzone W3
 - viergeschossige Wohnzone W4
- c) Wohn-Gewerbe-Zone
 - dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3
 - viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG4
- d) Gewerbe-Industriezone GI
- e) Industriezone IZ
- f) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA
- g) Grünzone
 - Grünzone Freihaltung GF
 - Grünzone Familiengärten GFG
 - Grünzone Erholung GE
- h) Intensiverholungszone
 - Intensiverholungszone Dauerstandplatz IED
 - Intensiverholungszone Reiten IER
 - Intensiverholungszone Allmend IEA

Zonen ausserhalb des Baugebiets:

- i) Grünzone Schutz GS
- j) Grünzone Grundwasserschutz GG

- k) Landwirtschaftszone L
- l) Übriges Gemeindegebiet UeG

² Soweit im Zonenplan keine andere Zuordnung von einzelnen Zonen oder Teilen von Zonen festgelegt ist, gelten je Zonenart die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 32 Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung (EZzUSG, sGS 672.1) vom 1. Januar 2012.

2.1 Zonen des Baugebiets

Art. 11 Kernzone Altstadt

a) Zweck

Die Kernzone Altstadt bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart der Altstadt sowie den Schutz geschichtlich, architektonisch oder für das Altstadtbild wertvoller Bauten und Anlagen.

Art. 12 Kernzone Altstadt

b) Nutzung

¹ In der Kernzone Altstadt sind die in der Kernzone gemäss Art. 15 BauG zugelassenen Bauten und Anlagen gestattet. Vorbehalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften.

² Ausbau und Nutzung bestehender Dachgeschosse sind innerhalb des vorhandenen Volumens zulässig. Neue oder die Erweiterung bestehender Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Dachfenster sind nur zulässig soweit sie mit den Interessen des Schutzes der Dachlandschaft vereinbar sind.

Art. 13 Kernzone Altstadt

c) Bauweise

¹ Neubauten sind, wo es im Interesse des Altstadtbildes erforderlich ist, in geschlossener Bauweise zu erstellen. Im Übrigen gilt offene Bauweise.

² Neubauten müssen in Grösse und Gestaltung dem Altstadtbild und benachbarten Bauten eingeordnet sein, namentlich in Bezug auf Baumasse, Fassadengliederung und Gestaltung, Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung.

³ Wo Bauten in geschlossener Bauweise zu erstellen sind, kann die Baukommission im Einzelfalle die Art der Bebauung, namentlich in Bezug auf Bauflucht, Gebäudehöhe, Gebäudetiefe sowie die rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände festlegen und Weisungen für die äussere Gestaltung der Bauten gemäss Abs. 2 erteilen.

⁴ Lichtwerbeanlage sowie Aussen-Antennenanlagen jeglicher Art an und neben Gebäuden sind nicht gestattet. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Kernzone gemäss Art. 14.

Art. 14 Kernzone

¹ In der Regel gelten für das Gebiet der Kernzone besondere Bauvorschriften gemäss bestehenden oder neu zu erlassenden Überbauungs- oder Gestaltungsplänen.

² Soweit durch Überbauungs- oder Gestaltungspläne nichts anderes bestimmt wird, gelten offene Bauweise und damit folgende Regelbauvorschriften:

	K 3	K 4
- Vollgeschosse	3	4
- Grenzabstand allseitig (m)	4.00	5.00
- Gebäudehöhe (m)	9.50	12.50
- Firsthöhe (m)	13.50	16.50

- Gebäudelänge (m) 40.00 50.00

³ Für Gebäude mit gewerblich genutzten Geschossen kann die zulässige Gebäude- und Firsthöhe soweit gewerblich bedingt höchstens 1.00 m mehr betragen.

⁴ Der Ausbau von Dachgeschossen sowie der Ausbau von Untergeschossen zu gewerblichen Zwecken sind im Rahmen der Regelbauvorschriften, namentlich betreffend Dachaufbauten und -einschnitten und Abstellflächen für Motorfahrzeuge, gestattet.

Art. 15 Wohnzonen

¹ Es gilt offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:

	W2a	W2b	W3	W4
- Vollgeschosse	2	2	3	4
- Ausnützungsziffer	0.45	0.50	0.65	0.80
- Gebäudehöhe (m)	6.00	7.50	10.00	12.50
- Firsthöhe (m)	10.00	11.50	14.00	16.50
- Gebäudelänge (m)	25.00	30.00	40.00	45.00
- Kleiner Grenzabstand (m)	4.00	4.00	5.00	6.00
- Grosser Grenzabstand (m)	-	8.00	10.00	12.00

² Bei Reihenhäusern in den Zonen W2a und W2b ist eine gesamte Gebäudelänge bis 30.0 m gestattet, wenn sich diese gut in das Strassen- und Quartierbild einfügt.

³ Bauten sind mit der Längsseite parallel zum Hang bzw. den Höhenlinien auszurichten.

⁴ Der Mehrlängenzuschlag für Gebäudeseiten über 20.0 m beträgt 1/4 der Mehrlänge, höchstens aber 5 m, für Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5.0 m wird er nicht angewendet.

Art. 16 Wohn-Gewerbe-Zonen

¹ In Wohn-Gewerbebezonen gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:

	WG3	WG4
- Vollgeschosse	3	4
- Ausnützungsziffer (AZ)	0.65	0.80
- Gewerbebonus AZ	0.20	0.20
- Gebäudehöhe (m)	10.00	12.50
- Firsthöhe (m)	14.00	16.50
- Gebäudelänge (m)	40.00	50.00
- Kleiner Grenzabstand (m)	5.00	6.00
- Grosser Grenzabstand (m)	10.00	12.00

² Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudeseiten über 25.00 m beträgt 1/4 der Mehrlänge, höchstens aber 5.00 m; für reine Gewerbebauten und Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5.00 m wird er nicht angewendet.

³ Für Bauten, bei denen mindestens das Erdgeschoss der Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung dient, kommt der Gewerbebonus sowie eine um 1.00 m erhöhte Gebäude- und Firsthöhe zur Anwendung. Solche Bauten müssen, wenn die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt wird, keinen grossen Grenzabstand einhalten.

⁴ Der Ausbau von Untergeschossen ist im Rahmen der Regelbauvorschriften, jedoch nur für gewerbliche Zwecke, erlaubt.

Art. 17 Gewerbe-Industrie- und Industrie-Zone

¹ In Industriezonen gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:

	GI	I
- Maximale Gebäudehöhe (m)	16.00	21.00
- Maximale Firsthöhe (m)	20.00	21.00
- Grenzabstand allseitig (m)	4.00	4.00
- Gebäudeabstand zwischen Bauten eines Betriebes auf demselben Grundstück (m)	5.00	5.00
- Baumassenziffer	6.0	8.0

² Gegenüber Zonen mit Wohnanteil haben Gewerbe- und Industriebauten einen Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber von 5.00 m einzuhalten.

³ Der Grenzabstand erhöht sich um das Ausmass der Hälfte einer Mehrhöhe über 10.00 m Gebäudehöhe.

⁴ Technisch bedingte Aufbauten dürfen in der Gewerbe-Industrie-Zone die zulässige Gebäudehöhe und Firsthöhe überschreiten, wenn sie im Orts- und Landschaftsbild nicht stören und sorgfältig in die architektonische Gestaltung integriert sind, in der Industrie-Zone dürfen sie die zulässige Gebäudehöhe und Firsthöhe nicht überschreiten.

Art. 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Gegenüber der Grenze von Grundstücken in anderen Zonen beträgt der Grenzabstand die Hälfte der Gebäudehöhe. Im Übrigen ist die Bauweise nicht beschränkt.

Art. 19 Grünzone Freihaltung

¹ Die Grünzonen Freihaltung dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes.

² Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es der Zonenzweck erfordert. Massgebend für solche Bauten sind die Bestimmungen für Nebenbauten.

³ Bauten und Anlagen sind gut in die Umgebung einzufügen. Vorbehalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften.

Art. 20 Grünzone Familiengärten

¹ Die im Zonenplan als Grünzone Familiengärten bezeichneten Flächen dienen der Schaffung und Erhaltung von Familiengartenanlagen.

² Zulässig sind Kleinbauten. Die Anzahl der Bauten auf einem Grundstück ist nicht beschränkt.

Art. 21 Grünzone Erholung

¹ Die im Zonenplan als Grünzone Erholung bezeichneten Flächen dienen der Schaffung und Erhaltung von Park-, Freizeit-, Sport- und Erholungsanlagen. Bauten und Anlagen dürfen nur soweit erstellt werden, als sie dem unmittelbaren Freizeit-, Sport- und Erholungszweck dienen.

² Zulässige Hauptbauten sind auf eine Gebäudehöhe von 3.50 m und eine Gebäudegrundfläche von 50.00 m² zu beschränken. Sie haben einen allseitigen Grenzabstand von mindestens 3.00 m einzuhalten und sich gut in die Umgebung einzufügen.

Art. 22 Intensiverholungszone

a) Dauerstandplatz

¹ Die Intensiverholungszone Dauerstandplatz dient der Schaffung und Erhaltung von Dauerstandplätzen für Fahrende. Eine Nutzung als Durchgangsort für Fahrende ist nicht zulässig.

² Es gilt die geschlossene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:

- Vollgeschoss 2
- Gebäudehöhe (m) 6.00
- Firsthöhe (m) 9.00
- Grenzabstand (m) 5.00

³ Vorbehalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften

Art. 23 Intensiverholungszone

b) Reiten

¹ Die Intensiverholungszone Reiten dient der Schaffung und Erhaltung von Reitsportanlagen. Wohnbauten sind nur für standortgebundenes Personal zugelassen.

² Es gilt die offenen Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:

- Vollgeschoss 2
- Gebäudehöhe (m) 10.00
- Firsthöhe (m) 15.00
- Grenzabstand (m) 5.00
- Gebäudelänge (m) 40.00
- Gebäudetiefe (m) 20.00

³ Bauten und Anlagen sind gut in die Umgebung einzufügen.

⁴ Vorbehalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften.

Art. 24 Intensiverholungszone

c) Allmend

Die Intensiverholungszone Allmend dient als Standort für öffentliche Freiluftveranstaltungen (Zirkus, Jahrmärkte o.ä.). Es sind nur temporäre Bauten und Anlagen zulässig.

2.2 Zonen ausserhalb des Baugebietes

Art. 25 Grünzone Schutz

¹ Die Grünzonen Schutz dienen der Erhaltung von Lebensräumen geschützter Tiere und Pflanzen. Es ist unzulässig, deren Lebensbedingungen durch Massnahmen oder Eingriffe zu beeinträchtigen.

² Neue Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es der Schutzzweck erfordert.

³ Vorbehalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften.

Art. 26 Grünzone Grundwasserschutz

¹ Die Grünzonen Grundwasserschutz dienen der Sicherung von Grundwasserschutz-zonen und -arealen.

² Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Vorschriften des Art. 17 Abs. 4 BauG.

Art. 27 Landwirtschaftszone

¹ Für zulässige Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone gelten die folgenden Vorschriften:

- Gebäudehöhe Wohnbauten (m) 7.50
- Firsthöhe Wohnbauten (m) 11.50
- Gebäudehöhe Scheunen (m) 9.00
- Firsthöhe Scheunen (m) 12.00
- Gebäudehöhe Silos (m) 12.00
- Gebäudelänge (m) 70.00
- Grenzabstand allseitig (m) 4.00

² Die maximale Gebäudelänge kann überschritten werden, wenn die Bauten architektonisch gegliedert und gut gestaltet sind und sich sorgfältig in das Landschaftsbild integrieren.

III Überbauungsvorschriften

Art. 28 Geschlossene Bauweise

¹ Die geschlossene Bauweise erfordert den seitlichen Zusammenbau benachbarter Bauten zu einer Häuserreihe.

² Es muss strassenseits auf die vorgeschriebene Bauflucht und seitlich auf die Grenze der Nachbarliegenschaft gebaut werden. Die rückwärtigen Fassaden haben die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

³ Steht auf der Nachbarliegenschaft ein Gebäude mit zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen in offener Bauweise, so ist ein minimaler Gebäudeabstand einzuhalten. Dieser Abstand muss mindestens soviel betragen, dass keine wohnhygienisch untragbaren Verhältnisse entstehen, in keinem Fall aber mehr als 6.0 m.

⁴ Wird die Nachbarliegenschaft nicht gleichzeitig überbaut, so ist die Umfassungswand, an welche später angebaut wird, vorübergehend als gestaltete Fassade auszubilden. Die Baukommission kann die Erstellung einer Brandmauer gestatten, wenn diese das Strassen- und Quartierbild nicht beeinträchtigt oder wenn sich der Nachbar gegenüber der Politischen Gemeinde schriftlich und mit Anmerkung im Grundbuch verpflichtet, sein Grundstück innert drei Jahren unter Benützung der Brandmauer zu überbauen.

Art. 29 Offene Bauweise

¹ Wo nicht ausdrücklich geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, gilt offene Bauweise.

² Bei offener Bauweise sind die Bauten allseitig freistehend anzuordnen.

³ Einzelne Bauten dürfen auch über Grundstücksgrenzen hinweg zu Doppel- und Reihenhäusern zusammengebaut werden. Die maximale Gebäudelänge richtet sich nach den für die betreffende Zone geltenden Vorschriften. Doppel- oder Reihenhäuser müssen nach einheitlichem Plan erstellt und gleichzeitig realisiert werden.

Art. 30 Zusammentreffen von offener und geschlossener Bauweise

Wenn für ein Grundstück geschlossene Bauweise und für das Nachbargrundstück offene Bauweise vorgeschrieben ist, gelten für beide Grundstücke die seitlichen Abstandsvorschriften der offenen Bauweise.

Art. 31 Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand wahlweise von der einen der beiden Längsfassaden einzuhalten. Bei annähernd gleichwertigen Süd- und Westfassaden besteht Anrecht auf die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden.

² Steht die Hauptfassade schräg zur Grenze, kann der grosse Grenzabstand zur Mitte der Gebäudeseite gemessen werden, sofern der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten und die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird.

Art. 32 Strassenabstand

¹ Wo der Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen nicht durch Baulinien bestimmt ist, gelten folgende Mindestabstände:

	Hauptbauten	An-, Neben- u. Kleinbauten
- Kantonsstrassen o. Trottoir (m)	5.50	4.50
- Kantonsstrassen mit Trottoir (m)	4.00	3.00
- Gemeindestrassen 1. u. 2. Klasse (m)	4.00	3.00
- Gemeindestrassen 3. Klasse (m)	3.00	2.00
- Wegen 1. und 2. Klasse (m)	3.00	2.00

² Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

Art. 33 Gewässerabstand gegenüber eingedolten Gewässern

¹ Gegenüber eingedolten Gewässern im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse gemessen von 5.0 m plus 1.5x die Sohlentiefe.

² Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerausbauprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzungen nach Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind.

Art. 34 Geschosse

¹ Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.

² Als Untergeschosse gelten Geschosse, die bis Oberkant fertig Decke gemessen, den Niveaupunkt weniger als 1.25 m überragen. In Lagen über 15 % Neigung kann dieses Mass bis maximal 1.80 m erhöht werden. Dabei darf die Höhe des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses nicht höher als 3.00 m, an der teilseitigen Fassade gemessen, über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain liegen. Die Neigung wird durch den Niveaupunkt über die volle Gebäudetiefe ermittelt.

³ Als Dachgeschoss gelten:

- a) Geschosse, welche im Dachraum liegen und einen Kniestock, gemessen in der Fassadenflucht ab Oberkant fertig Boden bis Dachoberkante, von maximal 1.00 m aufweisen;
- b) Attikageschosse, welche auf den Gebäudelängsseiten von Oberkant fertig Boden, zuzüglich einer Brüstungshöhe von 1.00 m, bis zum Schnittpunkt der Fassade über dem obersten Vollgeschoss unter einem Winkel von 45° zurückliegen.

Art. 35 Gebäude- / Firsthöhe

¹ Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Daches.

² Bei Pultdächern wird die maximal zulässige Gebäudehöhe zwischen dem Niveaupunkt und dem Mittel von oberem und unterem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Fassade gemessen.

³ Bei Flachdachbauten dürfen Brüstungen über das Mass der Gebäudehöhe hinaus höchstens 1.00 m betragen.

⁴ Bei horizontal oder vertikal wesentlichen gestaffelten Baukörpern sowie für Anbauten wird die Gebäudehöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

Art. 36 Gebäudelänge

- ¹ Die Gebäudelänge ist die längste Fassadenabmessung inklusive An- und Vorbauten.
- ² Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine Gerade, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht.

Art. 37 An- und Nebenbauten

- ¹ Anbauten sind Bauteile, welche an ein Gebäude angebaut werden und eine Gebäudegrundfläche von maximal 50.00 m², eine Gebäudehöhe von höchstens 4.00 m und eine Firsthöhe von höchstens 6.00 m aufweisen.
- ² Als Nebenbauten gelten unbewohnte Baukörper mit höchstens 4.00 m Gebäudehöhe und höchstens 6.00 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von maximal 75.00 m² aufweisen.
- ³ Bei Anbauten mit anrechenbarer Geschossfläche gilt ein Grenzabstand von 3.00 m, bei solchen ohne anrechenbare Geschossfläche und bei Nebenbauten ein Grenzabstand von 2.00 m.
- ⁴ An- und Nebenbauten können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn den Grenzabstand unterschreiten oder zusammengebaut werden.
- ⁵ Nebenbauten müssen gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück keinen Gebäudeabstand einhalten. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Auflagen.

Art. 38 Vorbauten

- ¹ Als Vorbauten gelten über die Fassade vorspringende Bauteile wie Veranden, Balkone, Erker, Freitreppen, Vordächer und deren konstruktiv bedingte Abstützung.
- ² Vorbauten dürfen mit Ausnahme der Dachvorsprünge auf nicht mehr als einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge und höchstens 2.00 m in den Grenz- bzw. 1.00 m in den Abstand von Strassen hineinragen. Gegenüber Kantonsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.
- ³ Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 1.50 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.
- ⁴ Zulässige Vorbauten über öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen haben eine lichte Höhe von mindestens 3.00 m und über der Fahrbahn eine solche von 5.00 m aufweisen. Bei Sonnenstoren und dergleichen sind eine minimale Durchgangshöhe von 2.25 m und ein Minimalabstand von 0.50 m ab Strassenrand einhalten.

Art. 39 Kleinbauten

- ¹ Als Kleinbauten gelten Bauten, die folgende Voraussetzungen erfüllen:
- | | |
|--------------------------|----------------------|
| a) Grundfläche höchstens | 6.00 m ² |
| b) Dachfläche höchstens | 10.00 m ² |
| c) Gebäudehöhe höchstens | 2.00 m |
| d) Firsthöhe höchstens | 2.50 m |
- (bei Pultdach die der Grenze zugewandte Seite höchstens 2.00 m);
- e) keine festen Fundamente;
- f) nicht der Ausnützungs- bzw. Baumassenziffer anrechenbar.
- ² Es gilt ein minimaler Grenzabstand von 1.00 m.
- ³ Für den Gebäudeabstand gilt Art. 37 Abs. 5 sinngemäss.

⁴ Die maximale Anzahl pro Grundstück ist auf 1 Kleinbaute beschränkt.

Art. 40 Bauten unter Terrain

¹ Baute, die innerhalb des Grenzabstandsbereichs mit der gegen das Nachbargrundstück gerichteten Fassade im Mittel das gewachsene Terrain nicht mehr als 0.70 m überragen, gelten als unterirdisch gemäss Art. 56 Abs. 4 BauG.

² Bei unterirdischen Sammelgaragen müssen in der Regel zwei Drittel der Grundfläche mit Erde überdeckt und begrünt oder für andere Nutzungen mit versiegelter Oberfläche wie offene Parkplätze, Hartplätze und dergleichen genutzt werden.

