



Stadt Wil



Stand rechtskräftig

Beschluss Stadtrat vom 23. Oktober 2013

Baureglement

Baureglement

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 - 4

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 – 6

II. PLANUNGSMITTEL

Art. 5 - 22

II. Planungsvorschriften

Art. 7 – 31

III. NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

Art. 23 - 25

III. Überbauungsvorschriften

Art. 32 – 43

IV. BESCHAFFENHEIT DER BAUTEN

Art. 26 - 59

IV. Ausführung und Gestaltung der Bauten

Art. 44 – 47

V. UMGEBUNG, ANLAGEN

Art. 60 - 68

V. Ausführung und Gestaltung der Umgebung

Art. 48 – 56

VI. BAUAUSFÜHRUNG

Art. 69 - 74

VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

Art. 57 – 62

VII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE

Art. 75 - 80

VII. Schlussbestimmungen

Art. 63 – 66

VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 81 - 84

Genehmigungsvermerk

Baureglement

vom 25. November 1992¹

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 Gemeindepatriament der Stadt Wil folgendes Baureglement:

Das Stadtpatriament 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. 61 Abs. 1 lit. f des Gemeindegesetzes vom 21. April 2009 (GG, sGS 151.2); Art. 102 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 (StrG, sGS 732.1) das nachstehende Baureglement:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Geltungsbereich

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.

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:

	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Zuständigkeiten	Art. 3 Zuständigkeiten Stadtparlament
<p>Art. 2</p> <p>Der Stadtrat:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) erlässt unter Vorbehalt der Genehmigung des Gemeinde Stadtparlamentes die Richtpläne der Ortsplanung; b) stellt Anträge an das Gemeinde 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 drei Mitgliedern, deren Präsident dem Stadtrat angehören muss; h) entscheidet über Rekurse gegen Entscheide und Verfügungen der Baukommission. (gestrichen NT I) 	<p>Art. 3 Zuständigkeiten Stadtparlament</p> <ul style="list-style-type: none"> ¹ Das Stadtparlament genehmigt die Richtpläne der Ortsplanung. ² Es erlässt Baureglement und Zonenplan. ³ Es erlässt Überbauungs- und Gestaltungspläne, sofern diese: <ul style="list-style-type: none"> a) wesentlich von der Grundordnung gemäss Nutzungsplanung betreffend Ausnützung sowie Höhen- und Längenvorschriften abweichen oder b) städtebaulich oder landschaftlich empfindliche Lagen betreffen.
	Art. 4 Zuständigkeiten Stadtrat
	<p>Der Stadtrat:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) erlässt unter Vorbehalt der Genehmigung des Stadtparlaments die Richtpläne der Ortsplanung; b) erlässt Überbauungs- und Gestaltungspläne soweit nicht das Stadtparlament zuständig ist; c) erlässt Schutzverordnungen und trifft Schutzmassnahmen des Natur- und Heimatschutzes; d) beschliesst über den Erlass von Bausperren, die Durchführung von Grenzbereinigungen und Landumlegungen; e) entscheidet über Einsprachen in Belangen gemäss lit. b) - d) sowie Art. 3 Abs. 2 und 3; f) bestellt die Baukommission aus mindestens drei Mitgliedern, deren Präsidentin oder Präsident dem Stadtrat angehören muss.
	Art. 5 Zuständigkeiten Baukommission
<p>Art. 3</p> <p>Die Baukommission:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) bereitet die Geschäfte des Stadtrates gemäss Art. 2 lit. c) - f) vor, und vollzieht die Beschlüsse des Stadtrates; b) entscheidet über Baugesuche und Baueinsprachen; b) <i>Entscheidet unter Vorbehalt der Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen über Baugesuche und Baueinsprachen sowie Gesuche im ordentlichen Verfahren; (NT IV)</i> c) übt die Bauaufsicht und Baukontrolle aus; (NT IV) d) vollzieht die gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften des Bauwesens, des Feuerschutzes, des Gewässerschutzes, des Umweltschutzes, des Strassenwesens, vorbehaltlich einer ausdrücklichen anderweitigen Zuständigkeit. (NT IV) <p><i>Verfügungen und Entscheide der Baukommission können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten</i></p>	<p>Art. 5 Zuständigkeiten Baukommission</p> <ul style="list-style-type: none"> ¹ Die Baukommission entscheidet über Baugesuche und Baueinsprachen soweit nicht die Abteilung Bewilligungen zuständig ist. ² Verfügungen und Entscheide der Baukommission können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten werden.

<p>werden. (Neu NT I)</p> <p>1 a) ...</p> <p>b) Wird gestrichen</p> <p>c) Wird gestrichen</p>	
<p>Verwaltung</p> <p>Art. 4</p> <p>Das dem Bauwesen vorstehende Mitglied des Stadtrates und die ihm unterstellten Verwaltungsstellen:</p> <p>a) bereiten die Entscheide und Beschlüsse der Baukommission vor;</p> <p>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;</p> <p>b) Der Vollzug der Beschlüsse des Stadtrates und der Baukommission;</p> <p>c) Die Bauaufsicht und die Baukontrolle;</p> <p>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 Ausnahmegewilligung erforderlich ist, die Beschlussfassung über:</p> <p>a) Kleinbauten gemäss Art. 45;</p> <p>b) Geringfügige Veränderungen an bestehenden Bauten;</p> <p>c) Korrekturpläne, wenn die Abweichung von der bewilligten Baugesuchsplänen geringfügig ist;</p> <p>d) andere bewilligungspflichtige Sachverhalte von geringfügiger Bedeutung, die von der Baukommission festgelegt werden. (NT IV)</p>	<p>Art. 6 Departement Bau, Umwelt und Verkehr</p> <p>¹ Das Departement Bau, Umwelt und Verkehr bereitet die Geschäfte des Stadtrates vor.</p> <p>² In die Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen fallen:</p> <p>a) die Vorbereitung der Entscheide und Beschlüsse der Baukommission;</p> <p>b) der Vollzug der Beschlüsse der Baukommission;</p> <p>c) die Bauaufsicht und die Baukontrolle;</p> <p>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>³ Im Weiteren 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:</p> <p>a) Kleinbauten gemäss Art. 42;</p> <p>b) geringfügige Veränderungen an bestehenden Bauten;</p> <p>c) Korrekturpläne, wenn die Abweichung von den bewilligten Baugesuchsplänen geringfügig ist;</p> <p>d) andere bewilligungspflichtige Sachverhalte von geringfügiger Bedeutung, die von der Baukommission festgelegt werden.</p> <p>⁴ Verfügungen und Entscheide der Abteilung Bewilligungen können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten werden.</p>
<p>Förderungsbeiträge a) Allgemein (NT IV)</p> <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>	
<p>b)Zusicherung</p> <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>	
<p>c) Auszahlung</p> <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>a) Der Beitrag durch unwahre Angaben erwirkt wurde;</p> <p>b) Der Kanton seinen Beitrag zurückfordert.</p>	

