

Baureglement 2001

Stand mit Änderungen bis 2017

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	Allgemeine Bestimmungen.....	1
Art. 1	Zweck	1
Art. 2	Ortsplanerische Zielsetzungen	1
Art. 3	Zuständigkeit	1
Art. 4	Dringliche Anordnung	2
2.	Planungsinstrumente	3
	Zonenübersicht.....	3
Art. 5	Zoneneinteilung	3
	Zonen des Baugebietes	4
Art. 6	Wohnzonen W	4
Art. 7	Wohn- und Gewerbezonen WG	4
Art. 8	Kernzone K.....	4
Art. 9	Weilerzone Wz.....	5
Art. 10	Gewerbe- und Industriezone G/I	5
Art. 11	Touristikzone T	5
Art. 11 ^{bis}	Hafenzone H.....	6
Art. 12	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	6
Art. 13	Erholungs- und Grünzone E	6
Art. 14	Gartenbauzone Gb	7
Art. 15	Familiengartenzone Fg.....	7
	Zonen des Nicht-Baugebietes	9
Art. 16	Landwirtschaftszone Lw	9
Art. 16 ^{bis}	Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Lw bN	9
Art. 17	Landschaftsschutzzone Ls	9
Art. 18	Naturschutzzone Ns	10
Art. 19	Wald Wa	10

	Überlagernde Zonen.....	11
Art. 20	Gestaltungsplanpflicht	11
Art. 21	Ortsbildschutzzonen Os	11
Art. 22	Baumschutzzone Bs	12
Art. 23	Zone archäologischer Funde AF	12
	Weitere Vorschriften.....	13
Art. 24	Höchst- und Mindestmasse Regelbauweise	13
Art. 25	Verdichtete Bauweise	14
3.	Bauvorschriften	15
	Begriffe und Messweisen.....	15
Art. 26	Kleinbauten und untergeordnete Bauten.....	15
Art. 27	Unterirdische Bauten und Anlagen.....	15
Art. 28	Grenzabstand a. Messweise (Skizze A6).....	15
Art. 29	b. Ausnahmen (Skizze A7)	16
Art. 30	c. Kleinbauten und Anlagen.....	16
Art. 31	Wandflächenzuschlag (Skizze A8)	16
Art. 32	Gebäudeabstand	17
Art. 33	Höhen Dachgeschosse (Skizze A2)	17
Art. 34	Ausnutzungsziffer (Skizze A4-A5)	18
	Abstellplätze und Nebenräume	19
Art. 35	Abstellplätze a. Pflichtbedarf	19
Art. 36	b. Ausgestaltung	19
Art. 37	Nebenraumangebot.....	20
Art. 38	Wohnwagen.....	20
4.	Gestaltungsvorschriften	21
Art. 39	Grundsatz	21
Art. 40	Dachgestaltung a. allgemein	21
Art. 41	b. Ortsbildschutz Kulturobjekte	21
Art. 42	Fassadengestaltung a. allgemein	22

Art. 43	b. Ortsbildschutz Kulturobjekte	22
Art. 44	Fenstergestaltung a. allgemein	22
Art. 45	b. Ortsbildschutz Kulturobjekte	22
Art. 46	Aussenantennen.....	23
Art. 47	Rücksichtnahme auf Behinderte und Betagte	23
Art. 48	Sonnenenergie-Anlagen.....	23
5.	Umgebungsvorschriften	24
Art. 49	Spielplätze	24
Art. 50	Terraingestaltung.....	24
Art. 51	Einfriedungen, Bepflanzung	24
Art. 52	Pflanzungen auf öffentlichem Grund	25
Art. 53	Abfallentsorgung.....	25
6.	Umwelt und Energie	26
Art. 54	Immissionen.....	26
Art. 55	Energienutzung	26
7.	Schutz von Natur- und Kulturobjekten.....	27
Art. 56	Plan der Natur- und Kulturobjekte (Schutzplan)	27
Art. 57	Naturobjekte a. allgemein.....	27
Art. 58	b. Feuchtstandorte.....	27
Art. 59	c. Hecken, Ufergehölze	28
Art. 60	d. Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	28
Art. 61	e. Geotope	28
Art. 62	Kulturobjekte.....	28
Art. 63	Beiträge	28
8.	Schlussbestimmungen	29
Art. 64	Inkrafttreten.....	29
Art. 65	Aufhebung bisherigen Rechts	29
Art. 66	Übergangsbestimmungen	29

Anhang A**Skizzen zu Bauvorschriften**

Gebäude- / Firsthöhe	A1
Attika	A2
Gebäudelänge	A3
Ausnutzungsziffer	A4-A5
Grenzabstand	A6
Reduktion Grenzabstand	A7
Wandflächenzuschlag	A8
Abstandsunterschreitung von Vorbauten	A9

Hinweis

Das Baureglement sowie alle zugehörigen Erlasse des Planungs- und Bauwesens sind der Lesbarkeit wegen nur in der männlichen Sprachform abgefasst, sie gelten aber sinngemäss auch für die weibliche Form.

Die Politische Gemeinde Romanshorn erlässt, gestützt auf § 5 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, das nachstehende Baureglement.

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Das Baureglement ordnet, in Verbindung mit dem Zonenplan, ergänzend zu den Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen sowie den Schutz von Natur- und Kulturobjekten für das gesamte Gebiet der Gemeinde. Zweck

Art. 2

¹ Die Vorschriften der Gemeinde sollen ein geordnetes Bauen gewährleisten. Insbesondere sind nachstehende Ziele zu beachten: Ortsplanerische Zielsetzungen

- a) zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens;
- b) gute, städtebauliche Gestaltung unter Berücksichtigung des inneren und äusseren Ortsbildes sowie des Landschaftsbildes;
- c) wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde;
- d) zweckdienliche, der Nutzung angepasste Erschliessung;
- e) Schutz von Natur und Umwelt sowie Unterstützung des ökologischen Ausgleichs;
- f) haushälterischer Umgang mit den energetischen Ressourcen und Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien;
- g) Wahrung von Sicherheit und Hygiene im Bauwesen und Schutz des Menschen vor schädlichen oder störenden Einflüssen.

² Ergibt sich aus der Anwendung von Vorschriften ein Ermessensspielraum, so ist dieser im Sinne dieser Zielsetzungen auszuschöpfen.

Art. 3

¹ Der Vollzug dieses Reglementes sowie die Anwendung der im Aufgabenbereich der Gemeinde liegenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, obliegen dem Gemeinderat. Er ist zuständige Gemeindebehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes und entscheidet mit Ausnahme der in Absatz 2 erwähnten Fälle. Zuständigkeit

² Der Gemeinderat überträgt die folgenden Aufgaben und Befugnisse an die Baukommission:

- a) Verhandlung, Vorbereitung und Vollzug aller Geschäfte, die Baupolizeifragen betreffen;
- b) Zuständigkeit für Baubewilligungsverfahren als oberste Gemeindebehörde im Sinne von § 28 Ziff. 1 VRG über Gesuche, die keine wesentlichen öffentlichen Interessen tangieren und gegen die keine Einsprachen eingereicht wurden;
- c) Delegation von vorbereitenden Aufgaben an die Bauverwaltung.

³ Der Gemeinderat, die Baukommission und die eingesetzten Organe sind jederzeit berechtigt, zur Handhabung der baupolizeilichen Vorschriften Grundstücke, Gebäude und Baustellen zu betreten.

⁴ Zur Vorbereitung und Durchführung von Planungsmassnahmen kann der Gemeinderat besondere Kommissionen bilden und aussen stehende Fachleute beiziehen.

Art. 4

Der Präsident der Baukommission ist befugt, in dringenden Fällen, gestützt auf § 101 PBG, verbindliche, einstweilige, baupolizeiliche Anordnungen zu treffen. Diese sind innert 20 Tagen durch die Baukommission zu überprüfen.

Dringliche
Anordnung

2. PLANUNGSINSTRUMENTE

Zonenübersicht

Art. 5

¹ Im Zonenplan wird das Gemeindegebiet folgenden Nutzungszonen zu- Zoneneinteilung
gewiesen:

Grundnutzung

Zonen des Baugebietes:

WS	Wohnzone Seeufer
W 2a	Wohnzone zweigeschossiger Erscheinung mit niederer Baudichte
W 2b	Wohnzone zweigeschossiger Erscheinung mit höherer Baudichte
W 3	Wohnzone dreigeschossiger Erscheinung
W 4	Wohnzone viergeschossiger Erscheinung
WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossiger Erscheinung
WG 3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossiger Erscheinung
K	Kernzone
Wz	Weilerzone
G	Gewerbezone
I	Industriezone
T	Touristikzone
H	Hafenzone
OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
E	Erholungs- und Grünzone
Gb	Gartenbauzone
Fg	Familiengartenzone

Zonen des Nicht-Baugebietes:

Lw	Landwirtschaftszone
Lw bN	Landwirtschaftszone für besondere Nutzung
Ls	Landschaftsschutzzone
Ns	Naturschutzzone
Wa	Wald

Überlagernde Zonen

G-P	Gestaltungsplanpflicht
Os	Ortsbildschutzzone
Bs	Baumschutzzone
AF	Zone archäologischer Funde

² Für die genauen Abgrenzungen ist der Originalzonenplan im Massstab 1:5000 verbindlich.

Zonen des Baugebietes

Art. 6

¹ Die Wohnzonen sind vorwiegend für Wohnbauten bestimmt. Kleinere, nicht störende Betriebe sind zusammen mit einer Wohnnutzung zulässig, sofern sie die Siedlungs- und Wohnqualität nicht beeinträchtigen, keinen zusätzlichen Erschliessungsaufwand erfordern und die Art des Quartiers nicht negativ beeinträchtigen.