IV Ausführung und Gestaltung der Bauten

Art. 41 Dachaufbauten und -einschnitte

¹ Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen in der Regel höchstens die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und nur bis an die Fassadenflucht reichen.

² Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten.

³ Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, welche über einen von den Gebäudelängsfassaden (mit Einschluss der Brüstung von 1.00 m über der Gebäudehöhe) unter 45° ansteigenden Neigungswinkel hinausragen.

⁴ Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Bauteile.

Art. 42 Technisch bedingte Aufbauten, Antennenanlagen

¹ Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftaufbauten, Antennenanlagen, Sonnenkollektoren, dürfen unabhängig von den Vorschriften über den Dachausbau erstellt werden.

² Technisch notwendige Dachaufbauten sind klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.

Art. 43 Reklameeinrichtungen

¹ Vorstehende Reklameeinrichtungen, Firmenschilder und dergleichen über dem Trottoir müssen eine lichte Höhe von mindestens 2.40 m und über der Strasse eine solche von mindestens 5.00 m aufweisen.

² Ihre Ausladung darf höchstens 1.00 m betragen. Sie dürfen nicht höher als 3.00 m sein. Sie bedürfen der Bewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde.

³ Lichtreklamen sind im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr auszuschalten. Ausgenommen davon ist die Bewilligung von speziellen Anlagen.

Art. 44 Mindestmasse

Es gelten folgende Mindestmasse:

- a) Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:
 - Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m
 - Einstell- und Kellerräume mindestens 2.10 m
- b) Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen
 - in Mehrfamilienhäusern mindestens 10.00 m²
- c) Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten mindestens 1/10 der Nettobodenfläche. Ausnahmen sind möglich bei Renovationen von Altbauten oder wenn durch andere Massnahmen eine

gleichwertige natürliche Belichtung erreicht wird.

d) In Mehrfamilienhäusern sind genügend allgemein zugängliche und den Wohnungen zugeordnete Abstellräume bereitzustellen. Ihre Fläche hat mindestens zu betragen:

- für allgemein zugängliche Abstellräume, z.B. für Fahrräder, Mofas, Kinderwagen: 5 % der anrechenbaren Geschossfläche;
- für individuelle Abstellräume in der Wohnung, im Keller oder im Estrich: 10 % der anrechenbaren Geschossfläche.

V Ausführung und Gestaltung der Umgebung

Art. 45 Allgemeine Bestimmungen

¹ Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht; dies betrifft insbesondere:

- a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Stadt- und Landschaftsbildes,
- b) Terrainveränderungen, d.h. Mass und Material von Stützmauern und Böschungen,
- c) den Vorgartenbereich, wie Vorplätze und Einfriedungen,
- d) die Begrünung, d.h. den Erhalt oder die Pflanzung prägender Lebhäge und Bäume.

² Zur ansprechenden Gestaltung der Umgebung von Bauten und Anlagen mit Grünflächen und Bepflanzungen sind grundsätzlich einheimische Pflanzenarten zu verwenden.

Art. 46 Terrainveränderungen

¹ Grundsätzlich ist der natürliche Verlauf des gewachsenen Terrains zu erhalten.

² Abgrabungen sind nur soweit zulässig, als die Höhendifferenz zum gewachsenen Terrain von 0.60 m bei einer Hangneigung bis 15 % und von 1.20 m bei einer Hangneigung über 15 % nicht überschritten wird.

³ Auffüllungen dürfen das gewachsene Terrain bis max. 1.20 m bei einer Hangneigung bis 15 % und bis max. 2.40 m bei einer Hangneigung über 15 % überschreiten. Davon ausgenommen sind kleinräumige, tiefe Geländemulden.

⁴ Die Neigung ist in den jeweilig massgebenden Bereichen der Abgrabung und Auffüllung zu ermitteln.

Art. 47 Stützmauern

¹ Einzelne Stützmauern dürfen maximal eine Höhe von 1.50 m aufweisen. Stützmauern bis 0.50 m Höhe dürfen an die Grenze von zwei Privatgrundstücken gestellt werden, solche von 0.50 m bis 1.5 m Höhe brauchen dafür die Zustimmung des Nachbarn.

² Höhere Mauern sind nur zulässig, sofern sie funktional notwendig sind. Übersteigen solche Anlagen eine Höhe von 1.50 m, vergrössert sich der Abstand um das Mass der Mehrhöhe, wobei die Höhe für jeden Punkt vom gewachsenen Terrain gemessen wird. Diese sind gut einzufügen und zu gliedern oder zu staffeln.

³ Vorbehalten bleiben besondere privatrechtliche Abstandsvereinbarungen, sofern die baupolizeiliche Sicherheit gewahrt bleibt, sowie besondere strassenpolizeiliche Vorschriften.

Art. 48 Kinderspielplätze

¹ Die Kinderspielplätze müssen eine Grösse von mindestens 20 % der anrechenbaren Wohngeschossfläche aufweisen, wovon ein Viertel der Spielfläche mit einem Hartbelag zu versehen ist. Dabei können sinnvoll gestaltete Wege und Plätze, welche sich für das Spiel eignen, angerechnet werden. Spielplätze sind entsprechend den Anforderungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche aufzuteilen und zu gestalten.

² Sind Ersatzabgaben im Sinn von Art. 74 des Baugesetzes zu leisten, so betragen diese Fr. 300.– je fehlenden m².

Art. 49 Zweiradverkehr

¹ Bei Bauten mit zu erwartendem Publikumsverkehr mit Zweirädern ist eine angemessene Zahl gedeckter Abstellplätze zu erstellen.

² Der Bedarf ist aufgrund der dafür jeweils gültigen VSS-Norm oder von Ergebnissen besonderer Erhebungen im Einzelfall festzulegen.

Art. 50 Abstellflächen für Motorfahrzeuge

¹ Bei Neubauten, wesentlichen Zweckänderungen und Erweiterungen sind für die nachfolgenden Nutzungsarten folgende Autoabstellplätze vorzusehen:

a) Mehrfamilienhäuser:

- 1 Platz pro 120 m² anrechenbare Geschossfläche, aber mindestens 1 Platz pro Wohnung
- 1 Besucherplatz pro 4 Wohnungen, aber mindestens 1 Platz

b) Einfamilienhäuser:

- 2 Plätze pro Haus

c) Für alle weiteren Nutzungsarten ist der Bedarf aufgrund der dafür jeweils gültigen oder von Ergebnissen besonderer Erhebungen im Einzelfall festzulegen.

² Die Berechnung ist auf das ganze Gebäude vorzunehmen. Dabei sind Divisionsreste aufzurunden. Garagenvorplätze bei Einfamilienhäusern gelten als Abstellflächen.

³ Eine reduzierte Anzahl Pflichtplätze kann bewilligt werden bei:

a) Interessen des Ortsbildschutzes

b) nachgewiesener, vertraglich geregelter und zweckmässiger Mehrfachnutzung

c) nachgewiesenen, energetisch besonderen Lösungen wie autofreien Siedlungen oder dergleichen

d) im Rahmen von Sondernutzungsplänen

⁴ Die vorgeschriebene Anzahl Behindertenparkplätze ist entsprechend der SIA-Norm 500 nachzuweisen und auszugestalten.

Art. 51 Ersatzabgabe

¹ Ist ein Ersatzbeitrag für Parkplätze zu entrichten, so bemisst sich dieser je fehlenden Abstellplatz auf Fr. 3'500.–. Er wird mit der Baubewilligung fällig.

² Bei Nachweis einer rechtmässig erstellten Alternative, kann der Ersatzbeitrag bis zwei Jahre nach Baubewilligung zinsfrei rückerstattet werden.

³ Ersatzabgaben geben keinen Anspruch auf Verwirklichung oder Zuteilung bestimmter Parkplätze an einem bestimmten Ort.

Art. 52 Garagen- und Hofzufahrten

¹ Soweit die Erfordernisse der Verkehrssicherheit bzw. von Art. 100 StrG keine weitergehenden Anforderungen verlangen, gelten für Ein- und Ausfahrten folgende Höchst- bzw. Mindestmasse.

² Nicht überdachte Garagen und Hofzufahrten dürfen bei Einzelanlagen höchstens 15 %, bei Sammelgaragen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Beim Anschluss an eine öffentliche Strasse darf das Gefälle ab dem Fahrbahnrand auf eine Länge von mindestens 3,0 m höchstens 3 % betragen.

³ Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,0 m Länge so anzulegen, dass ein normaler Personenwagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir und Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

Art. 53 Abstellflächen für Kehrlicht

Wo die örtlichen Verhältnisse es gestatten, müssen auf privatem Grund unmittelbar an den von der Kehrlichtabfuhr bedienten Strassen Abstellflächen für die Bereitstellung des Abfuhrgutes geschaffen werden.

VI Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

Art. 54 Bewilligungspflicht

In Ergänzung der baugesetzlichen Bestimmungen nach Art. 78 ff BauG sind bewilligungspflichtig:

- a) der Abbruch von Bauten und Anlagen in den Ortsbildschutzgebieten
- b) alle Aussenreklamen
- c) Aussenantennen und Parabol-Spiegel

Art. 55 Baugesuch

a) Formelles

Für das Baugesuch ist ein bei der Abteilung Bewilligungen erhältlich Formular zu verwenden.

Art. 56 Baugesuch

b) Bestandteile

¹ Das Baugesuch muss enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) eine vom Grundbuchgeometer unterzeichnete Grundbuchplankopie mit eingetragenen Massen des Baukörpers und der beabsichtigten Anlage der Zweirad- und Motorfahrzeug-Abstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und Zugangswege;
- c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100, ausnahmsweise 1:50 oder 1:200, mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100, ausnahmsweise 1:50 oder 1:200, mit Angabe des natürlichen und des neuen Terrainverlaufes, der auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten und des Niveaupunktes, Längenprofil von Garagezufahrten;
- e) Umgebungsplan, welcher die Grundzüge der Umgebungsgestaltung aufzeigt, u.a. Terrainveränderungen, Pflanzungen, Kinderspielflächen, versiegelte und unversiegelte Fläche;
- f) Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material, des Gefälles usw.;

- g) Kaminpläne im Massstab 1:50;
- h) Schutzraum-Eingabe nach den gesetzlichen Vorschriften;
- i) Berechnung der Ausnützungs- und / oder Baumassenziffer mit nachvollziehbaren Schemaplänen;
- j) Bauinstallationsplan;
- k) Ergänzende Unterlagen entsprechend der Spezialgesetzgebung.

² Bei allen Fassadenänderungen wie beim Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen und dergleichen ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.

³ Auf Verlangen der Abteilung Bewilligungen sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, Aushubnachweis usw. einzureichen.

Art. 57 Baugesuch

c) Ausführung / Darstellung

¹ Bestehende, neu zu erstellende und abzubrechende Bauten und Bauteile sind bei baulichen Veränderungen durch Farbe zu kennzeichnen.

² Für bestehende Bauteile ist schwarze, für abzubrechende gelbe und für neue rote Farbe zu verwenden.

³ Die Baugesuchsunterlagen sind in dreifacher, Situationspläne in vierfacher Ausführung auf Papier, gefalzt auf das Format A4 (210/297 mm) einzureichen. Sie müssen von Bauherrschaft, Projektverfasser und vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Nordpfeil und den erforderlichen Massen versehen sein.

Art. 58 Gesteigerter Gemeindegebrauch

Die Benützung öffentlicher Strassen, Wege und Plätze ist nur mit Bewilligung der Abteilung Bewilligungen bzw. der Strassenaufsichtsbehörde und unter Auflagen zulässig.

Art. 59 Baukontrolle

Der Abteilung Bewilligungen sind unaufgefordert und rechtzeitig die in der Baubewilligung bezeichneten Baustadien anzuzeigen.

VII Finanzierung – Förderungsbeiträge

Art. 60 Allgemein

¹ Die politische Gemeinde Wil leistet in Ergänzung zum kantonalen Förderungsprogramm gemäss Energiegesetz zusätzliche Beiträge von max. 30 Prozent des kantonalen Förderungsbeitrages sowie es sich um Förderungs-massnahmen im Gebäudebereich handelt.

² Der Stadtrat kann durch Beschluss die Förderungs-massnahmen sowie die Höhe des Beitrages abändern.

Art. 61 Zusicherung

¹ Wer um einen Beitrag ersucht, reicht den Departement Bau, Umwelt und Verkehr neben dem Gesuchsformular die kantonale Zusicherung ein.

² Auf das Gesuch wird eingetreten, wenn es erst 3 Monate nach Rechtskraft der kantonalen Zusicherung eingereicht wird.

³ Das Departement Bau, Umwelt und Verkehr entscheidet über die Bei-

tragsberechtigung.

⁴ Verfällt oder verwirkt nachträglich die kantonale Zusicherung, wird kein Beitrag gewährt.

Art. 62 Auszahlung

¹ Die Auszahlung des Beitrages der politischen Gemeinde Wil erfolgt aufgrund des Nachweises, dass der Kanton seinen Beitrag ausgerichtet hat.

² Beiträge können ganz oder teilweise zurückgefordert werden, wenn:

- a) der Beitrag durch unwahre Angaben erwirkt wurde;
- b) der Kanton seinen Beitrag zurückfordert.

VIII Schlussbestimmungen

Art. 63 Vollzugsbeginn

Zonenplan und Baureglement treten nach Genehmigung durch das kantonale Baudepartement auf den vom Stadtrat bestimmten Zeitpunkt in Kraft.

Art. 64 Anwendung auf hängige Baugesuche

Die zur Zeit des Inkrafttretens des neuen Baureglements noch nicht erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu beurteilen.

Art. 65 Geltende Überbauungspläne und Gestaltungspläne

Überbauungs- und Gestaltungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Baureglements erlassen wurden, bleiben in Kraft. Vorbehalten bleibt deren Überarbeitung und Anpassung an das neue Recht im Einzelfall.

Art. 66 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglements werden Baureglement und Zonenplan vom 3. September 1982 samt Nachträgen aufgehoben.

Genehmigungsvermerk

Vom Stadtparlament erlassen am ...

Öffentliche Auflage ... bis ...


Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am ...

Anhang

A1 Baureglement alt und neu – synoptische Darstellung

A1 Baureglement alt und neu

 <p>Stadt Wil</p>	<p style="text-align: right;">7. Juni 2012</p>
<p>rechtskräftig</p>	<p style="text-align: right;">Hinweise / Erläuterungen</p>
<p>Baureglement</p>	<p style="text-align: right;">Baureglement</p>
<p>I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</p>	<p>I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</p>
<p>Art. 1 - 4</p>	<p>Art. 1 - 5</p>
<p>II. PLANUNGSMITTEL</p>	<p>II. PLANUNGSVORSCHRIFTEN</p>
<p>Art. 5 - 22</p>	<p>Art. 6 - 27</p>
<p>III. NATUR- UND HEIMATSCHUTZ</p>	<p>III. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN</p>
<p>Art. 23 - 25</p>	<p>Art. 28 - 40</p>
<p>IV. BESCHAFFENHEIT DER BAUTEN</p>	<p>IV. AUSFÜHRUNG UND GESTALTUNG DER BAUTEN</p>
<p>Art. 26 - 59</p>	<p>Art. 41 - 44</p>
<p>V. UMGEBUNG, ANLAGEN</p>	<p>V. AUSFÜHRUNG UND GESTALTUNG DER UMGEBUNG</p>
<p>Art. 60 - 68</p>	<p>Art. 45 - 53</p>
<p>VI. BAUAUSFÜHRUNG</p>	<p>VI. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE</p>
<p>Art. 69 - 74</p>	<p>Art. 54 - 59</p>
<p>VII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE</p>	<p>VII. FINANZIERUNG UND FÖRDERUNGSBEITRÄGE</p>
<p>Art. 75 - 80</p>	<p>Art. 60 - 62</p>
<p>VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</p>	<p>VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</p>
<p>Art. 81 - 84</p>	<p>Art. 63 - 66</p>
<p>Baureglement vom 25. November 1992: Gestützt auf Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972 (sGS 731.1), Art. 102 des Strassengesetzes (sGS 732.1), Art. 5 und 136 des Gemeindegesetzes sowie Art. 9 und 35 der Gemeindeordnung vom 20. Juni 1983 erlässt das Gemeindeparlament der Stadt Wil folgendes Baureglement:</p>	<p>Der Stadtparlament Wil erlässt gestützt auf Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700), Art. 2 und 7 des Ge-seetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972 (BauG, sGS 731.1), Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979 (GG, sGS 151.2), Art. 102 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 (StrG, sGS 732.1) das nachstehende Baureglement:</p>
<p>I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</p>	<p>I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</p>
<p>Geltungsbereich</p>	<p>Art. 1 Geltungsbereich</p>
<p>Art. 1 Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die planungs- und baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Sie gelten für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Wil. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts.</p>	<p>Das Baureglement gilt vorbehältlich der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons für das ganze Gebiet der politischen Gemeinde Wil.</p>
<p>Art. 2 1 Das Baureglement bildet die Grundlage für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. 2 Das Baureglement bezweckt ergänzend zu den übergeordneten Zielen der Raumplanung insbesondere: a) eine geordnete Siedlungsentwicklung und die bedarfsgerechte Sicherstellung von geeignetem Boden für die</p>	<p>Art. 2 Zielsezung 1 Das Baureglement bildet die Grundlage für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. 2 Das Baureglement bezweckt ergänzend zu den übergeordneten Zielen der Raumplanung insbesondere: a) eine geordnete Siedlungsentwicklung und die bedarfsgerechte Sicherstellung von geeignetem Boden für die</p>

	<p>landwirtschaftliche Nutzung;</p> <p>b) eine ansprechende und einladende Ortsgestaltung;</p> <p>c) eine qualitativ voll verdichtete Bauweise an ortsbauulich geeigneten Standorten;</p> <p>d) die Schaffung gesunder Wohnungen und Arbeitsplätze;</p> <p>e) die Sicherung stadtnaher Naherholungsräume und -anlagen;</p> <p>f) eine auf die Bebauung abgestimmte Erschliessung des Baugebietes;</p> <p>g) Möglichkeiten für ein reduziertes Angebot von Abstellplätzen des motorisierten Individualverkehrs;</p> <p>h) die Wahrung der Sicherheit von Bauten sowie den Schutz des Menschen und der Umwelt vor übermässig negativen Einflüssen;</p> <p>i) einen haushälterischen Umgang mit Energie.</p>	
<p>Zuständigkeiten</p> <p>Art. 2</p> <p>Der Stadtrat:</p> <p>a) erlässt unter Vorbehalt der Genehmigung des Gemeinde Stadtparlamentes die Richtpläne der Ortsplanung;</p> <p>b) stellt Anträge an das Gemeinde Stadtparlament zum Erlass von Baureglement und Zonenplan;</p> <p>c) erlässt Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen;</p> <p>d) trifft Schutzmassnahmen des Natur- und Heimatschutzes;</p> <p>e) beschliesst über den Erlass von Bausperren, die Durchführung von Grenzbereinigungen und Landumlegungen;</p> <p>f) entscheidet über Einsprachen in Belangen gemäss lit. b) - e);</p> <p>g) bestellt die Baukommission aus drei Mitgliedern, deren Präsident dem Stadtrat angehören muss;</p> <p>h) entscheidet über Rekurse gegen Entscheide und Verfügungen der Baukommission. (gestrichen NT I)</p>	<p>Art. 3 Zuständigkeiten Stadtrat</p> <p>Der Stadtrat:</p> <p>a) erlässt unter Vorbehalt der Genehmigung des Stadtparlamentes die Richtpläne der Ortsplanung;</p> <p>b) stellt Anträge an das Stadtparlament zum Erlass von Baureglement und Zonenplan;</p> <p>c) erlässt Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen;</p> <p>d) trifft Schutzmassnahmen des Natur- und Heimatschutzes;</p> <p>e) beschliesst über den Erlass von Bausperren, die Durchführung von Grenzbereinigungen und Landumlegungen;</p> <p>f) entscheidet über Einsprachen in Belangen gemäss lit. b) - e);</p> <p>g) bestellt die Baukommission aus mindestens drei Mitgliedern, deren Präsident dem Stadtrat angehören muss.</p>	
<p>Art. 3</p> <p>Die Baukommission:</p> <p>a) bereitet die Geschäfte des Stadtrates gemäss Art. 2 lit. c) - f) vor, und vollzieht die Beschlüsse des Stadtrates;</p> <p>b) entscheidet über Baugesuche und Baueinsprachen;</p> <p>b) entscheidet unter Vorbehalt der Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen über Baugesuche und Baueinsprachen sowie Gesuche im ordentlichen Verfahren; (NT IV)</p> <p>e) übt die Bauaufsicht und Baukontrolle aus; (NT IV)</p> <p>d) vollzieht die gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften des Bauwesens, des Feuerschutzes, des Gewässerschutzes, des Umweltschutzes, des Strassenwesens, vorbehältlich einer ausdrücklichen anderweitigen Zuständigkeit; (NT IV)</p> <p>Verfügungen und Entscheide der Baukommission können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten werden. (Neu NT I)</p> <p>1 a) ...</p> <p>b) ...</p> <p>c) Wird gestrichen</p> <p>Wird gestrichen</p>	<p>Art. 4 Zuständigkeiten Baukommission</p> <p>1 Die Baukommission:</p> <p>a) bereitet die Geschäfte des Stadtrates gemäss Art. 2 lit. c) - f) vor, und vollzieht die Beschlüsse des Stadtrates;</p> <p>b) entscheidet unter Vorbehalt der Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen über Baugesuche und Baueinsprachen sowie Gesuche im ordentlichen Verfahren;</p> <p>2 Verfügungen und Entscheide der Baukommission können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten werden.</p>	