II. PLANUNGSMITTEL	II. Planungsvorschriften
Zonenplan, Regelbauweise 1. Allgemeines	1. Planungsinstrumente
Art. 5 Der Zonenplan ist Bestandteil dieses Reglementes. Massgebend sind die genehmigten Originalpläne zum Zonenplan in der jeweils gültigen Fassung.	Art. 7 Ortsplanung
	<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 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.</p> <p>³ Verbindlich sind die originalunterzeichneten und genehmigten Pläne im jeweiligen Massstab mit den dazugehörigen Unterlagen.</p>
	<p>Art. 8 Naturgefahren</p> <p>¹ Als Naturgefahrengebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch gravitative Gefahrenprozesse wie Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Blockschlag, Felssturz und Eissturz bedroht sind.</p> <p>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 Feuerversicherungen (VKF). 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 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.</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, welche ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, sind die vorhandenen Gefahrenhinweise zu beachten. Weisen diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleibt vorbehalten.</p>
	1.1 Sondernutzungspläne
	Art. 9 Überbauungsplan
	<p>¹ Zur Erreichung einer qualitativ guten Überbauung wird bei Ausarbeitung eines Überbauungsplanes eine Mehrausnutzung zur zonengemässen Grundnutzung zugesichert. 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 festgelegt.</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 zonengemässen Ausnutzungsziffer festgelegt.</p> <p>³ Als Anforderungen gelten insbesondere die nachfolgenden Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 zu Fuss gehenden; 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. 10 Gestaltungsplan
	<p>¹ Bei einem Gestaltungsplan nach Art. 28 BauG ist eine Durchmischung von Nutzungen zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.</p> <p>² Im Übrigen gelten mindestens die Voraussetzungen gemäss Art. 9 Abs. 3.</p>
2. Zonenarten	2. Zoneneinteilung
	Art. 11 Zonenarten
<p>Art. 6</p> <p>Der Zonenplan teilt das Gebiet der Politischen Gemeinde in folgende Zonen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Kernzonen <ul style="list-style-type: none"> – Altstadtzone A – Kernzone K b) Wohnzonen <ul style="list-style-type: none"> – eingeschossige Wohnzone W1 – zweigeschossige Wohnzone W2 – dreigeschossige Wohnzone W3 – viergeschossige Wohnzone W4 c) Wohn-Gewerbe-Zone <ul style="list-style-type: none"> – Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 d) Gewerbe-Industriezone GI e) Industriezone IZ f) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeZ g) Grünzone <ul style="list-style-type: none"> - Grünzone GZ - Grünzone Schrebergärten (Bauzone) GZSG h) Landwirtschaftszone LZ i) Übriges Gemeindegebiet UeG k) Intensiverholungszone <ul style="list-style-type: none"> - Intensiverholungszone Dauerstandplatz IED - Intensiverholungszone Reiten IER <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</p>	<p>¹ Der Zonenplan teilt das Gebiet der Politischen Gemeinde in folgende Nutzungszonen auf:</p> <p>Zonen des Baugebiets:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Kernzonen <ul style="list-style-type: none"> – Kernzone Altstadt KA – Kernzone K2 – Kernzone K 3 – Kernzone K 4 b) Weilerzone We c) Wohnzonen <ul style="list-style-type: none"> – zweigeschossige Wohnzone W2a – zweigeschossige Wohnzone W2b – dreigeschossige Wohnzone W3 – viergeschossige Wohnzone W4 d) Wohn-Gewerbe-Zone <ul style="list-style-type: none"> – zweigeschossige Wohn-Gewerbezone WG2 – dreigeschossige Wohn-Gewerbezone WG3 – viergeschossige Wohn-Gewerbezone WG4 e) Gewerbe-Industriezone GI f) Industriezone IZ g) Gewerbe-Industriezone für publikumsarme Nutzungen GI pN h) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA i) Grünzonen <ul style="list-style-type: none"> – Grünzone Freihaltung GF – Grünzone Familiengärten GFG – Grünzone Erholung GE

<p>Zonen den folgenden Empfindlichkeitsstufen gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet:</p> <p>–Stufe II: Wohnzonen, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Grünzone;</p> <p>–Stufe III: Kernzonen, Wohn-/Gewerbezone, Gewerbe-/Industriezone, Landwirtschaftszone, Übriges Gemeindegebiet;</p> <p>Stufe III: Kernzonen, Wohn-/Gewerbezone, Gewerbe-/Industriezone, Landwirtschaftszone, Übriges Gemeindegebiet, Intensiverholungszone;</p> <p>–Stufe IV: Industriezone</p> <p>(NT II)</p>	<p>j) Intensiverholungszone</p> <ul style="list-style-type: none"> – Intensiverholungszone Dauerstandplatz IED – Intensiverholungszone Reiten IER – Intensiverholungszone Allmend IEA <p>Zonen ausserhalb des Baugebiets:</p> <p>k) Grünzone Schutz GS</p> <p>l) Grünzone Grundwasserschutz GG</p> <p>m) Landwirtschaftszone L</p> <p>n) Intensivlandwirtschaftszone Rislen IL R</p> <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 (EZzUSG, sGS 672.1) vom 1. Januar 2012.</p>
	<p>2.1 Zonen des Baugebiets</p>
<p>3. Altstadtzone</p> <p>a) Zweck</p>	<p>Art. 12 Kernzone Altstadt</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>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>b) Nutzungsart und -intensität</p>	<p>Art. 13 Kernzone Altstadt</p> <p>b) Nutzung</p>
<p>Art. 8</p> <p>In der Altstadtzone sind die in der Kernzone gemäss Art. 15 BauG zugelassenen Bauten und Anlagen gestattet. Die Vorschriften über die Ausnützungsziffer finden keine Anwendung.</p>	<p>¹ In der Kernzone Altstadt sind Bauten und Anlagen gemäss Art. 15 BauG zugelassen. Vorbehalten bleiben besondere Bau- und Schutzvorschriften.</p> <p>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.</p>
<p>c) Bestehende Bauten und Anlagen</p>	<p>Art. 14 Kernzone Altstadt</p> <p>c) Bauweise</p>
<p>Art. 9</p> <p>Alle bestehenden Bauten und Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten und notfalls im Sinne von Art. 100 BauG in Stand zu stellen.</p> <p>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</p>	<p>¹ Neubauten sind, wo es im Interesse des Altstadtbildes erforderlich ist, in geschlossener Bauweise zu erstellen. Im Übrigen gilt offene Bauweise.</p> <p>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.</p> <p>³ Wo Bauten in geschlossener Bauweise zu erstellen sind, kann die Baukommission im Einzelfall die Art der Bebauung, namentlich in Bezug auf Bauflucht, Gebäudehöhe, Gebäudetiefe sowie die rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände und für die äussere Gestaltung der Bauten gemäss Abs. 2 festlegen.</p> <p>⁴ Lichtwerbeanlagen sowie Aussen-Antennenanlagen jeglicher Art an und neben Gebäuden sind nicht gestattet.</p> <p>⁵ Im Übrigen gelten die Vorschriften der Kernzone gemäss Art. 15.</p>

