



Stand rechtskräftig

Beschluss Stadtrat vom 23. Oktober 2013

Baureglement Gemeinde Bronschhofen

Baureglement

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 – 3

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 – 6

B Planungsvorschriften

Art. 4 – 32

II. Planungsvorschriften

Art. 7 – 31

C Weitere raumwirksame Instrumente

Art. 33 – 44

III. Überbauungsvorschriften

Art. 32 – 43

D Baueingabe, Bauvorgang und -kontrolle

Art. 45 – 49

IV. Ausführung und Gestaltung der Bauten

Art. 44 – 47

E Schlussbestimmungen

Art. 50

V. Ausführung und Gestaltung der Umgebung

Art. 48 – 56

Genehmigungsvermerk

VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

Art. 57 – 62

VII. Schlussbestimmungen

Art. 63 – 66

Hinweis: Die Nummerierung der Artikel ist nicht in der Reihenfolge, sondern abgestimmt auf das Baureglement der Stadt Wil.

Genehmigungsvermerk

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

Das Stadtparlament Wil erlässt gestützt auf Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700); Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972 (BauG, sGS 731.1); Art. 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:

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

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

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.

<p>Art. 2 Zielsetzung</p>	<p>Art. 2 Zielsetzung</p>
<p>Das Baureglement bildet die Grundlage für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde.</p> <p>Das Baureglement bezweckt ergänzend zu den übergeordneten Zielen der Raumplanung insbesondere:</p> <p>a) eine geordnete Siedlungsentwicklung und die bedarfsgerechte Sicherstellung von geeignetem Boden für die landwirtschaftliche Nutzung;</p> <p>b) eine ansprechende und einladende Ortsgestaltung;</p> <p>c) die Schaffung gesunder Wohnungen und Arbeitsplätze;</p> <p>d) eine auf die Bebauung abgestimmte Erschliessung des Baugebietes;</p> <p>e) die Wahrung von Sicherheit und Wohnhygiene im Bauwesen und den Schutz des Menschen vor übermässig negativen Einflüssen.</p>	<p>¹ Das Baureglement bildet die Grundlage für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde.</p> <p>² Das Baureglement bezweckt ergänzend zu den übergeordneten Zielen der Raumplanung insbesondere:</p> <p>a) eine geordnete Siedlungsentwicklung und die bedarfsgerechte Sicherstellung von geeignetem Boden für die landwirtschaftliche Nutzung;</p> <p>b) eine ansprechende und einladende Ortsgestaltung;</p> <p>c) eine qualitativ voll verdichtete Bauweise an ortsbaulich geeigneten Standorten;</p> <p>d) die Schaffung gesunder Wohnungen und Arbeitsplätze;</p> <p>e) die Sicherung stadtnaher Naherholungsräume und -anlagen;</p> <p>f) eine auf die Bebauung abgestimmte Erschliessung des Baugebietes;</p> <p>g) Möglichkeiten für ein reduziertes Angebot von Abstellplätzen des motorisierten Individualverkehrs;</p> <p>h) die Wahrung der Sicherheit von Bauten sowie den Schutz des Menschen und der Umwelt vor übermässig negativen Einflüssen;</p> <p>i) einen haushälterischen Umgang mit Energie.</p>
<p>Art. 3 Zuständigkeit</p>	<p>Art. 3 Zuständigkeiten Stadtparlament</p>
<p>Der Gemeinderat ist zuständig für die Ortsplanung und den Erlass der ortsplanerischen Instrumente. Er übt die Aufsicht über deren Vollzug und über die Baupolizei aus.</p> <p>Die Baukommission ist Baubewilligungsbehörde. Sie wird vom Gemeinderat gewählt. Für Fragen der ortsbaulichen Einpassung und der architektonischen Qualität kann die Baukommission neutrale Fachleute beiziehen.</p> <p>Entscheide der Baukommission können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten werden.</p> <p>Die Bauverwaltung übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse der Baukommission. Sie ist Auskunftsstelle in Baugesuchsfragen und berät die Bauwilligen.</p>	<p>¹ Das Stadtparlament genehmigt die Richtpläne der Ortsplanung.</p> <p>² Es erlässt Baureglement und Zonenplan.</p> <p>³ Es erlässt Überbauungs- und Gestaltungspläne, sofern diese:</p> <p>a) wesentlich von der Grundordnung gemäss Nutzungsplanung betreffend Ausnützung sowie Höhen- und Längenvorschriften abweichen oder</p> <p>b) städtebaulich oder landschaftlich empfindliche Lagen betreffen.</p>
	<p>Art. 4 Zuständigkeiten Stadtrat</p>
	<p>Der Stadtrat:</p> <p>a) erlässt unter Vorbehalt der Genehmigung des Stadtparlaments die Richtpläne der Ortsplanung;</p> <p>b) erlässt Überbauungs- und Gestaltungspläne soweit nicht das Stadtparlament zuständig ist;</p> <p>c) erlässt Schutzverordnungen und trifft Schutzmassnahmen des Natur- und Heimatschutzes;</p> <p>d) beschliesst über den Erlass von Bausperren, die Durchführung von Grenzberichtigungen und Landumlegungen;</p> <p>e) entscheidet über Einsprachen in Belangen gemäss lit. b) - d) sowie Art. 3 Abs. 2 und 3;</p> <p>f) bestellt die Baukommission aus mindestens drei Mitgliedern, deren Präsidentin oder Präsident dem Stadtrat angehören muss.</p>
	<p>Art. 5 Zuständigkeiten Baukommission</p>
	<p>¹ Die Baukommission entscheidet über Baugesuche und Baueinsprachen soweit nicht die Abteilung Bewilligungen zuständig ist.</p> <p>² Verfügungen und Entscheide der Baukommission können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten werden.</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 Ausnahmebewilligung 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>
B Planungsvorschriften	II. Planungsvorschriften
1. Planungsinstrumente	1. Planungsinstrumente
Art. 4 Ortsplanung	Art. 7 Ortsplanung
<p>Die Ortsplanung stellt die planerische Grundordnung dar und richtet sich nach Art. 4 ff. des Baugesetzes. Sie besteht aus folgenden Planungsinstrumenten: Richtpläne, Zonenplan, Baureglement, Schutzverordnung und Sondernutzungspläne sowie der Übersicht über den Stand der Erschliessung und dem Erschliessungsprogramm.</p> <p>Die vom Gemeinderat erstellten kommunalen Richtpläne und deren massgeblichen Änderungen werden zur Vernehmlassung in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich bekanntgemacht. Während dieser Zeit kann sich jedermann zu den Richtplänen schriftlich äussern. Der Gemeinderat nimmt zu den Einwendungen Stellung. Der Rechtsweg kann nicht beschritten werden. Richtpläne sind für die Behörden wegleitend.</p> <p>Durch Überbauungspläne, Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen können von diesem Reglement abweichende Vorschriften erlassen werden.</p> <p>Verbindlich sind die originalunterzeichneten und genehmigten Pläne im jeweiligen Massstab mit den dazugehörigen Unterlagen. Der Gemeinderat kann elektronische Publikationen als verbindlich erklären.</p>	<p>¹ Die Ortsplanung stellt die planerische Grundordnung dar und richtet sich nach Art. 4 ff. BauG. Sie besteht aus folgenden Planungsinstrumenten: Richtpläne, Zonenplan, Baureglement, Schutzverordnung und Sondernutzungspläne sowie der Übersicht über den Stand der Erschliessung und dem Erschliessungsprogramm.</p> <p>² Die vom Stadtrat 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>
	Art. 8 Naturgefahren
	<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</p>