<p>Verwaltung</p> <p>Art. 4 Das dem Bauwesen vorstehende Mitglied des Stadtrates und die ihm unterstellten Verwaltungsstellen:</p> <p>a) bereiten die Entscheide und Beschlüsse der Baukommission vor; b) vollziehen die Beschlüsse des Stadtrates und der Baukommission.</p> <p>1 Im Grundsatz fallen in die Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen:</p> <p>a) Die Vorbereitung der Entscheide und Beschlüsse der Baukommission; b) Der Vollzug der Beschlüsse des Stadtrates und der Baukommission; c) Die Bauaufsicht und die Baukontrolle; d) Der Vollzug der gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften des Bauwesens, des Feuerschutzes, des Gewässerschutzes, des Umweltschutzes, des Strassenwesens, vorbehältlich einer ausdrücklichen anderweitigen Zuständigkeit.</p> <p>2 Im Besondere fällt in die Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen, sofern keine wichtigen öffentlichen Interessen berührt sind, keine Einsprache erhoben wurde oder keine Ausnahmebewilligung erforderlich ist, die Beschlussfassung über:</p> <p>a) Kleinbauten gemäss Art. 45; b) Geringfügige Veränderungen an bestehenden Bauten; c) Korrekturpläne, wenn die Abweichung von der bewilligten Baugesuchsplänen geringfügig ist; d) andere bewilligungspflichtige Sachverhalte von geringfügiger Bedeutung, die von der Baukommission festgelegt werden. (NT IV)</p>	<p>Art. 5 Verwaltung – Abteilung Bewilligungen</p> <p>1 Im Grundsatz fallen in die Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen:</p> <p>a) die Vorbereitung der Entscheide und Beschlüsse der Baukommission; b) der Vollzug der Beschlüsse des Stadtrates und der Baukommission; c) die Bauaufsicht und die Baukontrolle; d) der Vollzug der gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften des Bauwesens, des Feuerschutzes, des Gewässerschutzes, des Umweltschutzes, des Strassenwesens, vorbehältlich einer ausdrücklichen anderweitigen Zuständigkeit.</p> <p>2 Im Besonderen fällt in die Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen, sofern keine wichtigen öffentlichen Interessen berührt sind, keine Einsprache erhoben wurde oder keine Ausnahmebewilligung erforderlich ist, die Beschlussfassung über:</p> <p>a) Kleinbauten gemäss Art. 39; b) geringfügige Veränderungen an bestehenden Bauten; c) Korrekturpläne, wenn die Abweichung von den bewilligten Baugesuchsplänen geringfügig ist; d) andere bewilligungspflichtige Sachverhalte von geringfügiger Bedeutung, die von der Baukommission festgelegt werden.</p> <p>3 Verfügungen und Entscheide der Abteilung Bewilligungen können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten werden.</p>	<p>Ergänzung</p> <p>Rechtsmittel bei Verfügungen und Entscheide</p>
<p>Förderbeiträge a) Allgemein (NT IV)</p> <p>Art. 4bis 1 Die politische Gemeinde will leistet in Ergänzung zum kantonalen Förderungsprogramm gemäss Energiegesetz zusätzliche Beiträge von max. 30 Prozent des kantonalen Förderungsbeitrages, sowie es sich um Förderungsmaßnahmen im Gebäudebereich handelt. 2 Der Stadtrat kann durch Beschluss die Förderungsmaßnahmen sowie die Höhe des Beitrages abändern.</p>		<p>Systematische Anpassung</p> <p>neu als separates Kapitel VII</p>
<p>b)Zusicherung</p> <p>Art. 4ter 1 Wer um einen Beitrag ersucht, reicht den Departement Bau, Umwelt und Verkehr neben dem Gesuchsformular die kantonale Zusicherung ein. 2 Auf das Gesuch wird eingetreten, wenn es erst 3 Monate nach Rechtskraft der kantonalen Zusicherung eingereicht wird. 3 Das Departement Bau, Umwelt und Verkehr entscheidet über die Beitragsberechtigung. 4 Verfällt oder verwirkt nachträglich die kantonale Zusicherung, wird kein Beitrag gewährt.</p>		
<p>c) Auszahlung</p> <p>Art. 4quater 1 Die Auszahlung des Beitrages der politischen Gemeinde will erfolgt aufgrund des Nachweises, dass der Kanton seinen Beitrag ausgerichtet hat. 2 Beiträge können ganz oder teilweise zurückgefordert werden, wenn</p> <p>a) Der Beitrag durch unwahre Angaben erwirkt wurde; b) Der Kanton seinen Beitrag zurückfordert.</p>		

<p>II. PLANUNGSMITTEL</p> <p>Zonenplan, Regelbauweise</p> <p>1. Allgemeines</p> <p>Art. 5</p> <p>Der Zonenplan ist Bestandteil dieses Reglementes.</p> <p>Massgebend sind die genehmigten Originalpläne zum Zonenplan in der jeweils gültigen Fassung.</p>	<p>II. PLANUNGSVORSCHRIFTEN</p> <p>1. Planungsinstrumente</p> <p>Art. 6 Ortsplanung</p> <p>1 Die Ortsplanung stellt die planerische Grundordnung dar und richtet sich nach Art. 4 ff. BauG. Sie besteht aus folgenden Planungsinstrumenten: Richtpläne, Zonenplan, Baureglement, Schutzverordnung und Sondernutzungspläne sowie der Übersicht über den Stand der Erschliessung und dem Erschliessungsprogramm.</p> <p>2 Die vom Stadtrat erstellen kommunalen Richtpläne und deren massgebliche Änderungen werden zur Vernehmlassung in der Stadt während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. Während dieser Zeit kann sich jedermann zu den Richtplänen schriftlich äussern. Der Stadtrat nimmt zu den Einwendungen Stellung. Der Rechtsweg kann nicht beschränkt werden. Richtpläne sind für die Behörden begleitend.</p> <p>3 Verbindlich sind die originalunterzeichneten und genehmigten Pläne im jeweiligen Massstab mit den dazugehörigen Unterlagen. Der Stadtrat kann elektronische Publikationen als verbindlich erklären.</p>	<p>Ergänzung</p> <p>Mitwirkungsverfahren bei kommunalen Richtplänen</p>
	<p>Art. 7 Naturgefahren</p> <p>1 Als Naturgefahrengebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch gravitative Gefahrenprozesse wie z. B. Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Blockschlag, Felssturz bedroht sind.</p> <p>2 In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besondere Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz zu genügen. Massgebend sind die separaten Gefahrenkarten, das kommunale Massnahmenkonzept Naturgefahren und die Wegleitung "Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren" der Kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt St. Gallen. Für die einzelnen Gefahrengebiete gelten folgende Vorschriften:</p> <p>a) Gefahrengebiet 1 (erhebliche Gefährdung): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weitergehende Massnahmen wie z. B. die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen sind untersagt. Ausgenommen sind standort-gebundene Infrastrukturanlagen wie Wanderwege und dergleichen.</p> <p>b) Gefahrengebiet 2 (mittlere Gefährdung): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinaus gehen wie Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.</p> <p>c) Gefahrengebiet 3 (geringe Gefährdung): Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Für öffentliche Bauten und Anlagen sowie besondere Bauvorhaben wie Bauten für grosse Menschenansammlungen, mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotenzial sind die Objektschutzrichtlinien verbindlich. Für die übrigen Bauten und Anlagen gelten die Objektschutzrichtlinien als Empfehlung.</p> <p>d) Gefahrengebiet 4 (Restgefahr): Für sensible Objekte wie Spitäler, Heime, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Industriebetriebe sind spezielle Massnahmen zu prüfen.</p> <p>3 In allen Gefahrengebieten sind sämtliche Terrainveränderungen bewilligungspflichtig.</p> <p>4 Bei Bauvorhaben, die ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, ist die Gefahrenhinweis Karte zu beachten. Weist diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleibt vorbehalten.</p>	<p>Mustervorschriften des Kantons, welche mit der kantonalen Gefahrenkarte (Vorlage voraussichtlich 3. Juli 2012) gesamthaft zu beurteilen sind.</p>

	<p>1.1 Sondernutzungspläne</p> <p>Art. 8 Überbauungsplan</p> <p>1 Zur Erreichung einer qualitativ guten Überbauung wird bei Ausarbeitung eines Überbauungsplanes eine Mehrausnutzung zur zonen gemässen Grundnutzung gewährt. Diese bemisst sich an der ortsbaulichen und architektonischen Qualität sowie der Einhaltung der spezifischen Anforderungen gemäss Abs. 3 und wird erst aufgrund eines konkreten Projektes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv zugesichert.</p> <p>2 Die Behörde legt im Überbauungsplan die maximale Mehrausnutzung und die dafür zu erfüllenden Anforderungen fest. Dabei wird der Zuschlag in Abhängigkeit der nachfolgenden Anforderungen bis maximal 25 % der jeweiligen zonen gemässen Ausnutzungsziffer festgelegt.</p> <p>3 Als Anforderungen gelten insbesondere die nachfolgenden Kriterien:</p> <p>a) Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;</p> <p>b) hohe ortsbauliche und architektonische Qualität, in der Regel über ein Konkurrenzverfahren ermittelt;</p> <p>c) überdurchschnittliche Wohnqualität;</p> <p>d) sichere und attraktive Führung der Fussgänger;</p> <p>e) attraktive Gestaltung der Freiräume und halböffentlichen Flächen;</p> <p>f) effiziente Erschliessung für den motorisierten Verkehr;</p> <p>g) platzsparende, nicht störende Anordnung der Autoabstellplätze;</p> <p>h) effiziente Energieversorgung mit Einsatz erneuerbarer Energien.</p>	<p>Systematische Anpassung</p> <p>Bisherige Regelung, Art. 21 und 22 unter neuem Untertitel bei Planungsinstrumente</p>
	<p>Art. 9 Gestaltungsplan</p> <p>1 Beim Gestaltungsplan gemäss Art. 28 BauG kann für das betreffende Plangebiet die Anwendung einer Ausnutzungsziffer aufgehoben werden. Eine Durchmischung von Nutzungen ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.</p> <p>2 Im Übrigen gelten die Voraussetzungen von Art. 28 BauG und Art. 7 dieses Reglementes.</p>	
<p>2. Zonenarten</p> <p>Art. 6</p> <p>Der Zonenplan teilt das Gebiet der Politischen Gemeinde in folgende Zonen auf:</p> <p>a) Kernzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altstadtzone A - Kernzone K <p>b) Wohnzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> - eingeschossige Wohnzone W1 - zweigeschossige Wohnzone W2 - dreigeschossige Wohnzone W3 - viergeschossige Wohnzone W4 <p>c) Wohn-Gewerbe-Zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 <p>d) Gewerbe-Industriezone GI</p> <p>e) Industriezone IZ</p> <p>f) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeZ</p> <p>g) Grünzone</p> <p>- Grünzone GZ</p>	<p>2. Zoneneinteilung</p> <p>Art. 10 Zonenarten</p> <p>1 Der Zonenplan teilt das Gebiet der Politischen Gemeinde in folgende Nutzungszonen auf:</p> <p>Zonen des Baugebiets:</p> <p>a) Kernzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kernzone Altstadt KA - Kernzone K 3 - Kernzone K 4 <p>b) Wohnzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> - zweigeschossige Wohnzone W2a - zweigeschossige Wohnzone W2b - dreigeschossige Wohnzone W3 - viergeschossige Wohnzone W4 <p>c) Wohn-Gewerbe-Zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 - viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG4 <p>d) Gewerbe-Industriezone GI</p> <p>e) Industriezone IZ</p> <p>f) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA</p>	<p>Ergänzungen</p> <p>Folgende Zonenarten differenziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnzone W1 in Wohnzone W2a abgewandelt - Kernzonen - Wohn-Gewerbezone - Grünzonen

<p>- Grünzone Schrebergärten (Bauzone) GZSG</p> <p>h) Landwirtschaftszone LZ</p> <p>i) Übriges Gemeindegebiet UeG</p> <p>k) Intensiverholungszone</p> <p>- Intensiverholungszone Dauerstandplatz IED</p> <p>- Intensiverholungszone Reifen IER</p> <p>Soweit im Zonenplan keine andere Zuordnung von einzelnen Zonen oder Teilen von Zonen festgelegt ist, gilt die Zuordnung gemäss Art. 6 des Grossratsbeschlusses über den Lärmschutz vom 8. November 1990 (SGS 672.43), werden die einzelnen Zonen den folgenden Empfindlichkeitsstufen gemäss der beigefügten Lärmschutzverordnung zugeordnet:</p> <p>– Stufe II: Wohnzonen, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Grünzone;</p> <p>– Stufe III: Kernzonen, Wohn-/Gewerbezone, Landwirtschaftszone, Übriges Gemeindegebiet;</p> <p>Stufe III: Kernzonen, Wohn-/Gewerbezone, Landwirtschaftszone, Übriges Gemeindegebiet, Intensiverholungszone;</p> <p>– Stufe IV: Industriezone</p> <p>(N+I)</p>	<p>g) Grünzone</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grünzone Freihaltung GF – Grünzone Familiengärten GFG – Grünzone Erholung GE <p>h) Intensiverholungszone</p> <ul style="list-style-type: none"> – Intensiverholungszone Dauerstandplatz IED – Intensiverholungszone Reifen IER – Intensiverholungszone Allmend IEA <p>Zonen ausserhalb des Baugebiets:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Grünzone Schutz GS j) Grünzone Grundwasserschutz GG k) Landwirtschaftszone L l) Übriges Gemeindegebiet UeG <p>2. Soweit im Zonenplan keine andere Zuordnung von einzelnen Zonen oder Teilen von Zonen festgelegt ist, gelten je Zonenart die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 32 Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung (EZZUG, sGS 672.1) vom 1. Januar 2012.</p>	<p>Grossratsbeschluss abgelöst</p>
<p>3. Altstadtzone</p> <p>a) Zweck</p> <p>Art. 7</p> <p>Die Altstadtzone bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart der Altstadt sowie den Schutz geschichtlich, architektonisch oder für das Altstadtbild wertvoller Bauten und Anlagen.</p> <p>b) Nutzungsart und -intensität</p> <p>Art. 8</p> <p>In der Altstadtzone sind die in der Kernzone gemäss Art. 15 BauG zugelassenen Bauten und Anlagen gestattet.</p> <p>Die Vorschriften über die Ausnutzungsziffer finden keine Anwendung.</p>	<p>2.1 Zonen des Baugebiets</p> <p>Art. 11 Kernzone Altstadt</p> <p>a) Zweck</p> <p>Die Kernzone Altstadt bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart der Altstadt sowie den Schutz geschichtlich, architektonisch oder für das Altstadtbild wertvoller Bauten und Anlagen.</p> <p>Art. 12 Kernzone Altstadt</p> <p>b) Nutzung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In der Kernzone Altstadt sind die in der Kernzone gemäss Art. 15 BauG zugelassenen Bauten und Anlagen gestattet. Vorbehalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften. 2. Ausbau und Nutzung bestehender Dachgeschosse sind innerhalb des vorhandenen Volumens zulässig. Neue oder die Erweiterung bestehender Dachaufbauten, Dachanschnitte oder Dachfenster sind nur zulässig soweit sie mit den Interessen des Schutzes der Dachlandschaft vereinbar sind. <p>Art. 13 Kernzone Altstadt</p> <p>c) Bauweise</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Neubauten sind, wo es im Interesse des Altstadtbildes erforderlich ist, in geschlossener Bauweise zu erstellen. Im Übrigen gilt offene Bauweise. 2. Neubauten müssen in Grösse und Gestaltung dem Altstadtbild und benachbarten Bauten eingeordnet sein, namentlich in Bezug auf Baumasse, Fassadengliederung und Gestaltung, Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung. 3. Wo Bauten in geschlossener Bauweise zu erstellen sind, kann die Baukommission im Einzelfalle die Art der Bebauung, namentlich in Bezug auf Bauflucht, Gebäudehöhe, Gebäudetiefe sowie die rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände festlegen und Weisungen für die äussere Gestaltung der Bauten gemäss Abs. 2 erteilen. 4. Lichtverbeanlage sowie Aussen-Antennenanlagen jeglicher Art an und neben Gebäuden sind nicht gestattet. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Kernzone gemäss Art. 14. 	<p>Systematische Anpassung</p> <p>Teilweise Übernahme aus bisheriger Regelung Art. 23</p>

<p>c) Bestehende Bauten und Anlagen</p> <p>Art. 9 Alle bestehenden Bauten und Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten und noffals im Sinne von Art. 100 BaUG in Stand zu stellen. Der Abbruch von Bauten und Anlagen, einschliesslich Bauteile im Innern, jede Veränderung von Fassaden, Fenstern, Dächern und charakteristischen Stilelementen sowie das Anbringen von Firmenschildern, Reklametafeln aller Art und von Aussenreklamen sind bewilligungspflichtig. Ein vollständiger oder teilweiser Abbruch eines Gebäudes in der Altstadzone wird nur bewilligt, wenn dies mit dem Zweck der Zone im Einklang steht und gleichzeitig die Baubewilligung für einen Neubau erteilt werden kann, dessen Erstellung sichergestellt ist, oder wenn die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken in charakteristischen Häuserreihen der Altstadt, die durch Brand oder durch Elementarereignisse entstehen, müssen innert 3 Jahren geschlossen werden. Bei Renovationen und Umbauten sowie beim Wiederaufbau gemäss Abs. 4 ist in der Regel der ursprüngliche historische Zustand wieder herzustellen. Ausbau und Nutzung bestehender Dachgeschosse sind innerhalb des vorhandenen Volumens und unter Einhaltung der Hygienevorschriften zulässig. Neue oder die Erweiterung bestehender Dachaufbauten, Dachanschnitte oder Dachfenster sind nur zulässig soweit sie mit den Interessen des Schutzes der Dachlandschaft vereinbar sind.</p>	<p>Art. 14 in Entwurf SchV überführt</p> <p>Ausbauregelung Dächer neu unter Geschossdefinition</p>
<p>d) neue Bauten und Anlagen</p> <p>Art. 10 Neubauten sind, wo es im Interesse des Altstadtbildes erforderlich ist, in geschlossener Bauweise zu erstellen. Im Übrigen gilt offene Bauweise. Neubauten müssen in Grösse und Gestaltung dem Altstadtbild und benachbarten Bauten eingeordnet sein, namentlich in Bezug auf Baumasse, Fassadengliederung und Gestaltung, Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung. Wo Bauten in geschlossener Bauweise zu erstellen sind, kann die Baukommission im Einzelfalle die Art der Bebauung, namentlich in Bezug auf Bauflucht, Gebäudehöhe, Gebäudetiefe sowie die rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände festlegen und Weisungen für die äussere Gestaltung der Bauten gemäss Art. 2 erteilen. Lichtverbeanlage sowie Aussen-Antennenanlagen jeglicher Art an und neben Gebäuden sind nicht gestattet. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Kernzone gemäss Art. 12.</p>	<p>Inhaltlich in vorhergehende Artikel integriert</p>
<p>4. Kernzone</p> <p>a) Bauweise</p> <p>Art. 11 In der Kernzone gilt grundsätzlich offene Bauweise. Geschlossene Bauweise ist aufgrund von Überbauungs- und Gestaltungsplänen gestattet.</p>	<p>Ergänzung</p> <p>neue Aufteilung in drei- und viergeschossige Kernzone</p>

