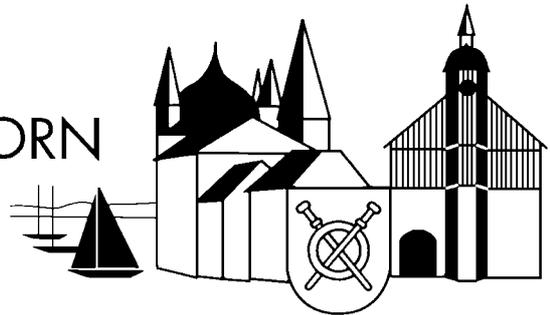


STADT STECKBORN



Politische Gemeinde Steckborn

Baureglement

vom 25. März 1998 (Stand: 31. August 2011)

Bei den in *kursiver* Schrift gedruckten Artikeln in diesem Reglement handelt es sich um wörtlich oder sinngemäss zitiertes, durch die Gemeinde nicht abänderbares, übergeordnetes Recht.

ABKÜRZUNGEN

BauR	Baureglement der Politischen Gemeinde Steckborn 1997/2001
PBG	Planungs- und Baugesetz vom 16. August 1995
PBV	Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996
StrWG	Gesetz über Strassen und Wege vom 14. September 1992
StrWV	Verordnung des Regierungsrates zum StrWG vom 14. September 1992
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 15. Juni 1989
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
WEG	Bundesgesetz über die Wohnbauförderung vom 4. Oktober 1974
TG NHG	Kantonales Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und Heimat vom 8. April 1992
TG NHV	Verordnung zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 29. März 1994

Bearbeitung:

Winzeler + Bühl | Raumplanung und Regionalentwicklung | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen

INHALTSÜBERSICHT	Seite
A. ALLGEMEINES	5
B. PLANUNG	5
C. ERSCHLIESSUNG	7
D. PLANUNGSVERFAHREN (Auflage, Bekanntmachung)	8
E. ZONENORDNUNG	10
F. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	22
G. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	29
H. BAUAUSFÜHRUNG, BAUKONTROLLE	32
J. VOLLZUG, STRAFEN UND GEBÜHREN	33
K. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	33

Gestützt auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz, erlässt die Ortsgemeinde Steckborn (seit 1. Januar 2001 Politische Gemeinde Steckborn) das nachfolgende Baureglement:

A. ALLGEMEINES

Art. 1

Das Baureglement bezweckt, in Verbindung mit den zugeordneten Plänen, eine ausgewogene und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen. Es regelt die Anforderungen an Bauten und Anlagen. Dabei berücksichtigt es insbesondere die Anliegen der Raumplanung, Ästhetik, Sicherheit, Hygiene sowie Umwelt Natur- und Heimatschutz (vgl. § 1 PBG und Art. 1 RPG) Zweck

Art. 2

- 1 Das vorliegende Reglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Steckborn und für sämtliche Planungen, Bauten, Anlagen und Terrainverschiebungen. Geltungsbereich
- 2 Ausnahmen richten sich nach Art. 83 dieses Baureglements.

Art. 3

Das Baureglement ergänzt, zusammen mit dem Zonenplan und den Richtplänen die weiteren einschlägigen Erlasse von Gemeinden, Kanton und Bund im Planungswesen. Vorbehalt

B. PLANUNG

Art. 4

- 1 *Richtpläne legen als Planungsziele die zukünftige Nutzung und Erschliessung des Gemeindegebietes fest. Richtpläne sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung (vgl. § 10 PBG). Die Bekanntmachung richtet sich nach § 2 PBV.* Richtpläne
- 2 Richtplanareale der Besiedelung gelten bis zu deren Einzonung nicht als Baugebiet.

