



**ENTWURF**

## **Baureglement**

inkl. Integration Reglement Bronschhofen

---

Vom Stadtrat für die 2. öffentliche Auflage beschlossen am 2. Juli 2014

**Rot** = Änderungen gegenüber der 1. Auflage vom 12. November bis 11. Dezember 2013

# Inhaltsverzeichnis

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>I</b>   | <b>Allgemeine Bestimmungen</b>                   | <b>1</b>  |
| <b>II</b>  | <b>Planungsvorschriften</b>                      | <b>2</b>  |
| <b>III</b> | <b>Überbauungsvorschriften</b>                   | <b>10</b> |
| <b>IV</b>  | <b>Ausführung und Gestaltung der Bauten</b>      | <b>13</b> |
| <b>V</b>   | <b>Ausführung und Gestaltung der Umgebung</b>    | <b>14</b> |
| <b>VI</b>  | <b>Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle</b> | <b>16</b> |
| <b>VII</b> | <b>Schlussbestimmungen</b>                       | <b>17</b> |
|            | <b>Genehmigungsvermerk</b>                       | <b>18</b> |

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:

---

## I Allgemeine Bestimmungen

---

### Art. 1 Geltungsbereich

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

### Art. 2 Zielsetzung

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

<sup>2</sup> Das Baureglement bezweckt ergänzend zu den übergeordneten Zielen der Raumplanung insbesondere:

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

---

### Art. 3 Zuständigkeiten Stadtparlament

<sup>1</sup> Das Stadtparlament genehmigt die Richtpläne der Ortsplanung.

<sup>2</sup> Es erlässt Baureglement und Zonenplan.

<sup>3</sup> Es erlässt Überbauungs- und Gestaltungspläne, sofern diese:

- a) wesentlich von der Grundordnung gemäss Nutzungsplanung betreffend Ausnützung sowie Höhen- und Längenvorschriften abweichen oder
- b) städtebaulich oder landschaftlich empfindliche Lagen betreffen.

---

### Art. 4 Zuständigkeiten Stadtrat

<sup>1</sup> Der Stadtrat:

- a) erlässt unter Vorbehalt der Genehmigung des Stadtparlaments die Richtpläne der Ortsplanung;
  - b) erlässt Überbauungs- und Gestaltungspläne soweit nicht das Stadtparlament zuständig ist;
  - c) erlässt Schutzverordnungen und trifft Schutzmassnahmen des Natur- und Heimatschutzes;
  - d) beschliesst über den Erlass von Bausperren, die Durchführung von
-

- Grenzbereinigungen und Landumlegungen;
- e) entscheidet über Einsprachen in Belangen gemäss lit. b) - d) sowie Art. 3 Abs. 2 und 3;
  - f) bestellt die Baukommission aus mindestens drei Mitgliedern, deren Präsidentin oder Präsident dem Stadtrat angehören muss.

---

#### **Art. 5 Zuständigkeiten Baukommission**

<sup>1</sup> Die Baukommission entscheidet über Baugesuche und Baueinsprachen sowie Beitragsgesuche für denkmalpflegerische Massnahmen, soweit nicht die Abteilung Bewilligungen zuständig ist.

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

---

#### **Art. 6 Departement Bau, Umwelt und Verkehr**

<sup>1</sup> Das Departement Bau, Umwelt und Verkehr bereitet die Geschäfte des Stadtrates vor.

<sup>2</sup> In die Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen fallen:

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

<sup>3</sup> Im Weiteren fällt in die Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen, sofern keine wichtigen öffentlichen Interessen berührt sind, keine Einsprache erhoben wurde oder keine Ausnahmegewilligung erforderlich ist, die Beschlussfassung über:

- a) Kleinbauten gemäss Art. 42;
- b) geringfügige Veränderungen an bestehenden Bauten;
- c) Korrekturpläne, wenn die Abweichung von den bewilligten Baugesuchsplänen geringfügig ist;
- d) andere bewilligungspflichtige Sachverhalte von geringfügiger Bedeutung, die von der Baukommission festgelegt werden.

<sup>4</sup> Verfügungen und Entscheide der Abteilung Bewilligungen können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten werden.

---

## **II Planungsvorschriften**

---

### **1. Planungsinstrumente**

---

#### **Art. 7 Ortsplanung**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die vom Stadtrat erstellten kommunalen Richtpläne und deren massgebliche Änderungen werden zur Vernehmlassung in der Stadt während 30 Ta-

gen öffentlich bekannt gemacht. Während dieser Zeit kann sich jedermann zu den Richtplänen schriftlich äussern. Der Stadtrat nimmt zu den Einwendungen Stellung. Der Rechtsweg kann nicht beschränkt werden. Richtpläne sind für die Behörden wegleitend.