	<p>Industriebetriebe sind spezielle Massnahmen zu prüfen.</p> <p>³ In allen Gefahrengeländen 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. 5 Überbauungsplan	Art. 9 Überbauungsplan
<p>Zur Erreichung einer qualitativ guten Überbauung wird bei Ausarbeitung eines Überbauungsplanes eine Mehrausnutzung zur zonengemässen Grundnutzung gewährt. Diese bemisst sich an der ortsbaulichen und architektonischen Qualität sowie der Einhaltung der spezifischen Anforderungen und wird erst aufgrund eines konkreten Projektes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv zugesichert.</p> <p>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 %¹ der jeweiligen zonengemässen Ausnutzungsziffer festgelegt.</p> <p>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, zum Beispiel über ein Konkurrenzverfahren ermittelt; c) erhöhter Wohnkomfort und überdurchschnittliche Wohnqualität; d) sichere und attraktive Führung der Fussgänger; e) attraktive Gestaltung der Freiräume und halböffentlichen Flächen; f) effiziente Erschliessung für den motorisierten Verkehr; g) platzsparende, nicht störende Anordnung der Autoabstellplätze; h) effiziente Energieversorgung mit Einsatz erneuerbarer Energien. 	<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>

¹ vgl. Genehmigungsentscheid vom 14.12.2012

2. Zoneneinteilung	2. Zoneneinteilung
<p>Art. 6 Zoneneinteilung</p> <p>Das Gemeindegebiet wird in folgende Nutzungszonen eingeteilt:</p> <p>Zonen des Baugebietes:</p> <p>W2 Wohnzone 2 Vollgeschosse W3 Wohnzone 3 Vollgeschosse W4 Wohnzone 4 Vollgeschosse WG2 Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse WG3 Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse WG4 Wohn-Gewerbezone 4 Vollgeschosse GI Gewerbe-Industriezone GI pN Gewerbe-Industriezone für publikumsarme Nutzungen I Industriezone K Kernzone We Weilerzone Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen GF Grünzone Freihaltung</p> <p>Zonen ausserhalb des Baugebietes:</p> <p>GS Grünzone Schutz L Landwirtschaftszone IL R Intensivlandwirtschaftszone Rislen UeG übriges Gemeindegebiet</p>	<p>Art. 11 Zonenarten</p> <p>¹ Der Zonenplan teilt das Gebiet der Politischen Gemeinde in folgende Nutzungszonen auf:</p> <p>Zonen des Baugebiets:</p> <p>a) Kernzonen – Kernzone Altstadt KA – Kernzone K2 – Kernzone K 3 – Kernzone K 4 b) Weilerzone We c) Wohnzonen – zweigeschossige Wohnzone W2a – zweigeschossige Wohnzone W2b – dreigeschossige Wohnzone W3 – viergeschossige Wohnzone W4 d) Wohn-Gewerbe-Zone – 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 – Grünzone Freihaltung GF – Grünzone Familiengärten GFG – Grünzone Erholung GE j) Intensiverholungszone – Intensiverholungszone Dauerstandplatz IED – Intensiverholungszone Reiten IER – Intensiverholungszone Allmend IEA</p> <p>Zonen ausserhalb des Baugebiets:</p> <p>k) Grünzone Schutz GS l) Grünzone Grundwasserschutz GG m) Landwirtschaftszone L 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>

2.1 Zonen des Baugebietes	2.1 Zonen des Baugebiets																								
	Art. 12 Kernzone Altstadt a) Zweck																								
	Die Kernzone Altstadt bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart der Altstadt sowie den Schutz geschichtlich, architektonisch oder für das Altstadtbild wertvoller Bauten und Anlagen.																								
	Art. 13 Kernzone Altstadt b) Nutzung																								
	¹ In der Kernzone Altstadt sind Bauten und Anlagen gemäss Art. 15 BauG zugelassen. Vorbehalten bleiben besondere Bau- und Schutzvorschriften. ² Ausbau und Nutzung bestehender Dachgeschosse sind innerhalb des vorhandenen Volumens zulässig. Neue oder die Erweiterung bestehender Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Dachfenster sind nur zulässig soweit sie mit den Interessen des Schutzes der Dachlandschaft vereinbar sind.																								
	Art. 14 Kernzone Altstadt c) Bauweise																								
	¹ Neubauten sind, wo es im Interesse des Altstadtbildes erforderlich ist, in geschlossener Bauweise zu erstellen. Im Übrigen gilt offene Bauweise. ² Neubauten müssen in Grösse und Gestaltung dem Altstadtbild und benachbarten Bauten eingeordnet sein, namentlich in Bezug auf Baumasse, Fassadengliederung und Gestaltung, Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung. ³ Wo Bauten in geschlossener Bauweise zu erstellen sind, kann die Baukommission im 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. ⁴ Lichtwerbeanlagen sowie Aussen-Antennenanlagen jeglicher Art an und neben Gebäuden sind nicht gestattet. ⁵ Im Übrigen gelten die Vorschriften der Kernzone gemäss Art. 15.																								
Art. 12 Kernzone	Art. 15 Kernzone																								
Die Kernzonen umfassen die zentrumsbildenden Ortsteile. Bauten haben sich bezüglich Stellung, Gebäude- und Dachform, Traufhöhe und Fassadengestaltung gut in die charakteristische Umgebung einzuordnen. Für Bauten gilt ein allseitiger Grenzabstand von 4.00 m. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	¹ In der Regel gelten für das Gebiet der Kernzone besondere Bauvorschriften gemäss bestehenden oder neu zu erlassenden Überbauungs- oder Gestaltungsplänen. ² Soweit durch Überbauungs- oder Gestaltungspläne nichts anderes bestimmt wird, gilt offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften: <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">K2</th> <th style="text-align: center;">K 3</th> <th style="text-align: center;">K 4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>– Vollgeschosse</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>– Grenzabstand allseitig (m)</td> <td style="text-align: center;">4.00</td> <td style="text-align: center;">4.00</td> <td style="text-align: center;">5.00</td> </tr> <tr> <td>– Gebäudehöhe (m)</td> <td style="text-align: center;">7.50</td> <td style="text-align: center;">9.50</td> <td style="text-align: center;">12.50</td> </tr> <tr> <td>– Firsthöhe (m)</td> <td style="text-align: center;">11.50</td> <td style="text-align: center;">13.50</td> <td style="text-align: center;">16.50</td> </tr> <tr> <td>– Gebäudelänge (m)</td> <td style="text-align: center;">30.00</td> <td style="text-align: center;">40.00</td> <td style="text-align: center;">50.00</td> </tr> </tbody> </table> ³ Für Gebäude mit gewerblich genutzten Geschossen kann die zulässige Gebäude- und Firsthöhe soweit gewerblich bedingt maximal um 1.00 m erhöht werden. 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.		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																						

Art. 13 Weilerzone	Art. 16 Weilerzone																																																																												
<p>In Weilerzonen sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig.</p> <p>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>Um- und Ersatzbauten dürfen das Ausmass der bestehenden oberirdischen Gebäudevolumen nicht überschreiten. Für Neubauten gelten die Massvorschriften der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2. Der allseitige Grenzabstand beträgt 4.00 m. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>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>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 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>																																																																												
Art. 7 Wohnzonen	Art. 17 Wohnzonen																																																																												
<p>In Wohnzonen gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:</p> <table border="1" data-bbox="136 520 1077 743"> <thead> <tr> <th></th> <th>W2</th> <th>W3</th> <th>W4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Maximale Vollgeschosszahl</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Maximale Gebäudehöhe (m)</td> <td>7.50</td> <td>9.00</td> <td>12.00</td> </tr> <tr> <td>Maximale Firsthöhe (m)</td> <td>11.00</td> <td>13.00</td> <td>16.00</td> </tr> <tr> <td>Maximale Gebäudelänge (m)</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>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> <tr> <td>Ausnutzungsziffer Grundnutzung</td> <td>0.50</td> <td>0.60</td> <td>0.70</td> </tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufen nach LSV (ES)²</td> <td>II</td> <td>II</td> <td>II</td> </tr> </tbody> </table> <p>In Hanglagen beträgt talseits der Abstand vom gestalteten Terrain bis Oberkant Decke des Untergeschosses höchstens 2.70 m.</p> <p>Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudeseiten über 25.00 m beträgt in allen Wohnzonen 1/4 der Mehrlänge, höchstens aber 5.00 m.</p>		W2	W3	W4	Maximale Vollgeschosszahl	2	3	4	Maximale Gebäudehöhe (m)	7.50	9.00	12.00	Maximale Firsthöhe (m)	11.00	13.00	16.00	Maximale Gebäudelänge (m)	30.00	40.00	50.00	Kleiner Grenzabstand (m)	4.00	5.00	6.00	Grosser Grenzabstand (m)	6.00	10.00	12.00	Ausnutzungsziffer Grundnutzung	0.50	0.60	0.70	Empfindlichkeitsstufen nach LSV (ES) ²	II	II	II	<p>¹ Es gilt offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:</p> <table border="1" data-bbox="1088 520 2029 743"> <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
	W2	W3	W4																																																																										
Maximale Vollgeschosszahl	2	3	4																																																																										
Maximale Gebäudehöhe (m)	7.50	9.00	12.00																																																																										
Maximale Firsthöhe (m)	11.00	13.00	16.00																																																																										
Maximale Gebäudelänge (m)	30.00	40.00	50.00																																																																										
Kleiner Grenzabstand (m)	4.00	5.00	6.00																																																																										
Grosser Grenzabstand (m)	6.00	10.00	12.00																																																																										
Ausnutzungsziffer Grundnutzung	0.50	0.60	0.70																																																																										
Empfindlichkeitsstufen nach LSV (ES) ²	II	II	II																																																																										
	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																																																																									