Art. 5

- 1 *Baureglement und Zonenplan legen über das ganze Gemeindegebiet Art und Intensität der Bodennutzung fest. Im Zonenplan werden nach der mutmasslichen Entwicklung Bau- und Nichtbaugebiete ausgeschieden und entsprechenden Nutzungszonen zugewiesen (vgl. §§ 12 und 13 PBG).* Baureglement und Zonenplan

Erschliessungspflicht	<p><i>2 Die Gemeinde ist verantwortlich für die zeit- und sachgemässe Erschliessung des Baugebietes (§ 35 PBG). Baugebiete sind in der Regel im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu erschliessen und baureif zu machen (§ 37 PBG). Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden (vgl. § 60 PBG).</i></p>
Erschliessungsprogramm	<p><i>3 Die gemäss § 35 PBG verlangte zeit- bzw. fristgerechte Erschliessung wird durch das Erschliessungsprogramm gewährleistet (vgl. § 111bis PBG). Dieses ist auf der Bauverwaltung einsehbar.</i></p>
Privater-schliessung	<p><i>4 Erschliesst die Gemeinde Bauzonen nicht fristgerecht, so ist den Grundeigentümern zu gestatten, ihr Land nach den vom Gemeinwesen genehmigten Plänen selber zu erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts zu bevorschussen (vgl. Art. 19 Abs. 3 RPG).</i></p>
Schutz von Natur und Landschaft	<p><i>5 Die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich, zum Schutz von Natur und Landschaft sowie dem kulturhistorischen Erbe werden von Stadtrat in einem Richtplan festgelegt. Schutz und Pflege sollen dabei in erster Linie durch Reglemente und Nutzungspläne nach Baugesetz gesichert werden (vgl. § 10 TG NHG).</i></p>
Beitragsreglement	<p><i>Für die Ausrichtung von Beiträgen an Eigentümer erhaltenswerter Objekte oder andere Berechtigte, wird ein Reglement erstellt (vgl. § 15 NHG-TG).</i></p>
Art. 6	
Gestaltungsplan	<p><i>1 Der Gestaltungsplan dient der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet der Landschaftsgestaltung (vgl. §§ 18 und 19 PBG).</i></p>
Verfahren	<p><i>2 Der Stadtrat erlässt Gestaltungspläne von Amtes wegen. Grundeigentümer können dem Stadtrat den Erlass eines Gestaltungsplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen. Inhalt, Erlass und Durchführung richten sich nach §§ 18 bis 24 PBG.</i></p>
Art. 7	
Gestaltungsplaninhalt	<p><i>Der Gestaltungsplan legt, soweit erforderlich, fest (vgl. § 19 PBG):</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Die Erschliessung;</i> <i>2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung;</i> <i>3. die Reihenfolge der Verwirklichung von Bauten und Anlagen;</i> <i>4. die Bauweise;</i> <i>5. Standort, Art und Grösse von Gemeinschaftsanlagen;</i> <i>6. Grünflächen, Bepflanzungen, Ruhe-, Spiel- oder Abstellplätze sowie Garagen;</i> <i>7. technische und funktionelle Anforderungen;</i> <i>8. Massnahmen zum Schutz von Kultur- und Naturobjekten;</i>

9. *bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen;*
10. *Massnahmen zur sparsamen Nutzung oder Verteilung der Energie;*
11. *die Folgegestaltung bei Abbau- oder Deponiezonen.*

Art. 8

- 1 *Bei Bedarf erstellt der Stadtrat Baulinienpläne. Zweck und Voraussetzung für diese Pläne richten sich nach § 17 PBG. Der Beschluss über den Erlass solcher Pläne ist Sache des Stadtrates. Sie müssen durch das Departement für Bau und Umwelt genehmigt werden (vgl. § 32 PBG).* Baulinienplan
- 2 *Grundeigentümer können dem Stadtrat den Erlass eines Baulinienplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen (vgl. § 21 PBG).*

Art. 9

- Zur Sicherstellung planerischer Massnahmen oder der Erschliessung kann die zuständige Behörde eine Planungszone verhängen. Dauer, Erlass, Wirkung und Ende der Planungszone richten sich nach §§ 25 bis 28 PBG.* Planungszone