<sup>3</sup> Verbindlich sind die originalunterzeichneten und genehmigten Pläne im jeweiligen Massstab mit den dazugehörigen Unterlagen.

---

## **Art. 8 Naturgefahren**

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

<sup>1</sup> 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:

- 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.
- b) Gefahrengebiet 2 (mittlere Gefährdung): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinaus gehen, wie Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.
- c) Gefahrengebiet 3 (geringe Gefährdung): Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Für öffentliche Bauten und Anlagen sowie besondere Bauvorhaben wie Bauten für grosse Menschenansammlungen, mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotenzial sind die Objektschutzrichtlinien verbindlich. Für die übrigen Bauten und Anlagen gelten die Objektschutzrichtlinien als Empfehlung.
- d) Gefahrengebiet 4 (Restgefahr): Für sensible Objekte wie Spitäler, Heime, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Industriebetriebe sind spezielle Massnahmen zu prüfen.

<sup>2</sup> In allen Gefahrengebieten sind sämtliche Terrainveränderungen bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> 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.

---

## **1.1 Sondernutzungspläne**

---

### **Art. 9 Überbauungsplan**

<sup>1</sup> Zur Erreichung einer qualitativ guten Überbauung wird bei Ausarbeitung

eines Überbauungsplanes eine Mehrausnützung 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.

<sup>2</sup> Die Behörde legt im Überbauungsplan die maximale Mehrausnützung und die dafür zu erfüllenden Anforderungen fest. Dabei wird der Zuschlag in Abhängigkeit der nachfolgenden Anforderungen bis maximal 25 % der jeweiligen zonengemässen Ausnützungsziffer festgelegt.

<sup>3</sup> Als Anforderungen gelten insbesondere die nachfolgenden Kriterien:

- a) Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- b) hohe ortsbauliche und architektonische Qualität, in der Regel über ein Konkurrenzverfahren ermittelt;
- c) überdurchschnittliche Wohnqualität;
- d) sichere und attraktive Führung der 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**

<sup>1</sup> Bei einem Gestaltungsplan nach Art. 28 BauG ist eine Durchmischung von Nutzungen zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.

<sup>2</sup> Im Übrigen gelten mindestens die Voraussetzungen gemäss Art. 9 Abs. 3.

---

## **2. Zoneneinteilung**

---

#### **Art. 11 Zonenarten**

<sup>1</sup> Der Zonenplan teilt das Gebiet der Politischen Gemeinde in folgende Nutzungszonen auf:

Zonen des Baugebiets:

- 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 Erholung GE
- Grünzone Familiengärten FG
- j) Intensiverholungszone
  - Intensiverholungszone Dauerstandplatz IED
  - Intensiverholungszone Reiten IER
  - Intensiverholungszone Allmend IEA

Zonen ausserhalb des Baugebiets:

- k) Grünzone Schutz GS
- l) Grünzone Grundwasserschutz GG
- m) Landwirtschaftszone L
- n) Intensivlandwirtschaftszone Rislen IL R

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

---

## 2.1 Zonen des Baugebiets

---

### Art. 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

<sup>1</sup> In der Kernzone Altstadt sind Bauten und Anlagen gemäss Art. 15 BauG zugelassen. Vorbehalten bleiben besondere Bau- und Schutzvorschriften.

<sup>2</sup> 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

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Lichtwerbeanlagen sowie Aussen-Antennenanlagen jeglicher Art an und neben Gebäuden sind nicht gestattet.

<sup>5</sup> Im Übrigen gelten die Vorschriften der Kernzone gemäss Art. 15.

---

### Art. 15 Kernzone

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

<sup>2</sup> Soweit durch Überbauungs- oder Gestaltungspläne nichts anderes bestimmt wird, gilt offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:

|                              | K2    | K3    | K4    |
|------------------------------|-------|-------|-------|
| – 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 |

<sup>3</sup> Für Gebäude mit gewerblich genutzten Geschossen kann die zulässige Gebäude- und Firsthöhe soweit gewerblich bedingt maximal um 1.00 m erhöht werden.

<sup>4</sup> 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.