² LSV = Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986

Art. 8 Wohn-Gewerbebezonen	Art. 18 Wohn-Gewerbebezonen																																																																												
<p>In Wohn-Gewerbebezonen gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:</p> <table border="1" data-bbox="136 220 1077 470"> <thead> <tr> <th></th> <th>WG2</th> <th>WG3</th> <th>WG4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Maximale Vollgeschosszahl</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Maximale Gebäudehöhe (m)</td> <td>7.50</td> <td>9.00</td> <td>12.00</td> </tr> <tr> <td>Maximale Firsthöhe (m)</td> <td>11.00</td> <td>13.00</td> <td>16.00</td> </tr> <tr> <td>Maximale 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> <tr> <td>Ausnutzungsziffer Grundnutzung</td> <td>0.40</td> <td>0.50</td> <td>0.60</td> </tr> <tr> <td>Gewerbebonus</td> <td>0.15</td> <td>0.20</td> <td>0.25</td> </tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufen nach LSV (ES)</td> <td>III</td> <td>III</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table> <p>Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudeseiten über 25.00 m beträgt 1/4 der Mehrlänge, höchstens aber 5.00 m; für reine Gewerbebauten wird er nicht angewendet.</p> <p>Für Bauten, bei denen mindestens ein Drittel der anrechenbaren Geschossfläche der Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung dient, kommt der Gewerbebonus sowie eine um 1.00 m erhöhte Gebäude- und Firsthöhe zur Anwendung. Solche Bauten müssen, wenn die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt wird, keinen grossen Grenzabstand einhalten.</p>		WG2	WG3	WG4	Maximale Vollgeschosszahl	2	3	4	Maximale Gebäudehöhe (m)	7.50	9.00	12.00	Maximale Firsthöhe (m)	11.00	13.00	16.00	Maximale 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	Ausnutzungsziffer Grundnutzung	0.40	0.50	0.60	Gewerbebonus	0.15	0.20	0.25	Empfindlichkeitsstufen nach LSV (ES)	III	III	III	<p>¹ In Wohn-Gewerbebezonen gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:</p> <table border="1" data-bbox="1084 220 2029 470"> <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> <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> </tbody> </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.</p> <p>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.</p> <p>⁴ Der Ausbau von Untergeschossen ist im Rahmen der Regelbauvorschriften erlaubt, jedoch nur für gewerbliche Zwecke.</p>		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	– 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
	WG2	WG3	WG4																																																																										
Maximale Vollgeschosszahl	2	3	4																																																																										
Maximale Gebäudehöhe (m)	7.50	9.00	12.00																																																																										
Maximale Firsthöhe (m)	11.00	13.00	16.00																																																																										
Maximale 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																																																																										
Ausnutzungsziffer Grundnutzung	0.40	0.50	0.60																																																																										
Gewerbebonus	0.15	0.20	0.25																																																																										
Empfindlichkeitsstufen nach LSV (ES)	III	III	III																																																																										
	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																																																																										
– 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																																																																										
Art. 9 Gewerbe-Industriezonen	Art. 19 Gewerbe-Industrie- und Industriezone																																																																												
<p>In Gewerbe-Industriezonen gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:</p> <table border="1" data-bbox="136 778 1077 981"> <tbody> <tr> <td>Maximale Gebäudehöhe (m)</td> <td>16.00</td> </tr> <tr> <td>Maximale Firsthöhe (m)</td> <td>16.00</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand allseitig (m)</td> <td>5.00</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand gegenüber anderen Bauzonen (m)</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>Gebäudeabstand zwischen Bauten des gleichen Betriebes auf demselben Grundstück (m)</td> <td>5.00</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer (m)</td> <td>6.00</td> </tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufe nach LSV (ES)</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table> <p>Technisch bedingte Aufbauten dürfen die erlaubte Gebäudehöhe und Firsthöhe überschreiten, wenn sie im Orts- und Landschaftsbild nicht stören.</p>	Maximale Gebäudehöhe (m)	16.00	Maximale Firsthöhe (m)	16.00	Grenzabstand allseitig (m)	5.00	Grenzabstand gegenüber anderen Bauzonen (m)	10.00	Gebäudeabstand zwischen Bauten des gleichen Betriebes auf demselben Grundstück (m)	5.00	Baumassenziffer (m)	6.00	Empfindlichkeitsstufe nach LSV (ES)	III	<p>¹ In Industriezonen gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:</p> <table border="1" data-bbox="1084 778 2029 981"> <thead> <tr> <th></th> <th>GI</th> <th>I</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>– Maximale Gebäudehöhe (m)</td> <td>16.00</td> <td>21.00</td> </tr> <tr> <td>– Maximale Firsthöhe (m)</td> <td>20.00</td> <td>21.00</td> </tr> <tr> <td>– Grenzabstand allseitig (m)</td> <td>4.00</td> <td>4.00</td> </tr> <tr> <td>– Gebäudeabstand zwischen Bauten eines Betriebes auf demselben Grundstück (m)</td> <td>5.00</td> <td>5.00</td> </tr> <tr> <td>– Baumassenziffer</td> <td>6.0</td> <td>8.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>² Gegenüber Zonen mit Wohnanteil haben Gewerbe- und Industriebauten einen Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber von 5.00 m einzuhalten.</p> <p>³ Der Grenzabstand erhöht sich um das Ausmass der Hälfte der Mehrhöhe über 10.00 m Gebäudehöhe.</p> <p>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																																												
Maximale Gebäudehöhe (m)	16.00																																																																												
Maximale Firsthöhe (m)	16.00																																																																												
Grenzabstand allseitig (m)	5.00																																																																												
Grenzabstand gegenüber anderen Bauzonen (m)	10.00																																																																												
Gebäudeabstand zwischen Bauten des gleichen Betriebes auf demselben Grundstück (m)	5.00																																																																												
Baumassenziffer (m)	6.00																																																																												
Empfindlichkeitsstufe nach LSV (ES)	III																																																																												
	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. 10 Gewerbe-Industriezone für publikumsarme Nutzungen</p> <p>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.</p> <p>Es gelten die Vorschriften der Regelbauweise gemäss Art. 9 BauR.</p> <p>Freistehende reine Wohnhäuser sind nicht zulässig.</p>	<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.</p> <p>² Es gelten die Vorschriften der Regelbauweise gemäss Art. 19.</p> <p>³ Freistehende reine Wohnhäuser sind nicht zulässig.</p>														
<p>Art. 11 Industriezone</p> <p>In Industriezonen gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:</p> <table border="0"> <tr> <td>Maximale Gebäudehöhe (m)</td> <td>21.00</td> </tr> <tr> <td>Maximale Firsthöhe (m)</td> <td>21.00</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand allseitig (m)</td> <td>5.00</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand gegenüber anderen Bauzonen (m)</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>Gebäudeabstand zwischen Bauten des gleichen Betriebes auf demselben Grundstück (m)</td> <td>5.00</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer (m)</td> <td>8.00</td> </tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufen nach LSV (ES)</td> <td>IV</td> </tr> </table> <p>Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe und Firsthöhe nicht überschreiten.</p>	Maximale Gebäudehöhe (m)	21.00	Maximale Firsthöhe (m)	21.00	Grenzabstand allseitig (m)	5.00	Grenzabstand gegenüber anderen Bauzonen (m)	10.00	Gebäudeabstand zwischen Bauten des gleichen Betriebes auf demselben Grundstück (m)	5.00	Baumassenziffer (m)	8.00	Empfindlichkeitsstufen nach LSV (ES)	IV	
Maximale Gebäudehöhe (m)	21.00														
Maximale Firsthöhe (m)	21.00														
Grenzabstand allseitig (m)	5.00														
Grenzabstand gegenüber anderen Bauzonen (m)	10.00														
Gebäudeabstand zwischen Bauten des gleichen Betriebes auf demselben Grundstück (m)	5.00														
Baumassenziffer (m)	8.00														
Empfindlichkeitsstufen nach LSV (ES)	IV														
<p>Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>Für Hauptbauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gilt ein allseitiger Grenzabstand von 4.00 m. Ab einer Gebäudehöhe von 9.00 m ist zusätzlich ein vergrösserter Grenzabstand um 1/2 der Mehrhöhe einzuhalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.</p> <p>In den im Zonenplan besonders bezeichneten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gilt die Empfindlichkeitsstufe IV (gilt nur solange diese Zone noch ausgeschieden ist).</p>	<p>Art. 21 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</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.</p> <p>² In den im Zonenplan besonders bezeichneten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gilt die Empfindlichkeitsstufe IV (AMP-Areal).</p>														
<p>Art. 15 Grünzone Freihaltung</p> <p>Die Grünzonen Freihaltung dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes.</p> <p>Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es der Zonenzweck erfordert. Massgebend für solche Bauten sind die Bestimmungen für Nebenbauten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.</p>	<p>Art. 22 Grünzone Freihaltung</p> <p>¹ Die Grünzonen Freihaltung dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes.</p> <p>² Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es der Zonenzweck erfordert. Massgebend für solche Bauten sind die Bestimmungen für Nebenbauten gemäss Art. 40.</p> <p>³ Bauten und Anlagen sind gut in die Umgebung einzufügen. Vorbehalten bleiben besondere Bau- und Schutzvorschriften.</p>														
	<p>Art. 23 Grünzone Familiengärten</p> <p>¹ Die im Zonenplan als Grünzone Familiengärten bezeichneten Flächen dienen der Schaffung und Erhaltung von Familiengartenanlagen.</p> <p>² Zulässig sind Kleinbauten gemäss Art.42. Die Anzahl der Bauten auf einem Grundstück ist nicht beschränkt.</p>														
	<p>Art. 24 Grünzone Erholung</p> <p>¹ Die im Zonenplan als Grünzone Erholung bezeichneten Flächen dienen der Schaffung und Erhaltung von Park-, Freizeit-, Sport- und Erholungsanlagen.</p> <p>² Bauten und Anlagen dürfen nur soweit erstellt werden, als sie dem unmittelbaren Freizeit-, Sport- und Erholungszweck dienen.</p> <p>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>														