Wohnzonen W

² Innerhalb der Wohnzone Seeufer gilt nur die offene Bauweise; in allen anderen Wohnzonen die offene und halb offene Bauweise.

³ In der Wohnzone W 3 sind Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig, sofern sie die spezifischen ortsbaulichen Kriterien dieser Zone wie Baudichte und Gebäudehöhe entsprechend berücksichtigen.

Art. 7

¹ In den Wohn- und Gewerbebezonen sind neben mässig störenden Betrieben auch Wohnungen zulässig. Es gilt die offene und halb offene Bauweise.

Wohn- und
Gewerbebezonen
WG

² Bei einer Mischnutzung mit einem Gewerbeanteil von 20 % bis 90 % erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer. Die Ausgestaltung der Gebäudeteile, die zum Gewerbeanteil gerechnet werden, hat typische Merkmale der gewerblichen Nutzung aufzuweisen.

³ In der Wohn- und Gewerbezone WG 3 sind keine Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Gewerbeanteil zulässig.

Art. 8

¹ Die Kernzone umfasst das bestehende Ortszentrum mit zentrumsbildender Funktion und publikumsintensiver Nutzung. Zulässig sind Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnbauten, die mit ihrer baulichen und nutzungsbezogenen Gestaltung dem Zweck der Zentrumsbildung entsprechen. Innerhalb der ersten Bautiefe beidseitig der Alleestrasse sind keine reinen Wohnbauten zulässig. Betriebe dürfen höchstens mässig stören.

Kernzone K

² Die Höchst- und Mindestmasse werden durch den Rahmengestaltungsplan "Kerngebiet" festgelegt.

Art. 9

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung, Pflege und qualitätsvollen Erneuerung der bestehenden Bausubstanz und deren Umgebung. Zulässig sind Wohnbauten, Landwirtschaftsbetriebe sowie höchstens mässig störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sofern dadurch keine zusätzliche Verkehrserschliessung notwendig wird. Es gilt die offene und halb offene Bauweise.

Weilerzone Wz

² Zur Stärkung des Weilers dürfen Baulücken mit einzelnen Ersatz- und Neubauten geschlossen werden. Neu- und Ersatzbauten haben sich in jeder Beziehung in den ortstypischen Charakter des Weilers einzupassen.

Art. 10

¹ Die Gewerbezone ist für Gewerbe- und Industriebetriebe bestimmt. Diese dürfen höchstens mässig stören.

Gewerbe- und
Industriezone G/I

² In der Industriezone sind gewerbliche und industrielle Betriebe zugelassen, die namentlich infolge ihrer Baumasse, ihrer Betriebsart oder ihrer Arbeitszeiten in allen anderen Zonen untersagt sind. Sie dürfen stark stören.

³ Wohnbauten sind für die Betriebsaufsicht sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Frei stehende reine Wohnhäuser sind dabei nicht zulässig.

⁴ Grosse Einkaufs- und Einzelhandelsgeschäfte mit Schwergewicht auf Gütern des täglichen Bedarfs oder mit intensivem Publikumsverkehr sind nicht zulässig.

⁵ Einzelne, für den betrieblichen Ablauf nachweisbar notwendige Gebäudeteile dürfen die zulässige Gebäudehöhe sowie die Gebäudelänge überschreiten, sofern dennoch eine gute Gesamtwirkung erreicht wird und die benachbarten Zonen nicht zusätzlich durch Schattenwurf oder Immissionen übermässig beeinträchtigt werden.

Art. 11

¹ Die Touristikzone dient der Erhaltung und Aufwertung des Hafengebietes. Zulässig sind gemischte bauliche Nutzungen mit teilweise touristischer Ausrichtung wie Hotel- und Restaurantbetriebe sowie Dienstleistungs- und Spezialbetriebe im Zusammenhang mit der See- und Freizeitnutzung. Reine Wohnnutzungen und Fachmärkte mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind nicht zulässig. Betriebe dürfen nur mässig stören.

Touristikzone T

² Für grössere Neubauten sowie massgebliche Umbauten und Umnutzungen besteht Gestaltungsplanpflicht.

Art. 11^{bis}

¹ Die Hafenzone dient der Erhaltung des alten Zollhauses sowie der Aufwertung des ehemaligen Güterschuppenareals und des alten Fähreplatzes. Es sind nur bauliche Nutzungen mit touristischer Ausrichtung oder gemischte bauliche Nutzungen mit überwiegend touristischer Ausrichtung, wie Hotel- und Restaurantbetriebe sowie Dienstleistungs- und Spezialbetriebe im Zusammenhang mit der See- und Wasserfreizeitnutzung zulässig. Zulässig sind im Weiteren öffentliche Konzert- und Versammlungsnutzungen. Wohnnutzungen sind nur für die Betriebsaufsicht sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet und sind in den betroffenen Betriebsgebäuden zu integrieren. Betriebe dürfen nur mässig stören.

Hafenzone H

² In der Hafenzone gilt eine Baumassenziffer von 2.0. Für die Baumasse des alten Zollhauses auf Grundstück Nr. 3155 gilt im Wiederaufbaufall die Besitzstandsgarantie.

³ Die durch Neu- und Umbauten ausgelösten Pflichtparkplätze bestimmen sich nach der gültigen SN-Parkierungsnorm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

⁴ In der Hafenzone gilt die Gestaltungsplanpflicht. Mit der Durchführung von Konkurrenzverfahren (Wettbewerbe o.ä.) oder einem Workshopverfahren (Konsensfindung mit qualifizierten Planern, Architekten, der Gemeinde und den Grundeigentümern und Anstössern) ist zu Beginn der Projektentwicklung eine architektonisch und ortsbaulich vorzügliche und den jeweiligen Bedürfnissen angepasste Überbauungslösung zu planen und im Gestaltungsplanverfahren umzusetzen.

Art. 12

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist bestimmt für Bauten und Anlagen der öffentlichen Hand oder von Trägerschaften, die Aufgaben im öffentlichen Interesse wahrnehmen. Als Immissionsmass gilt höchstens mässig störend.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB

Art. 13

¹ Die Erholungs- und Grünzone dient der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebietes.

Erholungs- und Grünzone E

² Anlagen sind zulässig, soweit sie dem jeweiligen Nutzungszweck der Zone entsprechen, mehrheitlich der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und sich mit ihrer Gestaltung sorgfältig in die Freifläche einfügen. Darunter fallen insbesondere Infrastrukturen wie Fusswege und Ruhebereiche.

³ Oberirdische Bauten sind nur zulässig, wenn sie für den jeweiligen Nutzungszweck der Zone zwingend nötig oder für den Unterhalt der Freifläche unumgänglich sind.

Art. 14

¹ Die Gartenbauzone ist namentlich für die Aufzucht, die Veredelung und den Vertrieb von Pflanzen bestimmt.

Gartenbauzone
Gb

² Zulässig sind zweckgebundene Bauten und Anlagen wie Betriebs- und Ökonomiegebäude, Glashäuser, Treibhauseanlagen und dergleichen. Wohnbauten sind nur zulässig für den Betriebsleiter und betriebseigenes Personal, soweit dieses vom Betriebszweck her auf diesen Wohnstandort zwingend angewiesen ist. Für Wohnbauten finden die Bestimmungen der Zone WG2 Anwendung. Als Immissionsmass gilt mässig störend.

³ Gegenüber Wohnzonen und empfindlichen Landschaftsteilen sind insbesondere grossflächige Glashäuser durch eine Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern abzuschirmen.

⁴ Sofern der Betrieb einen regelmässigen Wärmebedarf erfordert, ist dafür Abwärme aus benachbarten Industriebetrieben oder aus dem See einzusetzen. Davon darf abgewichen werden, wenn dies einen technisch unverhältnismässigen Aufwand erfordert oder wirtschaftlich nicht tragbar ist.

Art. 15

¹ Die Familiengartenzone dient der Schaffung und Erhaltung von zusammenhängenden Pflanzanlagen für Kleingärten im Rahmen der Freizeitgestaltung.

Familiengarten-
zone Fg

² Für eine zusammenhängende Pflanzanlage sind die nachfolgenden Bauten zulässig. Dabei gilt das Immissionsmass mässig störend.

a) Gemeinschaftsbauten mit einer Gebäudegrundfläche von insgesamt max. 60 m², einer Gebäudehöhe von max. 3.50 m und einer Firsthöhe von max. 6.00 m für die notwendige Infrastruktur. Der Grenzabstand beträgt allseitig 3.00 m.

b) Nicht unterkellerte Geräte- und Gartenhäuser in Leichtbauweise mit max. 15 m² Gebäudegrundfläche inklusive überdecktem Platz und 3.00 m Firsthöhe. Die Bauten haben gegenüber Dritten einen Grenzabstand von 3.00 m einzuhalten.

³ Eine Baubewilligung kann nur für eine zusammenhängende Pflanzanlage aufgrund eines Gesamtkonzeptes mit dazugehörigem Benützungsreglement erteilt werden. Innerhalb dieser Regelung sind keine Baubewilligungsverfahren mehr nötig.

Zonen des Nicht-Baugebietes

Art. 16

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst diejenigen Gebiete, welche sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder Land, das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

Landwirtschaftszone Lw

² Für Wohnbauten finden die Bestimmungen der Zone WG2 Anwendung.

Art. 16^{bis}

¹ In der Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung, gemäss Art. 16a Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, im Gebiet Riederzelg sind neben landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen Glastreibhäuser und Folientunnels zulässig. Massgebend sind die Höchst- und Mindestmasse der Landwirtschaftszone, wobei die Gebäudelänge auch für Glastreibhäuser nicht begrenzt ist.