<p>Aussenreklamen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>Ein vollständiger oder teilweiser Abbruch eines Gebäudes in der Altstadtzone 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.</p> <p>Baulücken in charakteristischen Häuserreihen der Altstadt, die durch Brand oder durch Elementarereignisse entstehen, müssen innert 3 Jahren geschlossen werden.</p> <p>Bei Renovationen und Umbauten sowie beim Wiederaufbau gemäss Abs. 4 ist in der Regel der ursprüngliche historische Zustand wieder herzustellen.</p> <p>Ausbau und Nutzung bestehender Dachgeschosse sind innerhalb des vorhandenen Volumens und unter Einhaltung der Hygienevorschriften zulässig. Neue oder die Erweiterung bestehender Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Dachfenster sind nur zulässig soweit sie mit den Interessen des Schutzes der Dachlandschaft vereinbar sind.</p>																									
<p>d) neue Bauten und Anlagen</p> <p>Art. 10</p> <p>Neubauten sind, wo es im Interesse des Altstadtbildes erforderlich ist, in geschlossener Bauweise zu erstellen. Im Übrigen gilt offene Bauweise.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Lichtwerbeanlage sowie Aussen-Antennenanlagen jeglicher Art an und neben Gebäuden sind nicht gestattet.</p> <p>Im Übrigen gelten die Vorschriften der Kernzone gemäss Art. 12.</p>																									
<p>4. Kernzone</p> <p>a) Bauweise</p>	<p>Art. 15 Kernzone</p>																								
<p>Art. 11</p> <p>In der Kernzone gilt grundsätzlich offene Bauweise.</p> <p>Geschlossene Bauweise ist aufgrund von Überbauungs- und Gestaltungsplänen gestattet.</p>	<p>¹ In der Regel gelten für das Gebiet der Kernzone besondere Bauvorschriften gemäss bestehenden oder neu zu erlassenden Überbauungs- oder Gestaltungsplänen.</p> <p>² Soweit durch Überbauungs- oder Gestaltungspläne nichts anderes bestimmt wird, gilt offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:</p> <table border="1" data-bbox="1088 927 1653 1098"> <thead> <tr> <th></th> <th>K2</th> <th>K 3</th> <th>K 4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>– Vollgeschosse</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>– Grenzabstand allseitig (m)</td> <td>4.00</td> <td>4.00</td> <td>5.00</td> </tr> <tr> <td>– Gebäudehöhe (m)</td> <td>7.50</td> <td>9.50</td> <td>12.50</td> </tr> <tr> <td>– Firsthöhe (m)</td> <td>11.50</td> <td>13.50</td> <td>16.50</td> </tr> <tr> <td>– Gebäudelänge (m)</td> <td>30.00</td> <td>40.00</td> <td>50.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>³ Für Gebäude mit gewerblich genutzten Geschossen kann die zulässige Gebäude- und Firsthöhe soweit gewerblich bedingt maximal um 1.00 m erhöht werden.</p> <p>⁴ Der Ausbau von Dachgeschossen sowie der Ausbau von Untergeschossen zu gewerblichen Zwecken sind im Rahmen der Regelbauvorschriften, namentlich betreffend Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Abstellflächen für Motorfahrzeuge, gestattet.</p>		K2	K 3	K 4	– Vollgeschosse	2	3	4	– Grenzabstand allseitig (m)	4.00	4.00	5.00	– Gebäudehöhe (m)	7.50	9.50	12.50	– Firsthöhe (m)	11.50	13.50	16.50	– Gebäudelänge (m)	30.00	40.00	50.00
	K2	K 3	K 4																						
– Vollgeschosse	2	3	4																						
– Grenzabstand allseitig (m)	4.00	4.00	5.00																						
– Gebäudehöhe (m)	7.50	9.50	12.50																						
– Firsthöhe (m)	11.50	13.50	16.50																						
– Gebäudelänge (m)	30.00	40.00	50.00																						
<p>b) Bauvorschriften</p>	<p>Art. 16 Weilerzone</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> <p>– Vollgeschosse 3</p>	<p>¹ In Weilerzonen sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig.</p> <p>² Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie Massstäblichkeit der herkömmlichen Bauweise anzupassen und sich besonders gut ins Weilerbild einzufügen.</p> <p>³ Um- und Ersatzbauten dürfen das Ausmass der bestehenden oberirdischen Gebäudevolumen nicht überschreiten. Für</p>																								

<p>– Grenzabstand allseitig 4,0 m – Gebäudehöhe 9,5 m – Firsthöhe 13,5 m – Gebäudetiefe 24,0 m – Gebäudelänge 40,0 m</p> <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>Neubauten gelten die Massvorschriften der zweigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG2. Der allseitige Grenzabstand beträgt 4.00 m.</p> <p>⁴ Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind unter Vorbehalt anderweitiger öffentlicher Interessen zu erhalten. Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.</p>																																																																																
<p>5. Wohnzonen a) Bauvorschriften</p>	<p>Art. 17 Wohnzonen</p>																																																																																
<p>Art. 13 Es gilt offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:</p> <table border="1" data-bbox="136 574 1081 805"> <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 Minergie-Baustandard erfüllen, oder 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>¹ Es gilt offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:</p> <table border="1" data-bbox="1081 550 2029 774"> <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>50.00</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>6.00</td> <td>10.00</td> <td>12.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>² Bei Reihenhäusern in der Zone W2a ist eine gesamte Gebäudelänge bis 30.00 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 Mehrlängenzuschlag für Gebäudeseiten über 25.00 m beträgt 1/6 der Mehrlänge, höchstens aber 3.00 m. In den Zonen W2a und W2b sowie für Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5.00 m wird der Mehrlängenzuschlag 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	50.00	– Kleiner Grenzabstand (m)	4.00	4.00	5.00	6.00	– Grosser Grenzabstand (m)	-	6.00	10.00	12.00
	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	50.00																																																																													
– Kleiner Grenzabstand (m)	4.00	4.00	5.00	6.00																																																																													
– Grosser Grenzabstand (m)	-	6.00	10.00	12.00																																																																													
<p>b) Ausbau Dach- und Untergeschosse Talseitig sichtbare Geschosse</p>																																																																																	
<p>Art. 14 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 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. 18 Wohn-Gewerbebezonen</p>																																																																																
<p>Art. 15 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; 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</p>	<p>¹ In Wohn-Gewerbebezonen gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:</p> <table border="1" data-bbox="1081 1292 2029 1428"> <thead> <tr> <th></th> <th>WG2</th> <th>WG3</th> <th>WG4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>– Vollgeschosse</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>– Ausnutzungsziffer (AZ)</td> <td>0.40</td> <td>0.65</td> <td>0.80</td> </tr> <tr> <td>– Gewerbebonus (AZ)</td> <td>0.15</td> <td>0.20</td> <td>0.20</td> </tr> <tr> <td>– Gebäudehöhe (m)</td> <td>7.50</td> <td>10.00</td> <td>12.50</td> </tr> </tbody> </table>		WG2	WG3	WG4	– Vollgeschosse	2	3	4	– Ausnutzungsziffer (AZ)	0.40	0.65	0.80	– Gewerbebonus (AZ)	0.15	0.20	0.20	– Gebäudehöhe (m)	7.50	10.00	12.50																																																												
	WG2	WG3	WG4																																																																														
– Vollgeschosse	2	3	4																																																																														
– Ausnutzungsziffer (AZ)	0.40	0.65	0.80																																																																														
– Gewerbebonus (AZ)	0.15	0.20	0.20																																																																														
– Gebäudehöhe (m)	7.50	10.00	12.50																																																																														