---

### Art. 16 Weilerzone

<sup>1</sup> In Weilerzonen sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind unter Vorbehalt anderweitiger öffentlicher Interessen zu erhalten. Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

---

### Art. 17 Wohnzonen

<sup>1</sup> Es gilt offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:

|                            | W2a   | W2b   | W3    | W4    |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|
| – Vollgeschosse            | 2     | 2     | 3     | 4     |
| – Ausnützungsziffer        | 0.50  | 0.55  | 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 |

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> ~~Bauten sind mit der Längsseite parallel zum Hang bzw. den Höhenlinien auszurichten.~~

<sup>4</sup> 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.



---

## Art. 18 Wohn-Gewerbebezonen

<sup>1</sup> In Wohn-Gewerbebezonen gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:

|                            | WG2   | WG3   | WG4   |
|----------------------------|-------|-------|-------|
| – Vollgeschosse            | 2     | 3     | 4     |
| – Ausnützungsziffer (AZ)   | 0.55  | 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 |

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

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

---

## Art. 19 Gewerbe-Industrie- und Industriezone

<sup>1</sup> In Industriezonen gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:

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

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

<sup>3</sup> Der Grenzabstand erhöht sich um das Ausmass der Hälfte der Mehrhöhe über 10.00 m Gebäudehöhe.

<sup>4</sup> 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.~~

---

## Art. 20 Gewerbe-Industriezone für publikumsarme Nutzungen

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und einer regionalen Ausrichtung bestimmt.

<sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der Regelbauweise gemäss Art. 19.

<sup>3</sup> Freistehende reine Wohnhäuser sind nicht zulässig.

---

#### Art. 21 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Gegenüber der Grenze von Grundstücken in anderen Zonen beträgt der Grenzabstand die Hälfte der Gebäudehöhe. Im Übrigen ist die Bauweise nicht beschränkt.

<sup>2</sup> In den im Zonenplan besonders bezeichneten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gilt die Empfindlichkeitsstufe IV (AMP-Areal).

---

#### Art. 22 Grünzone Freihaltung

<sup>1</sup> Die im Zonenplan mit „Freihaltung F“ bezeichneten Grünzonen ~~Freihaltung~~ dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes.

~~<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es der Zonenzweck erfordert. Massgebend für solche Bauten sind die Bestimmungen für Nebenbauten gemäss Art. 40.~~

~~<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind gut in die Umgebung einzufügen. Es sind keine oberirdischen Bauten und Anlagen zulässig. Vorbehalten bleiben besondere Bau- und Schutzvorschriften.~~

---

#### Art. 23 Grünzone Erholung

<sup>1</sup> Die im Zonenplan ~~als Grünzone~~ mit „Erholung E“ bezeichneten Grünzonen dienen der Schaffung und Erhaltung von Park-, Freizeit-, Sport- und Erholungsanlagen ~~sowie Familiengartenanlagen.~~

~~<sup>2</sup> Anlagen und Nebenbauten gemäss Art. 40, welche unmittelbar dem Zonenzweck dienen, sind zulässig. Für grössere Bauten ist ein Sondernutzungsplan erforderlich. Bauten und Anlagen dürfen nur soweit erstellt werden, als sie dem unmittelbaren Freizeit-, Sport- und Erholungszweck dienen.~~

~~<sup>3</sup> Von Absatz 2 ausgenommen sind Familiengartenanlagen. Für diese gilt Art. 24 Abs. 2.~~

~~<sup>4</sup> Zulässige Hauptbauten sind auf eine Gebäudehöhe von 3.50 m und eine Gebäudegrundfläche von 50.00 m<sup>2</sup> beschränkt. Sie haben einen allseitigen Grenzabstand von mindestens 3.00 m einzuhalten und sich gut in die Umgebung einzufügen.~~

---

#### Art. 24 Grünzone Familiengärten

<sup>1</sup> Die im Zonenplan ~~als Grünzone~~ mit „Familiengärten FG“ bezeichneten Grünzonen dienen der Erhaltung und ~~Errichtung~~ von Familiengartenanlagen oder Pflanzgärten.

<sup>2</sup> Einzelbauten für die Aufbewahrung von Gartenbearbeitungsgeräten ~~Zulässig~~ sind ~~Kleinbauten~~ gemäss Art. 42 zulässig. Die Anzahl der Bauten auf einem Grundstück ist nicht beschränkt.

---

#### Art. 25 Intensiverholungszone

##### a) Dauerstandplatz

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

<sup>2</sup> Es gilt die geschlossene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:

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

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben besondere Bau- und Schutzvorschriften

---

## Art. 26 Intensiverholungszone

### b) Reiten

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

<sup>2</sup> Es gilt die offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:

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

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind gut in die Umgebung einzufügen.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben besondere Bau- und Schutzvorschriften.