Landwirtschaftszone für besondere Nutzung
Lw bN

² Für grossflächige Glashausanlagen ist ein Gestaltungskonzept mit einer angemessenen Bepflanzung vorzulegen. Bauten und Anlagen haben sich ihrem Zweck entsprechend möglichst zurückhaltend in die Landschaft einzuordnen.

Art. 17

¹ Die Landschaftsschutzzone bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgedehnten Gebiete in ihrer natürlichen Eigenart. Die Art der Bewirtschaftung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Landschaftsschutzzone Ls

² Bauten und Anlagen sind gestattet, sofern sie zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes erforderlich sind. Sie haben sich bezüglich Stellung, Volumetrie und Gebäudeproportion sowie Materialwahl und Farbgebung sorgfältig in die landschaftliche Umgebung einzufügen. Das Landschaftsbild störende Eingriffe, insbesondere eingreifende Terrainveränderungen, sind nicht gestattet.

Art. 18

¹ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz von Gebieten in ihrer Eigenart sowie deren besonderen Pflanzen- und Tiergesellschaften.

Naturschutzzone
Ns

² In Naturschutzonen sind Bauten und Anlagen untersagt.

Art. 19

Der Wald umfasst das gesamte Waldgebiet gemäss der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung sowie das zur Aufforstung bestimmte Gebiet. Die Differenzierung zwischen Wald und Ufergehölz ist aus dem Zonenplan ersichtlich.

Wald Wa

Überlagernde Zonen

Art. 20

¹ Innerhalb der bezeichneten Bereiche dürfen Bauten und Anlagen nur aufgrund eines Gestaltungsplanes bewilligt werden.

Gestaltungsplan-
pflicht

² Ohne Gestaltungsplanverfahren können bewilligt werden: Die Erweiterung, der Um- und Ausbau bestehender Bauten sowie die Erstellung von untergeordneten Bauten und Anlagen, soweit damit keine massgeblichen Veränderungen eintreten und künftige Planungsabsichten nicht beeinträchtigt werden.

Art. 21

¹ Die Ortsbildschutzzone umfasst Gebiete, welche noch weitgehend durch die ursprüngliche Siedlungsstruktur geprägt sind und somit ein zu erhaltendes Ensemble bilden. Die Schutzwürdigkeit leitet sich aus der kulturgeschichtlichen, volkskundlichen und handwerklichen Bedeutung ab.

Ortsbildschutz-
zone Os

² Das Erscheinungsbild ist aufgrund der spezifischen Ortsbildqualitäten gesamthaft zu erhalten. Bestehende Bauten, welche aufgrund ihrer Erscheinung und Typologie das Ortsbild besonders prägen, sind im Regelfall zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren. Von bisherigen Bauten abweichende Lösungen werden nur bewilligt, wenn sie für das Ortsbild besser oder im Vergleich zur ortstypischen Gestaltung zumindest gleichwertig sind.

³ Umbauten sowie zulässige Neu- und Ersatzbauten haben sich in den Charakter des Ortsbildes einzufügen. Besondere Beachtung ist dabei der Gebäudestellung sowie der kubischen und äusseren Gestaltung der Bauten zu schenken. So ist namentlich eine sorgfältige Massstäblichkeit und Detailausbildung gefordert. Dies betrifft insbesondere die Fassadengliederung und Dachgestaltung sowie Materialien und Farben.

⁴ Bei einheitlich gestalteten Siedlungen steht die Erhaltung des Quartier- und Ensemblecharakters im Vordergrund. Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes kann von den detaillierten Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 42, 44 und 46 abgewichen werden, sofern dies dem Erhaltungszweck der Siedlung dient.

⁵ Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn gleichzeitig die Baubewilligung für einen Ersatzbau erteilt werden kann und dessen Erstellung sichergestellt ist. Von einem Ersatzbau kann abgesehen werden, wenn die Nichtüberbauung im öffentlichen Interesse liegt.

⁶ Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung hat sich, insbesondere bezüglich Mauern und Einfriedungen sowie Belägen, der örtlichen Situation anzupassen. Dabei sind bestehende Vorgärten in der Regel zu erhalten oder neu auszubilden, wo sie zum Charakter der Baute gehören. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen.

⁷ Zur Ortsbilderhaltung können die Höchst- und Mindestmasse massvoll gelockert oder verschärft werden. Abweichungen dürfen andere öffentliche und private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Art. 22

¹ In der Baumschutzzone ist der vorhandene Baumbestand im Interesse der Siedlungsdurchgrünung und der ökologischen Qualität zu erhalten und sukzessive zu verjüngen. Das Fällen von Bäumen untersteht der Bewilligungspflicht.

Baumschutzzone
Bs

² Natürlicherweise abgegangene Bäume sind durch einheimische Jungbäume zu ersetzen. Aus zwingenden Gründen dürfen einzelne Bäume gefällt werden, wenn ein angemessener Ersatz geschaffen wird.

Art. 23

¹ Die Zone archäologischer Funde umfasst Gebiete mit erkannten oder erwarteten Fundstellen, die vor ihrer Veränderung oder Zerstörung der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen sind.

Zone archäologischer Funde AF

² Terrainveränderungen aller Art wie Aushubarbeiten, Geländeveränderungen und Erdbewegungen innerhalb dieser Zone sind über die Bauverwaltung dem kantonalen Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

³ Der Gemeinderat ist in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Archäologie befugt, Massnahmen zur Sicherstellung der Fundstätten und Anordnungen über die Ausgrabungsarbeiten zu treffen.

⁴ Die Anwendung von Art. 724 ZGB auf Fundstellen ausserhalb dieser Zone bleibt vorbehalten.

Weitere Vorschriften

Art. 24

In den einzelnen Zonen gelten für die Regelbauweise die folgenden Höchst- und Mindestmasse sowie die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung:

Höchst- und Mindestmasse Regelbauweise

Zonenart	Grenzabstand ¹⁾		Gebäudehöhe [m]	Firsthöhe [m]	Gebäuelänge max. [m]	Ausnutzungsziffer		Empfindlichkeitsstufe ES
	klein	gross				Basis	mit G-Anteil ²⁾	
	[m]	[m]						
WS	6	--	5.00	8.00	18.00	0.15		II
W2a	4	--	7.00	10.00	25.00	0.40 ³⁾		II
W2b	4	6	8.00	11.50	30.00	0.50 ³⁾		II
W3	5	10	10.00	14.00	40.00	0.70		II
W4 ¹⁰⁾	6	--	13.10	17.00	--	0.80		II
WG2	4	6	8.00	12.00	35.00	0.40 ³⁾	0.60	III
WG3	5	10	11.00	15.00	40.00	0.60	0.80	III
K ⁴⁾	3	--	13.00	--	--	--		III
Wz	4	--	8.00	12.00	35.00	0.50 ⁵⁾		III
G	4	--	12.00	15.00	60.00	--		III
I	4	--	16.00	16.00	100.00	--		IV
T	3	--	11.00	15.00	60.00	--		III
H	3	--	7.00	10.50	--	-- ⁹⁾		III
OeB	4	--	12.00	15.00	60.00			III
E	3	--	5.00	8.00	20.00	--		II ⁷⁾
Gb ⁶⁾	5	--	6.00	8.00	100.00	--		II ⁷⁾
Lw ⁶⁾	5	--	10.50	15.00	50.00 ⁸⁾	--		II ⁷⁾

Bemerkungen:

- 1) Abweichungen nach Art. 29 bis 31 beachten
- 2) gemäss Bedingungen nach Art. 7
- 3) Mehrnutzung nach Bedingungen von Art. 25 möglich

- 4) Rahmengestaltungsplan "Kerngebiet" massgebend
- 5) gilt nur bei Neubauten mit Ausnahme von Oekonomiegebäuden
- 6) für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Zone WG2
- 7) gilt nur punktuell bei lärmempfindlichen Räumen
- 8) für zulässige Folientunnel findet die Gebäudelänge keine Anwendung
- 9) Anstelle der Ausnützungsziffer gilt die Baumassenziffer 2.0 nach § 33 PBV.
- 10) Gestaltungsplanpflicht bei Arealen ab 2'000 m²

Art. 25

¹ Innerhalb der Wohnzonen W2a und W2b sowie in der Wohn- und Gewerbezone WG2 soll die verdichtete Bauweise gefördert werden. Als verdichtete Bauweise gilt eine Überbauung in Gruppenform mit mindestens sechs Wohneinheiten und einer einheitlichen Architektursprache. Es gilt die halb offene oder geschlossene Bauweise.

Verdichtete
Bauweise

² Bei verdichteter Bauweise gilt ein Ausnützungsbonus von 0.1. Von den Höchst- und Mindestmassen gemäss Art. 24 BauR kann massvoll abgewichen werden, sofern die wohnhygienischen Anforderungen gewahrt bleiben und gegenüber Nachbargrundstücken weiterhin die Massvorschriften der entsprechenden Zone eingehalten sind. Eine zusätzliche Ausnützungserhöhung durch einen Gestaltungsplan ist nicht möglich.

³ Die verdichtete Bauweise hat zudem die folgenden Anforderungen zu erfüllen:

- a) die Bauten haben sich rücksichtsvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einzuordnen;
- b) hohe Wohnqualität durch ruhige, gut besonnte Wohnungen, grosszügige Nebenräume, gesicherte Privatsphäre und individuelle Gartengestaltung;
- c) es sind zweckmässig angeordnete, gemeinschaftliche Einrichtungen wie Einstell- und Abstellräume, Spiel- und Freizeitmöglichkeiten sowie Grünanlagen zu schaffen;
- d) erhöhte Energieanforderungen, insbesondere zur Reduktion des Verbrauchs. Dabei sind gemeinsame Wärmeversorgungen und der mehrheitliche Einsatz von erneuerbaren Energien anzustreben.