<p>Mehrlängenzuschlag finden für solche Bauten keine Anwendung; c) der Ausbau von Untergeschossen ist im Rahmen der Regelbauvorschriften, jedoch nur für gewerbliche Zwecke, erlaubt.</p>	<table border="0"> <tr> <td>– Firsthöhe (m)</td> <td>11.50</td> <td>14.00</td> <td>16.50</td> </tr> <tr> <td>– Gebäudelänge (m)</td> <td>40.00</td> <td>40.00</td> <td>50.00</td> </tr> <tr> <td>– Kleiner Grenzabstand (m)</td> <td>4.00</td> <td>5.00</td> <td>6.00</td> </tr> <tr> <td>– Grosser Grenzabstand (m)</td> <td>6.00</td> <td>10.00</td> <td>12.00</td> </tr> </table> <p>² Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudeseiten über 25.00 m beträgt 1/6 der Mehrlänge, höchstens aber 3.00 m. Für reine Gewerbebauten und Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5.00 m wird der Mehrlängenzuschlag nicht angewendet. ³ Für Bauten, bei denen mindestens das Erdgeschoss der Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung dient, kommen der Gewerbebonus sowie eine um 1.00 m erhöhte Gebäude- und Firsthöhe zur Anwendung. Solche Bauten müssen, wenn die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt wird, nur den kleinen Grenzabstand einhalten. ⁴ Der Ausbau von Untergeschossen ist im Rahmen der Regelbauvorschriften erlaubt, jedoch nur für gewerbliche Zwecke.</p>	– Firsthöhe (m)	11.50	14.00	16.50	– Gebäudelänge (m)	40.00	40.00	50.00	– Kleiner Grenzabstand (m)	4.00	5.00	6.00	– Grosser Grenzabstand (m)	6.00	10.00	12.00		
– Firsthöhe (m)	11.50	14.00	16.50																
– Gebäudelänge (m)	40.00	40.00	50.00																
– Kleiner Grenzabstand (m)	4.00	5.00	6.00																
– Grosser Grenzabstand (m)	6.00	10.00	12.00																
<p>7. Gewerbe-Industrie- Zone, Industrie-Zone</p>	<p>Art. 19 Gewerbe-Industrie- und Industriezone</p>																		
<p>Art. 16 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. 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>¹ In Industriezonen gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">GI</td> <td style="text-align: center;">I</td> </tr> <tr> <td>– Maximale Gebäudehöhe (m)</td> <td style="text-align: center;">16.00</td> <td style="text-align: center;">21.00</td> </tr> <tr> <td>– Maximale Firsthöhe (m)</td> <td style="text-align: center;">20.00</td> <td style="text-align: center;">21.00</td> </tr> <tr> <td>– Grenzabstand allseitig (m)</td> <td style="text-align: center;">4.00</td> <td style="text-align: center;">4.00</td> </tr> <tr> <td>– Gebäudeabstand zwischen Bauten eines Betriebes auf demselben Grundstück (m)</td> <td style="text-align: center;">5.00</td> <td style="text-align: center;">5.00</td> </tr> <tr> <td>– Baumassenziffer</td> <td style="text-align: center;">6.0</td> <td style="text-align: center;">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. ³ Der Grenzabstand erhöht sich um das Ausmass der Hälfte der Mehrhöhe über 10.00 m Gebäudehöhe. ⁴ Technisch bedingte Aufbauten dürfen in der Gewerbe-Industriezone die zulässige Gebäude- und Firsthöhe überschreiten, wenn sie im Orts- und Landschaftsbild nicht stören und sorgfältig in die architektonische Gestaltung integriert sind. In der Industriezone dürfen sie die zulässige Gebäude 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 eines Betriebes auf demselben Grundstück (m)	5.00	5.00	– Baumassenziffer	6.0	8.0
	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																	
	<p>Art. 20 Gewerbe-Industriezone für publikumsarme Nutzungen</p> <p>¹ Die Gewerbe-Industriezone für publikumsarme Nutzungen ist zur Ansiedlung von gewerblichen und industriellen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben mit geringem Publikumsverkehr, einer mindestens mittleren Arbeitsplatzdichte (1 Platz pro 200 m² Nutzfläche) und einer regionalen Ausrichtung bestimmt. ² Es gelten die Vorschriften der Regelbauweise gemäss Art. 19. ³ Freistehende reine Wohnhäuser sind nicht zulässig.</p>																		
<p>8. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p>	<p>Art. 21 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p>																		
<p>Art. 17 Gegenüber der Grenze von Grundstücken in anderen Zonen beträgt der Grenzabstand die Hälfte der Gebäudehöhe. Im Übrigen ist die Bauweise nicht beschränkt.</p>	<p>¹ Gegenüber der Grenze von Grundstücken in anderen Zonen beträgt der Grenzabstand die Hälfte der Gebäudehöhe. Im Übrigen ist die Bauweise nicht beschränkt. ² In den im Zonenplan besonders bezeichneten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gilt die Empfindlichkeitsstufe IV (AMP-Areal).</p>																		
<p>9. Grünzone</p>	<p>Art. 22 Grünzone Freihaltung</p>																		
<p>Art. 18 Bauten, welche der Zweck der Zone erfordert, sind auf ein Vollgeschoss und eine maximale Gebäudegrundfläche von 50 m²</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</p>																		

<p>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 II)</p>	<p>Bestimmungen für Nebenbauten gemäss Art. 40. ³ Bauten und Anlagen sind gut in die Umgebung einzufügen. Vorbehalten bleiben besondere Bau- und Schutzvorschriften.</p>
	<p>Art. 23 Grünzone Familiengärten ¹ Die im Zonenplan als Grünzone Familiengärten bezeichneten Flächen dienen der Schaffung und Erhaltung von Familiengartenanlagen. ² Zulässig sind Kleinbauten gemäss Art.42. Die Anzahl der Bauten auf einem Grundstück ist nicht beschränkt.</p>
	<p>Art. 24 Grünzone Erholung ¹ Die im Zonenplan als Grünzone Erholung bezeichneten Flächen dienen der Schaffung und Erhaltung von Park-, Freizeit-, Sport- und Erholungsanlagen. ² Bauten und Anlagen dürfen nur soweit erstellt werden, als sie dem unmittelbaren Freizeit-, Sport- und Erholungszweck dienen. ³ Zulässige Hauptbauten sind auf eine Gebäudehöhe von 3.50 m und eine Gebäudegrundfläche von 50.00 m² beschränkt. Sie haben einen allseitigen Grenzabstand von mindestens 3.00 m einzuhalten und sich gut in die Umgebung einzufügen.</p>
	<p>Art. 25 Intensiverholungszone a) Dauerstandplatz ¹ Die Intensiverholungszone 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 besondere Bau- und Schutzvorschriften</p>
	<p>Art. 26 Intensiverholungszone b) Reiten</p>
	<p>¹ Die Intensiverholungszone Reiten dient der Schaffung und Erhaltung von Reitsportanlagen. Wohnbauten sind nur für standortgebundenes Personal zugelassen. ² Es gilt die offene 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</p>

	<p>³ Bauten und Anlagen sind gut in die Umgebung einzufügen.</p> <p>⁴ Vorbehalten bleiben besondere Bau- und Schutzvorschriften.</p>
	<p>Art. 27 Intensiverholungszone c) Allmend</p>
	<p>Die Intensiverholungszone Allmend dient als Standort für öffentliche Freiluftveranstaltungen wie Zirkus, Jahrmärkte und dergleichen. Es sind nur temporäre Bauten und Anlagen zulässig.</p>
	<p>2.2 Zonen ausserhalb des Baugebietes</p>
	<p>Art. 28 Grünzone Schutz</p>
	<p>¹ Die Grünzonen Schutz dienen der Erhaltung von Lebensräumen geschützter Tiere und Pflanzen. Deren Lebensbedingungen dürfen nicht durch Massnahmen oder Eingriffe beeinträchtigt werden.</p> <p>² Neue Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es der Schutzzweck erfordert.</p> <p>³ Vorbehalten bleiben besondere Bau- und Schutzvorschriften.</p>
	<p>Art. 29 Grünzone Grundwasserschutz</p>
	<p>¹ Die Grünzonen Grundwasserschutz dienen der Sicherung von Grundwasserschutz- und -arealen.</p> <p>² Die zulässige Nutzung richtet sich nach Art. 17 Abs. 4 BauG.</p>
10. Landwirtschaftszone	<p>Art. 30 Landwirtschaftszone</p>
<p>Art. 19 Zulässige Gebäude haben einen Grenzabstand von 5 m einzuhalten. Für Wohnbauten gelten die Regelbauvorschriften der Wohnzone W2.</p>	<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, gut gestaltet sind und sich sorgfältig in das Landschaftsbild integrieren.</p>
	<p>Art. 31 Intensivlandwirtschaftszone Rislen</p>
	<p>¹ Die Intensivlandwirtschaftszone Rislen ist gestützt auf Art. 20 BauG für intensive Tierhaltung sowie für Milchverarbeitung zu Käse und Butter bestimmt.</p> <p>² Es gelten die Vorschriften der Regelbauweise gemäss Art. 30. Neu- und Umbauten haben sich harmonisch in die exponierte Landschaft und das bestehende bauliche Ensemble einzufügen. Wohnbauten für Betriebsinhabende und standortgebundenes Personal sind zulässig.</p>
11. Übriges Gemeindegebiet	
<p>Art. 20 Für die Bauweise gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.</p>	
12. Intensiverholungszone (NT II)	
<p>Art. 20bis ¹ Die Intensiverholungszone Dauerstandplatz dient der Schaffung und Erhaltung von Dauerstandplätzen für Fahrende. Eine</p>	