<p>Art. 14 Kernzone</p> <p>1 In der Regel gelten für das Gebiet der Kernzone besondere Bauvorschriften gemäss bestehenden oder neu zu erlassenden Überbauungs- oder Gestaltungsplänen. 2 Soweit durch Überbauungs- oder Gestaltungspläne nichts anderes bestimmt wird, gelten offene Bauweise und damit folgende Regelbauvorschriften:</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>K 3</td> <td>K 4</td> </tr> <tr> <td>– Vollgeschosse</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>– Grenzabstand allseitig (m)</td> <td>4.00</td> <td>5.00</td> </tr> <tr> <td>– Gebäudehöhe (m)</td> <td>9.50</td> <td>12.50</td> </tr> <tr> <td>– Firsthöhe (m)</td> <td>13.50</td> <td>16.50</td> </tr> <tr> <td>– Gebäudelänge (m)</td> <td>40.00</td> <td>50.00</td> </tr> </table> <p>3 Für Gebäude mit gewerblich genutzten Geschossen kann die zulässige Gebäude- und Firsthöhe soweit gewerblich bedingt höchstens 1.00 m mehr betragen. 4 Der Ausbau von Dachgeschossen sowie der Ausbau von Untergeschossen zu gewerblichen Zwecken sind</p>		K 3	K 4	– Vollgeschosse	3	4	– Grenzabstand allseitig (m)	4.00	5.00	– Gebäudehöhe (m)	9.50	12.50	– Firsthöhe (m)	13.50	16.50	– Gebäudelänge (m)	40.00	50.00
	K 3	K 4																
– Vollgeschosse	3	4																
– Grenzabstand allseitig (m)	4.00	5.00																
– Gebäudehöhe (m)	9.50	12.50																
– Firsthöhe (m)	13.50	16.50																
– Gebäudelänge (m)	40.00	50.00																

	im Rahmen der Regelbauvorschriften, namentlich betreffend Dachaufbauten und -einschnitten und Abstellflächen für Motorfahrzeuge, gestattet.																																																																																	
<p>b) Bauvorschriften</p> <p>Art. 12</p> <p>In der Regel gelten für das Gebiet der Kernzone besondere Bauvorschriften gemäss bestehenden oder neu zu erlassenden Überbauungs- oder Gestaltungsplänen.</p> <p>Soweit durch Überbauungs- oder Gestaltungspläne nichts anderes bestimmt wird, gelten als Regelbauvorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vollgeschosse 3 - Grenzabstand allseitig 4,0 m - Gebäudehöhe 9,5 m - Firsthöhe 13,5 m - Gebäudetiefe 24,0 m - Gebäudelänge 40,0 m <p>Für Gebäude mit gewerblich genutzten Geschossen kann die zulässige Gebäude- und Firsthöhe soweit gewerblich bedingt höchstens 1 m mehr betragen.</p> <p>Der Ausbau von Dachgeschossen sowie der Ausbau von Untergeschossen zu gewerblichen Zwecken sind im Rahmen der Regelbauvorschriften, namentlich betreffend Dachaufbauten und -einschnitten, Hygiene, Abstellflächen für Motorfahrzeuge, gestattet, ohne als Vollgeschoss zu zählen.</p>																																																																																		
<p>5. Wohnzonen</p> <p>a) Bauvorschriften</p> <p>Art. 13</p> <p>Es gilt offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:</p> <table border="1" data-bbox="766 1456 1037 2110"> <thead> <tr> <th></th> <th>W1</th> <th>W2</th> <th>W3</th> <th>W4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td>0,40</td> <td>0,50</td> <td>0,60</td> <td>0,70</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>5,0 m</td> <td>7,5 m</td> <td>10,0 m</td> <td>12,5 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe</td> <td>9,0 m</td> <td>11,5 m</td> <td>14,0 m</td> <td>16,5 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>25,0 m</td> <td>30,0 m</td> <td>40,0 m</td> <td>45,0 m</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand</td> <td>4,0 m</td> <td>4,0 m</td> <td>5,0 m</td> <td>6,0 m</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand</td> <td>6,0 m</td> <td>8,0 m</td> <td>10,0 m</td> <td>12,0 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bei Reihenhäusern in der W1 ist eine gesamte Gebäudelänge von 30 m gestattet, wenn sich diese gut in das Strassen- und Quartierbild einfügen.</p> <p>3 Die Ausnutzungsziffer gemäss Abs. 1 erhöht sich um 5% für Bauten,</p> <p>a) Die den <i>Minergie</i>-Baustandard erfüllen, oder</p> <p>b) Deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0,15 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 1,0 W/m²K oder weniger einhalten.</p> <p>Eine Kumulation mit einer Mehrausnutzung aufgrund eines Sondernutzungsplanes ist ausgeschlossen (NT IV)</p>		W1	W2	W3	W4	Vollgeschosse	1	2	3	4	Ausnutzungsziffer	0,40	0,50	0,60	0,70	Gebäudehöhe	5,0 m	7,5 m	10,0 m	12,5 m	Firsthöhe	9,0 m	11,5 m	14,0 m	16,5 m	Gebäudelänge	25,0 m	30,0 m	40,0 m	45,0 m	Kleiner Grenzabstand	4,0 m	4,0 m	5,0 m	6,0 m	Grosser Grenzabstand	6,0 m	8,0 m	10,0 m	12,0 m	<p>Art. 15 Wohnzonen</p> <p>1 Es gilt offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:</p> <table border="1" data-bbox="766 560 1037 1279"> <thead> <tr> <th></th> <th>W2a</th> <th>W2b</th> <th>W3</th> <th>W4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Vollgeschosse</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>- Ausnutzungsziffer</td> <td>0,45</td> <td>0,50</td> <td>0,65</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudehöhe (m)</td> <td>6,00</td> <td>7,50</td> <td>10,00</td> <td>12,50</td> </tr> <tr> <td>- Firsthöhe (m)</td> <td>10,00</td> <td>11,50</td> <td>14,00</td> <td>16,50</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudelänge (m)</td> <td>25,00</td> <td>30,00</td> <td>40,00</td> <td>45,00</td> </tr> <tr> <td>- Kleiner Grenzabstand (m)</td> <td>4,00</td> <td>4,00</td> <td>5,00</td> <td>6,00</td> </tr> <tr> <td>- Grosser Grenzabstand (m)</td> <td>-</td> <td>8,00</td> <td>10,00</td> <td>12,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 Bei Reihenhäusern in den Zonen W2a und W2b ist eine gesamte Gebäudelänge bis 30,0 m gestattet, wenn sich diese gut in das Strassen- und Quartierbild einfügt.</p> <p>3 Bauten sind mit der Längsseite parallel zum Hang bzw. den Höhenlinien auszurichten.</p> <p>4 Der Mehrflächenschlag für Gebäudeseiten über 20,0 m beträgt 1/4 der Mehrflänge, höchstens aber 5 m, für Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5,0 m wird er nicht angewendet.</p>		W2a	W2b	W3	W4	- Vollgeschosse	2	2	3	4	- Ausnutzungsziffer	0,45	0,50	0,65	0,80	- Gebäudehöhe (m)	6,00	7,50	10,00	12,50	- Firsthöhe (m)	10,00	11,50	14,00	16,50	- Gebäudelänge (m)	25,00	30,00	40,00	45,00	- Kleiner Grenzabstand (m)	4,00	4,00	5,00	6,00	- Grosser Grenzabstand (m)	-	8,00	10,00	12,00	<p>Ergänzung</p> <p>Feinere Aufgliederung der Wohnzonen zur besseren Nutzung des Baulandes.</p> <p>Möglichkeiten zur zeitgemässen Regelung betreffend Energiebonus befinden sich noch in Abklärung.</p> <p>Ausnutzung Wohnzonen W3 und W4 erhöht</p>
	W1	W2	W3	W4																																																																														
Vollgeschosse	1	2	3	4																																																																														
Ausnutzungsziffer	0,40	0,50	0,60	0,70																																																																														
Gebäudehöhe	5,0 m	7,5 m	10,0 m	12,5 m																																																																														
Firsthöhe	9,0 m	11,5 m	14,0 m	16,5 m																																																																														
Gebäudelänge	25,0 m	30,0 m	40,0 m	45,0 m																																																																														
Kleiner Grenzabstand	4,0 m	4,0 m	5,0 m	6,0 m																																																																														
Grosser Grenzabstand	6,0 m	8,0 m	10,0 m	12,0 m																																																																														
	W2a	W2b	W3	W4																																																																														
- Vollgeschosse	2	2	3	4																																																																														
- Ausnutzungsziffer	0,45	0,50	0,65	0,80																																																																														
- Gebäudehöhe (m)	6,00	7,50	10,00	12,50																																																																														
- Firsthöhe (m)	10,00	11,50	14,00	16,50																																																																														
- Gebäudelänge (m)	25,00	30,00	40,00	45,00																																																																														
- Kleiner Grenzabstand (m)	4,00	4,00	5,00	6,00																																																																														
- Grosser Grenzabstand (m)	-	8,00	10,00	12,00																																																																														
<p>b) Ausbau-Dach- und Untergeschosse</p> <p>Art. 14</p> <p>Der Ausbau des Dachgeschosses ist im Rahmen der Regelbauvorschriften gestattet.</p> <p>Ergibt sich bei Bauten am Hang zufolge der Geländeneigung ein talseitig freiliegendes Untergeschoss, ist der Ausbau des Dach- und Untergeschosses erlaubt. Dabei darf die Höhe des fertigen Bodens des darüber</p>		<p>Systematische Anpassung neu unter Geschossdefinition</p>																																																																																

<p>liegenden Geschosses nicht höher als 3 m, an der teilseitigen Fassade gemessen, über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain liegen.</p>																																		
<p>6. Wohn-Gewerbe-Zone</p> <p>Art. 15</p> <p>Für die Bauweise in der Wohn-Gewerbe-Zone finden die Vorschriften der dreigeschossigen Wohnzone mit folgenden Änderungen Anwendung:</p> <p>a) die Ausnutzungsziffer beträgt 0,80, sofern mindestens ein Drittel der anrechenbaren Geschossfläche gewerblich genutzt wird;</p> <p>b) eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens 5 m Gebäudehöhe haben allseits einen Mindestgrenzabstand von 4 m und gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück einen Mindestgebäudeabstand von 4 m einzuhalten. Die Vorschriften über den Mehrlängenzuschlag finden für solche Bauten keine Anwendung;</p> <p>c) der Ausbau von Untergeschossen ist im Rahmen der Regelbauvorschriften, jedoch nur für gewerbliche Zwecke, erlaubt.</p>	<p>Art. 16 Wohn-Gewerbe-Zonen</p> <p>1 In Wohn-Gewerbebezonen gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:</p> <table border="0"> <tr> <td>– Vollgeschosse</td> <td>3</td> <td>WG3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>– Ausnutzungsziffer (AZ)</td> <td>0,65</td> <td>0,80</td> <td>WG4</td> </tr> <tr> <td>– Gewerbonus AZ</td> <td>0,20</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>– Gebäudehöhe (m)</td> <td>10,00</td> <td>12,50</td> <td></td> </tr> <tr> <td>– Firsthöhe (m)</td> <td>14,00</td> <td>16,50</td> <td></td> </tr> <tr> <td>– Gebäudelänge (m)</td> <td>40,00</td> <td>50,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>– Kleiner Grenzabstand (m)</td> <td>5,00</td> <td>6,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>– Grösser Grenzabstand (m)</td> <td>10,00</td> <td>12,00</td> <td></td> </tr> </table> <p>2 Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudeseiten über 25,00 m beträgt 1/4 der Mehrlänge, höchstens aber 5,00 m; für reine Gewerbebauten und Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5,00 m wird er nicht angewendet.</p> <p>3 Für Bauten, bei denen mindestens das Erdgeschoss der Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung dient, kommt der Gewerbonus sowie eine um 1,00 m erhöhte Gebäude- und Firsthöhe zur Anwendung. Solche Bauten müssen, wenn die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt wird, keinen grossen Grenzabstand einhalten.</p> <p>4 Der Ausbau von Untergeschossen ist im Rahmen der Regelbauvorschriften, jedoch nur für gewerbliche Zwecke, erlaubt.</p>	– Vollgeschosse	3	WG3	4	– Ausnutzungsziffer (AZ)	0,65	0,80	WG4	– Gewerbonus AZ	0,20			– Gebäudehöhe (m)	10,00	12,50		– Firsthöhe (m)	14,00	16,50		– Gebäudelänge (m)	40,00	50,00		– Kleiner Grenzabstand (m)	5,00	6,00		– Grösser Grenzabstand (m)	10,00	12,00		<p>Ergänzung</p> <p>neue Aufteilung in drei- und viergeschossige Kernzone</p>
– Vollgeschosse	3	WG3	4																															
– Ausnutzungsziffer (AZ)	0,65	0,80	WG4																															
– Gewerbonus AZ	0,20																																	
– Gebäudehöhe (m)	10,00	12,50																																
– Firsthöhe (m)	14,00	16,50																																
– Gebäudelänge (m)	40,00	50,00																																
– Kleiner Grenzabstand (m)	5,00	6,00																																
– Grösser Grenzabstand (m)	10,00	12,00																																
<p>7. Gewerbe-Industrie- Zone, Industrie-Zone</p> <p>Art. 16</p> <p>Bis zu einer Gebäudehöhe von 10 m hat der Grenzabstand allseits mindestens 4 m zu betragen. Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 16 m und die Firsthöhe 20 m. Der Grenzabstand erhöht sich um das Ausmass der Hälfte einer Mehrhöhe über 10 m Gebäudehöhe oder 16 m Firsthöhe.</p> <p>Die Bestimmungen über den Mehrlängenzuschlag finden keine Anwendung. Soweit Wohnungen zulässig sind, müssen sie die gleichen Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse aufweisen, wie sie durch die in der Wohnzone WG3 geltenden Vorschriften gewährleistet sind. Im Grenzbereich gegenüber andern Zonen als Gewerbe-Industrie und Industriezonen haben Industrie- und Gewerbebauten einen Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber von 5 m einzuhalten.</p>	<p>Art. 17 Gewerbe-Industrie- und Industrie-Zone</p> <p>1 In Industriezonen gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>GI</td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>– Maximale Gebäudehöhe (m)</td> <td>16,00</td> <td>21,00</td> </tr> <tr> <td>– Maximale Firsthöhe (m)</td> <td>20,00</td> <td>21,00</td> </tr> <tr> <td>– Grenzabstand allseitig (m)</td> <td>4,00</td> <td>4,00</td> </tr> <tr> <td>– Gebäudeabstand zwischen Bauten des gleichen Betriebes auf demselben Grundstück (m)</td> <td>5,00</td> <td>5,00</td> </tr> <tr> <td>– Baumassenziffer</td> <td>6,0</td> <td>8,0</td> </tr> </table> <p>2 Gegenüber Zonen mit Wohnanteil haben Gewerbe- und Industriebauten einen Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber von 5,00 m einzuhalten.</p> <p>3 Der Grenzabstand erhöht sich um das Ausmass der Hälfte einer Mehrhöhe über 10,00 m Gebäudehöhe.</p> <p>4 Technisch bedingte Aufbauten dürfen in der Gewerbe-Industrie-Zone die zulässige Gebäudehöhe und Firsthöhe überschreiten, wenn sie im Orts- und Landschaftsbild nicht stören und sorgfältig in die architektonische Gestaltung integriert sind; in der Industrie-Zone dürfen sie die zulässige Gebäudehöhe und Firsthöhe nicht überschreiten.</p>		GI	I	– Maximale Gebäudehöhe (m)	16,00	21,00	– Maximale Firsthöhe (m)	20,00	21,00	– Grenzabstand allseitig (m)	4,00	4,00	– Gebäudeabstand zwischen Bauten des gleichen Betriebes auf demselben Grundstück (m)	5,00	5,00	– Baumassenziffer	6,0	8,0	<p>Ergänzung</p> <p>BMZ analog Bronschhofen eingeführt</p> <p>Höhe der BMZ gegenüber bestehenden Betrieben überprüft</p> <p>Gebäude- und Firsthöhe an Bronschhofen angepasst</p>														
	GI	I																																
– Maximale Gebäudehöhe (m)	16,00	21,00																																
– Maximale Firsthöhe (m)	20,00	21,00																																
– Grenzabstand allseitig (m)	4,00	4,00																																
– Gebäudeabstand zwischen Bauten des gleichen Betriebes auf demselben Grundstück (m)	5,00	5,00																																
– Baumassenziffer	6,0	8,0																																
<p>8. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>Art. 17</p> <p>Gegenüber der Grenze von Grundstücken in anderen Zonen beträgt der Grenzabstand die Hälfte der</p>	<p>Art. 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>Gegenüber der Grenze von Grundstücken in anderen Zonen beträgt der Grenzabstand die Hälfte der Gebäudehöhe. Im Übrigen ist die Bauweise nicht beschränkt.</p>																																	