C. ERSCHLIESSUNG

Art. 10

- 1 *Die Gemeinde ist verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebietes (vgl. § 35 bis 38 PBG).* Pflicht zur Erschliessung
- 2 *Baugebiete sind in der Regel im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu erschliessen und baureif zu machen (§ 37 PBG).*

Art. 11

- Für Gebiete, deren Erschliessung durch einen Gestaltungsplan geregelt ist, gelten die Kosten der Erschliessungsanlagen als gebundene Ausgaben, sofern innert fünf Jahren seit Rechtskraft des Planes mit der Erstellung der Anlagen begonnen wird (vgl. § 38 PBG).* Gestaltungsplan

Art. 12

- 1 *Der Stadtrat nimmt eine Landumlegung vor, wenn bestimmte, im wesentlichen nicht überbaute Gebiete wegen der Form oder der Grösse einzelner Grundstücke nicht zweckmässig überbaubar, erschliessbar oder zonengemäss nutzbar sind, oder wenn ganz oder teilweise überbaute Gebiete nicht anders saniert oder verdichtet überbaut werden können. (vgl. § 39 PBG). Voraussetzung und Verfahren richten sich nach §§ 40 bis 44 PBG.* Baulandumlegung

2 Im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes kann die Baulandumlegung durch die Mehrheit der Grundeigentümer eingeleitet werden (Art. 7 ff. WEG).

Art. 13

Grenzbe-
reinigung

Behindert in einer Bauzone der ungünstige Verlauf der Grenze zwischen zwei Grundstücken die zweckmässige Überbauung oder eine andere Nutzung eines Grundstückes, nimmt der Stadtrat von sich aus oder auf Antrag eines Eigentümers die Grenzbereinigung vor, sofern dem Nachbargrundstück kein wesentlicher Nachteil erwächst. Im übrigen sind die Bestimmungen über die Baulandumlegung sinngemäss anzuwenden (vgl. §§ 45 und 46 PBG).

Art. 14

Finanzie-
rung

1 Zur Finanzierung der Erschliessungsanlagen erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümern Beiträge und Gebühren auf Grund eines separaten Reglements (vgl. §§ 47 bis 59 PBG).

Werkvor-
schriften

2 Die Details betreffend Ausführung der Erschliessungsanlagen werden in separaten Reglementen festgelegt (Wasser, Elektrisch, Kanalisation etc.)

bestehende
private Er-
schliessung

3 Ausbau und Korrektur bestehender privater Erschliessungsanlagen sind bewilligungspflichtig und haben der Erschliessungsplanung der Gemeinde und deren technischen Anforderungen zu entsprechen. Der Unterhalt solcher privater Anlagen ist Sache der beteiligten Grundeigentümer.

D. PLANUNGSVERFAHREN (Auflage, Bekanntmachung)

Art. 15

Zuständig-
keit

1 Der Beschluss über den Erlass neuer Pläne gemäss Art. 4-8 BauR und über die Revision oder Aufhebung rechtskräftiger Pläne gemäss Art. 4-11 BauR, inkl. den zugehörigen Vorschriften, ist grundsätzlich Sache des Stadtrates.

Baukom-
mission

2 Der Stadtrat bestimmt eine Baukommission, welche die fachliche Vorprüfung der Baugesuche zuhanden des Stadtrates vornimmt (Art. 75 BauR).

Art. 16

Auflage
Eröffnung

1 Neue und abgeänderte Pläne sowie die zugehörigen Vorschriften sind während 20 Tagen öffentlich aufzulegen (vgl. § 29 PBG).

2 Die Auflage kann durch eine schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer ersetzt werden, wenn ein Plan oder eine Planänderung nur einzelne kleine Grundstücke betrifft und Nutzungsart und Nutzungsintensität nicht verändert werden (§ 29 PBG).