<p><i>Nutzung als Durchgangsplatz für Fahrende ist nicht zulässig.</i></p> <p>a) <i>Es gilt die geschlossenen Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:</i> Vollgeschoss 2 Gebäudehöhe 6,5 m Firsthöhe 9,5 m Grenzabstand 5,0 m</p> <p>b) <i>Vorbehalten bleiben allenfalls besondere bau- und Schutzvorschriften</i></p> <p><i>2 Die Intensiverholungszone Reiten dient der Schaffung und Erhaltung von Reitsportanlagen. Wohnbauten sind nur für standortgebundenes Personal zugelassen.</i></p> <p>a) <i>Es gilt die offenen Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:</i> Vollgeschoss 2 Gebäudehöhe 10,0 m Firsthöhe 15,0 m Grenzabstand 5,0 m Gebäuelänge 40,0 m</p> <p>b) <i>Bauten und Anlagen sind gut in die Umgebung einzufügen.</i> c) <i>Vorbehalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften. (NT II)</i></p> <p><i>3 Die Intensiverholungszone Allmend dient als Standort für öffentliche Freiluftveranstaltungen (Zirkus, Jahrmärkte o.ä.). Es sind nur temporäre Bauten und Anlagen zulässig...</i></p>	
<p>Überbauungsplan</p>	
<p>Art. 21</p> <p>Der Überbauungsplan mit Gewährung einer Mehrausnützung (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; b) grosszügige und zweckmässige Frei-, Spiel- und Abstellflächen realisiert werden; c) Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden; d) Abstellflächen für Motorfahrzeuge möglichst unter Terrain oder am Rande der Siedlung angelegt werden; e) durch eine verdichtete Bauweise eine haushälterische Nutzung des Plangebietes erreicht wird; f) dem Stand der Technik entsprechende wirtschaftliche und umweltfreundliche Energie- und Entsorgungskonzepte vorgesehen sind oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen erbracht werden; g) in bereits überbauten Gebieten eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke erfolgt; h) die Wohnqualität durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung gefördert wird; i) bei einem angemessenen Teil der Wohnung die baulichen Voraussetzungen für Behinderte und Betagte geschaffen werden.</p> <p>Die Mehrausnützung beträgt in den Zonen W1 und W2 im Maximum 20 %, in den übrigen Zonen im Maximum 25 % der zonengemässen Grundausnützung.</p> <p>Die Mehrausnützung wird nach Massgabe der Erfüllung der Voraussetzungen gewährt.</p>	
<p>Gestaltungsplan</p>	
<p>Art. 22</p> <p>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.</p> <p>Im Übrigen gelten die Voraussetzungen von Art. 28 BauG und Art. 21 dieses Reglementes.</p>	

III. NATUR- UND HEIMATSCHUTZ	
Ortsbildschutzgebiete	
<p>Art. 23</p> <p>Das Ortsbild der im Schutzplan besonders bezeichneten Gebiete gilt als Schutzgegenstand im Sinne von Art. 98 des Baugesetzes und ist zu erhalten.</p> <p>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 vorbestandenden oder angrenzenden Bauten, allenfalls in Abweichung von den Bauvorschriften, der Regelbauweise übernommen werden.</p> <p>Der Abbruch bestehender Bauten und Anlagen bedarf einer Bewilligung.</p> <p>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.</p> <p>Alle äusseren baulichen Veränderungen, eingeschlossen Fassadenerneuerungen und -anstriche, sind bewilligungspflichtig. Im Übrigen gilt die ordentliche Baubewilligungspflicht.</p> <p>Bestehende, das Ortsbild prägende Freiräume, Vorgärten und Bäume sind zu erhalten.</p>	
Geschützte Kulturobjekte	
<p>Art. 24</p> <p>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.</p> <p>Er verfügt nach Massgabe der Interessen, rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten die Unterschutzstellung der im Inventar enthaltenen Objekte. Spätere Ergänzungen des Inventars bleiben vorbehalten.</p> <p>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.</p> <p>Bauten und Anlagen in der Umgebung von Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass die Schutzobjekte und deren Erscheinungsbild nicht nachteilig beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Stadtrat bestimmt durch Vereinbarung mit den Grundeigentümern oder durch besondere Verfügung weitere Einzelheiten der Unterschutzstellung.</p>	
Geschützte Einzelbäume, Baumgruppe und Kleinstockung	
<p>Art. 25</p> <p>Die im Schutzplan bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Feld- und Ufergehölze sind geschützt.</p> <p>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.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Bewilligung des Baudepartementes nach Art. 3 der Naturschutzverordnung.</p>	
IV. BESCHAFFENHEIT DER BAUTEN	III. Überbauungsvorschriften
<p>Bauweise</p> <p>1. Geschlossene Bauweise</p>	Art. 32 Geschlossene Bauweise
<p>Art. 26</p> <p>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.</p>	<p>¹ Die geschlossene Bauweise erfordert den seitlichen Zusammenbau benachbarter Bauten zu einer Häuserreihe.</p> <p>² Es muss strassenseitig 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>Die rückwärtigen Fassaden haben die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten; die höchstzulässige Gebäudetiefe beträgt 24 m.</p> <p>Zwischen den einzelnen Bauten müssen Brandmauern erstellt werden.</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 wohngygienisch 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>³ Steht auf der Nachbarliegenschaft ein Gebäude in offener Bauweise, mit Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen, so ist ein minimaler Gebäudeabstand einzuhalten. Dieser Abstand muss mindestens so gross sein, dass keine wohngygienisch untragbaren Verhältnisse entstehen, höchstens aber 6.00 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 Benachbarte gegenüber der Politischen Gemeinde schriftlich und mit Anmerkung im Grundbuch verpflichten, ihr 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. 33 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. 34 Zusammentreffen von offener und geschlossener Bauweise</p> <p>Wenn für ein Grundstück geschlossene Bauweise und für das benachbarte Grundstück 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. 35 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 Längsfassade 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>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> <ul style="list-style-type: none"> – Gegenüber Staatsstrassen ohne Trottoir 6,0 m – Gegenüber Staatsstrassen mit Trottoir 4,5 m – 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 	<p>Art. 36 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="1" data-bbox="1081 1244 2029 1410"> <thead> <tr> <th></th> <th>Hauptbauten</th> <th>An-, Neben- u. Kleinbauten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>– Kantonsstrassen o. Trottoir (m)</td> <td>5.50</td> <td>4.50</td> </tr> <tr> <td>– Kantonsstrassen mit Trottoir (m)</td> <td>4.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>– Gemeindestrassen 1. u. 2. Klasse (m)</td> <td>4.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>– Gemeindestrassen 3. Klasse (m)</td> <td>3.00</td> <td>2.00</td> </tr> </tbody> </table>		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
	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														

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.	<ul style="list-style-type: none"> – Wege 1. und 2. Klasse (m) 3.00 2.00 – Wege 3. Klasse (m) 2.00 2.00 <p>² Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.</p>
3. Waldabstand	
<p>Art. 31</p> <p>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>	
4. Gewässerabstand	
<p>Art. 32</p> <p>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>Baumasse</p> <p>1. Geschoszahl</p> <p>a) Vollgeschoss</p>	Art. 37 Geschosse
<p>Art. 33</p> <p>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.</p> <p>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. Wird das Untergeschoss ausgebaut, 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.</p> <p>³ Als Dachgeschoss gelten:</p> <p>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;</p> <p>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>
b) Untergeschoss	
<p>Art. 34</p> <p>Geschosse, deren Fassadenflächen, bis oberkant Decke gemessen, das gewachsene Terrain im Mittel um weniger als 1,25 m überragen, gelten als Untergeschoss.</p>	
c) Dachgeschoss	
<p>Art. 35</p> <p>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>	
d) Ausbau von Dach- und Untergeschossen	