	Art. 25 Intensiverholungszone a) Dauerstandplatz
	<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>² Es gilt die geschlossene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vollgeschoss 2 – Gebäudehöhe (m) 6.00 – Firsthöhe (m) 9.00 – Grenzabstand (m) 5.00 <p>³ Vorbehalten bleiben besondere Bau- und Schutzvorschriften</p>
	Art. 26 Intensiverholungszone b) Reiten
	<p>¹ Die Intensiverholungszone Reiten dient der Schaffung und Erhaltung von Reitsportanlagen. Wohnbauten sind nur für standortgebundenes Personal zugelassen.</p> <p>² Es gilt die offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vollgeschoss 2 – Gebäudehöhe (m) 10.00 – Firsthöhe (m) 15.00 – Grenzabstand (m) 5.00 – Gebäudelänge (m) 40.00 – Gebäudetiefe (m) 20.00 <p>³ Bauten und Anlagen sind gut in die Umgebung einzufügen.</p> <p>⁴ Vorbehalten bleiben besondere Bau- und Schutzvorschriften.</p>
	Art. 27 Intensiverholungszone c) Allmend
	Die Intensiverholungszone Allmend dient als Standort für öffentliche Freiluftveranstaltungen wie Zirkus, Jahrmärkte und dergleichen. Es sind nur temporäre Bauten und Anlagen zulässig.
2.2 Zonen ausserhalb des Baugebietes	2.2 Zonen ausserhalb des Baugebietes
Art. 16 Grünzone Schutz	Art. 28 Grünzone Schutz
Die Grünzonen Schutz dienen der Erhaltung von Lebensräumen geschützter Tiere und Pflanzen. Es ist unzulässig, deren Lebensbedingungen durch Massnahmen oder Eingriffe zu beeinträchtigen. Neue Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es der Schutzzweck erfordert.	<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>
	Art. 29 Grünzone Grundwasserschutz
	<p>¹ Die Grünzonen Grundwasserschutz dienen der Sicherung von Grundwasserschutzzonen und -arealen.</p> <p>² Die zulässige Nutzung richtet sich nach Art. 17 Abs. 4 BauG.</p>