Gebäudehöhe. Im Übrigen ist die Bauweise nicht beschränkt.		
<p>9. Grünzone</p> <p>Art. 18 Bauten, welche der Zone erfordert, sind auf ein Vollgeschoss und eine maximale Gebäudegrundfläche von 50 m² beschränkt. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten und sind gut in die Umgebung einzufügen. Vorbehalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften. 1 Soweit der Zweck der Grünzone im Zonenplan nicht besonders bezeichnet ist, sind Bauten, welche der Zweck der Zone erfordert, auf ein Vollgeschoss und eine maximale Gebäudegrundfläche von 50 m² beschränkt. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten und sind gut in die Umgebung einzufügen. Vorbehalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften. 2 Die im Zonenplan als Grünzone Schrebergärten bezeichneten Flächen dienen der Schaffung und Erhaltung von Schrebergärtenanlagen. Zulässig sind Kleinbauten nach Art. 45 dieses Reglements. Die Anzahl der Bauten auf einem Grundstück ist nicht beschränkt. (NT 1)</p>	<p>Art. 19 Grünzone Freihaltung</p> <p>1 Die Grünzonen Freihaltung dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes. 2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es der Zonenzweck erfordert. Massgebend für solche Bauten sind die Bestimmungen für Nebenbauten. 3 Bauten und Anlagen sind gut in die Umgebung einzufügen. Vorbehalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften.</p>	Ergänzung und Differenzierung
	<p>Art. 20 Grünzone Familiengärten</p> <p>1 Die im Zonenplan als Grünzone Familiengärten bezeichneten Flächen dienen der Schaffung und Erhaltung von Familiengärtenanlagen. 2 Zulässig sind Kleinbauten. Die Anzahl der Bauten auf einem Grundstück ist nicht beschränkt.</p>	
	<p>Art. 21 Grünzone Erholung</p> <p>1 Die im Zonenplan als Grünzone Erholung bezeichneten Flächen dienen der Schaffung und Erhalt von Park-, Freizeit-, Sport- und Erholungsanlagen. Bauten und Anlagen dürfen nur soweit erstellt werden, als sie dem unmittelbaren Freizeit-, Sport- und Erholungszweck dienen. 2 Zulässige Hauptbauten sind auf eine Gebäudehöhe von 3,50 m und eine Gebäudegrundfläche von 50,00 m² zu beschränken. Sie haben einen allseitigen Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten und sich gut in die Umgebung einzufügen.</p>	
	<p>Art. 22 Intensivverholungszone a) Dauerstandplatz</p> <p>1 Die Intensivverholungszone Dauerstandplatz dient der Schaffung und Erhaltung von Dauerstandplätzen für Fahrende. Eine Nutzung als Durchgangsplatz für Fahrende ist nicht zulässig. 2 Es gilt die geschlossene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften: – Vollgeschoss 2 – Gebäudehöhe (m) 6,00 – Firsthöhe (m) 9,00 – Grenzabstand (m) 5,00 3 Vorbehalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften</p>	
	<p>Art. 23 Intensivverholungszone b) Reiten</p> <p>1 Die Intensivverholungszone Reiten dient der Schaffung und Erhaltung von Reitsportanlagen. Wohnbauten sind nur für standortgebundenes Personal zugelassen. 2 Es gilt die offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> – Vollgeschoss – Gebäudehöhe (m) 2 – Firsthöhe (m) 10.00 – Grenzabstand (m) 15.00 – Gebäudelänge (m) 5.00 – Gebäudetiefe (m) 40.00 – Gebäudetiefe (m) 20.00 <p>3 Bauten und Anlagen sind gut in die Umgebung einzufügen. 4 Vorhalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften.</p>	
	Art. 24 Intensivverholungszone c) Allmend	
	Die Intensivverholungszone Allmend dient als Standort für öffentliche Freiluftveranstaltungen (Zirkus, Jahrmärkte o.ä.). Es sind nur temporäre Bauten und Anlagen zulässig.	Diese Zonenvorschrift ist bisher nicht rechtskräftig und dient als Diskussionsgrundlage
	2.2 Zonen ausserhalb des Baugebietes	
	Art. 25 Grünzone Schutz	Ergänzung und Differenzierung
	<p>1 Die Grünzonen Schutz dienen der Erhaltung von Lebensräumen geschützter Tiere und Pflanzen. Es ist unzulässig, deren Lebensbedingungen durch Massnahmen oder Eingriffe zu beeinträchtigen.</p> <p>2 Neue Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es der Schutzzweck erfordert.</p> <p>3 Vorhalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften.</p>	
	Art. 26 Grünzone Grundwasserschutz	
	<p>1 Die Grünzonen Grundwasserschutz dienen der Sicherung von Grundwasserschutzzonen- und arealen.</p> <p>2 Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Vorschriften des Art. 17 Abs. 4 BauG.</p>	
	Art. 27 Landwirtschaftszone	Ergänzung
10. Landwirtschaftszone	<p>1 Für zulässige Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone gelten die folgenden Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gebäudehöhe Wohnbauten (m) 7.50 – Firsthöhe Wohnbauten (m) 11.50 – Gebäudehöhe Scheunen (m) 9.00 – Firsthöhe Scheunen (m) 12.00 – Gebäudehöhe Silos (m) 12.00 – Gebäudelänge (m) 70.00 – Grenzabstand allseitig (m) 4.00 <p>2 Die maximale Gebäudelänge kann überschritten werden, wenn die Bauten architektonisch gegliedert und gut gestaltet sind und sich sorgfältig in das Landschaftsbild integrieren.</p>	Massvorschriften von Bronschhofen übernommen (grössere LW-Flächen)
11. Übriges Gemeindegebiet		weglassen
Art. 20	Für die Bauweise gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.	Ist in BauG abschliessend geregelt
12. Intensivverholungszone (NT II)		
Art. 20bis	<p>1 Die Intensivverholungszone Dauerstandplatz dient der Schaffung und Erhaltung von Dauerstandplätzen für Fahrende. Eine Nutzung als Durchgangspfad für Fahrende ist nicht zulässig.</p> <p>a) Es gilt die geschlossenen Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:</p>	

	<p>Vollgeschoss 2 Gebäudehöhe 6,5 m Firsthöhe 9,5 m Grenzabstand 5,0 m</p> <p>b) Vorbehalten bleiben allenfalls besondere bau- und Schutzvorschriften</p> <p>2 Die Intensivverholungszone Reiten dient der Schaffung und Erhaltung von Reitsportanlagen. Wohnbauten sind nur für standortgebundenes Personal zugelassen.</p> <p>a) Es gilt die offenen Bauweise mit nachstehenden Vorschriften: Vollgeschoss 2 Gebäudehöhe 10,0 m Firsthöhe 15,0 m Grenzabstand 5,0 m Gebäudelänge 40,0 m</p> <p>b) Bauten und Anlagen sind gut in die Umgebung einzufügen.</p> <p>c) Vorbehalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften. (NT II)</p> <p>3 Die Intensivverholungszone Allmend dient als Standort für öffentliche Freiluftveranstaltungen (Zirkus, Jahrmärkte o.ä.). Es sind nur temporäre Bauten und Anlagen zulässig...</p>	
<p>Überbauungsplan Art. 21</p>	<p>Der Überbauungsplan mit Gewährung einer Mehrausnutzung (Bonus) hat nebst den Voraussetzungen von Art. 27 BauG insbesondere zu gewährleisten, dass</p> <p>a) sich die Bauten architektonisch besonders auszeichnen und als gesamtes harmonisch in die Umgebung einfügen;</p> <p>b) grosszügige und zweckmässige Frei-, Spiel- und Abstellflächen realisiert werden;</p> <p>c) Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden;</p> <p>d) Abstellflächen für Motorfahrzeuge möglichst unter Terrain oder am Rande der Siedlung angelegt werden;</p> <p>e) durch eine verdichtete Bauweise eine häuslicherische Nutzung des Plangebietes erreicht wird;</p> <p>f) dem Stand der Technik entsprechende wirtschaftliche und umweltfreundliche Energie- und Entsorgungskonzepte vorgesehen sind oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen erbracht werden;</p> <p>g) in bereits überbauten Gebieten eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke erfolgt;</p> <p>h) die Wohnqualität durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung gefördert wird;</p> <p>i) bei einem angemessenen Teil der Wohnung die baulichen Voraussetzungen für Behinderte und Betagte geschaffen werden.</p> <p>Die Mehrausnutzung beträgt in den Zonen W1 und W2 im Maximum 20 %, in den übrigen Zonen im Maximum 25 % der zonen gemässen Grundausnutzung.</p> <p>Die Mehrausnutzung wird nach Massgabe der Erfüllung der Voraussetzungen gewährt.</p>	
<p>Gestaltungsplan Art. 22</p>	<p>Beim Gestaltungsplan gemäss Art. 28 BauG kann für das betreffende Plangebiet die Anwendung einer Ausnutzungszone aufgehoben werden. Eine Durchmischung von Nutzungen ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.</p> <p>Im Übrigen gelten die Voraussetzungen von Art. 28 BauG und Art. 21 dieses Reglementes.</p>	

<p>III. NATUR- UND HEIMATSCHUTZ</p>		<p>Systematische Anpassung</p>
<p>Ortsbildschutzgebiete</p>		
<p>Art. 23 Das Ortsbild der im Schutzplan besonders bezeichneten Gebiete gilt als Schutzgegenstand im Sinne von Art. 98 des Baugesetzes und ist zu erhalten. Bauten und Anlagen in diesen Gebieten haben sich bezüglich Massstab, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung gut in das Ortsbild einzufügen. Soweit es zur Wahrung des Ortsbildes erforderlich ist, müssen die Bauhöhen (Gebäude-, First-, Traufhöhen) sowie Grenz- und Gebäudeabstände der vorbestehenden oder angrenzenden Bauten, allenfalls in Abweichung von den Bauvorschriften, der Regelbauweise übernommen werden. Der Abbruch bestehender Bauten und Anlagen bedarf einer Bewilligung. Sie wird erteilt, wenn eine rechtskräftige Bewilligung für einen Neubau vorliegt, dessen Ausführung sichergestellt ist, oder wenn eine dauernde oder vorübergehende Nichtüberbauung dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Ortsbildes nicht widerspricht. Alle äusseren baulichen Veränderungen, eingeschlossen Fassadenerneuerungen und -anstriche, sind bewilligungspflichtig. Im Übrigen gilt die ordentliche Baubewilligungspflicht. Bestehende, das Ortsbild prägende Freiräume, Vorgärten und Bäume sind zu erhalten.</p>		<p>Dieses Kapitel gehört in die Schutzverordnung Teilbereiche sind in Zonen- und Verfahrensvorschriften integriert</p>
<p>Geschützte Kulturobjekte</p>		
<p>Art. 24 Der Stadtrat erlässt und führt gestützt auf Art. 98 BauG ein Inventar der künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Bauten, Bauteile, Stätten und Anlagen ausserhalb der Altstadt. Er verfügt nach Massgabe der Interessen, rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten die Unterschutzstellung der im Inventar enthaltenen Objekte. Spätere Ergänzungen des Inventars bleiben vorbehalten. Die im Schutzplan bezeichneten Kulturobjekte gelten als Schutzgegenstände im Sinne von Art. 98 BauG und sind zu erhalten. Ihr Abbruch ist untersagt. Jegliche Veränderungen am Äusseren, an Gebäudeteilen, Fassadenrenovationen und Zweckänderungen bedürfen der Baubewilligung der Baukommission. Bauten und Anlagen in der Umgebung von Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass die Schutzobjekte und deren Erscheinungsbild nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Der Stadtrat bestimmt durch Vereinbarung mit den Grundeigentümern oder durch besondere Verfügung weitere Einzelheiten der Unterschutzstellung.</p>		
<p>Geschützte Einzelbäume, Baumgruppe und Kleinstockung</p>		
<p>Art. 25 Die im Schutzplan bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Feld- und Ufergehölze sind geschützt. Ohne Bewilligung der Baukommission dürfen Bäume nicht gefällt und die Kleinbestockungen nicht vermindert oder beeinträchtigt werden. Die Bewilligung wird erteilt, wenn es der Gesundheitszustand der Pflanzen erfordert oder wenn andere Interessen im Einzelfall überwiegen. Wo die Verhältnisse es zulassen, kann die Baukommission die Bewilligung von Ersatzbepflanzungen abhängig machen. Vorbehalten bleibt die Bewilligung des Baudepartementes nach Art. 3 der Naturschutzverordnung.</p>		
<p>III. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN</p>		
<p>Bauweise</p>		
<p>1. Geschlossene Bauweise</p>		
<p>Art. 26 Die geschlossene Bauweise erfordert den seitlichen Zusammenbau benachbarter Bauten zu einer Häuserreihe.</p>	<p>1 Die geschlossene Bauweise erfordert den seitlichen Zusammenbau benachbarter Bauten zu einer Häuserreihe.</p>	

<p>Es muss strassenseits auf die vorgeschriebene Bauflucht und seitlich auf die Grenze der Nachbarliegenschaft gebaut werden. Die rückwärtigen Fassaden haben die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten; die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 24 m.</p> <p><u>Zwischen den einzelnen Bauten müssen Brandmauern erstellt werden.</u></p> <p>Steht auf der Nachbarliegenschaft ein Gebäude mit zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen in offener Bauweise, so ist ein minimaler Gebäudeabstand einzuhalten. Dieser Abstand muss mindestens soviel betragen, dass keine wohngyienisch untragbaren Verhältnisse entstehen, in keinem Fall aber mehr als 6 m.</p> <p>Wird die Nachbarliegenschaft nicht gleichzeitig überbaut, so ist die Umfassungswand, an welche später angebaut wird, vorübergehend als gestaltete Fassade auszubilden. Die Baukommission kann die Erstellung einer Brandmauer gestatten, wenn diese das Strassen- und Quartierbild nicht beeinträchtigt oder wenn sich der Nachbar gegenüber der Politischen Gemeinde schriftlich und mit Anmerkung im Grundbuch verpflichtet, sein Grundstück innert drei Jahren unter Benützung der Brandmauer zu überbauen.</p>	<p>2. Es muss strassenseits auf die vorgeschriebene Bauflucht und seitlich auf die Grenze der Nachbarliegenschaft gebaut werden. Die rückwärtigen Fassaden haben die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p> <p>3. Steht auf der Nachbarliegenschaft ein Gebäude mit zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen in offener Bauweise, so ist ein minimaler Gebäudeabstand einzuhalten. Dieser Abstand muss mindestens soviel betragen, dass keine wohngyienisch untragbaren Verhältnisse entstehen, in keinem Fall aber mehr als 6.0 m.</p> <p>4. Wird die Nachbarliegenschaft nicht gleichzeitig überbaut, so ist die Umfassungswand, an welche später angebaut wird, vorübergehend als gestaltete Fassade auszubilden. Die Baukommission kann die Erstellung einer Brandmauer gestatten, wenn diese das Strassen- und Quartierbild nicht beeinträchtigt oder wenn sich der Nachbar gegenüber der Politischen Gemeinde schriftlich und mit Anmerkung im Grundbuch verpflichtet, sein Grundstück innert drei Jahren unter Benützung der Brandmauer zu überbauen.</p>					
<p>2. Offene Bauweise</p> <p>Art. 27</p> <p>Wo nicht ausdrücklich geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, gilt offene Bauweise.</p> <p>Bei offener Bauweise sind die Bauten allseitig freistehend anzuordnen.</p> <p>Einzelne Bauten dürfen zu Doppel- und Reihenhäusern zusammengebaut werden. Die maximale Gebäudelänge richtet sich nach den für die betreffende Zone geltenden Vorschriften. Doppel- oder Reihenhäuser müssen nach einheitlichem Plan erstellt und gleichzeitig realisiert werden.</p>	<p>Art. 29 Offene Bauweise</p> <p>1. Wo nicht ausdrücklich geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, gilt offene Bauweise.</p> <p>2. Bei offener Bauweise sind die Bauten allseitig freistehend anzuordnen.</p> <p>3. Einzelne Bauten dürfen auch über Grundstücksgrenzen hinweg zu Doppel- und Reihenhäusern zusammengebaut werden. Die maximale Gebäudelänge richtet sich nach den für die betreffende Zone geltenden Vorschriften. Doppel- oder Reihenhäuser müssen nach einheitlichem Plan erstellt und gleichzeitig realisiert werden.</p>					
<p>3. Zusammentreffen von offener und geschlossener Bauweise</p> <p>Art. 28</p> <p>Wenn für ein Grundstück geschlossene Bauweise und für das Nachbargrundstück offene Bauweise vorgeschrieben ist, gelten für beide Grundstücke die seitlichen Abstandsvorschriften der offenen Bauweise.</p>	<p>Art. 30 Zusammentreffen von offener und geschlossener Bauweise</p> <p>Wenn für ein Grundstück geschlossene Bauweise und für das Nachbargrundstück offene Bauweise vorgeschrieben ist, gelten für beide Grundstücke die seitlichen Abstandsvorschriften der offenen Bauweise.</p>					
<p>Abstände</p> <p>1. Grenzabstand</p> <p>Art. 29</p> <p>In der Regel gilt ein grosser und ein kleiner Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Fassaden einzuhalten.</p> <p>Als Hauptfassade gilt diejenige Fassade, auf die die meisten und wichtigsten Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume ausgerichtet sind und die nach dem südlichen Himmelssektor zwischen Ost-Südost und West-Südwest orientiert ist.</p> <p>Weist eine Baute mehrere, gegenüber dem Himmelssektor gemäss Abs. 2 orientierte Fassaden auf und sind diese in ihrer Bedeutung als Hauptfassade annähernd gleichwertig, kann die Baukommission gestatten, dass die Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden aufgeteilt wird.</p> <p>Steht die Hauptfassade schräg zur Grenze, kann der grosse Grenzabstand zur Mitte der Gebäudeseite gemessen werden, sofern der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten und die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird.</p>	<p>Art. 31 Grenzabstand</p> <p>1. Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand wahlweise von der einen der beiden Längsfassaden einzuhalten. Bei annähernd gleichwertigen Süd- und Westfassaden besteht Anrecht auf die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden.</p> <p>2. Steht die Hauptfassade schräg zur Grenze, kann der grosse Grenzabstand zur Mitte der Gebäudeseite gemessen werden, sofern der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten und die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird.</p>	<p>Anpassung Definition</p> <p>Massgebende Hauptfassade klarer umschrieben</p>				
<p>2. Strassenabstand</p> <p>Art. 30</p> <p>Wo der Abstand für Bauten und Anlagen von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen nicht durch Baulinien bestimmt ist, gelten folgende Mindestabstände:</p> <p>– Gegenüber Staatsstrassen ohne Trottoir 6,0 m</p> <p>– Gegenüber Staatsstrassen mit Trottoir 4,5 m</p>	<p>Art. 32 Strassenabstand</p> <p>1. Wo der Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen nicht durch Baulinien bestimmt ist, gelten folgende Mindestabstände:</p> <table border="0" data-bbox="1340 716 1420 1008"> <tr> <td>Hauptbauten</td> <td>Art-, Neben u. Kleinbauten</td> </tr> <tr> <td>5.50</td> <td>4.50</td> </tr> </table> <p>– Kartonsstrassen ohne Trottoir (m) 4.50</p>	Hauptbauten	Art-, Neben u. Kleinbauten	5.50	4.50	<p>Anpassung</p> <p>Bei Strassen mit Trottoir an StG und Bronschhofen angepasst</p>
Hauptbauten	Art-, Neben u. Kleinbauten					
5.50	4.50					

<p>– Gegenüber Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse 4,0 m – Gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse 3,0 m – Gegenüber Wegen 1. und 2. Klasse 3,0 m Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.</p>	<p>– Kantonsstrassen mit Trottoir (m) 4,00 3,00 – Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse (m) 4,00 3,00 – Gemeindestrassen 3. Klasse (m) 3,00 2,00 – Wegen 1. und 2. Klasse (m) 3,00 2,00 2 Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.</p>	
<p>3. Waldabstand Art. 31 In Bauzonen haben Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern entlang der Nationalstrasse (inkl. - Anschlusswerken) einen Mindestabstand von 10 Metern einzuhalten. Im Übrigen gilt der gesetzliche Abstand von 25 m.</p>		<p>weglassen Ist in BauG abschliessend geregelt</p>
<p>4. Gewässerabstand Art. 32 Gegenüber dem Krebsbach (Teilstrecken östlich des Stadtweihers und südlich der Churfürstenstrasse) und dem Alpbach haben Bauten und Anlagen einen Abstand von 10 m, gegenüber der Thur einen solchen von 30 m einzuhalten.</p>		<p>weglassen Ist in BauG abschliessend geregelt</p>
	<p>Art. 33 Gewässerabstand gegenüber eingedolten Gewässern 1 Gegenüber eingedolten Gewässern im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse gemessen von 5,0 m plus 1,5x die Sohlentiefe. 2 Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerbauprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzungen nach Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind.</p>	<p>Ergänzung Übernahme der Mustervorschriften des Kantons. Diese haben weiterhin Bestand, da gemäss geänderter eidgenössischer Gewässerschutzverordnung auf die Ausscheidung des Gewässerraums entlang von eingedolten Gewässern verzichtet werden kann, wenn keine übergeordneten Interessen dagegen stehen.</p>
<p>Baumasse 1. Geschosszahl a) Vollgeschoss</p>	<p>Art. 34 Geschosse</p>	<p>Ergänzung</p>
<p>Art. 33 Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das über dem Terrain und unter dem Dachraum liegt und weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.</p>	<p>1 Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt. 2 Als Untergeschosse gelten Geschosse, die bis Oberkant fertig Decke gemessen, den Niveaupunkt weniger als 1,25 m überragen. In Lagen über 15 % Neigung kann dieses Mass bis maximal 1,80 m erhöht werden. Dabei darf die Höhe des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses nicht höher als 3,00 m, an der teilsseitigen Fassade gemessen, über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain liegen. Die Neigung wird durch den Niveaupunkt über die volle Gebäudetiefe ermittelt. 3 Als Dachgeschoss gelten: a) Geschosse, welche im Dachraum liegen und einen Kniestock, gemessen in der Fassadenflucht ab Oberkant fertig Boden bis Dachoberkante, von maximal 1,00 m aufweisen; b) Attikageschosse, welche auf den Gebäudelängsseiten von Oberkant fertig Boden, zuzüglich einer Brüstungshöhe von 1,00 m, bis zum Schnittpunkt der Fassade über dem obersten Vollgeschoss unter einem Winkel von 45° zurückliegen.</p>	<p>Definition Untergeschoss auf Niveaupunkt und Terrainneigung ausgerichtet.</p>