<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. 38 Gebäude- / Firsthöhe</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 wesentlich gestaffelten Baukörpern sowie für Anbauten wird die Gebäudehöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.</p>	<p>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 wesentlich 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 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>¹ Die Gebäudelänge ist die längste Fassadenabmessung ohne 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>
<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>An- und Nebenbauten 1) Anbauten</p>	<p>Art. 40 An- und Nebenbauten</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>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 der 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>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 Gebädefassade 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. 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>Art. 41 Vorbauten</p> <p>¹ Als Vorbauten gelten über die Fassade vorspringende Bauteile wie Veranden, Balkone, Erker, Freitreppen, Wintergärten, 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 der 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 einzuhalten.</p>
<p>Kleinbauten</p> <p>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. 42 Kleinbauten</p> <p>¹ Als Kleinbauten gelten Bauten, die folgende Voraussetzungen erfüllen: – Grundfläche höchstens 6.00 m² – Dachfläche höchstens 10.00 m² – Gebäudehöhe höchstens 2.00 m – Firsthöhe höchstens 2.50 m bei Pultdach die der Grenze zugewandte Seite höchstens 2.00 m; – nicht der Ausnützungs- bzw. Baumassenziffer anrechenbar. ² Es gilt ein minimaler Grenzabstand von 1.00 m. ³ Art. 40 Abs. 4 und 5 gelten sinngemäss. ⁴ Die maximale Anzahl pro Grundstück ist auf eine Kleinbaute beschränkt.</p>
<p>Bauten unter Terrain</p> <p>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)</p>	<p>Art. 43 Bauten unter Terrain</p> <p>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</p>

Bei unterirdischen Sammelgaragen müssen in der Regel zwei Drittel der Grundfläche mit Erde überdeckt und begrünt werden.	andere Nutzungen mit versiegelter Oberfläche wie offene Parkplätze, Hartplätze und dergleichen genutzt werden.
	IV. Ausführung und Gestaltung der Bauten
Dachaufbauten und -einschnitte 1) Im Allgemeinen	Art. 44 Dachaufbauten und -einschnitte
Art. 47 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen in der Regel höchstens die Hälfte der Länger 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. <i>Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Bauteile. (NT III)</i>	<ol style="list-style-type: none"> ¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte 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.
2) Technische bedingte Aufbauten, Antennenanlagen	Art. 45 Technisch 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 zu entziehen.	<ol style="list-style-type: none"> 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.
Einrichtungen an Bauten 1. Reklameeinrichtungen, Türen und Fensterläden	Art. 46 Reklameeinrichtungen
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. Türen, Fensterläden und dergleichen dürfen nicht gegen Trottoir und Strasse geöffnet werden, soweit dadurch öffentlicher Grund in Anspruch genommen wird.	<ol style="list-style-type: none"> 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.
2. Schneefänge	
Art. 50 Auf Dächern, die auf Strassen, Trottoirs oder Vorplätze ausladen oder von diesen weniger als 3 m Abstand haben, müssen Schneefänge angebracht werden, wenn das Dachgefälle folgende Werte übersteigt: - bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern 30° a. T. - bei Metaldächern 15° a. T.	
3. Röhrenleitungen an Gebäudefassaden a) Ventilationsanlagen	
Art. 51 Ventilationsöffnungen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum müssen mindestens 3 m über der Trottoir- und Strassenfläche angebracht werden.	
b) Ableitung von Dachwasser	
Art. 52	

<p>Das Dachwasser ist gegenüber dem Strassenraum geschlossen abzuführen. Wasserabfallröhren und Dachrinnen müssen ständig in gutem Zustand gehalten werden.</p> <p>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.</p> <p>Wasserabfallrohre dürfen nicht über die Trottoir- und Strassengrenze hinausragen. Die Strassenaufsichtsbehörde kann gestatten, dass Wasserabfallrohre 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 1) Raumgrösse und Belichtung</p>	<p>Art. 47 Mindestmasse</p>
<p>Art. 53 Die lichte Raumhöhe hat zu betragen: – Aufenthalts- und gewerbliche Arbeitsräume 2,30 m – Einstell- und Kellerräume 2,10 m</p> <p>Bei nicht waagrechten 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.</p> <p>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>Es gelten folgende Mindestmasse:</p> <p>a) Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser: – Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m – Einstell- und Kellerräume mindestens 2.10 m</p> <p>b) Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen in Mehrfamilienhäusern mindestens 10.00 m²</p> <p>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.</p> <p>d) In Mehrfamilienhäusern sind genügend allgemein zugängliche und den Wohnungen zugeordnete Abstellräume bereitzustellen. Ihre Fläche hat mindestens zu betragen: – für allgemein zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Mofas, Kinderwagen: 5 % der anrechenbaren Geschossfläche; – für individuelle Abstellräume in der Wohnung, im Keller oder im Estrich: 10 % der anrechenbaren Geschossfläche.</p>
<p>2) Besonnung</p>	
<p>Art. 54 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 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 Treppenhäuser müssen gut beleuchtet und genügend belüftbar sein. Treppenhäuser darf nicht die Funktion der Belichtung und Belüftung von Wohn- und Aufenthaltsräumen zugeordnet werden. Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste muss mindestens betragen: – in Einfamilienhäusern 0,90 m – in Mehrfamilienhäusern 1,20 m</p> <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 Ein eigenes, leicht zugängliches WC mit Handwaschbecken müssen aufweisen: – jede Wohnung – separate Läden, Werkstätten, usw. 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. Aborte dürfen mit Küchen nicht in direkter Verbindung stehen.</p>	
<p>6) Stallungen</p>	
<p>Art. 58 Soweit Stallungen in Baugebieten zulässig sind, müssen sie von bewohnbaren Räumen durch Mauerwerk geruchsdicht abgetrennt sein und dürfen mit diesen keine Verbindung aufweisen. Stallungen müssen einen undurchlässigen Boden aufweisen und den Anforderungen des Tierschutzes entsprechen.</p>	
<p>7) Bezug der Baute</p>	
<p>Art. 59 Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser 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. 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 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. 48 Allgemeine Bestimmungen</p> <p>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.</p> <p>2 Zur ansprechenden Gestaltung der Umgebung von Bauten und Anlagen mit Grünflächen und Bepflanzungen sind grundsätzlich einheimische Pflanzenarten zu verwenden.</p>
<p>Terrainveränderungen</p>	<p>Art. 49 Terrainveränderungen</p>
<p>Art. 60 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. Bauten und Anlagen haben sich den Terrainverhältnissen anzupassen. 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</p>	<p>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.</p>

<p>Umgebungsgestaltung angrenzender Grundstücke erzielt wird. Abgrabungen die allein der Freilegung von Untergeschossen zu Wohnzwecken dienen, sind unzulässig.</p>	
<p>Grünflächen, Bepflanzungen</p>	
<p>Art. 61 Zur ansprechenden Gestaltung der Umgebung von Bauten und Anlagen mit Grünflächen und Bepflanzungen sind mehrheitlich einheimische Pflanzenarten zu verwenden. 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. 50 Stützmauern und Böschungen</p>
<p>Art. 62 Böschungen und Stützmauern haben entlang Grundstücks- oder Strassengrenzen an Fuss und Krone einen Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten und müssen den Sicherheitsanforderungen entsprechen. 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. Vorbehalten bleiben besondere privatrechtliche Abstandsvereinbarungen, sofern die baupolizeiliche Sicherheit gewahrt bleibt, sowie besondere strassenpolizeiliche Vorschriften.</p>	<p>¹ Stützmauern und Böschungen bis 1.50 m Höhe haben gegenüber Grundstücks-, Strassen- und Weggrenzen einen Abstand von 0.50 m einzuhalten. ² Höhere Mauern und Böschungen sind nur zulässig, sofern sie funktional notwendig sind. Übersteigen sie 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. Solche Anlagen 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.</p>
<p>Einfriedungen, Anpflanzungen</p>	
<p>Art. 63 Auf Einfriedungen (Bretterwände, tote Häge, Mauern) sowie Anpflanzungen gelten gegenüber Grundstücksgrenzen die privatrechtlichen Bestimmungen von Art 97 f. EGzZGB, 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></p>	<p>Art. 51 Kinderspielplätze</p>
<p></p>	<p>¹ Die vorgeschriebenen Kinderspielplätze gemäss Art. 73 BauG 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.</p>
<p></p>	<p>Art. 52 Zweiradverkehr</p>
<p></p>	<p>¹ Bei Bauten ab drei Wohneinheiten und 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. Der Anlagentyp und der Typ des Parkiersystems sind gestützt auf die dafür geltende Schweizer Norm (SN) in Abhängigkeit der Zielgruppe und der Standorteignung zu ermitteln.</p>
<p>Abstellflächen für Motorfahrzeuge</p>	<p>Art. 53 Abstellflächen für Motorfahrzeuge</p>
<p>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>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</p>