⁴ Vor der Baueingabe ist auf Grund eines Vorprojektes ein Vorentscheid einzuholen. Dabei sind auch die Reihenfolge der baulichen Realisierung und die vorgesehenen Grundeigentumsverhältnisse darzustellen.

3. BAUVORSCHRIFTEN

Begriffe und Messweisen

Art. 26

¹ Als Kleinbauten gelten unbewohnte, freistehende oder angebaute Bauten von höchstens 50 m² Grundfläche und maximal 3.50 m Gebäude- sowie 5.00 m Firsthöhe. Kleinbauten und untergeordnete Bauten

² Als untergeordnete Bauten gelten:

- a) unbewohnte, freistehende oder angebaute Bauten in Leichtbauweise erstellt, von höchstens 12 m² Grundfläche und maximal 2.50 m Gebäudehöhe;
- b) Sichtschutzwände und Mauern bis 2.00 m Höhe und einer Anstosslänge zur Nachbargrenze von höchstens 6 m.

Art. 27

¹ Unterirdische Bauten und Anlagen, die äusserlich nicht in Erscheinung treten, dürfen bis auf 0.50 m an die Nachbargrenze gestellt werden. Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3.00 m. Unterirdische Bauten und Anlagen

² Die Baukommission kann aus Gründen des Orts- und Quartierbildes verlangen, dass unterirdische Bauten mit einer Humusschicht überdeckt und bepflanzt werden.

Art. 28

¹ Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden einzuhalten. Als Hauptfassade gilt in der Regel die am stärksten nach Süden gerichtete längere Gebäudeseite. Grenzabstand a. Messweise

² Bei nach Ost und West orientierten Hauptfassaden ist in der Regel die Westfassade massgebend. Bei gleichwertigen Fassaden kann der grosse Grenzabstand auf die Ost- und Westseite aufgeteilt werden.

³ Steht die Hauptfassade schräg zur Grenze, kann der grosse Grenzabstand zur Mitte der massgebenden Gebäudeseite gemessen werden, sofern der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten und die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird.

⁴ In Zweifelsfällen bestimmt die Baukommission die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

Art. 29

¹ Gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile haben vorbehältlich des Wandflächenzuschlages nur den kleinen zonengemässen Grenzabstand einzuhalten. b. Ausnahmen

² Bauten entlang öffentlicher Strassen mit der Schmalseite zur Nachbargrenze können näher an diese Grenze gestellt werden. Wohn- und Arbeitsräume dürfen dabei nicht ausschliesslich über die Schmalseite belichtet werden. Der Grenzabstand reduziert sich für die Schmalseite einer Baute wie folgt:

- a) W2a, W2b und WG2 um 1.00 m
- b) W3 und WG3 um 1.50 m

Art. 30

¹ Kleinbauten haben einen allseitigen Grenzabstand von 2.50 m einzuhalten. Untergeordnete Bauten gemäss Art. 26 können mit einem Grenzabstand von 1.50 m erstellt werden. c. Kleinbauten und Anlagen

² Für ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze und Spielplätze für Kleinkinder ohne erhebliche Immissionen gilt ein Abstand von 0.50 m. Für alle übrigen Anlagen sowie Mauern und Wände über 1.50 m Höhe gilt ein Grenzabstand von 2.50 m.

³ Erdkollektoren dürfen bis 0.50 m an die Nachbargrenze verlegt werden.

Art. 31

¹ Mit dem Wandflächenzuschlag soll die Wandwirkung grosser Fassadenflächen auf Nachbargrundstücke gemildert werden. Er setzt sich aus einem Mehrlängen- und einem Mehrhöhenzuschlag zusammen. Wandflächenzuschlag

² Bei Bauten mit einer Gebäudelänge gemäss § 25 PBV bzw. Ziffer 4.1 IVHB von über 30 m und einer Gebäudehöhe von über 10.00 m erhöht sich der ordentliche Grenzabstand um je $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge bzw. Mehrhöhe, höchstens aber um je 5 m.

³ Gebäudeteile, die gegenüber der Fassade hinter einem Winkel von 45 Grad zurückspringen, werden bei der Bemessung der Mehrlänge nicht gerechnet.

⁴ Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann der Wandflächenzuschlag rechtwinklig vor der massgebenden Gebäude-seite flächenmässig ausgeglichen werden.

Art. 32

¹ Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der kleinen Grenzabstände zuzüglich allfälliger Wandflächenzuschläge. Gebäudeabstand

² Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ohne zwischen liegender Grenze sowie bei der Gewährung von Näherbaurechten ist ein Gebäudeabstand einzuhalten, der den wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen genügt, aber mindestens der Summe der kleinen Grenzabstände entspricht.

³ Steht auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude, welches vor dem 1. April 1979 erstellt wurde, mit geringerem als dem vorgeschriebenen Grenzabstand, so gilt für neue Bauten auf dem angrenzenden Grundstück der Gebäudeabstand als gewahrt, wenn der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten wird und keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

⁴ Kleinbauten und untergeordnete Bauten haben lediglich den feuerpolizeilichen Abstand einzuhalten.

Art. 33

¹ Die Firsthöhe wird an der massgebenden Fassade für die Gebäudehöhe gemessen. Dabei ist die maximale Höhendifferenz zwischen dem höchsten Punkt des Daches und in der Regel dem gewachsenen Terrain massgebend. Höhen
Dachgeschosse

² Nicht zur Gebäudehöhe zählen Attikageschosse, welche mit Ausnahme von gesamthaft untergeordneten Gebäudeteilen sowie Treppenhäusern längsseitig um mindestens das Mass ihrer Höhe von den Fassaden des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.

Art. 34

Der Ausbau bestehender Dachgeschosse in Bauten, die vor dem 27. November 1961 bewilligt wurden, muss nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet werden. Der Ausbau ist in dem Umfange zulässig, wie die zur Umnutzung erforderlichen Eingriffe mit der zulässigen Fassaden- und Ausnützungsziffer

Dachgestaltung vereinbar sind und die ausgebauten Räume den Anforderungen bezüglich Wohnhygiene und Nebenraumangebot entsprechen.

Abstellplätze und Nebenräume

Art. 35

¹ Die verlangten Abstellplätze sind im direkten Umfeld der Bauten und Anlagen, welche den Verkehr verursachen, anzuordnen. Bruchteile sind aufzurunden. Garagenzufahrten und -vorplätze gelten, mit Ausnahme bei Einfamilienhäusern, nicht als Abstellplätze. Besucherabstellplätze sind als solche zu bezeichnen und dauernd für diesen Zweck zu erhalten.

Abstellplätze
a. Pflichtbedarf

² Es sind folgende Autoabstellplätze erforderlich:

- a) für Einfamilienhäuser mindestens zwei Abstellplätze;
- b) für Mehrfamilienhäuser pro 100 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche ein Abstellplatz, mindestens aber ein Platz pro Wohnung; pro 4 Wohnungen zusätzlich ein gut zugänglicher Besucher-Abstellplatz;
- c) Der Bedarf bei anderen Nutzungen wird durch die Baukommission, im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SN-Norm, festgelegt.

³ Bei nachgewiesener, vertraglich geregelter Mehrfachnutzung von Parkplätzen oder bei besonders guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel kann die Baukommission die Pflichtzahl angemessen reduzieren.

⁴ Auf begründetes Gesuch hin kann die Baukommission die Erstellung einer geringeren Zahl von Parkplätzen zulassen. Der Gesuchsteller hat den Nachweis zu erbringen, dass eine genügend grosse Fläche für die Erstellung der Pflichtzahl vorhanden ist.

⁵ Im Interesse des Ortsbildes sowie innerhalb der Kernzone und Touristikzone kann die Baukommission die Erstellung unterirdischer Abstellplätze verlangen, die Zahl der realisierbaren Plätze beschränken oder deren Erstellung gänzlich untersagen.

Art. 36

¹ Die Abstellplätze sowie die Zu- und Wegfahrten sind so anzuordnen, dass ein grosser Anteil Grünfläche erhalten bleibt und ein niedriger Versiegelungsgrad erreicht wird. Parkplätze sind ohne Vorliegen zwingender Gründe unversiegelt zu gestalten und zu begrünen. Dabei sind die erforderlichen Sichtdistanzen zu beachten.

b. Ausgestaltung

² Oberflächenwasser von Abstellplätzen und Ausfahrten darf nicht über die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Art. 37

¹ Für jede Wohneinheit sind im Estrich, Keller oder innerhalb der Wohnung individuelle Abstellräume im Ausmass von mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche bereitzustellen. Bei Umbauten kann die Baukommission in begründeten Fällen die Fläche angemessen reduzieren.

Nebenrauman-
gebot

² In Mehrfamilienhäusern sind angemessen dimensionierte Trocknungsräume vorzusehen.

Art. 38

¹ Die Errichtung und der Betrieb von Campingplätzen sowie das vorübergehende Aufstellen von Wohnwagen gegen Entgelt sind im ganzen Gemeindegebiet nicht zugelassen.

Wohnwagen

² Wohnwagen zu Nutzzwecken, die länger als 14 Tage am selben Standort verbleiben, sind festen Bauten gleichgestellt und bedürfen einer Baubewilligung.

4. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 39

- ¹ Bauten und Anlagen haben sich ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild einzufügen. Dabei ist der spezifische Charakter der Umgebung entsprechend zu berücksichtigen. Die Baukommission kann bei Bauten und Anlagen, welche im Orts-, Quartier- und Landschaftsbild einen bedeutenden Stellenwert einnehmen, besondere Anforderungen an die bauliche Gestaltung stellen. Grundsatz
- ² Die Renovation und der Umbau von Altbauten ist baustilgerecht durchzuführen.