<p>b) Untergeschoss</p> <p>Art. 34 Geschosse, deren Fassadenflächen, bis oberkant Decke gemessen, das gewachsene Terrain im Mittel um weniger als 1,25 m überragen, gelten als Untergeschoss.</p>	
<p>c) Dachgeschoss</p> <p>Art. 35 Als Dachgeschoss gelten Geschosse über dem obersten zulässigen Vollgeschoss, die einen Meter über der Gebäudehöhe unter einem Winkel von 45 ° a. T. von der Fassade zurückstehen. Bei Satteldächern gilt diese Beschränkung nur auf den Traufseiten.</p> <p>d) Ausbau von Dach- und Untergeschossen</p> <p>Art. 36 Soweit die Zonenvorschriften es zulassen, dürfen Dach- und Untergeschosse im Rahmen der Regelbauvorschriften (AZ-, Dachaufbauten- und -einschnitte-, Hygiene-, usw.) ausgebaut werden. (NT IV) Die Kniestockhöhe darf ab fertig Boden bis Dachoberkante, in der Fassadenflucht gemessen, maximal 1 m betragen. Dachgeschossflächen gelten ab einer lichten Raumhöhe von 1,50 m zu Wohn- oder gewerbliche Zwecken nutzbar.</p>	
<p>2. Gebäudehöhe</p> <p>Art. 37 Die Gebäudehöhe bemisst sich ab Niveaupunkt gemäss Art. 60 Baugesetz. Bei Flachdachbauten dürfen Brüstungen über das Mass der Gebäudehöhe hinaus höchstens 1 m betragen. Bei horizontal oder vertikal wesentlichen gestaffelten Baukörpern sowie für Anbauten wird die Gebäudehöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.</p> <p>3. Firsthöhe</p> <p>Art. 38 Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Daches. Für die Bemessung gelten die Bestimmungen von Art. 37 analog.</p> <p>4. Gebäudelänge</p> <p>Art. 39 Die Gebäudelänge ist die längste Fassadenabmessung exklusive An- und Vorbauten. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine Gerade, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht.</p>	<p>Ergänzung Regelung bei Pultdächern</p> <p>Art. 35 Gebäude- / Firsthöhe</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Daches. 2 Bei Pultdächern wird die maximal zulässige Gebäudehöhe zwischen dem Niveaupunkt und dem Mittel von oberem und unterem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Fassade gemessen. 3 Bei Flachdachbauten dürfen Brüstungen über das Mass der Gebäudehöhe hinaus höchstens 1,00 m betragen. 4 Bei horizontal oder vertikal wesentlichen gestaffelten Baukörpern sowie für Anbauten wird die Gebäudehöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet. <p>Art. 36 Gebäudelänge</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Gebäudelänge ist die längste Fassadenabmessung exklusive An- und Vorbauten. 2 Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine Gerade, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht.

<p>5. Mehrlängenzuschläge</p> <p>Art. 40 Misst eine Gebäudeseite einer Baute mehr als 20 m, so muss dieser Gebäudeseite ein um ¼ der Mehrlänge vergrösserter Grenzabstand eingehalten werden. Der Mehrlängenzuschlag beträgt höchstens 6 m.</p>		<p>Systematische Anpassungen Mehrlängenzuschläge in Zonenvorschriften integriert</p>
<p>An- und Nebenbauten 1) Anbauten</p> <p>Art. 41 Als Anbauten gelten Bauteile an Hauptbauten, die höchstens 3 m Gebäudehöhe, 5 m Firsthöhe und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m² aufweisen.</p>	<p>Art. 37 An- und Nebenbauten</p> <p>1 Anbauten sind Bauteile, welche an ein Gebäude angebaut werden und eine Gebäudegrundfläche von maximal 50,00 m², eine Gebäudehöhe von höchstens 4,00 m und eine Firsthöhe von höchstens 6,00 m aufweisen. 2 Als Nebenbauten gelten unbewohnte Baukörper mit höchstens 4,00 m Gebäudehöhe und höchstens 6,00 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von maximal 75,00 m² aufweisen. 3 Bei Anbauten mit anrechenbarer Geschossfläche gilt ein Grenzabstand von 3,00 m, bei solchen ohne anrechenbare Geschossfläche und bei Nebenbauten ein Grenzabstand von 2,00 m. 4 An- und Nebenbauten können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn den Grenzabstand unterschreiten oder zusammengebaut werden. 5 Nebenbauten müssen gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück keinen Gebäudeabstand einhalten. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Auflagen.</p>	<p>Anpassung und Differenzierung</p> <p>Höhen und Abstände an Bronschhofen angepasst</p> <p>Variable Unterschreitung des Grenzabstandes bei Einwilligung des Nachbarn</p> <p>Aufhebung des Gebäudeabstandes auf dem gleichen Grundstück</p>
<p>2) Nebenbauten</p> <p>Art. 42 Nebenbauten sind freistehende Bauten, die höchstens 3 m Gebäudehöhe, 5 m Firsthöhe und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 75 m² aufweisen.</p>		
<p>3) Gemeinsame Vorschriften</p> <p>Art. 43 An- und Nebenbauten dürfen einen Grenzabstand von 3 m einhalten sowie gemäss Abs. 2 an die Grenze gestellt werden. In diesen Fällen darf die gegen die Nachbargrundstücke gerichtete Gebäudeseite nicht mehr als 8 m lang sein. An- und Nebenbauten können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt sowie zusammengebaut werden. Bei späterem Zusammenbau einer Baute auf höchstens gleicher Länge und gleicher Höhe ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich. Gegenüber dem Hauptgebäude haben Nebenbauten einen Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.</p>		
<p>Vorbauten</p> <p>Art. 44 Vorbauten sind Bauteile wie Erker, Vordächer, offene Balkone, die über die Gebäudefassade vorstehen. Soweit es sich nicht um Vordächer handelt, dürfen sie höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge den Grenzabstand unterschreiten. Bei offener Bauweise dürfen Vorbauten den Grenzabstand um höchstens 1,6 m unterschreiten. Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen. Vorbauten dürfen höchstens 1 m über die Baulinie vorspringen. Vorbauten über öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen bedürfen einer besonderen Bewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde.</p>	<p>Art. 38 Vorbauten</p> <p>1 Als Vorbauten gelten über die Fassade vorspringende Bauteile wie Veranden, Balkone, Erker, Freitreppen, Vordächer und deren konstruktiv bedingte Abstützungen. 2 Vorbauten dürfen mit Ausnahme der Dachvorsprünge auf nicht mehr als einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge und höchstens 2,00 m in den Grenz- bzw. 1,00 m in den Abstand von Strassen hineinragen. Gegenüber Kantonsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten. 3 Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen. 4 Zulässige Vorbauten über öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen haben eine lichte Höhe von mindestens 3,00 m und über der Fahrbahn eine solche von 5,00 m aufweisen. Bei Sonnenstoren und dergleichen sind eine minimale Durchgangshöhe von 2,25 m und ein Minimalabstand von 0,50 m ab Strassenrand einhalten.</p>	<p>Ergänzungen</p> <p>Neu sind Abstützungen zulässig Abstandsunterschreitungen erhöht</p>

<p>Sie müssen über Trottoirs und Fusswegen lichte Höhe von mindestens 3 m und über der Fahrbahn eine solche von 5 m aufweisen. Bei Sonnenstoren und dergleichen sind eine minimale Durchgangshöhe von 2,25 m und ein Minimalabstand von 0,5 m ab Strassenrand einhalten.</p>		
<p>Kleinbauten Art. 45 Als Kleinbauten gelten kleine, unbewohnte, eingeschossige An- und Nebenbauten, wie Fahrradunterstände, Holzschöpfe, Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere, mit folgenden Höchstmassen: – Grundfläche 5,0 m² – Gebäudehöhe 2,0 m – Firsthöhe 2,5 m Kleinbauten haben einzuhalten: – Grenzabstand 1,0 m – Gebäudeabstand zum Hauptgebäude 2,0 m – Anzahl Kleinbauten pro Grundstück 1 Für Kleinbauten finden Art. 82 Abs. 4 BauG sowie Art. 43 Abs. 2 dieses Reglementes Anwendung. Für Kleinbauten findet Art. 43 Abs. 2 dieses Reglementes Anwendung. (NT IV)</p>	<p>Art. 39 Kleinbauten 1 Als Kleinbauten gelten Bauten, die folgende Voraussetzungen erfüllen: a) Grundfläche höchstens 6,00 m² b) Dachfläche höchstens 10,00 m² c) Gebäudehöhe höchstens 2,00 m d) Firsthöhe höchstens 2,50 m e) keine festen Fundamente; f) nicht der Ausnützungs- bzw. Baumassenziffer anrechenbar. 2 Es gilt ein minimaler Grenzabstand von 1,00 m. 3 Für den Gebäudeabstand gilt Art. 37 Abs. 5 sinngemäss. 4 Die maximale Anzahl pro Grundstück ist auf 1 Kleinbaute beschränkt.</p>	<p>Anpassung Masse analog Bronschhofen</p>
<p>Bauten unter Terrain Art. 46 Baute, die innerhalb des Grenzabstandsbereichs mit der gegen das Nachbargrundstück gerichteten Fassade im Mittel das gewachsene Terrain nicht mehr als 70 cm überragen, gelten als unterirdisch gemäss Art. 56 Abs. 3 BauG. Abs. 4 BauG. (NT VI) Bei unterirdischen Sammelgaragen müssen in der Regel zwei Drittel der Grundfläche mit Erde überdeckt und begrünt werden.</p>	<p>Art. 40 Bauten unter Terrain 1 Baute, die innerhalb des Grenzabstandsbereichs mit der gegen das Nachbargrundstück gerichteten Fassade im Mittel das gewachsene Terrain nicht mehr als 0,70 m überragen, gelten als unterirdisch gemäss Art. 56 Abs. 4 BauG. 2 Bei unterirdischen Sammelgaragen müssen in der Regel zwei Drittel der Grundfläche mit Erde überdeckt und begrünt oder für andere Nutzungen mit versiegelter Oberfläche wie offene Parkplätze, Hartplätze und dergleichen genutzt werden.</p>	
<p>Dachaufbauten und -einschnitte 1) Im Allgemeinen Art. 47 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen in der Regel höchstens die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und nur bis an die Fassadenflucht reichen. In der Fläche der Dachansicht gemessen, dürfen sie nicht mehr als einen Drittel jener Dachfläche einnehmen, in der sie in Erscheinung treten. Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten. Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, welche über einen von den Fassaden (mit Einschluss der Brüstung von 1 m über der Gebäudehöhe) unter 45° a. T. ansteigenden Neigungswinkel hinausragen. Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technische notwendige Bauteile. (NT III)</p>	<p>IV. AUSFÜHRUNG UND GESTALTUNG DER BAUTEN Art. 41 Dachaufbauten und -einschnitte 1 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen in der Regel höchstens die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und nur bis an die Fassadenflucht reichen. 2 Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten. 3 Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, welche über einen von den Gebäudelingfassaden (mit Einschluss der Brüstung von 1,00 m über der Gebäudehöhe) unter 45° ansteigenden Neigungswinkel hinausragen. 4 Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Bauteile.</p>	
<p>2) Technische bedingte Aufbauten, Antennenanlagen Art. 48 Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftaufbauten, Antennenanlagen, Sonnenkollektoren, dürfen unabhängig von den Vorschriften über den Dachausbau erstellt werden. Technisch notwendige Dachaufbauten sind klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit</p>	<p>Art. 42 Technisch bedingte Aufbauten, Antennenanlagen 1 Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftaufbauten, Antennenanlagen, Sonnenkollektoren, dürfen unabhängig von den Vorschriften über den Dachausbau erstellt werden. 2 Technisch notwendige Dachaufbauten sind klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.</p>	

zu entziehen.		
<p>Einrichtungen an Bauten</p> <p>1. Reklameeinrichtungen, Türen und Fensterläden</p> <p>Art. 49 Vorstehende Reklameeinrichtungen, Firmenschilder und dergleichen über dem Trottoir müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,4 m und über der Strasse eine solche von mindestens 5 m aufweisen. Ihre Ausladung darf höchstens 1 m betragen. Sie dürfen nicht höher als 3 m sein. Sie bedürfen der Bewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde.</p> <p>Türen, Fensterläden und dergleichen dürfen nicht gegen Trottoir und Strasse geöffnet werden, soweit dadurch öffentlicher Grund in Anspruch genommen wird.</p>	<p>Art. 43 Reklameeinrichtungen</p> <p>1. Vorstehende Reklameeinrichtungen, Firmenschilder und dergleichen über dem Trottoir müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m und über der Strasse eine solche von mindestens 5,00 m aufweisen. 2. Ihre Ausladung darf höchstens 1,00 m betragen. Sie dürfen nicht höher als 3,00 m sein. Sie bedürfen der Bewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde. 3. Lichtreklamen sind im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr auszuschalten. Ausgenommen davon ist die Bewilligung von speziellen Anlagen.</p>	<p>Ergänzung</p> <p>Beschränkung für allgemeine Lichtreklamen</p> <p>Bestimmungen betreffend Türen und Fensterläden fallen weg</p>
<p>3. Röhrenleitungen an Gebäudefassaden</p> <p>a) Ventilationsanlagen</p> <p>Art. 51 Ventilationsöffnungen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum müssen mindestens 3 m über der Trottoir- und Strassenfläche angebracht werden.</p>		<p>weglassen</p> <p>heute kein Regelungsbedürfnis mehr</p>
<p>b) Ableitung von Dachwasser</p> <p>Art. 52 Das Dachwasser ist gegenüber dem Strassenraum geschlossen abzuführen. Wasserabflöhrren und Dachrinnen müssen ständig in gutem Zustand gehalten werden. Das Dachwasser darf nicht auf die Strassenoberfläche abgeleitet werden. Die Baukommission kann Ausnahmen auf Zusehen hin gestatten, wenn die unterirdische Ableitung des Wassers nicht möglich ist. Wasserabflöhrre dürfen nicht über die Trottoir- und Strassengrenze hinausragen. Die Strassenaufsichtsbehörde kann gestatten, dass Wasserabflöhrre bis 15 cm über die Trottoir- und Strassengrenze vorspringen, wenn dadurch der Verkehr nicht gefährdet und keine anderen wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigt werden.</p>		
<p>Hygiene</p> <p>1) Raumgrösse und Belichtung</p> <p>Art. 53 Die lichte Raumhöhe hat zu betragen: – Aufenthalts- und gewerbliche Arbeitsräume 2,30 m – Einstell- und Kellerräume 2,10 m Bei nicht waagrecht Decken ist die vorgeschriebene lichte Höhe über mindestens drei Fünfteln der Bodenfläche, wenigstens aber für 6 m² Deckenfläche, einzuhalten. Aufenthaltsräume müssen eine Bodenfläche von mindestens 10 m² aufweisen. Das Lichtmass der Fensterflächen muss für Aufenthaltsräume mindestens 10 % der Bodenfläche betragen. Oberlichter sind zulässig, wenn die genügende Belüftung des Raumes gewährleistet ist und das Lichtmass der Oberlicht-Fensterflächen mindestens 10 % der Bodenfläche beträgt.</p>	<p>Art. 44 Mindestmasse</p> <p>Es gelten folgende Mindestmasse: a) Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser: – Aufenthaltsräume mindestens 2,30 m – Einstell- und Kellerräume mindestens 2,10 m b) Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen in Mehrfamilienhäusern mindestens 10,00 m² c) Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten mindestens 1/10 der Nettobodenfläche. Ausnahmen sind möglich bei Renovationen von Altbauten oder wenn durch andere Massnahmen eine gleichwertige natürliche Belichtung erreicht wird. d) In Mehrfamilienhäusern sind genügend allgemein zugängliche und den Wohnungen zugeordnete Abstellräume bereitzustellen. Ihre Fläche hat mindestens zu betragen: – für allgemein zugängliche Abstellräume, z.B. für Fahrräder, Motoras, Kinderwagen: 5 % der anrechenbaren Geschossfläche; – für individuelle Abstellräume in der Wohnung, im Keller oder im Estrich: 10 % der anrechenbaren Geschossfläche.</p>	<p>Anpassung</p> <p>Reduktion auf die baurechtlich wesentlichen Bestandteile</p>

<p>2) Besonnung</p> <p>Art. 54</p> <p>Jede Wohnung muss von Süden oder von Osten und Westen besonnt sein. Dabei muss die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume von diesen Seiten belichtet werden.</p>	
<p>3) Gefangene Räume</p> <p>Art. 55</p> <p>WC und Badezimmer ohne direkte Belichtung und Belüftung müssen einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen. Innenliegende Küchen sind mechanisch zu entlüften.</p>	
<p>4) Treppenhäuser, Treppen und Geländer</p> <p>Art. 56</p> <p>Treppenhäuser müssen gut beleuchtet und genügend belüftbar sein. Treppenhäuser darf nicht die Funktion der Belichtung und Belüftung von Wohn- und Aufenthaltsräumen zugeordnet werden.</p> <p>Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste muss mindestens betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in Einzelfamilienhäusern 0,90 m - in Mehrfamilienhäusern 1,20 m <p>Geländer oder Brüstungen von Balkonen und begehbaren Flachdächern haben in der Regel eine Mindesthöhe von 90 cm ab fertigem Fussboden, jene von begehbaren Flachdächern und Balkonen ab 3. Obergeschoss eine solche von 1,10 m aufzuweisen.</p>	
<p>5) WC-Anlagen</p> <p>Art. 57</p> <p>Ein eigenes, leicht zugängliches WC mit Handwaschbecken müssen aufweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jede Wohnung - separate Läden, Werkstätten, usw. <p>Werden im Dachgeschoss oder im Untergeschoss von Mehrfamilienhäusern zwei oder mehr Aufenthaltsräume eingerichtet, so ist für diese ebenfalls eine Abortanlage einzubauen. Das gleiche gilt für Einfamilienhäuser, wenn der Abort nur über die Wohnungs- Abschlusstüre zu erreichen wäre.</p> <p>Aborte dürfen mit Küchen nicht in direkter Verbindung stehen.</p>	
<p>6) Stallungen</p> <p>Art. 58</p> <p>Soweit Stallungen in Baugebieten zulässig sind, müssen sie von bewohnbaren Räumen durch Mauerwerk geruchsicht abgetrennt sein und dürfen mit diesen keine Verbindung aufweisen.</p> <p>Stallungen müssen einen undurchlässigen Boden aufweisen und den Anforderungen des Tierschutzes entsprechen.</p>	
<p>7) Bezug der Baute</p> <p>Art. 59</p> <p>Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefährloser Zugang vorhanden ist. Ergibt die Kontrolle zur Bauabnahme gemäss Art. 78 Abs. 1 lit. 1 ein negatives Resultat, so ist der Bezug zu verweigern und auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben.</p> <p>Art. 59a</p> <p>1 In Bauzonen gilt die Firsthöhe als maximale Höhe für Anlagen, soweit diese nicht auf Grund ihrer Funktion</p>	