	<ul style="list-style-type: none"> – 1 Besucherplatz pro 4 Wohnungen, aber mindestens 1 Platz b) Einfamilienhäuser: <ul style="list-style-type: none"> – 2 Plätze pro Haus c) Für alle weiteren Nutzungsarten ist der Bedarf aufgrund der dafür jeweils gültigen Norm oder von Ergebnissen besonderer Erhebungen im Einzelfall festzulegen. <p>² Die Berechnung ist auf das ganze Gebäude vorzunehmen. Dabei sind Divisionsreste aufzurunden. Garagenvorplätze bei Einfamilienhäusern gelten als Abstellflächen.</p> <p>³ Eine reduzierte Anzahl Pflichtplätze wird bewilligt bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Interessen des Ortsbildschutzes; b) nachgewiesener, vertraglich geregelter und zweckmässiger Mehrfachnutzung; c) nachgewiesener, vertraglich oder reglementarisch gesichertem Verzicht auf Autos durch die Bewohnenden, besonderer Lösungen wie MIV-armen oder MIV-freien Siedlungen oder dergleichen; d) im Rahmen von Sondernutzungsplänen; e) der Umnutzung bestehender Abstellplätze des Eigenbedarfs. Davon ausgenommen sind erforderliche Abstellplätze für Besucher. <p>³ Die Anzahl der reduzierten Abstellplätze gemäss Abs. 3 lit. b) + c) ist nach der dafür geltenden Schweizer Norm (SN) zu bestimmen.</p> <p>⁴ Die vorgeschriebene Anzahl Behindertenparkplätze ist entsprechend der SIA-Norm 500 nachzuweisen und auszugestalten.</p>
	<p>Art. 54 Ersatzabgabe</p> <p>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.</p> <p>² Bei Nachweis einer rechtmässig erstellten Alternative, kann der Ersatzbeitrag bis zwei Jahre nach Baubewilligung zinsfrei rückerstattet werden.</p> <p>³ Ersatzabgaben geben keinen Anspruch auf Verwirklichung oder Zuteilung bestimmter Parkplätze an einem bestimmten Ort.</p> <p>⁴ Für Pflichtabstellplätze, für welche im Sinne von Art. 53 Abs. 3 eine Reduktion bewilligt wurde, ist keine Ersatzabgabe zu entrichten.</p>
Garage-Einfahrten	<p>Art. 55 Garagen- und Hofzufahrten</p> <p>¹ Soweit die Erfordernisse der Verkehrssicherheit bzw. von Art. 100 StrG keine weitergehenden Anforderungen verlangen, gelten für Ein- und Ausfahrten folgende Höchst- bzw. Mindestmasse.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Strasseneinmündungen und –abzweigungen	
<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 Garagentor einen Vorplatz von mindestens 15 m² Fläche aufweisen. Die minimale Distanz zwischen Garagentor und Trottoir-, bzw. Fahrbahngrenze muss 5,50 m betragen.</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.</p> <p>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>Kinderspielplätze</p> <p>Art. 67 Die Kinderspielplätze 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. Bei geeigneten örtlichen Verhältnissen kann anstelle einer Erstellung von Spielplätzen auf dem eigenen Grundstück eine vollständige oder teilweise Beteiligung an der Erstellung öffentlicher Quartiersspielplätze gestattet werden. Die Einzelheiten sind durch Vertrag zu regeln. Lassen die örtlichen Verhältnisse die Bereitstellung genügender Spielplätze für Kinder nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, so können die Grundeigentümer verpflichtet werden, in angemessener Nähe entsprechende Spielplätze zu beschaffen oder eine Ersatzabgabe von Fr. 100.--/m² an die Erstellung öffentlicher Kinderspielplätze zu leisten. Die Ersatzabgaben sind zweckgebunden für die Erstellung öffentlicher Kinderspielplätze zu verwenden.</p>	
<p>Abstellflächen für Kehricht</p>	<p>Art. 56 Abstellflächen für Kehricht</p>
<p>Art. 68 Wo die örtlichen Verhältnisse es gestatten, müssen auf privatem Grund unmittelbar an den von der Kehrichtabfuhr bedienten Strassen Abstellflächen für die Bereitstellung des Abfuhrgutes geschaffen werden.</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 Abfuhrgutes geschaffen werden.</p>
<p>VI. BAUAUSFÜHRUNG</p>	
<p>Schutzvorschriften für Bauarbeiten</p>	
<p>Art. 69 Bei der Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, Anwohner und Strassenbenützer notwendigen Vorkehren zu treffen. Sprengungen 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 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 Gemeingebrauch</p>	
<p>Art. 71 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 Brettverschalungen zu schützen. Zum Schutze vor herabfallendem Material müssen die nötigen Vorrichtungen wie Verschalungen und dergleichen angebracht werden. Bei Beendigung oder bei längeren Unterbrüchen der Bauarbeiten müssen öffentliche Strassen, Wege und Plätze aufgeräumt,</p>	

Schäden beheben und die beanspruchte Fläche freigegeben werden.	
Sicherung öffentlicher Einrichtungen	
<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.</p> <p>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.</p> <p>Hydranten und Schieber dürfen während den Bauarbeiten nicht überdeckt werden und müssen stets leicht zugänglich sein.</p>	
Instandstellung öffentlicher Einrichtungen	
<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.</p> <p>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 Bauherrn durchgeführt werden.</p>	
Abbruch, Wiederaufbau zerstörter Bauten	
<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 abzurechen.</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, vorbehaltlich der Bestandesgarantie gemäss Art. 77 bis f. Baugesetz.</p>	
VII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE	VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle
Bewilligungspflicht	Art. 57 Bewilligungspflicht
<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 b) Lichtreklamen an und neben Gebäuden c) Aussenantennen und Parabol-Spiegel</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; b) alle Aussenreklamen; c) Aussenantennen und Parabol-Spiegel.</p>
Baugesuch	Art. 58 Baugesuch a) Formelles
<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>	Für das Baugesuch ist ein bei der Abteilung Bewilligungen erhältliches Formular zu verwenden.

<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 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 Höhenknoten und der Niveaulinie oder des Niveaupunktes, Längenprofil von Garagezufahrten;</p> <p>e) besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungs- Durchmesser, -Material und des Gefälles usw.;</p> <p>f) auf Verlangen Kaminpläne im Massstab 1:50;</p> <p>g) Schutzraum-Eingabe nach den gesetzlichen Vorschriften;</p> <p>h) Berechnung der Ausnützungsziffer;</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. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.</p> <p>Auf Verlangen des Bausekretariates sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen usw. einzureichen.</p> <p>Bestehende, neu zu erstellende und 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. 59 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 Höhenknoten und des Niveaupunktes, Längenprofil von Garagezufahrten;</p> <p>e) Umgebungsplan, welcher die Grundzüge der Umgebungsgestaltung aufzeigt, wie Terrainveränderungen, Pflanzungen, Kinderspielflächen, versiegelte und unversiegelte Fläche;</p> <p>f) Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material, und Gefälle;</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) Bauinstallationsplan;</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</p>