Art. 40

- ¹ Dächer von Hauptbauten sind so zu gestalten, dass sie sich in die charakteristische Dachlandschaft des Quartiers einfügen. Dachgestaltung
a. allgemein
- ² Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben sich in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Mit Ausnahme von Kreuzfirten darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten.
- ³ Dachflächenfenster dienen hauptsächlich zur Belichtung und Belüftung untergeordneter Räume. Sie sind deshalb zurückhaltend einzusetzen und dürfen das Dach nicht verunstalten.
- ⁴ Neue Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind, wenn nicht zwingende, technische Gründe dagegenstehen, zu begrünen. Ausgenommen davon sind Dachterrassen.

Art. 41

- ¹ Dachaufbauten sind in historischen Formen zu halten und in Zahl, Grösse, Proportionen und Materialien den Fassaden und der Dachfläche anzupassen. In entsprechender Umgebung sind moderne Interpretationen erlaubt. Alle Dachaufbauten sind zurückhaltend zu gestalten und farblich auf die Dachfläche abzustimmen. b. Ortsbildschutz
Kulturobjekte
- ² Dachflächenfenster sind auf wenig einsehbare Dachflächen zu begrenzen. Das einzelne Dachflächenfenster darf ein maximales Lichtmass von 50 x 70 cm aufweisen.

³ Dacheinschnitte sind in der Regel untersagt. Ausnahmen sind gestattet, wo die wohnhygienischen Verhältnisse diese erfordern und der Dacheinschnitt nicht eingesehen werden kann.

Art. 42

Grosse Fassadenflächen sind mit architektonischen Elementen zu gliedern, materialmässig zu strukturieren oder farblich zu gestalten.

Fassadengestaltung
a. allgemein

Art. 43

¹ Die Fassaden sind vertikal und/oder horizontal zu gliedern. Dazu ist vorzugsweise auf traditionellen Elementen der entsprechenden Umgebung aufzubauen, welche auch modern interpretiert werden können.

b. Ortsbildschutz
Kulturobjekte

² Die historischen Fassadenmaterialien wie Fachwerke, Sichtbacksteine, Bretter- und Schindelschirme sowie Verputze sind stilgerecht zu unterhalten oder zu erneuern.

³ Fassadengliederungen und Dekorationselemente wie Lisenen, Gurte, Fenster- und Türgewände sind zu erhalten, fachgerecht zu sanieren oder bei wesentlichen Umbauten zu rekonstruieren.

⁴ Farbanstriche sollen dem Charakter der Fassadengestaltung entsprechen. Sie sind in sich und mit den benachbarten Gebäuden sorgfältig abzustimmen. An Fassaden sind zurückhaltende Farben die Regel. Bei Kleinbauten sind kräftigere Farben möglich. Grelle reflektierende Farben sind unerwünscht.

⁵ Farbgebungen sind mit der Baukommission abzusprechen. Mindestens vier Wochen vor dem ersten Farbanstrich ist ein Farbkonzept mit stilsicher zusammengestellter Farbgebung einzureichen.

Art. 44

Fenster sind harmonisch in die Fassade zu platzieren, ihrer Funktion entsprechend zu dimensionieren und bei Umbauten in den Proportionen den bestehenden anzupassen.

Fenstergestaltung
a. allgemein

Art. 45

¹ Neue Fensterkonstruktionen sind in Holz auszuführen. Andere Materialien sind zulässig, wenn die Feinheit der Detailgestaltung der Holzkonstruktion erreicht wird. Moderne Interpretationen sind bei einer guten Integration und Gestaltung möglich.

b. Ortsbildschutz
Kulturobjekte

² Fenster sind in der Regel als stehende Rechteckformen auszubilden und mit Sprossen zu unterteilen.

Art. 46

¹ Nach aussen in Erscheinung tretende Antennen sind in ihrer Grösse auf das Minimum zu beschränken. Parabolspiegel sind nach Möglichkeit der öffentlichen Sicht zu entziehen und in einem unauffälligen Farbton zu halten. Aussenantennen

² Innerhalb der Ortsbildschutzzone und bei Kulturobjekten gemäss Art. 57 kann die Baukommission den Anschluss an bestehende Gemeinschaftsantennen oder die Erstellung von Gemeinschaftsantennen für Gebäudegruppen verlangen. Nicht mehr benutzte Empfangsstationen sind zu entfernen.

Art. 47

¹ Öffentliche Bauten und Anlagen sowie Bauten mit regelmässigem Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte und Betagte zugänglich und benützbar sind. Darunter fallen auch alle öffentlich zugänglichen Toiletten. Rücksichtnahme auf Behinderte und Betagte

² Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit fünf und mehr Wohnungen ist ein angemessener Teil von Wohnungen so auszugestalten, dass der Wohnungseingang mit einem Rollstuhl erreicht und die Wohnung im Bedarfsfall den Bedürfnissen körperlich Behinderter und Betagter angepasst werden kann.

Art. 48

Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie wie Sonnenkollektoren oder Solarzellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie in die bauliche und landschaftliche Umgebung passen und damit eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Sonnenenergie-Anlagen

5. UMGEBUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 49

¹ Beim Bau von gleichzeitig mindestens sechs Wohneinheiten sind auf privatem Grund Spielplätze im Ausmass von 20 % der anrechenbaren Wohn-Bruttogeschossfläche zu erstellen. Kleinwohnungen bis 2 Zimmer werden nicht als Einheit mitgerechnet. In der Kernzone beträgt das verlangte Ausmass 10 %. Geeignete vorhandene Wege und Plätze werden auf die Spielplatzfläche angerechnet. Spielplätze

² Spielplätze von grösseren Überbauungen sind für die unterschiedlichen Altersstufen zu gestalten. Kleinkinderspielplätze sind an zentraler, gut besonnener Lage und vor Wind und Verkehr geschützt anzuordnen. Sie müssen möglichst von allen Wohnungen einsehbar sein.

³ Bei Spielplatzanlagen, die mehreren Liegenschaften gemeinsam dienen, sind Benützungsrecht und Unterhaltspflicht durch Dienstbarkeiten oder Miteigentum zu regeln. Der Fortbestand der Kinderspielplätze ist in allen Fällen durch eine Dienstbarkeit zulasten der Grundstücke und zugunsten der Gemeinde zu sichern.

Art. 50

¹ Bauten und Anlagen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf beziehungsweise der charakteristischen Geländeform anzupassen. Terraingestaltung

² Notwendige Böschungssicherungen sind, soweit das architektonische Konzept nichts anderes erfordert, in naturnaher Bauweise vorzunehmen.

³ Passen im Grenzbereich verschiedene Umgebungsgestaltungen offensichtlich nicht zusammen, so kann die Baukommission Auflagen zur Gestaltung verfügen, wie namentlich eine gegenseitige Angleichung des Terrainverlaufes oder die Erstellung von gemeinsamen Stützmauern.

Art. 51

¹ Anlagen zu industriellen und gewerblichen Betrieben wie Parkplätze und Lagerplätze sind gegenüber nicht gewerblichen Nutzungen durch geeignete, naturnahe Gestaltung und Bepflanzung aufzulockern beziehungsweise gegen Einsicht abzuschirmen. Einfriedungen,
Bepflanzung

² Für Bäume und hoch wachsende Sträucher gelten innerhalb der Bauzone in Abweichung zum Gesetz über Flur und Garten die folgenden minimalen Grenzabstände:

- a) die Hälfte ihrer Höhe, im Maximum aber 3 m;
- b) für Bäume gemäss Schutzplan sowie allfällige Ersatzpflanzungen gilt der bestehende Abstand.

³ Die Gestaltung von Zäunen, Toren und Gartenlauben hat auf den Stil des Gartens und den Charakter der Liegenschaft Rücksicht zu nehmen. Für baurechtlich relevante Einfriedungen gelten die Bestimmungen von Art. 30.

Art. 52

Die Gemeinde ist berechtigt, Bäume und Bepflanzungen auf öffentlichem Grund in Abweichung zum Gesetz über Flur und Garten und zu Art. 51 Abs. 2 bis zu einem Grenzabstand von 0.50 m zu pflanzen und zu unterhalten, soweit dies öffentlichen Interessen entspricht und der benachbarte Grundeigentümer nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Pflanzungen auf
öffentlichem
Grund

Art. 53

¹ Fallen bei Bauten und Anlagen grössere Abfallmengen an, sind Kehrichtabstellplätze mit Containern vorzusehen.

Abfallentsorgung

² Für Wohnbauten ist an geeigneter Lage eine angemessene Fläche für die Erstellung und den Betrieb einer Hauskompostieranlage auszuweisen.

6. UMWELT UND ENERGIE

Art. 54

¹ Das zulässige Immissionsmass ist in der jeweiligen Zonenvorschrift enthalten. Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung sind in der Tabelle Höchst- und Mindestmasse (Art. 24) festgelegt. Lärmvorbelastete Gebiete gemäss Art. 43 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung sind im Zonenplan bezeichnet. Für diese gilt die nächst höhere Empfindlichkeitsstufe. Immissionen

² Als nicht störend gelten Betriebe, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als aus dem Wohnen entstehen und die das ruhige und gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen.

³ Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen üblicher Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gastwirtschafts- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben, entsprechend der Art des Betriebes beschränkt sind und nicht dauernd auftreten.

⁴ Bauten, Anlagen und Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Art. 55

In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist eine rationelle, Umwelt schonende Energienutzung und Wärmedämmung vorzusehen. Die Sonderbauvorschriften haben entsprechende Bestimmungen, nach Möglichkeit basierend auf einem Energiekonzept, zu enthalten. Energienutzung

7. SCHUTZ VON NATUR- UND KULTUROBJEKTEN

Art. 56

¹ Der Gemeinderat erlässt einen Plan zum Schutz und zur Pflege der erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte (Schutzplan). Im Richtplan sind weitere schutzwürdige Objekte bezeichnet. Neuaufnahmen von Objekten können gestützt auf § 10 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes mittels Einzelverfügung erfolgen.