<p>auf eine Mehrhöhe angewiesen sind. 2 Anlagen, welche die für Kleinbauten zugelassen Firsthöhe überschreiten, haben in Bauzonen den für Bauten geltenden kleinen Grenzabstand ohne allfällige Mehrhöhenzuschlag, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen einen Grenzabstand von 6 m, einzuhalten, (NT III)</p>		
<p>V. UMGEBUNG, ANLAGEN</p>	<p>V. AUSFÜHRUNG UND GESTALTUNG DER UMGEBUNG</p> <p>Art. 45 Allgemeine Bestimmungen</p> <p>1 Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht; dies betrifft insbesondere:</p> <p>a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Stadt- und Landschaftsbildes,</p> <p>b) Terrainveränderungen, d.h. Mass und Material von Stützmauern und Böschungen,</p> <p>c) den Vorgartenbereich, wie Vorplätze und Einfriedungen,</p> <p>d) die Begrünung, d.h. den Erhalt oder die Pflanzung prägender Lebhähe und Bäume.</p> <p>2 Zur ansprechenden Gestaltung der Umgebung von Bauten und Anlagen mit Grünflächen und Bepflanzungen sind grundsätzlich einheimische Pflanzenarten zu verwenden.</p>	<p>Ergänzung</p> <p>Grundsätze zur Umgebungsgestaltung ergänzt (vergl. bisheriger Art. 61)</p>
<p>Terrainveränderungen</p> <p>Art. 60</p> <p>Veränderungen des natürlichen Geländes zur Erstellung von Bauten und Anlagen oder zu deren Umgebungsgestaltung sind so der bestehenden Topographie und der Umgebung anzupassen, dass sie nicht verunstaltend wirken.</p> <p>Bauten und Anlagen haben sich den Terrainverhältnissen anzupassen.</p> <p>Im Siedlungsgebiet sind Abgrabungen sowie Aufschüttungen einschliesslich Stützmauern so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung hinsichtlich der Einfügung der Bauten in das Gelände, der vorhandenen Topographie und der Umgebungsgestaltung angrenzender Grundstücke erzielt wird. Abgrabungen die allein der Freilegung von Untergeschossen zu Wohnzwecken dienen, sind unzulässig.</p>	<p>Art. 46 Terrainveränderungen</p> <p>1 Grundsätzlich ist der natürliche Verlauf des gewachsenen Terrains zu erhalten.</p> <p>2 Abgrabungen sind nur soweit zulässig, als die Höhendifferenz zum gewachsenen Terrain von 0.60 m bei einer Hangneigung bis 15 % und von 1.20 m bei einer Hangneigung über 15 % nicht überschritten wird.</p> <p>3 Auffüllungen dürfen das gewachsene Terrain bis max. 1.20 m bei einer Hangneigung bis 15 % und bis max. 2.40 m bei einer Hangneigung über 15 % überschreiten. Davon ausgenommen sind kleinräumige, tiefe Gelände "mulden".</p> <p>4 Die Neigung ist in den jeweilig massgebenden Bereichen der Abgrabung und Auffüllung zu ermitteln.</p>	<p>Differenzierung nach Hangneigung und Höhenbeschränkung der einzelnen Veränderung</p>
<p>Grünflächen, Bepflanzungen</p> <p>Art. 61</p> <p>Zur ansprechenden Gestaltung der Umgebung von Bauten und Anlagen mit Grünflächen und Bepflanzungen sind mehrheitlich einheimische Pflanzenarten zu verwenden.</p> <p>In den im Schutzplan bezeichneten Gebieten mit erhaltenswerten Baumbeständen und Grünflächen ist der vorhandene Bestand von Bäumen und Grünflächen bei Erweiterung oder Neuerstellung von Bauten und Anlagen unter Wahrung der Möglichkeiten einer zonenkonformen Überbauung und Nutzung im Wesentlichen zu erhalten.</p>		
<p>Gestaltung von Stützmauern, Böschungen</p> <p>Art. 62</p> <p>Böschungen und Stützmauern haben entlang Grundstücks- oder Strassengrenzen an Fuss und Krone einen Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten und müssen den Sicherheitsanforderungen entsprechen.</p> <p>Übersteigen solche Anlagen eine Höhe von 1,8 m, vergrössert sich der Abstand um das Mass der Mehrhöhe, wobei die Höhe für jeden Punkt vom gewachsenen Terrain gemessen wird. Bei mehr als 1,8 m Höhe sind sie zu gliedern oder zu staffeln.</p> <p>Vorhalten bleiben besondere privatrechtliche Abstandsvereinbarungen, sofern die baupolizeiliche Sicherheit gewahrt bleibt, sowie besondere strassenpolizeiliche Vorschriften.</p>	<p>Art. 47 Stützmauern</p> <p>1 Einzelne Stützmauern dürfen maximal eine Höhe von 1.50 m aufweisen. Stützmauern bis 0.50 m Höhe dürfen an die Grenze von zwei Privatgrundstücken gestellt werden, solche von 0.50 m bis 1.5 m Höhe brauchen dafür die Zustimmung des Nachbarn.</p> <p>2 Höhere Mauern sind nur zulässig, sofern sie funktional notwendig sind. Übersteigen solche Anlagen eine Höhe von 1.50 m, vergrössert sich der Abstand um das Mass der Mehrhöhe, wobei die Höhe für jeden Punkt vom gewachsenen Terrain gemessen wird. Diese sind gut einzufügen und zu gliedern oder zu staffeln.</p> <p>3 Vorhalten bleiben besondere privatrechtliche Abstandsvereinbarungen, sofern die baupolizeiliche Sicherheit gewahrt bleibt, sowie besondere strassenpolizeiliche Vorschriften.</p>	<p>Höhenmasse angepasst auf verträgliche Grossen</p>

<p>Einfriedungen, Anpflanzungen</p>		
<p>Art. 63 Auf Einfriedungen (Breterwände, tote Häge, Mauern) sowie Anpflanzungen gelten gegenüber Grundstücksgrenzen die privatrechtlichen Bestimmungen von Art. 97 f. EGZGB, gegenüber Strassen und Wegen die strassenpolizeilichen Bestimmungen von Art. 100 ff. Strassengesetz. Gegenüber Gemeindestrasse 3. Klasse und gegenüber Wegen gilt für Bäume und Wälder ein Strassenabstand von 1 m.</p>		<p>weglassen hinreichend geregelt mit ZGB</p>
	<p>Art. 48 Kinderspielfläche 1 Die Kinderspielfläche müssen eine Grösse von mindestens 20 % der anrechenbaren Wohngeschossfläche aufweisen, wovon ein Viertel der Spielfläche mit einem Hartbelag zu versehen ist. Dabei können sinnvoll gestaltete Wege und Plätze, welche sich für das Spiel eignen, angerechnet werden. Spielflächen sind entsprechend den Anforderungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche aufzuteilen und zu gestalten. 2 Sind Ersatzabgaben im Sinn von Art. 74 des Baugesetzes zu leisten, so betragen diese Fr. 300.– je fehlenden m².</p>	<p>Anpassung Anforderungen und Ersatzabgabe erhöht (vergl. bisheriger Art. 67)</p>
	<p>Art. 49 Zweiradverkehr 1 Bei Bauten mit zu erwartendem Publikumsverkehr mit Zweirädern ist eine angemessene Zahl gedeckter Abstellplätze zu erstellen. 2 Der Bedarf ist aufgrund der dafür jeweils gültigen VSS-Norm oder von Ergebnissen besonderer Erhebungen im Einzelfall festzulegen.</p>	<p>Ergänzung Festlegung von Pflichtplätzen</p>
<p>Abstellflächen für Motorfahrzeuge Art. 64 Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen sind gemäss den Bestimmungen des Parkplatzreglementes der Politischen Gemeinde Wil Abstellflächen für Motorfahrzeuge zu schaffen.</p>	<p>Art. 50 Abstellflächen für Motorfahrzeuge 1 Bei Neubauten, wesentlichen Zweckänderungen und Erweiterungen sind für die nachfolgenden Nutzungsarten folgende Autoabstellplätze vorzusehen: a) Mehrfamilienhäuser: – 1 Platz pro 120 m² anrechenbare Geschossfläche, aber mindestens 1 Platz pro Wohnung – 1 Besucherplatz pro 4 Wohnungen, aber mindestens 1 Platz b) Einfamilienhäuser: – 2 Plätze pro Haus c) Für alle weiteren Nutzungsarten ist der Bedarf aufgrund der dafür jeweils gültigen oder von Ergebnissen besonderer Erhebungen im Einzelfall festzulegen. 2 Die Berechnung ist auf das ganze Gebäude vorzunehmen. Dabei sind Divisionsreste aufzurunden. Garagenvorplätze bei Einfamilienhäusern gelten als Abstellflächen. 3 Eine reduzierte Anzahl Pflichtplätze kann bewilligt werden bei: a) Interessen des Ortschafts b) nachgewiesener, vertraglich geregelter und zweckmässiger Mehrfachnutzung c) nachgewiesener, energetisch besonderer Lösungen wie autofreier Siedlungen oder dergleichen d) im Rahmen von Sondernutzungsplänen 4 Die vorgeschriebene Anzahl Behindertenparkplätze ist entsprechend der SIA-Norm 500 nachzuweisen und auszugestalten.</p>	<p>Differenzierung Parkplatzreglement teilweise integriert massgebliche Fläche für die Ermittlung der nachzuweisenden Abstellflächen wurde erhöht, ergo die Anzahl der nachzuweisenden Abstellflächen reduziert Ausnahmemöglichkeiten erweitert</p>

	<p>Art. 51 Ersatzabgabe</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Ist ein Ersatzbeitrag für Parkplätze zu entrichten, so bemisst sich dieser je fehlenden Abstellplatz auf Fr. 3500.–. Er wird mit der Baubewilligung fällig. 2 Bei Nachweis einer rechtmässig erstellten Alternative, kann der Ersatzbeitrag bis zwei Jahre nach Baubewilligung zinsfrei rückerstattet werden. 3 Ersatzabgaben geben keinen Anspruch auf Verwirklichung oder Zuteilung bestimmter Parkplätze an einem bestimmten Ort. 		
<p>Garage-Einfahrten</p> <p>Art. 65</p> <p>Garage-Einfahrten haben den Vorschriften über private Einmündungen in öffentliche Verkehrsanlagen zu entsprechen und müssen überdies zwischen den Strassengrenzen und dem Garagtor einen Vorplatz von mindestens 15 m² Fläche aufweisen. Die minimale Distanz zwischen Garagtor und Trottoir-, bzw. Fahrbahngrenze muss 5,50 m betragen.</p>	<p>Art. 52 Garagen- und Hofzufahrten</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Soweit die Erfordernisse der Verkehrssicherheit bzw. von Art. 100 StrG keine weitergehenden Anforderungen verlangen, gelten für Ein- und Ausfahrten folgende Höchst- bzw. Mindestmasse. 2 Nicht überdachte Garagen und Hofzufahrten dürfen bei Einzelanlagen höchstens 15 %, bei Sammelgaragen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Beim Anschluss an eine öffentliche Strasse darf das Gefälle ab dem Fahrbahnrand auf eine Länge von mindestens 3,0 m höchstens 3 % betragen. 3 Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,0 m Länge so anzulegen, dass ein normaler Personewagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir- und Fahrbahnfläche zu beanspruchen. 		<p>Anpassungen</p> <p>An Normen angepasst</p>
<p>Strasseneinmündungen und -abzweigungen</p> <p>Art. 66</p> <p>Private Einmündungen in öffentliche Verkehrsanlagen und private Abzweigungen von solchen dürfen nur erstellt werden, wenn weder die Strasse beeinträchtigt, noch der Verkehr gefährdet wird. Sie sind verkehrssicher zu gestalten. Sie müssen übersichtlich angelegt werden, dürfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen und müssen vor der Strassengrenze auf mindestens 2 m Länge eben geführt werden.</p> <p>Kinderspielfläche</p> <p>Art. 67</p> <p>Die Kinderspielfläche müssen eine Grösse von mindestens 20 % der gesamten Wohngeschossfläche aufweisen und sind bei genügender Grösse entsprechend den Anforderungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche zu gestalten.</p> <p>Bei geeigneten örtlichen Verhältnissen kann anstelle einer Erstellung von Spielflächen auf dem eigenen Grundstück eine vollständige oder teilweise Beteiligung an der Erstellung öffentlicher Kinderspielfläche gestattet werden. Die Einzelheiten sind durch Vertrag zu regeln.</p> <p>Lassen die örtlichen Verhältnisse die Bereitstellung genügender Spielflächen für Kinder nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, so können die Grundeigentümer verpflichtet werden, in angemessener Nähe entsprechende Spielfläche zu beschaffen oder eine Ersatzabgabe von Fr. 100.–/m² an die Erstellung öffentlicher Kinderspielfläche zu leisten. Die Ersatzabgaben sind zweckgebunden für die Erstellung öffentlicher Kinderspielfläche zu verwenden.</p>			
<p>Abstellflächen für Kehricht</p> <p>Art. 68</p> <p>Wo die örtlichen Verhältnisse es gestatten, müssen auf privatem Grund unmittelbar an den von der Kehrichtabfuhr bedienten Strassen Abstellflächen für die Bereitstellung des Abtrümmels geschaffen werden.</p>	<p>Art. 53 Abstellflächen für Kehricht</p> <p>Wo die örtlichen Verhältnisse es gestatten, müssen auf privatem Grund unmittelbar an den von der Kehrichtabfuhr bedienten Strassen Abstellflächen für die Bereitstellung des Abtrümmels geschaffen werden.</p>		<p>weglassen</p>
<p>VI. BAUAUSFÜHRUNG</p> <p>Schutzvorschriften für Bauarbeiten</p> <p>Art. 69</p> <p>Bei der Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, Anwohner und</p>			<p>Diese Inhalte sind nicht Bestandteil des BauR</p>

		<p>Strassenbenützer notwendigen Vorkehren zu treffen. Sperrungen dürfen nur mit Bewilligungen des Bausekretariates und nach Vornahme der nötigen Sicherheitsmassnahmen durchgeführt werden. Lärm- und Staubimmissionen sind nach Massgabe der spezialgesetzlichen Vorschriften zu vermeiden. Wo Toiletten nicht anderweitig verfügbar sind, ist auf der Baustelle ein einwandfreier Bauabort mit gewässerschutzkonformer Entsorgung einzurichten.</p>
<p>Abbrucharbeiten</p> <p>Art. 70</p>	<p>Abbrucharbeiten dürfen nur unter fachkundiger Leitung durchgeführt werden. Es müssen alle Massnahmen getroffen werden, damit durch die Abbrucharbeiten keine Personen oder Sachen Dritter gefährdet werden. Insbesondere ist das Umreissen von Gebäuden, Wänden und Schornsteinen und dergleichen gegen den öffentlichen Verkehrsraum verboten. Staubimmissionen müssen durch geeignete Massnahmen verhindert werden.</p>	
<p>Gesteigerter Gemeindegebrauch</p> <p>Art. 71</p>	<p>Die Benützung öffentlicher Strassen, Wege und Plätze (einschliesslich des Luftraumes über dem öffentlichen Grund) für das Aufstellen von Maschinen, Gerüsten oder Kranen, für den Abbruch von Mauern, für Grabungen und für die Lagerung von Baumaterialien usw. ist nur mit Bewilligung des Bausekretariates bzw. der Strassenaufsichtsbehörde zulässig. Das Bausekretariat kann eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Ausserhalb der Einfriedung darf kein Baumaterial oder Bauschutt abgelagert werden. Bäume in öffentlichen Anlagen sind durch Bretterverschaltungen zu schützen. Zum Schutze vor herabfallendem Material müssen die nötigen Vorrichtungen wie Verschaltungen und dergleichen angebracht werden. Bei Beendigung oder bei längeren Unterbrüchen der Bauarbeiten müssen öffentliche Strassen, Wege und Plätze aufgeräumt, Schäden behoben und die beanspruchte Fläche freigegeben werden.</p>	
<p>Sicherung öffentlicher Einrichtungen</p> <p>Art. 72</p>	<p>Die öffentlichen Verkehrswege im Bereich der Baustelle müssen stets in gutem und sauberem Zustand gehalten werden. Hindernisse wie Aufbrüche in Strasse und Trottoir, überragende Gerüsteile, vorstehende Stangen und Bretter sind zweckmässig zu signalisieren. Öffentliche Einrichtungen wie Gas- und Wasserrohre, elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen etc. dürfen nicht beschädigt werden. Der Bauherr, der örtliche Bauleiter oder der Unternehmer haben sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten bei der Leitung der Technischen Betriebe, beim Tiefbauamt und bei der Telefondirektion über den Verlauf der unterirdischen Leitungen zu informieren. Hydranten und Schieber dürfen während den Bauarbeiten nicht überdeckt werden und müssen stets leicht zugänglich sein.</p>	
<p>Instandstellung öffentlicher Einrichtungen</p> <p>Art. 73</p>	<p>Die Gemeinde stellt nach Abschluss der Bauarbeiten die Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze auf Kosten des Bauherrn wieder in Stand. Die durch die Bauarbeiten nötig werdenden Änderungen an öffentlichen Anlagen und Einrichtungen wie Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw. dürfen nur durch die zuständigen Stellen auf Kosten des</p>	

<p>Bauherrn durchgeführt werden.</p>	
<p>Abbruch, Wiederaufbau zerstörter Bauten</p> <p>Art. 74</p> <p>Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Bauten und Anlagen sind innert einer von der Baukommission festzusetzenden Frist wieder herzustellen oder ganz abzubauen.</p> <p>Trifft der Eigentümer innert der gesetzlichen Frist nicht die nötigen Vorkehren, so ordnet die Baukommission auf Kosten des Eigentümers den Abbruch oder die nötigen Schutzmassnahmen an.</p> <p>Für den Umbau oder Neubau gelten die Vorschriften für Neubauten, vorbehältlich der Bestandegarantie gemäss Art. 77 bis f. Baugesetz.</p>	
<p>VII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE</p> <p>Bewilligungspflicht</p> <p>Art. 75</p> <p>Der Umfang der Baubewilligungspflicht und des Baubewilligungsverfahrens bestimmen sich nach Art. 78 ff BauG.</p> <p>In Ergänzung der baugesetzlichen Bestimmungen sind bewilligungspflichtig:</p> <p>a) alle Aussenreklamen</p> <p>b) Lichtreklamen an und neben Gebäuden</p> <p>c) Aussenantennen und Parabol-Spiegel</p>	<p>VI. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE</p> <p>Art. 54 Bewilligungspflicht</p> <p>In Ergänzung der baugesetzlichen Bestimmungen nach Art. 78 ff BauG sind bewilligungspflichtig:</p> <p>a) der Abbruch von Bauten und Anlagen in den Ortsbildschutzgebieten</p> <p>b) alle Aussenreklamen</p> <p>c) Aussenantennen und Parabol-Spiegel</p>
<p>Baugesuch</p> <p>Art. 76</p> <p>Für das Baugesuch ist ein beim Bausekretariat erhältliches Formular zu verwenden.</p> <p>Das Baugesuch muss enthalten:</p> <p>a) Beschreibung des Bauvorhabens inkl. Terrainveränderungen, soweit die beabsichtigte Ausführung aus Plänen nicht ersichtlich ist;</p> <p>b) eine vom Grundbuchgeometer unterzeichnete Grundbuchplankopie mit eingetragenen Massen des Baukörpers und der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeug-Abstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und Zugangswege;</p> <p>c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100, ausnahmsweise 1:50 oder 1:200, mit Angabe der Feuerstärken und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;</p> <p>d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100, ausnahmsweise 1:50 oder 1:200, mit Angabe des natürlichen und des neuen Terrainverlaufes, der auf die Meereshöhe bezogenen Höhenknoten und der Niveaulinie oder des Niveaupunktes, Längenprofil von Garagenzufahrten;</p> <p>e) besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungs- Durchmesser, -Material und des Gefälles usw.;</p> <p>f) auf Verlangen Kamimpläne im Massstab 1:50;</p> <p>g) Schutzraum-Eingabe nach den gesetzlichen Vorschriften;</p> <p>h) Berechnung der Ausstützungsziffer;</p> <p>i) Nachweise über genügende Schall- und Wärmeisolation;</p> <p>k) Ergänzende Unterlagen entsprechend der Spezialgesetzgebung;</p> <p>Bei allen Fassadenänderungen wie beim Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen und dergleichen ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist.</p> <p>Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.</p>	<p>Art. 55 Baugesuch</p> <p>a) Formelles</p> <p>Für das Baugesuch ist ein bei der Abteilung Bewilligungen erhältliches Formular zu verwenden.</p> <p>Ergänzung mit Umgebungsplan</p>