<p>Art. 17 Landwirtschaftszone</p> <p>Für zulässige Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone gelten die folgenden Vorschriften:</p> <table border="0"> <tr><td>Maximale Gebäudehöhe Wohnbauten (m)</td><td>7.00</td></tr> <tr><td>Maximale Firsthöhe Wohnbauten (m)</td><td>10.00</td></tr> <tr><td>Maximale Gebäudehöhe Scheunen (m)</td><td>9.00</td></tr> <tr><td>Maximale Firsthöhe Scheunen (m)</td><td>12.00</td></tr> <tr><td>Maximale Gebäudelänge (m)</td><td>70.00</td></tr> <tr><td>Minimaler Grenzabstand allseitig (m)</td><td>4.00</td></tr> <tr><td>Empfindlichkeitsstufe nach LSV (ES)</td><td>III</td></tr> </table> <p>Die maximale Gebäudelänge kann überschritten werden, wenn die Bauten architektonisch gegliedert und gut gestaltet sind und sich sorgfältig in das Landschaftsbild integrieren.</p>	Maximale Gebäudehöhe Wohnbauten (m)	7.00	Maximale Firsthöhe Wohnbauten (m)	10.00	Maximale Gebäudehöhe Scheunen (m)	9.00	Maximale Firsthöhe Scheunen (m)	12.00	Maximale Gebäudelänge (m)	70.00	Minimaler Grenzabstand allseitig (m)	4.00	Empfindlichkeitsstufe nach LSV (ES)	III	<p>Art. 30 Landwirtschaftszone</p> <p>¹ Für zulässige Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone gelten die folgenden Vorschriften:</p> <table border="0"> <tr><td>– Gebäudehöhe Wohnbauten (m)</td><td>7.50</td></tr> <tr><td>– Firsthöhe Wohnbauten (m)</td><td>11.50</td></tr> <tr><td>– Gebäudehöhe Scheunen (m)</td><td>9.00</td></tr> <tr><td>– Firsthöhe Scheunen (m)</td><td>12.00</td></tr> <tr><td>– Gebäudehöhe Silos (m)</td><td>12.00</td></tr> <tr><td>– Gebäudelänge (m)</td><td>70.00</td></tr> <tr><td>– Grenzabstand allseitig (m)</td><td>4.00</td></tr> </table> <p>² Die maximale Gebäudelänge kann überschritten werden, wenn die Bauten architektonisch gegliedert, gut gestaltet sind und sich sorgfältig in das Landschaftsbild integrieren.</p>	– 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
Maximale Gebäudehöhe Wohnbauten (m)	7.00																												
Maximale Firsthöhe Wohnbauten (m)	10.00																												
Maximale Gebäudehöhe Scheunen (m)	9.00																												
Maximale Firsthöhe Scheunen (m)	12.00																												
Maximale Gebäudelänge (m)	70.00																												
Minimaler Grenzabstand allseitig (m)	4.00																												
Empfindlichkeitsstufe nach LSV (ES)	III																												
– 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>Art. 18 Intensivlandwirtschaftszone Rislen</p> <p>Die Intensivlandwirtschaftszone Rislen ist gestützt auf Art. 20 des Baugesetzes für intensive Tierhaltung sowie für Milchverarbeitung zu Käse und Butter bestimmt.</p> <p>Es gelten die Vorschriften der Regelbauweise gemäss Art. 17 BauR. Neu- und Umbauten haben sich harmonisch in die exponierte Landschaft und das bestehende bauliche Ensemble einzufügen.</p> <p>Wohnbauten für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal sind zulässig.</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 Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal sind zulässig.</p>																												
<p>3. Überbauungsvorschriften</p>	<p>III. Überbauungsvorschriften</p>																												
<p>Art. 19 Offene und geschlossene Bauweise</p> <p>Wo durch einen Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt in allen Zonen offene Bauweise. Bei offener Bauweise werden die Bauten nach den Vorschriften der Regelbauweise allseitig freistehend erstellt.</p> <p>In Gebieten mit offener Bauweise dürfen Bauten auch über Grundstücksgrenzen hinweg zu einer Häuserreihe zusammengebaut werden. Die Länge einer Häuserreihe darf aber die zonengemässe maximale Gebäudelänge nicht überschreiten.</p>	<p>Art. 32 Geschlossene Bauweise</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>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 wohnhygienisch 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>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>Art. 20 Halboffene Bauweise</p> <p>In den nachstehenden Bauzonen kann auf dem gleichen Grundstück oder im Einverständnis unter Eigentümern zweier benachbarter Grundstücke entlang von Strassen und Wegen auch in halboffener Bauweise gebaut werden.</p> <p>Bei halboffener Bauweise können Bauten mit ihrer Schmalseite näher an die Grenze gestellt werden, wenn auf der Schmalseite keine Fenster angeordnet sind, die ausschliesslich dem Aufenthalt dienende Räume belichten.</p> <p>Der kleine Grenzabstand reduziert sich gegenüber der Schmalseite einer Baute für die folgenden Zonen wie folgt:</p> <table border="0"> <tr> <td>W2/WG2</td> <td>um</td> <td>1.50 m</td> </tr> <tr> <td>W3/WG3</td> <td>um</td> <td>2.00 m</td> </tr> <tr> <td>W4/WG4</td> <td>um</td> <td>2.50 m</td> </tr> <tr> <td>K</td> <td>um</td> <td>1.00 m</td> </tr> </table>	W2/WG2	um	1.50 m	W3/WG3	um	2.00 m	W4/WG4	um	2.50 m	K	um	1.00 m	
W2/WG2	um	1.50 m											
W3/WG3	um	2.00 m											
W4/WG4	um	2.50 m											
K	um	1.00 m											
	<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>Art. 21 Raum zwischen Bauflucht und Strasse</p> <p>Vorbauten gemäss Art. 29 dürfen um einen Meter und, soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, höchstens auf einen Drittel der Frontlänge des Gebäudes über die Strassenbaulinie oder den gesetzlichen Strassenabstand vorspringen.</p>													
<p>Art. 23 Grenzabstand</p> <p>Wo ein grosser und ein kleiner Grenzabstand vorgeschrieben sind, ist der grosse Grenzabstand auf der am stärksten gegen Süden gerichteten Hauptfassade einzuhalten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Hauptfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten.</p> <p>Als Hauptfassade gilt diejenige Fassade, auf welche die wichtigsten und die meisten Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume ausgerichtet sind.</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>Bei bestehenden Bauten können die geltenden Grenzabstände für eine nachträgliche Wärmedämmung um maximal 0,30 m unterschritten werden, sofern damit die Anforderungen der geltenden technischen Anforderungen nach Energiegesetz erfüllt werden.</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>Art. 24 Interne Gebäudeabstände</p> <p>Zwischen Bauten auf dem gleichen Grundstück, die betrieblich oder funktionell zusammengehören, wird ein reduzierter Gebäudeabstand bewilligt, wenn dadurch weder wohn- noch arbeitshygienische Nachteile entstehen (keine nach Art. 34 lit. c BauR erforderlichen Fenster) noch öffentliche oder nachbarliche Interessen verletzt werden und eine architektonisch gute Lösung erzielt wird.</p> <p>Zwischen Hauptbauten kann unter diesen Voraussetzungen der Gebäudeabstand bis auf 6.00 m, zwischen Haupt- und Nebenbauten bis auf 1.50 m und zwischen Nebenbauten bis auf 1.00 m reduziert werden. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Feuerschutzes.</p>																																					
<p>Art. 22 Strassenabstände</p> <p>Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen folgende Abstände einzuhalten:</p> <table border="1" data-bbox="136 491 1081 639"> <thead> <tr> <th></th> <th>Hauptbauten</th> <th>An-, Neben- u Kleinbauten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Staatsstrassen</td> <td>4.00 m</td> <td>3.00 m</td> </tr> <tr> <td>Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse</td> <td>4.00 m</td> <td>3.00 m</td> </tr> <tr> <td>Gemeindestrassen 3. Klasse</td> <td>3.00 m</td> <td>2.00 m</td> </tr> <tr> <td>Gemeindewege 1., 2. und 3. Klasse</td> <td>2.00 m</td> <td>2.00 m</td> </tr> </tbody> </table>		Hauptbauten	An-, Neben- u Kleinbauten	Staatsstrassen	4.00 m	3.00 m	Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse	4.00 m	3.00 m	Gemeindestrassen 3. Klasse	3.00 m	2.00 m	Gemeindewege 1., 2. und 3. Klasse	2.00 m	2.00 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 491 2029 711"> <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> <tr> <td>– Wege 1. und 2. Klasse (m)</td> <td>3.00</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>– Wege 3. Klasse (m)</td> <td>2.00</td> <td>2.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>² Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.</p>		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	– Wege 1. und 2. Klasse (m)	3.00	2.00	– Wege 3. Klasse (m)	2.00	2.00
	Hauptbauten	An-, Neben- u Kleinbauten																																			
Staatsstrassen	4.00 m	3.00 m																																			
Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse	4.00 m	3.00 m																																			
Gemeindestrassen 3. Klasse	3.00 m	2.00 m																																			
Gemeindewege 1., 2. und 3. Klasse	2.00 m	2.00 m																																			
	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																																			
– Wege 1. und 2. Klasse (m)	3.00	2.00																																			
– Wege 3. Klasse (m)	2.00	2.00																																			
<p>Art. 27 Geschosse</p> <p>Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.</p> <p>Als Untergeschosse gelten Geschosse, die bis Oberkant fertige Decke gemessen, den Niveaupunkt weniger als 1.20 m überragen. In Lagen über 15 % Neigung kann dieses Mass bis maximal 1.80 m erhöht werden.</p> <p>Als Dachgeschosse gelten:</p> <p>a) Geschosse, welche im Dachraum liegen und einen Kniestock, von Oberkant fertig Boden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut gemessen, von höchstens 1.20 m aufweisen;</p> <p>b) Attikageschosse, welche auf den Gebäudelängsseiten von Oberkant fertig Boden, zuzüglich einer Brüstungshöhe von 0.80 m, bis zum Schnittpunkt der Fassade über dem obersten Vollgeschoss unter einem Winkel von 45° zurückliegen.</p>	<p>Art. 37 Geschosse</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 Dachgeschosse 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>																																				
<p>Art. 26 Gebäude- und Firsthöhe</p> <p>Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Daches.</p> <p>Bei Flachdachbauten wird die Gebäudehöhe an der Oberkante der massiven bzw. optisch geschlossenen Fassadenbrüstung gemessen.</p> <p>Bei Pultdächern darf die höhere Gebäudeseite die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p>	<p>Art. 38 Gebäude- / Firsthöhe</p> <p>¹ Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Daches.</p> <p>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.</p> <p>³ Bei Flachdachbauten dürfen Brüstungen über das Mass der Gebäudehöhe hinaus höchstens 1.00 m betragen.</p> <p>⁴ Bei horizontal oder vertikal wesentlich gestaffelten Baukörpern sowie für Anbauten wird die Gebäudehöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.</p>																																				