Plan der Natur- und Kulturobjekte (Schutzplan)

² Das Planaufgabe- und Genehmigungsverfahren richtet sich nach § 29 ff. Planungs- und Baugesetz. Die Auflage und der generelle Schutzzinhalt sind allen betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

Art. 57

¹ Die im Schutzplan bezeichneten Naturobjekte wie Feuchtstandorte, Hecken mit Krautsaum, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen, Ufergehölze und Schilfflächen sowie Geotope sind für das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung und deshalb zu erhalten.

Naturobjekte
a. allgemein

² Durch Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern wie Bewirtschaftungsverträgen können im Einzelfall weitere Ausführungen über den Schutzzumfang, die Pflege und Aufwertung sowie eine allfällige Haftung festgelegt werden.

Art. 58

¹ In Feuchtstandorten sind das Düngen und die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln zur Schädlings- und Unkrautbekämpfung untersagt. Dem Eintrag von Nährstoffen ist mit der Ausscheidung von Pufferzonen vorzubeugen.

b. Feuchtstandorte

² Die bezeichneten Wiesen sind mindestens einmal jährlich zu mähen. Der erste Schnitt darf in der Regel nicht vor dem 1. September erfolgen. Das Schnittgut ist abzuführen.

³ Die bezeichneten Feuchtgebiete im Wald sind als solche zu bewahren, naturnah zu bewirtschaften und mit standortheimischen Bäumen zu bepflanzen.

Art. 59

- ¹ Periodische, selektive und abschnittsweise Rückschnitte zur Verjüngung und Auslichtung der Hecken sind zwischen November und Februar erlaubt. Dabei dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge und höchstens Abschnitte von 20 m Länge in einem Jahr auf den Stock gesetzt werden. c. Hecken, Ufergehölze
- ² Beidseits der Hecken und Ufergehölze ist ein Krautsaum von mindestens 3 m Breite anzuordnen. Dieser ist extensiv zu bewirtschaften.

Art. 60

Das Fällen der aufgeführten Bäume untersteht der Bewilligungspflicht. Natürliche Abgänge von bezeichneten Bäumen sind im Allgemeinen am selben Standort durch artgerechte Jungpflanzen zu ersetzen. Für Bäume, welche aus zwingenden Gründen zu fällen sind, ist ein angemessener Ersatz zu schaffen. d. Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen

Art. 61

Die bezeichneten Findlinge sind an ihren Standorten zu belassen. e. Geotope

Art. 62

- ¹ Die im Schutzplan bezeichneten Bauten sind aufgrund des heutigen Kenntnisstandes sowohl in ihrer äusseren Erscheinung als auch in ihrer inneren Substanz sowie mit der zugehörigen Umgebung grundsätzlich zu erhalten. Kulturobjekte
- ² Der konkrete Schutzzumfang wird aufgrund vertiefter Untersuchungen durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer oder mittels einer Einzelverfügung durch den Gemeinderat festgelegt.
- ³ Bei Unterhaltsarbeiten ist eine fachgerechte Wiederherstellung anzustreben. Umbauten und geringfügige Anbauten können in Anwendung der Vorschriften der Ortsbildschutzzone bewilligt werden, sofern das Erscheinungsbild und die Schutzsubstanz nicht beeinträchtigt werden.

Art. 63

Die Gemeinde leistet nach Massgabe des Beitragsreglementes an Kultur- und Naturobjekte Beiträge an den Unterhalt von Naturobjekten sowie an die fachgerechte Wiederherstellung und Erneuerung von Kulturobjekten. Beiträge

8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 64

Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Inkrafttreten

Art. 65

Mit dem Inkrafttreten werden alle Bestimmungen, welche diesem Reglement widersprechen, aufgehoben. Dies betrifft: Aufhebung
bisherigen
Rechts

Zonenplan / Baureglement genehmigt am 3. April 1988	RRB Nr.	520
--	---------	-----

Zonenplanänderung genehmigt am 25. September 1997	DBU Nr.	88
--	---------	----

Art. 66

¹ Beim Inkrafttreten des Baureglements noch hängige Gesuche werden nach den neuen Vorschriften beurteilt. Übergangsbe-
stimmungen

² Die Zonenplananpassung und die Änderungsbestimmungen der Hafenzone H treten mit der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt in Kraft. Beim Inkrafttreten der Zonenplananpassung sowie der Änderungsbestimmungen werden noch nicht letztinstanzlich rechtskräftig bewilligte Baugesuche nach den neuen Vorschriften beurteilt.

Vom Gemeinderat beschlossen am 16. November 1999 und 30. Mai 2000

1. Öffentliche Auflage vom 22. November 1999 bis 21. Dezember 1999

2. Öffentliche Auflage vom 13. Juni 2000 bis 12. Juli 2000

Von den Stimmberechtigten erlassen am: 2. Oktober 2000

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

sig. M. Brunner

sig. Th. Niederberger

Vom Regierungsrat genehmigt am: 7.8.2001

Mit RRB Nr.644

1. Ergänzung:

Landwirtschaftszone für besondere Nutzung

Art. 16^{bis}

Vom Departement für Bau und Umwelt
genehmigt am 22.4.2003

Mit Entscheid Nr. 33

2. Ergänzung:

Hafenzone H

Art. 11^{bis}

Vom Departement für Bau und Umwelt
genehmigt am 20.2.2013

Mit Entscheid Nr. 12

3. Ergänzung:

Grundnutzung: Wohnzone W4

Art. 5

Höchst- und Mindestmasse Regelbauweise

Art. 24

Zonen art	Grenzab- stand 1)		Ge- bäude- höhe	First- höhe	Gebäu- delänge max.	Ausnutzungsziffer		Empfind- lichkeits- stufe ES
	klein	gross				Basis	mit G- Anteil 2)	
	[m]	[m]						
W4 ¹⁰⁾	6	--	13.10	17.00	--	0.80		II

Bemerkungen:

¹⁰⁾ Gestaltungsplanpflicht bei Arealen ab 2'000 m²

Vom Departement für Bau und Umwelt
genehmigt am 06.12.2016

Mit Entscheid Nr. 61

ANHANG A

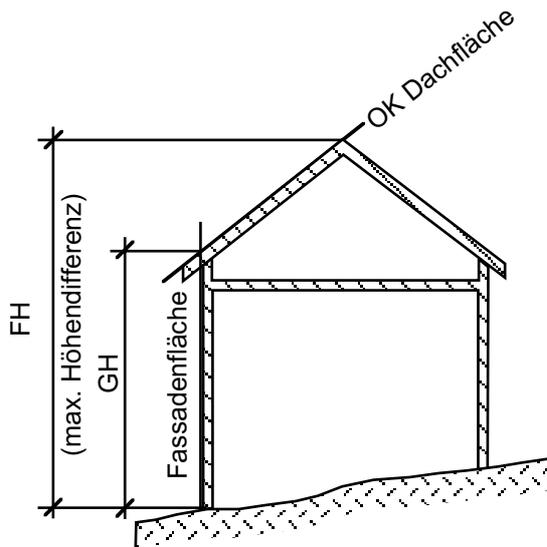
Skizzen zu Bauvorschriften

Gebäude- / Firsthöhe (zu Art. 24)

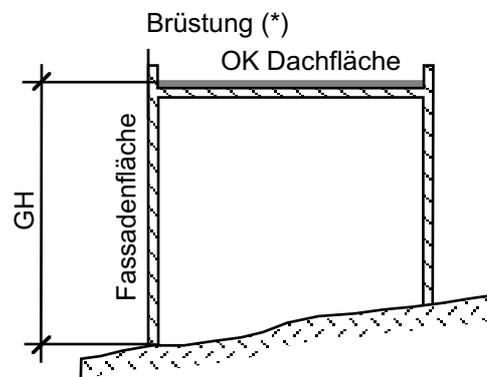
Definition (§ 8 Abs.1 PBV)

Die Gebäudehöhe in Metern ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain. Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile.

Satteldach



Flachdach



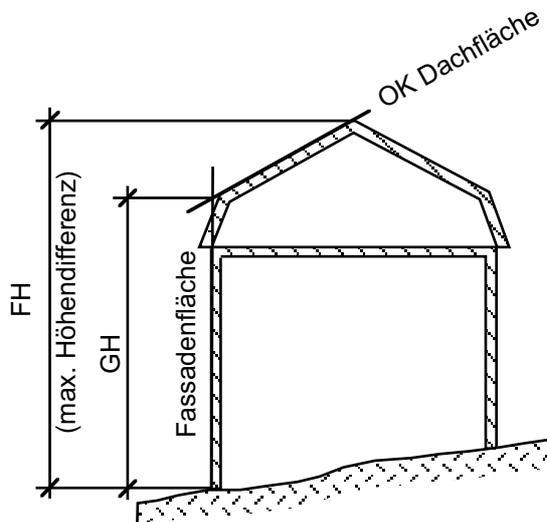
GH = Gebäudehöhe

FH = Firsthöhe

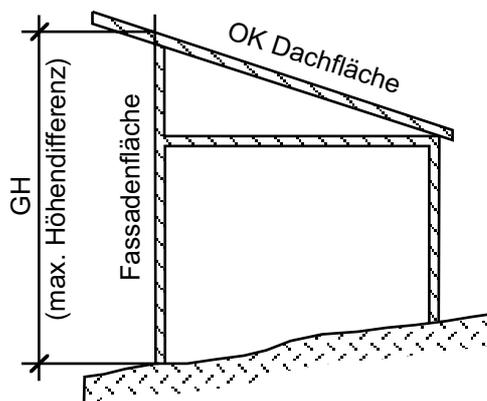
 = gewachsenes Terrain

(*) Solange die Brüstung als untergeordneter Teil in Erscheinung tritt (Höhe entsprechend Sicherheitsbestimmungen, Bautechnik usw.), wird sie bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht angerechnet.