³ Die Auflage ist im Kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen. In der Gemeinde wird sie durch „Bote vom Untersee“ und Anschlagkasten bekanntgemacht. Auswärtigen Eigentümern ist sie schriftlich mitzuteilen, soweit Name und Adresse bekannt sind (vgl. § 30 PBG).

Art. 17

1 Die Bekanntmachung der Richtpläne gem. Art. 4 BauR richtet sich nach § 11 PBG und § 2 PBV. Bekanntmachung

2 Zur Festlegung der in ein Gestaltungsplanverfahren einbezogenen Grundstücke kann der Stadtrat vorgängig einen Einleitungsbeschluss fassen. Der Beschluss ist den Eigentümern der einbezogenen und angrenzenden Grundstücke schriftlich mitzuteilen. Im Übrigen gelten die §§ 29 bis 31 PBG sinngemäss (vgl. § 22 PBG). Einleitungsbeschluss

Art. 18

1 Zonen-, Gestaltungs- und Baulinienpläne sowie die zugehörigen Vorschriften bedürfen der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt (vgl. § 32 PBG). Genehmigung

2 Pläne samt zugehörigen Vorschriften können vor der Planaufgabe, Reglemente vor der Beschlussfassung dem Departement für Bau und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht werden, soweit sie genehmigt werden müssen (§ 9 PBG).

Art. 19

Geringfügige Änderungen an BauR und Zonenplan sind, mit Ausnahme der in § 29 Abs. 2 PBG erwähnten Fälle, nach Erledigung der Einsprachen, der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn dies 5 % der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangen. (vgl. § 5 PBG). Fakultatives Referendum

Art. 20

1 Wer durch Pläne oder die zugehörigen Vorschriften berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Stadtrat Einsprache erheben (vgl. §§ 31 und 107 PBG). Einsprachen

2 Bei Gestaltungsplänen sind Einsprachen gegen den Einleitungsbeschluss oder gegen die Festlegung des einbezogenen Gebietes innert 20 Tagen beim Stadtrat zu erheben (vgl. § 22 PBG).

E. ZONENORDNUNG

Zonenübersicht	<p>Art. 21 ⁵⁾</p> <p>Das Gemeindegebiet wird durch den Zonenplan in folgende Nutzungszonen eingeteilt:</p>
<u>Allgemein verbindlicher Inhalt</u> Baugebiet	<p>1 Baugebiet:</p> <p>K Kernzone</p> <p>D 1 Dorfzone mit 2. Geschoss im Dach</p> <p>D 2 Dorfzone mit 3. Geschoss im Dach</p> <p>W 1 Wohnzone mit 2. Geschoss im Dach</p> <p>W 2 Wohnzone mit 3. Geschoss im Dach</p> <p>W 3 Wohnzone mit 4. Geschoss im Dach</p> <p>WG 1 Wohn- und Gewerbezone</p> <p>WG 2 Wohn- und Gewerbezone(3. Gesch. im Dach)</p> <p>WG 3 Wohn- und Gewerbezone (4. Gesch. im Dach)</p> <p>IDG Industrie-, Dienstleistung- und Gewerbezone</p> <p>MF Mischzone Feldbach</p> <p>Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>OeA Zone für öffentliche Anlagen</p> <p>SGL Schulzone Glarisegg</p> <p>PGL Parkplatzzone Glarisegg</p> <p>SpP Sportplatzzone Glarisegg</p> <p>Cp Campingzone</p> <p>FH Freihaltezone</p> <p>KG Kleingartenzone, Schrebergärten</p> <p>HA Hafenzone</p> <p>EH Erholungszone Feldbach</p>
Nichtbaugebiet	<p>2 Nichtbaugebiet:</p> <p>LW Landwirtschaftszone</p> <p>LS Landschaftsschutzzone</p> <p>NS Naturschutzzone</p> <p>NSW Naturschutzzone im Wald</p>
überlagerte Zonen	<p>3 Überlagerte Zonen:</p> <p>OS Ortsbildschutzperimeterbereich</p> <p>GP Areale mit Gestaltungsplanpflicht</p>
Weiterer Inhalt	<p>4 Weitere Bezeichnungen des Zonenplanes sind:</p> <p style="padding-left: 20px;">Abgrenzung Wald-Bauzone gemäss Waldfeststellungsplänen mit deren Nr.</p> <p>A Zone archäologischer Fundstellen</p>
unverbindliche Hinweise	<p>5 Daneben gibt der Zonenplan über folgende wichtige Hinweise Auskunft:</p> <p>FO Forstzone</p> <p>HE Hecken und Feldgehölze</p> <p>GEW Gewässer</p>