<p>Art. 25 Gebäudelänge</p> <p>Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung einer Baute; Anbauten werden nicht angerechnet.</p> <p>Bei gegliederten, gekrümmten oder anderen speziellen Grundrissformen entspricht die Gebäudelänge der längeren Seite des den Gebäudegrundriss umhüllenden flächenkleinsten Rechtecks.</p>	<p>Art. 39 Gebäudelänge</p> <p>¹ Die Gebäudelänge ist die längste Fassadenabmessung ohne An- und Vorbauten.</p> <p>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>Art. 28 An- und Nebenbauten</p> <p>Anbauten sind Bauteile, welche an ein Gebäude angebaut werden und eine Gebäudegrundfläche von maximal 40.00 m², eine Gebäudehöhe von höchstens 4.00 m und eine Firsthöhe von höchstens 6.00 m aufweisen.</p> <p>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 60.00 m² aufweisen.</p> <p>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.</p> <p>Der Gebäudeabstand von Nebenbauten gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück muss mindestens 3.00 m betragen. Sofern der entsprechende Fassadenteil der Hauptbaute keine nach Art. 34 lit. c BauR erforderlichen Fensterflächen aufweist, kann der Abstand bis auf 2.00 m reduziert werden.</p>	<p>Art. 40 An- und Nebenbauten</p> <p>¹ Anbauten sind Bauteile, welche an ein Gebäude angebaut werden und eine Gebäudegrundfläche von maximal 50.00 m², eine Gebäudehöhe von höchstens 4.00 m und eine Firsthöhe von höchstens 6.00 m aufweisen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>⁴ An- und Nebenbauten können mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn den Grenzabstand unterschreiten oder zusammengebaut werden.</p> <p>⁵ Nebenbauten müssen gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück keinen Gebäudeabstand einhalten. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Auflagen.</p>
<p>Art. 29 Vorbauten</p> <p>Als Vorbauten gelten über die Fassade vorspringende Bauteile wie Veranden, Balkone, Erker, Freitreppen, Vordächer und deren konstruktiv bedingte Abstützungen.</p> <p>Vorbauten dürfen mit Ausnahme der Dachvorsprünge auf nicht mehr als einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge und höchstens 1.60 m in den Grenz- bzw. 1.00 m in den Abstand von Strassen hineinragen. Gegenüber Staatsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.</p> <p>Bei Bauten an oder auf der Grenze und bei geschlossener Bauweise beträgt der seitliche Grenzabstand der Vorbauten zur Grenze mindestens 1.50 m.</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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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>Art. 30 Kleinbauten</p> <p>Als Kleinbauten gelten Bauten, die folgende Voraussetzungen erfüllen:</p> <p>a) Grundfläche höchstens 6.00 m²;</p> <p>b) Dachfläche höchstens 10.00 m²;</p> <p>c) Gebäudehöhe höchstens 2.00 m;</p> <p>d) Firsthöhe höchstens 2.50 m (bei Pultdach die der Grenze zugewandte Seite höchstens 2.00 m);</p> <p>e) keine festen Fundamente;</p> <p>f) nicht der Ausnützungs- bzw. Baumassenziffer anrechenbar.</p> <p>Kleinbauten haben gegenüber der Nachbargrenze einen Abstand von 0.50 m einzuhalten. Zu anderen Bauten, sofern sie nicht daran angebaut sind, ist ein Grenzabstand von mindestens 1.00 m einzuhalten.</p>	<p>Art. 42 Kleinbauten</p> <p>¹ Als Kleinbauten gelten Bauten, die folgende Voraussetzungen erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>² Es gilt ein minimaler Grenzabstand von 1.00 m.</p> <p>³ Art. 40 Abs. 4 und 5 gelten sinngemäss.</p> <p>⁴ Die maximale Anzahl pro Grundstück ist auf eine Kleinbaute beschränkt.</p>
<p>Art. 31 Wintergärten</p> <p>Für Wintergärten bis zum Ausmass von Anbauten gilt der kleine Grenzabstand.</p>	

<p>Art. 32 Bauten unter Terrain</p> <p>Unterirdische Bauten liegen unter dem gewachsenen als auch unter dem zulässig gestalteten Terrain. Freiliegende Teile haben den Vorschriften bezüglich An- und Nebenbauten zu genügen.</p> <p>Die Dachflächen von unterirdischen Bauten, welche sich nicht zweckmässig bepflanzen lassen, sind als nutzbare Flächen auszugestalten.</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.</p> <p>² Bei unterirdischen Sammelgaragen müssen in der Regel zwei Drittel der Grundfläche mit Erde überdeckt und begrünt oder für andere Nutzungen mit versiegelter Oberfläche wie offene Parkplätze, Hartplätze und dergleichen genutzt werden.</p>
<p>C Weitere raumwirksame Instrumente</p>	<p>IV. Ausführung und Gestaltung der Bauten</p>
<p>1. Ausführung und Gestaltung der Bauten</p>	
<p>Art. 33 Architektonische Gestaltung</p> <p>Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich bezüglich ihrer Volumetrie, Stellung, Form und Gestaltung sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.</p> <p>Anlagen wie Sonnenschutzanlagen, Reklame und dergleichen haben sich der Gesamterscheinung einer Baute unterzuordnen.</p>	
<p>Art. 35 Dachform</p> <p>Steildachflächen dürfen mit Ausnahme der zulässigen Dachaufbauten eine maximale Neigung von 45° nicht überschreiten.</p> <p>Bei Attikageschossen dürfen sich technisch bedingte Bauteile wie Treppenhaus und Liftaufbau bis an die Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses ausdehnen, sofern diese gut in die Gesamtgestaltung integriert sind.</p> <p>Spezielle Dachformen wie Mansardendächer, Tonnendächer und dergleichen sind zulässig, sofern sie einschliesslich Konstruktion unter einem Profil von 0.80 m (Kniestock) ab der zulässigen Gebäudehöhe und einem Winkel von 45° von der Fassade zurückstehen.</p>	
<p>Art. 36 Dachaufbauten und -einschnitte</p> <p>Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Solaranlagen sind architektonisch gut zu gestalten und dürfen den Charakter des Daches nicht beeinträchtigen.</p> <p>Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf die Proportion der Dachfläche abzustimmen und dürfen die gesamte Erscheinung der einzelnen Dachflächen nicht dominieren.</p>	<p>Art. 44 Dachaufbauten und -einschnitte</p> <p>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.</p> <p>² Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten.</p> <p>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.</p> <p>⁴ Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Bauteile.</p>
	<p>Art. 45 Technisch bedingte Aufbauten, Antennenanlagen</p> <p>¹ Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftaufbauten, Antennenanlagen, Sonnenkollektoren, dürfen unabhängig von den Vorschriften über den Dachausbau erstellt werden.</p> <p>² Technisch notwendige Dachaufbauten sind klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.</p>
	<p>Art. 46 Reklameeinrichtungen</p> <p>¹ Vorstehende Reklameeinrichtungen, Firmenschilder und dergleichen über dem Trottoir müssen eine lichte Höhe von mindestens 2.40 m und über der Strasse eine solche von mindestens 5.00 m aufweisen.</p> <p>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.</p> <p>³ Lichtreklamen sind im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr auszuschalten. Ausgenommen davon ist die Bewilligung von speziellen Anlagen.</p>