<p>Auf Verlangen des Bausekretariates sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen usw. einzureichen.</p> <p>Für bestehende Bauteile ist schwarze, für abzubrechende Bauten und Bauteile sind bei baulichen Veränderungen durch Farbe zu kennzeichnen.</p> <p>Für bestehende Bauteile ist schwarze, für abzubrechende gelbe und für neue rote Farbe zu verwenden.</p> <p>Die Baugesuchsunterlagen sind in dreifacher, Situationspläne in vierfacher Ausführung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat 210/297 mm einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern nicht mit dem Bauherrn identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab und Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein. Werden fehlende Unterlagen zum Baugesuch trotz Mahnung nicht binnen nützlicher Frist nachgereicht, so tritt die Baukommission auf das Baugesuch nicht ein.</p>		
	<p>Art. 56 Baugesuch b) Bestandteile</p> <p>1 Das Baugesuch muss enthalten:</p> <p>a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;</p> <p>b) eine vom Grundbuchgeometer unterzeichnete Grundbuchplankopie mit eingetragenen Massen des Baukörpers und der beabsichtigten Anlage der Zweirad- und Motorfahrzeug-Abstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und Zugangswege;</p> <p>c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100, ausnahmsweise 1:50 oder 1:200, mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;</p> <p>d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100, ausnahmsweise 1:50 oder 1:200, mit Angabe des natürlichen und des neuen Terrainverlaufes, der auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten und des Niveaupunktes, Längsprofil von Garagезufahrten;</p> <p>e) Umgebungsplan, welcher die Grundzüge der Umgebungsgestaltung aufzeigt, u.a. Terrainveränderungen, Pflanzungen, Kinderspielflächen, versiegelte und unversiegelte Fläche;</p> <p>f) Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material, des Gefälles usw.;</p> <p>g) Kaminpläne im Massstab 1:50;</p> <p>h) Schutzraum-Eingabe nach den gesetzlichen Vorschriften;</p> <p>i) Berechnung der Ausnützungs- und / oder Baumassenziffer mit nachvollziehbaren Schemaplänen;</p> <p>j) Bauintallationsplan;</p> <p>k) Ergänzende Unterlagen entsprechend der Spezialgesetzgebung;</p> <p>2 Bei allen Fassadenänderungen wie beim Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen und dergleichen ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.</p> <p>3 Auf Verlangen der Abteilung Bewilligungen sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, Aushubnachweis usw. einzureichen.</p>	
	<p>Art. 57 Baugesuch c) Ausführung / Darstellung</p> <p>1 Bestehende, neu zu erstellende und abzubrechende Bauten und Bauteile sind bei baulichen Veränderungen durch Farbe zu kennzeichnen.</p> <p>2 Für bestehende Bauteile ist schwarze, für abzubrechende gelbe und für neue rote Farbe zu verwenden.</p>	

	<p>³ Die Baugesuchunterlagen sind in dreifacher, Situationspläne in vierfacher Ausführung auf Papier, gefalzt auf das Format A4 (210/297 mm) einzureichen. Sie müssen von Bauherren, Projektverfasser und vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Masstab, Nordpfeil und den erforderlichen Massen versehen sein.</p>
	<p>Art. 58 Gesteigerter Gemeindegebrauch</p>
	<p>Die Benützung öffentlicher Strassen, Wege und Plätze ist nur mit Bewilligung der Abteilung Bewilligungen bzw. der Strassenaufsichtsbehörde und unter Auflagen zulässig.</p>
<p>Einsprachen, Entscheide</p> <p>Art. 77</p> <p>Einsprachen sind der Baukommission einzureichen.</p> <p>Die Baukommission entscheidet über Einsprachen und Baugesuch.</p> <p>Entscheide der Baukommission können innert vierzehn Tagen mit Rekurs beim Stadtrat angefochten werden. Entscheide der Baukommission können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten werden. (Änderung NT I)</p>	
<p>Baukontrolle</p> <p>Art. 78</p> <p>Den zuständigen Stellen ist vor und während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) nach Stellen der Visiere; b) nach Ansetzen des Schnurgrüstes vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten; c) nach Ansetzen der Erdgeschossmauern zur Kontrolle der Grenz- und Gebäudeabstände sowie der Gebäudeaussemmasse; d) Kanalisationsanschluss, sämtliche Leitungsetappen vor dem Eindecken, nach Abschluss der Kanalarbeiten zur Schlussabnahme; e) Armierungsetappen der Schutz- und Tankräume; f) während der Bauarbeiten zur Kontrolle der Schalldämmung und der Einhaltung der Anforderungen des Energiegesetzes im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde; g) nach vollendetem Rohbau, vor Beginn der Verputzarbeiten; h) nach Fertigstellung von Kamin und Feuerstätte, vor Beginn der Verputzarbeiten; i) nach Vollendung der Verputzarbeiten im Innern; k) vor Inbetriebnahme von Ölheizungs- und Tankanlagen; l) nach Beendigung der Bauarbeiten, wenigstens 14 Tage vor Bezug; <p>Die Baukontrolle muss in der Regel innert 3 Werktagen nach erfolgter Anzeige durchgeführt werden. Beanstandungen sind der verantwortlichen Bauleitung und dem Bauherrn ohne Verzug zu melden. Sobald die gerügten Mängel behoben sind, hat zur Nachkontrolle eine erneute Anzeige zu erfolgen.</p>	<p>Art. 59 Baukontrolle</p> <p>Der Abteilung Bewilligungen sind unaufgefordert und rechtzeitig die in der Baubewilligung bezeichneten Baustadien anzuzeigen.</p> <p>Anpassung Kontrollpunkte werden in Baubewilligung festgehalten</p>
<p>Verantwortlichkeit</p> <p>Art. 79</p> <p>Bauherr, Bauleitung und Unternehmer sind für die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften und für die Übereinstimmung der Bauten mit den Plänen verantwortlich.</p> <p>Die Kontrollen der Baupolizei beschränken sich auf die Überprüfung der Bauausführung gemäss dem bewilligten Projekt und der Einhaltung der Bauvorschriften.</p> <p>Gebühren</p> <p>Gebühren Art. 80</p>	<p>weglassen hat in BauR keine Bedeutung</p>
<p>Für die Behandlung des Baugesuchs und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Anfertigung</p>	

<p>der nötigen Schriftstücke usw. und für die Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sind Gebühren nach Gebührenverordnung und Gebührentarif zu entrichten.</p>		
	<p>VII. FINANZIERUNG – FÖRDERUNGSBEITRÄGE</p> <p>Art. 60 Allgemein</p> <p>1 Die politische Gemeinde Wil leistet in Ergänzung zum kantonalen Förderungsprogramm gemäss Energiegesetz zusätzliche Beiträge von max. 30 Prozent des kantonalen Förderungsbeitrages sowie es sich um Förderungsmaßnahmen im Gebäudebereich handelt.</p> <p>2 Der Stadtrat kann durch Beschluss die Förderungsmaßnahmen sowie die Höhe des Beitrages abändern.</p>	<p>systematische Anpassung</p>
	<p>Art. 61 Zusicherung</p> <p>1 Wer um einen Beitrag ersucht, reicht den Departement Bau, Umwelt und Verkehr neben dem Gesuchsformular die kantonale Zusicherung ein.</p> <p>2 Auf das Gesuch wird eingetreten, wenn es erst 3 Monate nach Rechtskraft der kantonalen Zusicherung eingereicht wird.</p> <p>3 Das Departement Bau, Umwelt und Verkehr entscheidet über die Beitragsberechtigung.</p> <p>4 Verfällt oder verwirkt nachträglich die kantonale Zusicherung, wird kein Beitrag gewährt.</p>	
	<p>Art. 62 Auszahlung</p> <p>1 Die Auszahlung des Beitrages der politischen Gemeinde Wil erfolgt aufgrund des Nachweises, dass der Kanton seinen Beitrag ausgerichtet hat.</p> <p>2 Beiträge können ganz oder teilweise zurückgefordert werden, wenn:</p> <p>a) der Beitrag durch unwahre Angaben erwirkt wurde;</p> <p>b) der Kanton seinen Beitrag zurückfordert.</p>	
<p>VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</p> <p>Vollzugsbeginn</p> <p>Art. 81</p> <p>Zonenplan und Baureglement treten nach Genehmigung durch das kantonale Baudepartement auf den vom Stadtrat bestimmten Zeitpunkt in Kraft.</p>	<p>VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</p> <p>Art. 63 Vollzugsbeginn</p> <p>Zonenplan und Baureglement treten nach Genehmigung durch das kantonale Baudepartement auf den vom Stadtrat bestimmten Zeitpunkt in Kraft.</p>	
<p>Anwendung auf hängige Baugesuche</p> <p>Art. 82</p> <p>Die zur Zeit des Inkrafttretens des neuen Baureglementes noch nicht erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu beurteilen.</p>	<p>Art. 64 Anwendung auf hängige Baugesuche</p> <p>Die zur Zeit des Inkrafttretens des neuen Baureglementes noch nicht erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu beurteilen.</p>	
<p>Getende Überbauungspläne und Gestaltungspläne</p> <p>Art. 83</p> <p>Überbauungs- und Gestaltungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Baureglementes erlassen wurden, bleiben in Kraft. Vorbehalten bleibt deren Überarbeitung und Anpassung an das neue Recht im Einzelfall.</p> <p>Aufhebung bisherigen Rechts</p>	<p>Art. 65 Getende Überbauungspläne und Gestaltungspläne</p> <p>Überbauungs- und Gestaltungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Baureglementes erlassen wurden, bleiben in Kraft. Vorbehalten bleibt deren Überarbeitung und Anpassung an das neue Recht im Einzelfall.</p>	
<p>Art. 84</p> <p>Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglementes werden Baureglement und Zonenplan vom 10. Juli 1973 samt Nachträgen aufgehoben.</p>	<p>Art. 66 Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglementes werden Baureglement und Zonenplan vom 3. September 1962 samt Nachträgen aufgehoben.</p>	

	GENEHMIGUNGSVERMERK	
	Vom Stadtparlament erlassen am ...	
	Öffentliche Auflage ... bis ...	
	Dem fakultativen Referendum unterstellt:	
	Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am ...	

Nachtrag I zum Baureglement 1. Mai 2004		
Art. 2 lit.h Wird gestrichen		
Art. 3 Abs 2 (neu) Verfügungen und Entscheide der Baukommission können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten werden.		
Art. 77 Abs. 3 Wird wie folgt geändert: Entscheide der Baukommission können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten werden.		
Nachtrag II zum Baureglement 1. März 2006		
Art. 6 1 der Zonenplan teilt das Gebiet der Politischen Gemeinde in folgende Zonen auf: ... g) Grünzone - Grünzone GZ - Grünzone Schrebergärten (Bauzone) GZSG ... k) Intensivholungszone - Intensivholungszone Dauerstandplatz IED - Intensivholungszone Reiten IER 2 Soweit im Zonenplan keine andere Zuordnung von einzelnen Zonen oder Teilen von Zonen festgelegt ist, werden die einzelnen Zonen den folgenden Empfindlichkeitsstufen gemäss der eidgen. Lärmschutzverordnung zugeordnet. ... - Stufe III: Kernzonen, Wohn-/Gewerbezone, Gewerbe-/Industriezone, Landwirtschaftszone, Uebriges Gemeindegebiet, Intensivholungszone;		
9. Grünzone		
Art. 18 1 Soweit der Zweck der Grünzone im Zonenplan nicht besonders bezeichnet ist, sind Bauten, welche der Zweck der Zone erfordert, auf ein Vollgeschoss und eine maximale Gebäudegrundfläche von 50 m ² beschränkt. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten und sind gut in die Umgebung einzufügen. Vorbehalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften. 2 Die im Zonenplan als Grünzone Schrebergärten bezeichneten Flächen dienen der Schaffung und Erhaltung von Schrebergärtenanlagen. Zulässig sind Kleinbauten nach Art. 45 dieses Reglements. Die Anzahl der Bauten auf einem Grundstück ist nicht beschränkt.		
12. Intensivholungszone		
Art. 20bis		

		<p>1 Die Intensivverholungszone Dauerstandplatz dient der Schaffung und Erhaltung von Dauerstandplätzen für Fahrende. Eine Nutzung als Durchgangplatz für Fahrende ist nicht zulässig.</p> <p>c) Es gilt die geschlossenen Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:</p> <p>Vollgeschoss 2 Gebäudehöhe 6,5 m Firsthöhe 9,5 m Grenzabstand 5,0 m</p> <p>d) Vorhalten bleiben allenfalls besondere bau- und Schutzvorschriften</p> <p>2 Die Intensivverholungszone Reiten dient der Schaffung und Erhaltung von Reitsportanlagen. Wohnbauten sind nur für standortgebundenes Personal zugelassen.</p> <p>d) Es gilt die offenen Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:</p> <p>Vollgeschoss 2 Gebäudehöhe 10,0 m Firsthöhe 15,0 m Grenzabstand 5,0 m Gebäuelänge 40,0 m</p> <p>e) Bauten und Anlagen sind gut in die Umgebung einzufügen. f) Vorhalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften.</p>
		<p>Nachtrag III zum Baureglement 1. September 2008</p>
		<p>Dachaufbauten und –einschnitte 1) Im Allgemeinen</p>
		<p>Art. 47 3 ... 4 Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Bauteile.</p>
		<p>Höhe, Grenzabstand</p>
		<p>Art. 59a 1 In Bauzonen gilt die Firsthöhe als maximale Höhe für Anlagen, soweit diese nicht auf Grund ihrer Funktion auf eine Mehrhöhe angewiesen sind. 2 Anlagen, welche die für Kleinbauten zugelassenen Firsthöhe überschreiten, haben in Bauzonen den für Bauten geltenden kleinen Grenzabstand ohne allfällige Mehrhöhenzuschlag, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen einen Grenzabstand von 6 m, einzuhalten.</p>
		<p>Nachtrag IV zum Baureglement 1. Juli 2009</p>
		<p>Zuständigkeit 2) Baukommission</p>
		<p>Art. 3 1 a) ... d) Entschidet unter Vorbehalt der Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen über Baugesuche und Baueinsprachen sowie Gesuche im ordentlichen Verfahren; e) Wird gestrichen</p>

f) Wird gestrichen	
3) Abteilung Bewilligungen	
<p>Art. 4</p> <p>1 Im Grundsatz fallen in die Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen:</p> <p>e) Die Vorbereitung der Entschiede und Beschlüsse der Baukommission;</p> <p>f) Der Vollzug der Beschlüsse des Stadtrates und der Baukommission;</p> <p>g) Die Bauaufsicht und die Baukontrolle;</p> <p>h) Der Vollzug der gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften des Bauwesens, des Feuerschutzes, des Gewässerschutzes, des Umweltschutzes, des Strassenwesens, vorbehaltlich einer ausdrücklichen anderweitigen Zuständigkeit.</p> <p>2 Im Besondere fällt in die Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen, sofern keine wichtigen öffentlichen Interessen berührt sind, keine Einsprache erhoben wurde oder keine Ausnahmebewilligung erforderlich ist, die Beschlussfassung über:</p> <p>e) Kleinbauten gemäss Art. 45;</p> <p>f) Geringfügige Veränderungen an bestehenden Bauten;</p> <p>g) Korrekturpläne, wenn die Abweichung von der bewilligten Baugesuchsplänen geringfügig ist;</p> <p>h) Ander bewilligungspflichtige Sachverhalte von geringfügiger Bedeutung, die von der Baukommission festgelegt werden.</p>	
Förderungsbeiträge a) Allgemein	
<p>Art. 4bis</p> <p>1 Die politische Gemeinde Wil leistet in Ergänzung zum kantonalen Förderungsprogramm gemäss Energiegesetz zusätzliche Beiträge von max. 30 Prozent des kantonalen Förderungsbeitrages, sowie es sich um Förderungsmaßnahmen im Gebäudebereich handelt.</p> <p>2 Der Stadtrat kann durch Beschluss die Förderungsmaßnahmen sowie die Höhe des Beitrages abändern.</p>	
b)Zusicherung	
<p>Art. 4ter</p> <p>1 Wer um einen Beitrag ersucht, reicht den Departement Bau, Umwelt und Verkehr neben dem Gesuchsformular die kantonale Zusicherung ein.</p> <p>2 Auf das Gesuch wird eingetreten, wenn es erst 3 Monate nach Rechtskraft der kantonalen Zusicherung eingereicht wird.</p> <p>3 Das Departement Bau, Umwelt und Verkehr entscheidet über die Beitragsberechtigung.</p> <p>4 Verfällt oder verwirkt nachträglich die kantonale Zusicherung, wird kein Beitrag gewährt.</p>	
c) Auszahlung	
<p>Art. 4quater</p> <p>1 Die Auszahlung des Beitrages der politischen Gemeinde Wil erfolgt aufgrund des Nachweises, dass der Kanton seinen Beitrag ausgerichtet hat.</p> <p>2 Beiträge können ganz oder teilweise zurückgefordert werden, wenn</p> <p>c) Der Beitrag durch unwahre Angaben erwirkt wurde;</p> <p>d) Der Kanton seinen Beitrag zurückfordert.</p>	
Wohnzonen a) Bauvorschriften	
Art. 13	
1 ...	
2 ...	
3 Die Ausnützungsziffer gemäss Abs. 1 erhöht sich um 5% für Bauten,	

<p>c) Die den Minergie-Baustandard erfüllen, oder d) Deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.15 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 1.0 W/m²K oder weniger einhalten. Eine Kumulation mit einer Mehrausnutzung aufgrund eines Sondernutzungsplanes ist ausgeschlossen</p>	
<p>d) Ausbau von Dach- und Untergeschossen</p> <p>Art. 36 1 wird gestrichen 2 ... 3 ...</p>	
<p>Kleinbauten</p> <p>Art. 45 1 ... 2 ... 3 Für Kleinbauten findet Art. 43 Abs. 2 dieses Reglement Anwendung.</p>	
<p>Bauten unter Terrain</p> <p>Art. 46 1 ... gelten als unterirdisch gemäss Art. 56 Abs. 4 BauG. 2 ...</p>	