6 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse der Regelbauweise

Zonenarten	vgl. auch Art.	Zul. Ausnützung je nach Bauweise off./halboff./verd. siehe Art. 49 und 50	max. Geschosshöhe G max. Gebäudehöhe [m] siehe Art. 58	max. Gebäudelänge in m	minimaler Grenzabst. klein/gross s. Art. 53 (1) (2)	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV zul. Immission siehe Art. 62 (3)
K	22 65, 69	--	gemäss den speziellen Vorschriften Art. 22			III MS
D 1	23, 64 – 69	--	2 Geschosse (2. Gesch. im Dach)	20	1/2 Geb.H	III MS
D 2	23, 64 – 69	--	3 Geschosse (3. Gesch. im Dach)	30	min. 4 m	III MS
W 1	24, 64 – 69	0,20/0,25/ –	2 Geschosse (2. Gesch. im Dach)	15	4/8 m	II NS
W 2	24, 64 – 69	0,40/0,45/0,50	3 Geschosse (3. Gesch. im Dach)	35	4/8 m	II NS
W 3	24, 64 – 70	0,60/ – / –	4 Geschosse (4. Gesch. im Dach)	45	6/10 m	II NS
WG 1	25, 64 – 69	0,20/0,25/ –	1 Geschoss 4,6 m (5)	15	4/8 m 4/4 m (6)	III MS
WG 2	25, 64 – 69	0,45/0,50/0,55	3 Geschosse (4) 7,8 m (5)	35	5/10 m 4/4 m (6)	III MS
WG 3	25, 64 – 70	0,65/ – / –	4 Geschosse (4) 10.8 m (5)	45	6/10 m 4/4 m (6)	III MS
MF	25, 25a, 64 – 69	gemäss den Bestimmungen von Art. 25a		150	6/10 m 4/4 m (6)	III MS
IDG	26, 64- 69	---	12 (7)	100	1/2 Geb.H min. 4 m	III MS
OE	27, 64- 69	Gegenüber benachbarten Zonen gelten deren Höchst- und Mindestmasse (auch bei dazwischen liegenden Strassen). Der Stadtrat kann in begründeten Fällen und unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen von diesen Massen abweichen.				III MS
OeA	27a 64 – 69	gemäss den Bestimmungen über Anlagen, Klein- und unterirdische Bauten				III MS
SGL	28, 64 – 69	--	richten sich nach den vorhandenen Bauten oder allfällig notwendiger Sonderbauordnung			II NS
CP	31	--	2 Geschosse (2. Gesch. im Dach)	15	4/8 m	III MS
KG	33, 64	max. 6 m ² pro Parzelle	1 Geschoss	--	--	III MS
HA	34	--	Ist auf das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Für Bauten gelten zusätzlich die Massbestimmungen von Kleinbauten gem. Art. 48			III MS
EH	35 64 – 69	gemäss Art. 35				-- MS
LW/LS	35, 36, 64	--	2 Geschosse 9 m (8)	20 m (9) 40 m (8)	1/2 Geb.H, min. 4 m	III (10) MS

(1) Mehrlängenzuschlag siehe Art. 53 Abs. 3 BauR, übrige Abstände Art. 54 - 57 BauR