<p>Art. 34 Mindestmasse</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, z.B. für Fahrräder, Mofas, Kinderwagen: 5 % der anrechenbaren Geschossfläche; - für individuelle Abstellräume in der Wohnung, im Keller oder im Estrich: 10 % der anrechenbaren Geschossfläche.</p>	<p>Art. 47 Mindestmasse</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. Ausführung und Gestaltung des Umschwunges</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:</p> <p>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>Art. 37 Terrainveränderungen</p> <p>Terrainveränderungen sind auf den natürlichen Geländeverlauf und die örtlichen Verhältnisse abzustimmen. Abgrabungen, Auffüllungen, Aufschüttungen und Böschungen dürfen nicht verunstaltend wirken und sind dem gewachsenen Terrain soweit als möglich anzupassen.</p> <p>Auffüllungen dürfen im Mittel zum gewachsenen Terrain die Höhe von 1.20 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind kleinräumige, tiefe Geländemulden und eine angemessene Aussen-Sitzplatzfläche.</p> <p>Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind nur soweit zulässig, als die Höhendifferenz zwischen Oberkant fertige Decke des Untergeschosses und dem gestalteten Terrain im Mittel aller Fassaden 1.20 m nicht überschreitet.</p>	<p>Art. 49 Terrainveränderungen</p> <p>¹ Grundsätzlich ist der natürliche Verlauf des gewachsenen Terrains zu erhalten.</p> <p>² Abgrabungen sind nur soweit zulässig, als die Höhendifferenz zum gewachsenen Terrain von 0.60 m bei einer Hangneigung bis 15 % und von 1.20 m bei einer Hangneigung über 15 % nicht überschritten wird.</p> <p>³ Auffüllungen dürfen das gewachsene Terrain bis max. 1.20 m bei einer Hangneigung bis 15 % und bis max. 2.40 m bei einer Hangneigung über 15 % überschreiten. Davon ausgenommen sind kleinräumige, tiefe Geländemulden.</p> <p>⁴ Die Neigung ist in den jeweilig massgebenden Bereichen der Abgrabung und Auffüllung zu ermitteln.</p>
<p>Art. 38 Mauern und Einfriedungen</p> <p>Einzelne Stützmauern sowie Einfriedungen dürfen maximal eine Höhe von 1.50 m aufweisen. Stützmauern bis 0.50 m Höhe dürfen an die Grenze von zwei Privatgrundstücken gestellt werden, solche bis 1.50 m Höhe brauchen dafür die Zustimmung des Nachbarn.</p> <p>Höhere Mauern und Einfriedungen sind nur zulässig, sofern sie architektonisch begründet oder zur Hangsicherung zwingend notwendig sind. Diese müssen den ordentlichen Grenz- und Strassenabstand einhalten.</p>	<p>Art. 50 Stützmauern und Böschungen</p> <p>¹ Stützmauern und Böschungen bis 1.50 m Höhe haben gegenüber Grundstücks-, Strassen- und Weggrenzen einen Abstand von 0.50 m einzuhalten.</p> <p>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.</p> <p>³ Vorbehalten bleiben besondere privatrechtliche Abstandsvereinbarungen, sofern die baupolizeiliche Sicherheit gewahrt bleibt, sowie besondere strassenpolizeiliche Vorschriften.</p>

<p>Art. 43 Kinderspielplätze</p> <p>Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen sind genügend besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze für Kinder zu erstellen. Dabei werden Kleinwohnungen bis 2 Zimmer nicht angerechnet.</p> <p>Die Kinderspielplätze müssen eine Grösse von mindestens 20 % der anrechenbaren Wohngeschossfläche aufweisen, wovon ein Viertel der Spielfläche mit einem Hartbelag zu versehen ist. Dabei werden Wege und Plätze, welche sich für das Spiel eignen, angerechnet. Spielplätze sind entsprechend den Anforderungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche aufzuteilen und zu gestalten.</p> <p>Sind Ersatzabgaben im Sinn von Art. 74 des Baugesetzes zu leisten, so betragen diese Fr. 120.– je fehlenden m² (Zürcher Baukostenindex; Gesamtindex = 106.2 Punkte; Basis April 2005). Dieser Betrag verändert sich dem Indexstand entsprechend.</p>	<p>Art. 51 Kinderspielplätze</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.</p> <p>² Sind Ersatzabgaben im Sinn von Art. 74 des Baugesetzes zu leisten, so betragen diese Fr. 300.– je fehlenden m².</p>
<p>Art. 41 Zweiradverkehr</p> <p>Bei Bauten mit zu erwartendem Zweiradverkehr kann die Bewilligungsbehörde die Erstellung einer angemessenen Zahl gedeckter Abstellplätze verlangen.</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern bemisst sich der Bedarf an der Anzahl der Schlafzimmer.</p>	<p>Art. 52 Zweiradverkehr</p> <p>¹ Bei Bauten ab drei Wohneinheiten und Bauten mit zu erwartendem Publikumsverkehr mit Zweirädern ist eine angemessene Zahl gedeckter Abstellplätze zu erstellen.</p> <p>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 Standorteinigung zu ermitteln.</p>
<p>Art. 39 Abstellplätze für Motorfahrzeuge</p> <p>Bei Neubauten und wesentlichen Zweckänderungen sind für die nachfolgenden Nutzungsarten folgende Autoabstellplätze vorzusehen:</p> <p>a) Mehrfamilienhäuser: 1 Platz pro 100.00 m² anrechenbare Geschossfläche, aber mindestens 1 Platz pro Wohnung</p> <p>b) 1 Besucherplatz pro 4 Wohnungen, aber mindestens 1 Platz</p> <p>c) Einfamilienhäuser: 1 Platz pro 100.00 m² anrechenbare Geschossfläche</p> <p>d) Für alle weiteren Nutzungsarten ist der Bedarf aufgrund der VSS-Norm SN 640 281 (Ausgabe Februar 2006) oder Ergebnisse besonderer Erhebungen im Einzelfall festzulegen.</p> <p>Die Berechnung ist auf das ganze Gebäude vorzunehmen. Dabei sind Divisionsreste aufzurunden. Garagenvorplätze bei Einfamilienhäusern gelten als Abstellflächen.</p> <p>Bei nachgewiesener, vertraglich geregelter und zweckmässiger Mehrfachnutzung von Autoabstellplätzen kann eine entsprechend reduzierte Anzahl Pflichtplätze bewilligt werden.</p>	<p>Art. 53 Abstellflächen für Motorfahrzeuge</p> <p>¹ Bei Neubauten, wesentlichen Zweckänderungen und Erweiterungen sind für die nachfolgenden Nutzungsarten folgende Autoabstellplätze vorzusehen:</p> <p>a) Mehrfamilienhäuser: – 1 Platz pro 120 m² anrechenbare Geschossfläche, aber mindestens 1 Platz pro Wohnung – 1 Besucherplatz pro 4 Wohnungen, aber mindestens 1 Platz</p> <p>b) Einfamilienhäuser: – 2 Plätze pro Haus</p> <p>c) Für alle weiteren Nutzungsarten ist der Bedarf aufgrund der dafür jeweils gültigen Norm oder von Ergebnissen besonderer Erhebungen im Einzelfall festzulegen.</p> <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> <p>a) Interessen des Ortsbildschutzes; b) nachgewiesener, vertraglich geregelter und zweckmässiger Mehrfachnutzung; c) nachgewiesenem, 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> <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. 40 Ersatzabgabe</p> <p>Ist ein Ersatzbeitrag für Parkplätze zu entrichten, so bemisst sich dieser je fehlenden Abstellplatz auf Fr. 7'000.– (Zürcher Baukostenindex; Gesamtindex = 106.2 Punkte; Basis April 2005). Dieser Betrag verändert sich dem Indexstand entsprechend. Er wird mit Baubeginn fällig.</p> <p>Ersatzabgaben geben keinen Anspruch auf Verwirklichung oder Zuteilung bestimmter Parkplätze an einem bestimmten Ort.</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>
<p>Art. 42 Garagen- und Hofzufahrten</p> <p>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>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 3.00 m höchstens 3 % betragen.</p> <p>Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 6.00 m Länge so anzulegen, dass ein normaler Personenwagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir- und Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für grössere Wagen und Nutzfahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.</p> <p>Für die Sichtzone gilt die VSS-Norm SN 640 273a und im Sichtbereich darf die Bepflanzung nicht höher als 0.60 m sein.</p>	<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>
<p>Art. 44 Abfallbeseitigung</p> <p>Für die Bereitstellung der Abfälle sind auf privatem Grund Abstellflächen mit Strassenanstoss zu schaffen.</p>	<p>Art. 56 Abstellflächen für Kehricht</p> <p>Wo die örtlichen Verhältnisse es gestatten, müssen auf privatem Grund unmittelbar an den von der Kehrichtabfuhr bedienten Strassen Abstellflächen für die Bereitstellung des Abfuhrgutes geschaffen werden.</p>
<p>D Baueingabe, Bauvorgang und -kontrolle</p>	<p>VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle</p>
	<p>Art. 57 Bewilligungspflicht</p> <p>In Ergänzung der baugesetzlichen Bestimmungen nach Art. 78 ff. BauG sind bewilligungspflichtig:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) der Abbruch von Bauten und Anlagen in den Ortsbildschutzgebieten; b) alle Aussenreklamen; c) Aussenantennen und Parabol-Spiegel.
	<p>Art. 58 Baugesuch</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Formelles
	<p>Für das Baugesuch ist ein bei der Abteilung Bewilligungen erhältlich Formular zu verwenden.</p>