	<p>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 sowie weitere Unterlagen einzureichen.</p>
	<p>Art. 60 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 Bauherrschaft, Projektverfassenden und von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Nordpfeil und den erforderlichen Massen versehen sein.</p>
	<p>Art. 61 Gesteigerter Gemeingebrauch</p>
	<p>Die Benützung öffentlicher Strassen, Wege und Plätze ist nur mit Bewilligung der Abteilung Bewilligungen bzw. der Strassenaufsichtsbehörde und unter Auflagen zulässig. Dafür sind Gebühren nach dem Gebührentarif zu entrichten.</p>
Einsprachen, Entscheide	
<p>Art. 77 Einsprachen sind der Baukommission einzureichen. Die Baukommission entscheidet über Einsprachen und Baugesuch. Entscheide der Baukommission können innert vierzehn Tagen mit Rekurs beim Stadtrat angefochten werden. <i>Entscheide der Baukommission können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten werden. (Änderung NT I)</i></p>	
Baukontrolle	<p>Art. 62 Baukontrolle</p>
<p>Art. 78 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 Erstellung des Schnurgerüstes vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten; c) nach Ansetzen der Erdgeschossmauern zur Kontrolle der Grenz- und Gebäudeabstände sowie der Gebäudeausenmasse; d) Kanalisationsanschluss, sämtliche Leitungsetappen vor dem Eindecken, nach Abschluss der Kanalisationsarbeiten zur Schlussabnahme; e) Armierungsetappen der Schutz- und Tankräume; f) während der Bauarbeiten zur Kontrolle der Schalldämpfung 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 Ölfeuerungs- 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>Der Abteilung Bewilligungen sind unaufgefordert und rechtzeitig die in der Baubewilligung bezeichneten Baustadien anzuzeigen.</p>

Verantwortlichkeit	
Art. 79 Bauherr, Bauleitung und Unternehmer sind für die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften und für die Übereinstimmung der Bauten mit den Plänen verantwortlich. Die Kontrollen der Baupolizei beschränken sich auf die Überprüfung der Bauausführung gemäss dem bewilligten Projekt und der Einhaltung der Bauvorschriften.	
Gebühren	
Gebühren Art. 80 Für die Behandlung des Baugesuchs und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Anfertigung der nötigen Schriftstücke usw. und für die Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sind Gebühren nach Gebührenverordnung und Gebührentarif zu entrichten.	
VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	VII. Schlussbestimmungen
Vollzugsbeginn	Art. 63 Vollzugsbeginn
Art. 81 Zonenplan und Baureglement treten nach Genehmigung durch das kantonale Baudepartement auf den vom Stadtrat bestimmten Zeitpunkt in Kraft.	Zonenplan und Baureglement treten nach Genehmigung durch das kantonale Baudepartement auf den vom Stadtrat bestimmten Zeitpunkt in Kraft.
Anwendung auf hängige Baugesuche	Art. 64 Anwendung auf hängige Baugesuche
Art. 82 Die zur Zeit des Inkrafttretens des neuen Baureglementes noch nicht erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu beurteilen.	Die zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglementes noch nicht erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu beurteilen.
Geltende Überbauungspläne und Gestaltungspläne	Art. 65 Geltende Überbauungspläne und Gestaltungspläne
Art. 83 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.	Überbauungs- und Gestaltungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Baureglementes erlassen wurden, bleiben in Kraft.
Aufhebung bisherigen Rechts	Art. 66 Aufhebung bisherigen Rechts
Art. 84 Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglementes werden Baureglement und Zonenplan vom 10. Juli 1973 samt Nachträgen aufgehoben.	Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglementes werden folgende Erlasse aufgehoben: a) Baureglement und Zonenplan der Stadt Wil vom 25. November 1992 samt Nachträgen; b) Baureglement der Gemeinde Bronschhofen vom 14. Dezember 2012; c) Parkplatzreglement der Stadt Wil vom 9. Dezember 1980.
	Genehmigungsvermerk
	Vom Stadtrat für die öffentliche Auflage beschlossen am 23. Oktober 2013 Die Stadtpräsidentin: Der Stadtschreiber: Susanne Hartmann Christoph Sigrist Öffentliche Auflage vom 12. November 2013 bis 11. Dezember 2013

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) Intensiverholungszone - Intensiverholungszone Dauerstandplatz IED - Intensiverholungszone 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, Intensiverholungszone;		
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. Intensiverholungszone		

<p>Art. 20bis</p> <p>1 Die Intensiverholungszone Dauerstandplatz dient der Schaffung und Erhaltung von Dauerstandplätzen für Fahrende. Eine Nutzung als Durchgangsplatz 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) Vorbehalten bleiben allenfalls besondere bau- und Schutzvorschriften</p> <p>2 Die Intensiverholungszone 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) Vorbehalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften.</p>		
<p>Nachtrag III zum Baureglement</p>		
<p>1. September 2008</p>		
<p>Dachaufbauten und –einschnitte</p>		
<p>1) Im Allgemeinen</p>		
<p>Art. 47</p> <p>3 ...</p> <p>4 Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Bauteile.</p>		
<p>Höhe, Grenzabstand</p>		
<p>Art. 59a</p> <p>1 In Bauzonen gilt die Firsthöhe als maximale Höhe für Anlagen, soweit diese nicht auf Grund ihrer Funktion auf eine Mehrhöhe angewiesen sind.</p> <p>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.</p>		
<p>Nachtrag IV zum Baureglement</p>		
<p>1. Juli 2009</p>		
<p>Zuständigkeit 2) Baukommission</p>		
<p>Art. 3</p> <p>1 a) ...</p> <p>d) Entscheidet unter Vorbehalt der Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen über Baugesuche und Baueinsprachen sowie Gesuche im ordentlichen Verfahren;</p>		

e) Wird gestrichen f) Wird gestrichen		
3) Abteilung Bewilligungen		
Art. 4 1 Im Grundsatz fallen in die Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen: e) Die Vorbereitung der Entscheide und Beschlüsse der Baukommission; f) Der Vollzug der Beschlüsse des Stadtrates und der Baukommission; g) Die Bauaufsicht und die Baukontrolle; h) Der Vollzug der gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften des Bauwesens, des Feuerschutzes, des Gewässerschutzes, des Umweltschutzes, des Strassenwesens, vorbehältlich einer ausdrücklichen anderweitigen Zuständigkeit. 2 Im Besondere 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: e) Kleinbauten gemäss Art. 45; f) Geringfügige Veränderungen an bestehenden Bauten; g) Korrekturpläne, wenn die Abweichung von der bewilligten Baugesuchsplänen geringfügig ist; h) Ander bewilligungspflichtige Sachverhalte von geringfügiger Bedeutung, die von der Baukommission festgelegt werden.		
Förderungsbeiträge a) Allgemein		
Art. 4bis 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. 2 Der Stadtrat kann durch Beschluss die Förderungsmassnahmen sowie die Höhe des Beitrages abändern.		
b)Zusicherung		
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.		
c) Auszahlung		
Art. 4quater 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 c) Der Beitrag durch unwahre Angaben erwirkt wurde; d) Der Kanton seinen Beitrag zurückfordert.		
Wohnzonen a) Bauvorschriften		
Art. 13 1 ... 2 ...		

<p>3 Die Ausnützungsziffer gemäss Abs. 1 erhöht sich um 5% für Bauten,</p> <p>c) Die den Minergie-Baustandart erfüllen, oder</p> <p>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.</p> <p>Eine Kumulation mit einer Mehrausnutzung aufgrund eines Sondernutzungsplanes ist ausgeschlossen</p>		
<p>d) Ausbau von Dach- und Untergeschossen</p> <p>Art. 36</p> <p>1 wird gestrichen</p> <p>2 ...</p> <p>3 ...</p>		
<p>Kleinbauten</p> <p>Art. 45</p> <p>1 ...</p> <p>2 ...</p> <p>3 Für Kleinbauten findet Art. 43 Abs. 2 dieses Reglement Anwendung.</p>		
<p>Bauten unter Terrain</p> <p>Art. 46</p> <p>1 ..., gelten als unterirdisch gemäss Art. 56 Abs. 4 BauG.</p> <p>2 ...</p>		