---

## Art. 27 Intensiverholungszone

### c) Allmend

Die Intensiverholungszone Allmend dient als Standort für öffentliche Freiluftveranstaltungen wie Zirkus, Jahrmärkte und dergleichen **sowie zur Parkierung**. Es sind nur temporäre Bauten und Anlagen zulässig.

---

## 2.2 Zonen ausserhalb des Baugebietes

---

### Art. 28 Grünzone Schutz

<sup>1</sup> Die Grünzonen Schutz dienen der Erhaltung von Lebensräumen geschützter Tiere und Pflanzen. Deren Lebensbedingungen dürfen nicht durch Massnahmen oder Eingriffe beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Neue Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es der Schutzzweck erfordert.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben besondere Bau- und Schutzvorschriften.

---

### Art. 29 Grünzone Grundwasserschutz

<sup>1</sup> Die Grünzonen Grundwasserschutz dienen der Sicherung von Grundwasserschutz-zonen und -arealen.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich nach Art. 17 Abs. 4 BauG.

---

### Art. 30 Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Für zulässige Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone gelten die folgenden Vorschriften:

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

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

---

### Art. 31 Intensivlandwirtschaftszone Rislen

<sup>1</sup> Die Intensivlandwirtschaftszone Rislen ist gestützt auf Art. 20 BauG für intensive Tierhaltung sowie für Milchverarbeitung zu Käse und Butter be-

stimmt.

<sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der Regelbauweise gemäss Art. 30. Neu- und Umbauten haben sich harmonisch in die exponierte Landschaft und das bestehende bauliche Ensemble einzufügen. Wohnbauten für Betriebsinhabende und standortgebundenes Personal sind zulässig.

---

### III Überbauungsvorschriften

---

#### Art. 32 Geschlossene Bauweise

<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise erfordert den seitlichen Zusammenbau benachbarter Bauten zu einer Häuserreihe.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

---

#### Art. 33 Offene Bauweise

<sup>1</sup> Wo nicht ausdrücklich geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, gilt offene Bauweise.

<sup>2</sup> Bei offener Bauweise sind die Bauten allseitig freistehend anzuordnen.

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

---

#### Art. 34 Zusammentreffen von offener und geschlossener Bauweise

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.

---

#### Art. 35 Grenzabstand

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

---

### Art. 36 Strassenabstand

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

|  | Hauptbauten | An-, Neben-<br>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                          |

<sup>2</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

---

### Art. 37 Geschosse

<sup>1</sup> Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.

<sup>2</sup> 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 teilsseitigen Fassade gemessen, über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain liegen. Die Neigung wird durch den Niveaupunkt über die volle Gebäudetiefe ermittelt.

<sup>3</sup> Als Dachgeschoss gelten:

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

---

### Art. 38 Gebäude- / Firsthöhe

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

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

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

<sup>4</sup> Bei horizontal oder vertikal wesentlich gestaffelten Baukörpern sowie für Anbauten wird die Gebäudehöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

---

### Art. 39 Gebäudelänge

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge ist die längste Fassadenabmessung ohne An- und Vorbauten.

<sup>2</sup> Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine Gerade, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht.

---

#### **Art. 40 An- und Nebenbauten**

<sup>1</sup> Anbauten sind Bauteile, welche an ein Gebäude angebaut werden und eine Gebäudegrundfläche von maximal 50.00 m<sup>2</sup>, eine Gebäudehöhe von höchstens 4.00 m und eine Firsthöhe von höchstens 6.00 m aufweisen.

<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> aufweisen.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> An- und Nebenbauten können mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn den Grenzabstand unterschreiten oder zusammengebaut werden.

<sup>5</sup> Nebenbauten müssen gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück keinen Gebäudeabstand einhalten. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Auflagen.

---

#### **Art. 41 Vorbauten**

<sup>1</sup> Als Vorbauten gelten über die Fassade vorspringende Bauteile wie Veranden, Balkone, Erker, Freitreppen, Wintergärten, Vordächer und deren konstruktiv bedingte Abstützungen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

---

#### **Art. 42 Kleinbauten**

<sup>1</sup> Als Kleinbauten gelten Bauten, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Grundfläche höchstens 6.00 m<sup>2</sup>
- Dachfläche höchstens 10.00 m<sup>2</sup>
- 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.

<sup>2</sup> Es gilt ein minimaler Grenzabstand von 1.00 m.