<p>Art. 45 Form des Baugesuches</p>	<p>Art. 59 Baugesuch b) Bestandteile</p>
<p>Das Baugesuch ist mindestens in vierfacher Ausführung einzureichen und hat folgendes zu enthalten:</p> <p>a) Baugesuchsformular inkl. Baukostenangabe sowie Baubeschrieb, soweit er aus den Plänen nicht ersichtlich ist, insbesondere Farbgebung und Material;</p> <p>b) Situationsplan aktualisiert, enthaltend die Masse des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, Zufahrtsstrassen und -wege sowie Autoabstellplätze;</p> <p>c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 enthaltend die Masse des Baukörpers mit Angabe der Feuerstätten, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume und der Fenster- und Bodenflächen;</p> <p>d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Gebäude- und Stockwerkhöhen, des Niveaupunktes in m ü. M. und Terrainlinien von Grenzen zu Grenzen;</p> <p>e) Umgebungsplan (separat oder in den Projektplänen integriert);</p> <p>f) detaillierte Aufstellung über die Berechnung der Ausnutzungsziffer bzw. Baumassenziffer (mit nachvollziehbaren Schemaskizzen);</p> <p>g) Schutzraum-, Feuerungs- und Oeltankeingabe;</p> <p>h) Entwässerungseingabe (Schmutz- und Meteorwasser mit Angabe von Kalibern, Material, Gefälle und Höhen, Retention und Versickerung);</p> <p>i) Nachweis gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV), Lärmschutzverordnung (LSV) und Energieverordnung (EnV).</p> <p>Sämtliche Unterlagen sind auf Format A4 zu falzen, müssen einheitlich mit Ort, Datum, Massstab und Himmelsrichtung versehen und von Bauherr, Grundeigentümer und Projektverfasser unterzeichnet sein.</p> <p>Bei Umbauten muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau gut ersichtlich sein (bestehende Teile schwarz, neue Teile rot, abzubrechende Teile gelb).</p> <p>Wenn es für die Beurteilung der Baueingabe notwendig ist, können weitere ergänzende Unterlagen wie Fachgutachten, Farbmuster, Fotografien, Modelle, Pläne, Schattendiagramme, statische Berechnungen usw. verlangt werden.</p> <p>Für unbedeutende Bauvorhaben kann der Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen auf die notwendigen Bestandteile beschränkt werden.</p>	<p>¹ Das Baugesuch muss enthalten:</p> <p>a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;</p> <p>b) eine vom Grundbuchgeometer unterzeichnete Grundbuchplankopie mit eingetragenen Massen des Baukörpers und der beabsichtigten Anlage der Zweirad- und Motorfahrzeug-Abstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und Zugangswege;</p> <p>c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100, ausnahmsweise 1:50 oder 1:200, mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;</p> <p>d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100, ausnahmsweise 1:50 oder 1:200, mit Angabe des natürlichen und des neuen Terrainverlaufes, der auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten und des Niveaupunktes, 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 Ausnutzungs- 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 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 Baugesuchsunterlagen 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. 46 Bauarbeiten bei öffentlichen Verkehrsanlagen</p> <p>Die Benützung der öffentlichen Strassen, Wege und Plätze für die Aufstellung von Maschinen, Kranen und Gerüsten, den Abbruch von Mauern, Grabungen, Lagerung von Baumaterialien usw. bedarf einer Bewilligung für gesteigerten Gemeingebrauch der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde. Diese bestimmt den Umfang des zu benützensden Bodens.</p> <p>Verkehrsflächen im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Baustellen sind hinreichend abzusperren, zu markieren und, soweit erforderlich, nachts genügend zu beleuchten. Es kann eine Einfriedung der Baustellen verlangt werden.</p> <p>Beschädigte oder verunreinigte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind nach Weisung der Strassenaufsichtsbehörde und im Einvernehmen mit dem Unterhaltspflichtigen durch den Verursacher umgehend wieder Instand zu stellen. Wird nicht sofort Abhilfe geschaffen, so kann die Strassenaufsichtsbehörde die Massnahmen auf Kosten des Pflichtigen ausführen lassen. Nötige Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) werden ausschliesslich durch die zuständigen Stellen auf Kosten des Verursachers vorgenommen.</p>	
<p>Art. 47 Gesteigerter Gemeingebrauch</p> <p>Für den gesteigerten Gemeingebrauch von Gemeindestrasse und -wegen sowie öffentlichen Plätzen sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat setzt die Höhe der Abgaben unter Berücksichtigung der besonderen Nutzung im Rahmen des kantonalen Gebührentarifs fest.</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>
<p>Art. 48 Bezug der Bauten</p> <p>Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken sowie ein gefahrloser und sauberer Zugang vorhanden ist. Zudem müssen die Zufahrt und die erforderlichen Autoabstellplätze bestimmungsgemäss benützbar sein. Ergibt die Kontrolle, dass diese Voraussetzungen noch nicht erfüllt sind, so ist der Bezug der Baute zu verweigern oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben. Widerrechtlich bezogene Bauten können nach Androhung auf Anordnung der Baubewilligungsbehörde auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.</p>	
<p>Art. 49 Baukontrolle</p> <p>Der Bauverwaltung sind unaufgefordert und rechtzeitig die in der Baubewilligung bezeichneten Baustadien anzuzeigen.</p>	<p>Art. 62 Baukontrolle</p> <p>Der Abteilung Bewilligungen sind unaufgefordert und rechtzeitig die in der Baubewilligung bezeichneten Baustadien anzuzeigen.</p>
<p>E Schlussbestimmungen</p>	<p>VII. Schlussbestimmungen</p>
	<p>Art. 63 Vollzugsbeginn</p> <p>Zonenplan und Baureglement treten nach Genehmigung durch das kantonale Baudepartement auf den vom Stadtrat bestimmten Zeitpunkt in Kraft.</p>
	<p>Art. 64 Anwendung auf hängige Baugesuche</p> <p>Die zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglements noch nicht erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu beurteilen.</p>
	<p>Art. 65 Geltende Überbauungspläne und Gestaltungspläne</p> <p>Überbauungs- und Gestaltungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Baureglements erlassen wurden, bleiben in Kraft.</p>