Mansardendach



Pultdach

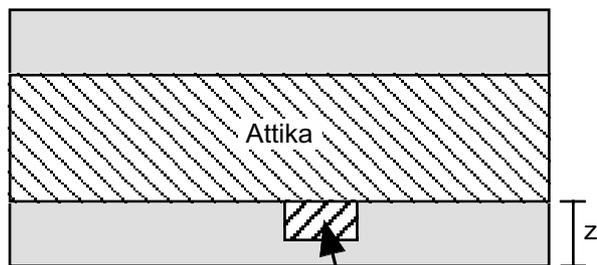


Attika (zu Art. 33 Abs.2)

Definition (§ 8 Abs.2 PBV)

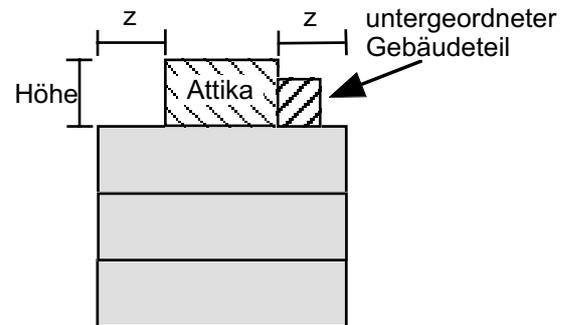
Attikageschosse, die mit Ausnahme von gesamthaft untergeordneten Gebäudeteilen längsseits um weniger als das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sind, gelten neben den Vollgeschossen als Geschosse.

Grundriss



untergeordneter
Gebäudeteil
(z.B. Aufgang)

Querschnitt

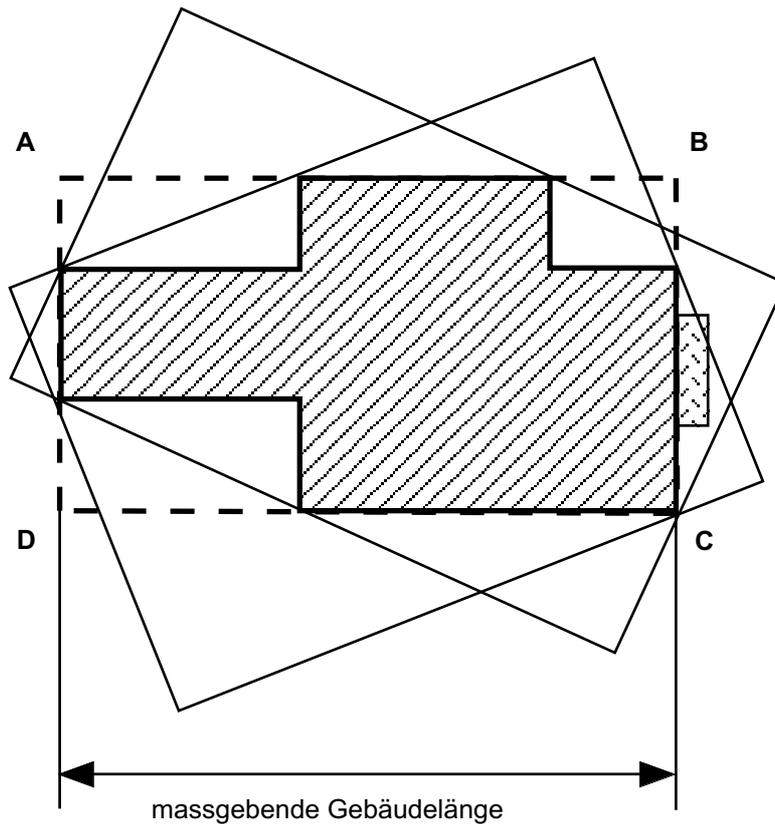


Rückversetzung z des Attikageschosses um mindestens die Höhe des Attikageschosses

Gebäudelänge (zu Art. 24)

Definition (§ 7 PBV)

Die Gebäudelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.



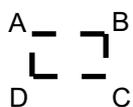
Gebäude



untergeordneter
Gebäudeteil



mögliche
Umfassungsrechtecke

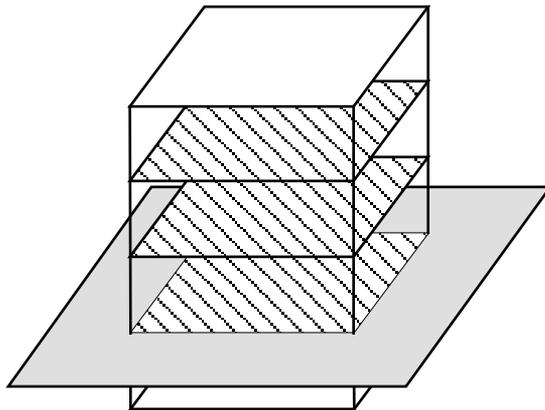


flächenkleinstes
Umfassungsrechteck

Ausnutzungsziffer (zu Art. 24 / 34)

Definition (§ 9 PBV)

Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) und der anrechenbaren Landfläche (ALF).



$$AZ = \frac{BGF}{ALF}$$

Das Diagramm zeigt die Formel mit zwei kleinen Kästchen rechts daneben: ein schraffierter Kästchen über dem Nenner (ALF) und ein grauer Kästchen unter dem Nenner (ALF).

Anrechenbare Bruttogeschossfläche (§ 10 PBV)

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Erlaubt die geplante Gebäudehöhe den nachträglichen Einbau weiterer Geschosse, sind die entsprechenden fiktiven Geschossflächen anzurechnen, wobei von einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.0 m auszugehen ist.

Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

1. alle nicht dem Wohnen oder Gewerbe dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen wie solche in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.5 m sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;
2. Heiz-, Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume;
3. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
5. Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;
6. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
7. offene ein- und vorspringende Balkone;
8. unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören.

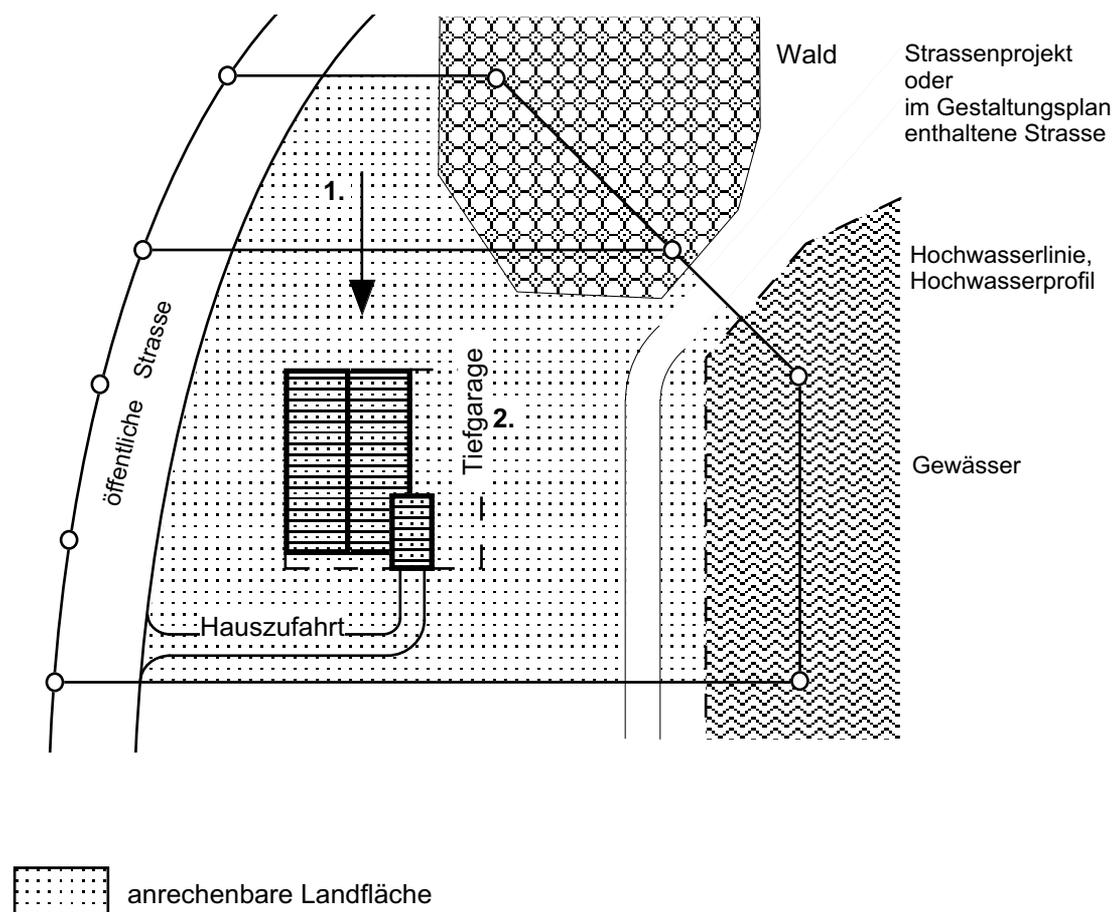
Anrechenbare Landfläche (§ 11 PBV)

Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen.

Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:

1. noch nicht ausgenützte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch angemerkt wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen;
2. für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnutzung auf dem Baugrundstück um weniger als 10% erhöht;
3. die Hälfte der Grundfläche von Tiefgaragen für den eigenen Bedarf.

Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden Wald, öffentliche Gewässer und bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene öffentliche Verkehrsflächen gerechnet.