<sup>3</sup> Art. 40 Abs. 4 und 5 gelten sinngemäss.

<sup>4</sup> Die maximale Anzahl pro Grundstück ist auf eine Kleinbaute beschränkt.

---

#### **Art. 43 Bauten unter Terrain**

<sup>1</sup> 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.

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

---

## IV Ausführung und Gestaltung der Bauten

---

### Art. 44 Dachaufbauten und –einschnitte

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Bauteile.

---

### Art. 45 Technisch bedingte Aufbauten, Antennenanlagen

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

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

---

### Art. 46 Reklameeinrichtungen

<sup>1</sup> 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.

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

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

---

### Art. 47 Mindestmasse

Es gelten folgende Mindestmasse:

- a) Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:
  - Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m
  - Einstell- und Kellerräume mindestens 2.10 m
- b) Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen in Mehrfamilienhäusern mindestens 10.00 m<sup>2</sup>
- c) Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten mindestens 1/10 der Nettobodenfläche. Ausnahmen sind möglich bei Renovationen von Altbauten oder wenn durch andere Massnahmen eine gleichwertige natürliche Belichtung erreicht wird.

- d) In Mehrfamilienhäusern sind genügend allgemein zugängliche und den Wohnungen zugeordnete Abstellräume bereitzustellen. Ihre Fläche hat mindestens zu betragen:
- für allgemein zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Mofas, Kinderwagen: 5 % der anrechenbaren Geschossfläche;
  - für individuelle Abstellräume in der Wohnung, im Keller oder im Estrich: 10 % der anrechenbaren Geschossfläche.

---

## V Ausführung und Gestaltung der Umgebung

---

### Art. 48 Allgemeine Bestimmungen

<sup>1</sup> Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies betrifft insbesondere:

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

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

---

### Art. 49 Terrainveränderungen

<sup>1</sup> Grundsätzlich ist der natürliche Verlauf des gewachsenen Terrains zu erhalten.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

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

---

### Art. 50 Stützmauern und Böschungen

<sup>1</sup> Stützmauern und Böschungen bis 1.50 m Höhe haben gegenüber Grundstücks-, Strassen- und Weggrenzen einen Abstand von 0.50 m einzuhalten.

<sup>2</sup> Höhere Stützmauern 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.

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

---

### Art. 51 Kinderspielplätze

<sup>1</sup> Die vorgeschriebenen Kinderspielplätze gemäss Art. 73 BauG müssen eine Grösse von mindestens 20 % der anrechenbaren Wohngeschossfläche auf-



weisen, 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.

<sup>2</sup> Sind Ersatzabgaben im Sinn von Art. 74 des Baugesetzes zu leisten, so betragen diese Fr. 300.– je fehlenden m<sup>2</sup>.

---

#### **Art. 52 Zweiradverkehr**

<sup>1</sup> Bei Bauten ab drei Wohneinheiten und Bauten mit zu erwartendem Publikumsverkehr mit Zweirädern ist eine angemessene Zahl gedeckter Abstellplätze zu erstellen.

<sup>2</sup> Der Bedarf ist aufgrund der dafür jeweils gültigen VSS-Norm oder von Ergebnissen besonderer Erhebungen im Einzelfall festzulegen. Der Anlagentyp und der Typ des Parkiersystems sind gestützt auf die dafür geltende Schweizer Norm (SN) in Abhängigkeit der Zielgruppe und der Standorteignung zu ermitteln.

---

#### **Art. 53 Abstellflächen für Motorfahrzeuge**

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

- a) Mehrfamilienhäuser:
  - 1 Platz pro 120 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche, aber mindestens 1 Platz pro Wohnung
  - 1 Besucherplatz pro 4 Wohnungen, aber mindestens 1 Platz
- b) Einfamilienhäuser:
  - 2 Plätze pro Haus
- c) Für alle weiteren Nutzungsarten ist der Bedarf aufgrund der dafür jeweils gültigen Norm oder von Ergebnissen besonderer Erhebungen im Einzelfall festzulegen.

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

<sup>3</sup> Eine reduzierte Anzahl Pflichtplätze wird bewilligt bei:

- 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.

<sup>4</sup> Die Anzahl der reduzierten Abstellplätze gemäss Abs. 3 lit. b) + c) ist nach der dafür geltenden Schweizer Norm (SN) zu bestimmen.

<sup>5</sup> Die vorgeschriebene Anzahl Behindertenparkplätze ist entsprechend der SIA-Norm 500 nachzuweisen und auszugestalten.

---

#### **Art. 54 Ersatzabgabe**

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

<sup>2</sup> Bei Nachweis einer rechtmässig erstellten Alternative, kann der Ersatzbei-

trag bis zwei Jahre nach Baubewilligung zinsfrei rückerstattet werden.

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

<sup>4</sup> Für Pflichtabstellplätze, für welche im Sinne von Art. 53 Abs. 3 eine Reduktion bewilligt wurde, ist keine Ersatzabgabe zu entrichten.

---

#### **Art. 55 Garagen- und Hofzufahrten**

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge so anzulegen, dass ein normaler Personenwagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir und Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

---

#### **Art. 56 Abstellflächen für Kehricht**

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.

---

## **VI Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle**

---

#### **Art. 57 Bewilligungspflicht**

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

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

---

#### **Art. 58 Baugesuch**

##### **a) Formelles**

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

---

#### **Art. 59 Baugesuch**

##### **b) Bestandteile**

<sup>1</sup> Das Baugesuch muss enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) eine vom Grundbuchgeometer unterzeichnete Grundbuchplankopie mit eingetragenen Massen des Baukörpers und der beabsichtigten Anlage der Zweirad- und Motorfahrzeug-Abstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und Zugangswege;
- c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100, ausnahmsweise 1:50 oder 1:200, mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100, ausnahmsweise 1:50 oder 1:200, mit Angabe des natürlichen und des neuen Terrainverlaufes, der

- auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten und des Niveaupunktes, Längenprofil von Garagezufahrten;
- e) Umgebungsplan, welcher die Grundzüge der Umgebungsgestaltung aufzeigt, wie Terrainveränderungen, Pflanzungen, Kinderspielflächen, versiegelte und unversiegelte Fläche;
  - f) Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material, und Gefälle;
  - g) Kaminpläne im Massstab 1:50;
  - h) Schutzraum-Eingabe nach den gesetzlichen Vorschriften;
  - i) Berechnung der Ausnützungs- und / oder Baumassenziffer mit nachvollziehbaren Schemaplänen;
  - j) Bauinstallationsplan;
  - k) Ergänzende Unterlagen entsprechend der Spezialgesetzgebung.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Auf Verlangen der Abteilung Bewilligungen sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, Aushubnachweis sowie weitere Unterlagen einzureichen.

---

#### **Art. 60 Baugesuch**

##### **c) Ausführung / Darstellung**

- <sup>1</sup> Bestehende, neu zu erstellende und abzubrechende Bauten und Bauteile sind bei baulichen Veränderungen durch Farbe zu kennzeichnen.
- <sup>2</sup> Für bestehende Bauteile ist schwarze, für abzubrechende gelbe und für neue rote Farbe zu verwenden.
- <sup>3</sup> 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.

---

#### **Art. 61 Gesteigerter Gemeindegebrauch**

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.

---

#### **Art. 62 Baukontrolle**

- <sup>1</sup> Der Abteilung Bewilligungen sind unaufgefordert und rechtzeitig die in der Baubewilligung bezeichneten Baustadien anzuzeigen.
- <sup>2</sup> **Rapporte der Baukontrollen sind der Bauleitung innert nützlicher Frist, spätestens innert 30 Tagen nach Bauzustandsmeldung, mitzuteilen.**

---

### **VII Schlussbestimmungen**

---

#### **Art. 63 Vollzugsbeginn**

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

---

**Art. 64 Anwendung auf hängige Baugesuche**

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

---

**Art. 65 Geltende Überbauungspläne und Gestaltungspläne**

Überbauungs- und Gestaltungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Baureglements erlassen wurden, bleiben in Kraft.

---

**Art. 66 Aufhebung bisherigen Rechts**

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglements werden folgende Erlasse aufgehoben:

- a) Baureglement und Zonenplan der Stadt Wil vom 25. November 1992 samt Nachträgen;
- b) Baureglement der Gemeinde Bronschhofen vom 14. Dezember 2012;
- c) Parkplatzreglement der Stadt Wil vom 9. Dezember 1980.

---

**Genehmigungsvermerk**

Vom Stadtrat für die öffentliche Auflage beschlossen am 23. Oktober 2013  
bzw. 2. Juli 2014

Die Stadtpräsidentin:

Susanne Hartmann

Der Stadtschreiber:

Christoph Sigrist

1. Öffentliche Auflage vom 12. November bis 11. Dezember 2013

2. Öffentliche Auflage vom 19. August bis 17. September 2014