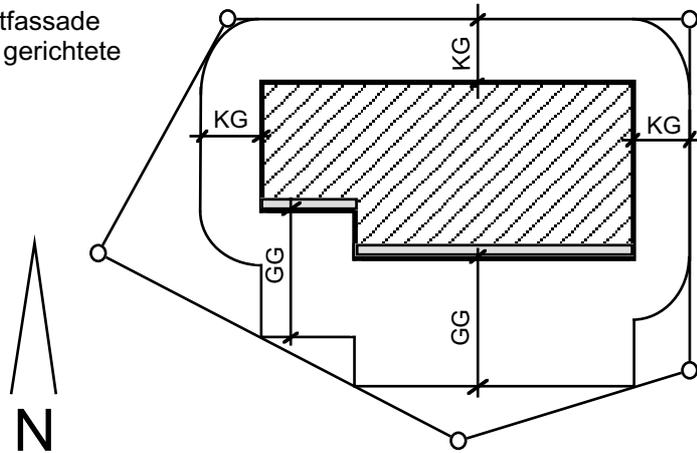


Grenzabstand (zu Art. 24 / 28; PBV §4)

zu Art. 28 Abs.1:

Grosser Grenzabstand auf Hauptfassade
(I.d.R. am stärksten nach Süden gerichtete
längere Gebäudeseite)

KG = kleiner Grenzabstand
GG = grosser Grenzabstand

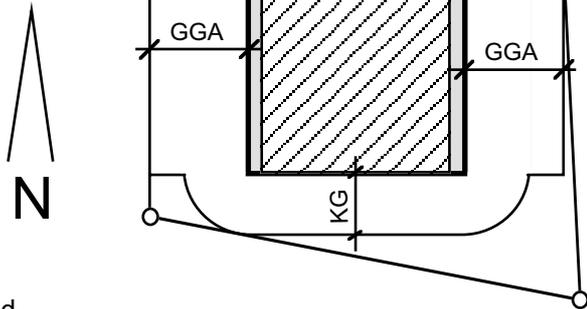


zu Art. 28 Abs.2:

Aufteilung grosser Grenzabstand bei
gleichwertigen ost- / westorientierten
Hauptfassaden

$$GGA = \frac{GG+KG}{2}$$

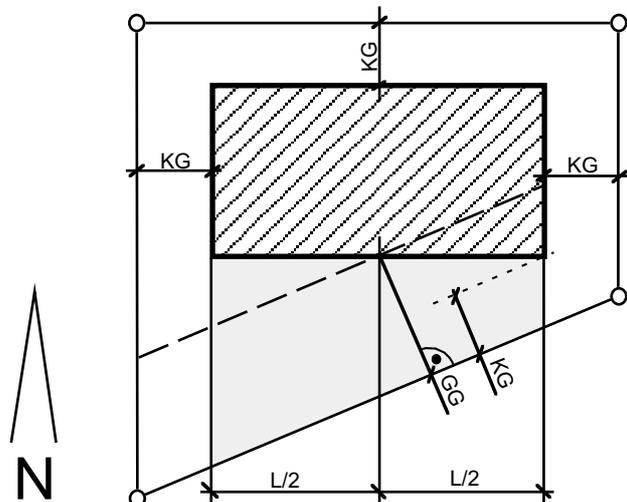
KG = Kleiner Grenzabstand
GG = Grosser Grenzabstand
GGA = Aufgeteilter grosser Grenzabstand
▭ = Hauptfassade



zu Art. 28 Abs.3:

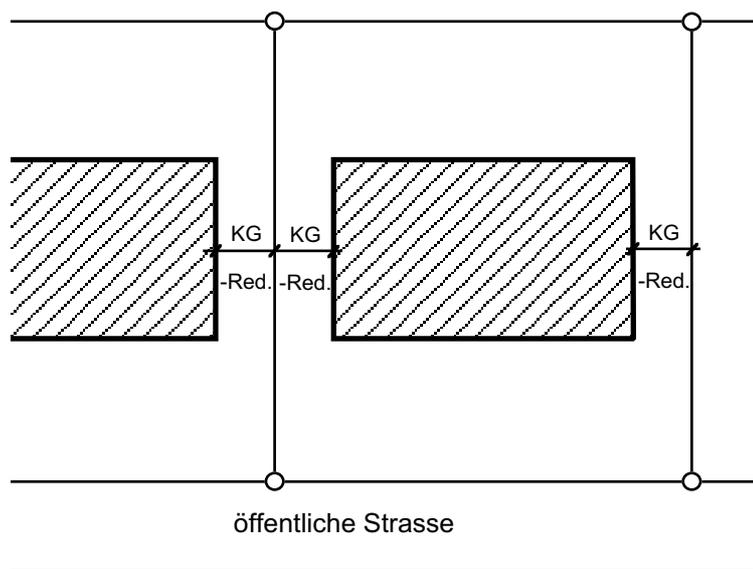
Hauptfassade schräg zur Grenze

KG = kleiner Grenzabstand
GG = grosser Grenzabstand
▭ = Grenzabstandsfläche



Reduktion Grenzabstand (zu Art. 29 Abs.2)

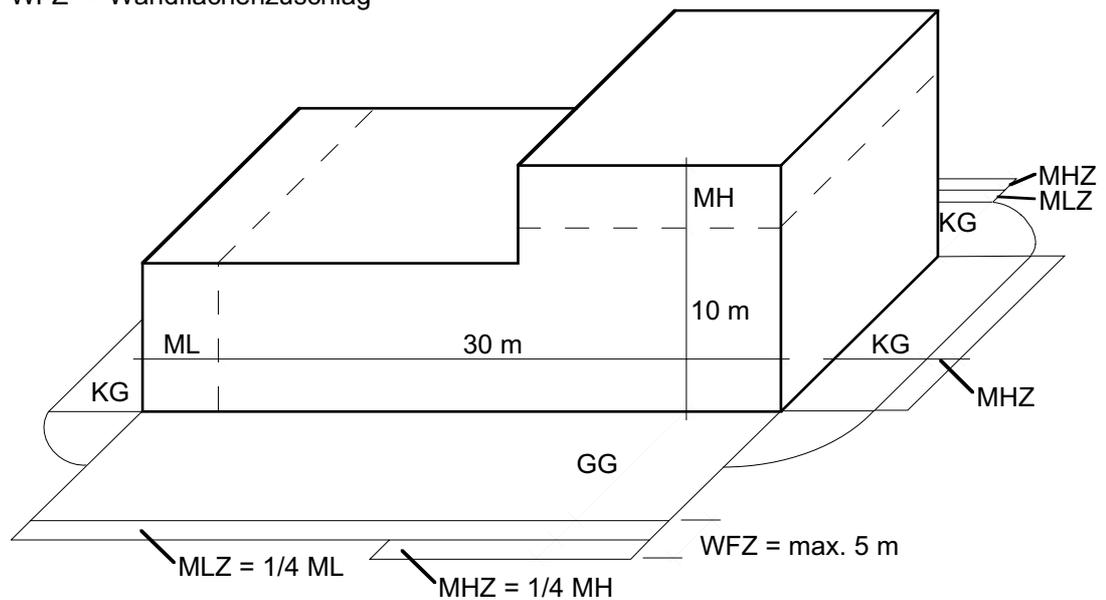
KG = kleiner Grenzabstand
Red. = Reduktion des Grenzabstandes
1.00 m in den Zonen W2a, W2b und WG2
1.50 m in W3 und WG3



Wandflächenzuschlag (zu Art. 31)

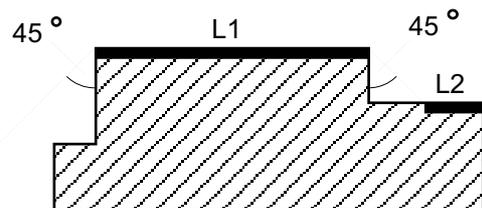
zu Art. 31 Abs.1 und 31 Abs.2:

GG = grosser Grenzabstand
 KG = kleiner Grenzabstand
 MH = Mehrhöhe
 MHZ = Mehrhöhenzuschlag
 ML = Mehrlänge
 MLZ = Mehrlängenzuschlag
 WFZ = Wandflächenzuschlag



zu Art. 31 Abs.3:

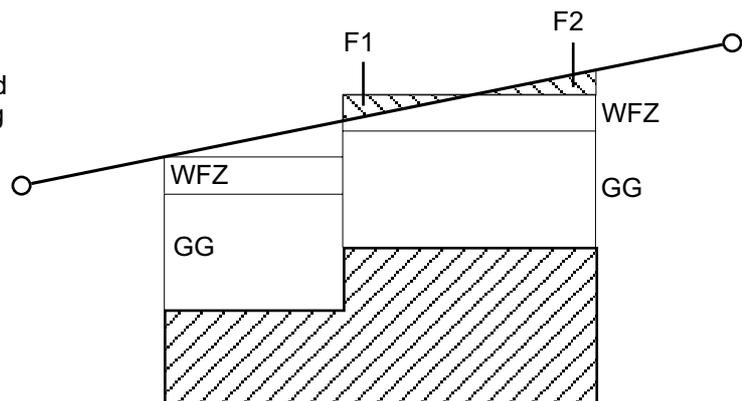
$L1+L2 =$ massgebende Gebäudelänge für die Berechnung der Mehrlänge



zu Art. 31 Abs.4:

GG = grosser Grenzabstand
 WFZ = Wandflächenzuschlag

$F1 = F2$



Abstandsunterschreitung von Vorbauten

Nachisolationen (§ 6 Abs.1 PBV)

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird.

Vorbauten und Dachgesimse (§5 und § 6 Abs.2 PBV)

Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass. Den vorgeschriebenen Abstand dürfen Vorbauten auf höchstens $1/3$ der Fassadenlänge um 1.5 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1.0 m unterschreiten.