(2) Vorbehalten bleibt Gestaltungsplan

(3) MS = mässig störend, NS = nicht störend

(4) oberstes zulässiges Geschoss muss im Dach angeordnet werden

(5) gilt für Gebäude mit Gewerbenutzung

(6) gilt zwischen reinen Gewerbebauten

(7) gleichzeitig max. Gesamthöhe (Firsthöhe) mit Ausnahme untergeordneter technischer Aufbauten

(8) gilt für Ställe und Ökonomiebauten

(9) gilt nur für Wohnbauten

(10) gilt nur für Gebäude mit lärmempf. Räumen

Bauweise in den Zonen, Zonenvorschriften
I. Baugebiet
Art. 22 ⁵⁾

Kernzone	<u>Kernzone K</u>
Zweck	1 Die Kernzone dient der baustilgerechten Erhaltung und Pflege der bestehenden Bauten sowie der sorgfältigen Einordnung und Gestaltung von Anlagen, An-, Um- und Neubauten ins Ortsbild.
Nutzung	2 Zulässig sind gemischte bauliche Nutzungen für das Wohnen sowie für höchstens mässig störendes kleinstädtisches Gewerbe und Dienstleistungen.
Bestehende Bauten	3 Bestehende Gebäude können im Rahmen des Altbauvolumens ausgebaut und genutzt werden, sofern keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden. Der Stadtrat kann im Interesse des Ortsbildes im Rahmen von § 79 PBG unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen Ausnahmen von den Mass- und Bauvorschriften der Regelbauweisebewilligen oder verfügen. Dies gilt insbesondere auch für die Erhaltung von für das Ortsbild wichtigen Freiflächen. Der Wiederaufbau im Ausmass der bestehenden Grundmauern und Traufhöhen ist die Regel.
Neubau	4 Für unüberbaute oder nur teilweise überbaute Grundstücke bestimmt der Stadtrat unter Beizug anerkannter Fachleute die zulässige Bauweise, Masse und Gestaltung solange von Fall zu Fall, als kein Gestaltungsplan vorliegt.
AZ	Die Ausnützungsziffer wird in dieser Zone durch Bau- und Gestaltungsverfahren ersetzt.
Bauweise	5 Grundsätzlich gilt die geschlossene Bauweise (vgl. Art. 49 Abs. 3).
Abbruch	6 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig (siehe auch Art. 76 BauR). Ein Abbruch von Bauten darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines zonenkonformen Ersatzbaus gesichert ist.
Detail	7 Für die Detailgestaltung der baulichen Massnahmen sind die Gestaltungsrichtlinien im Anhang Seite 43ff dieses Reglementes massgebend.
Bauberatung	Bauliche Massnahmen sind noch vor ihrer planerischen Bearbeitung mit der Baukommission vorzubesprechen. Die Bauberatung ist unentgeltlich.
Dach	8 Hauptbauten sind in der Regel mit symmetrischen Giebeldächern zu versehen, deren Neigung und Detailgestaltung sich an den benachbarten zonenkonformen Altbauten orientieren. Die Dächer sind mit Biber-schwanz-Tonziegeln naturrot, braun oder antik-engobiert einzudecken.

Bei Klein- und Anbauten können andere Dächer zugelassen werden, wenn sich diese gut ins Ortsbild fügen. Bestehende Eindeckungen mit Biberschwanzziegel sind zu erhalten resp. nach Möglichkeit wieder herzustellen.

⁹ Dachaufbauten und -einschnitte sind in der Regel mit Ausnahme kleiner Lüftungsöffnungen oder bei sehr hohen Dächern - nur auf der untersten Dachraumbene gestattet. Sie sind wenn möglich pro Dach einheitlich als Quergiebel-, Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden. Sie haben bezüglich Grösse, Form und Lage die Gebäude- und Fassadenstruktur zu berücksichtigen und sich der dominierenden Wirkung des Hauptdaches unterzuordnen. Allfällige Dacheinschnitte sind auf ihrer ganzen Breite und in ihrer Tiefe zumindest zur Hälfte mit einer bewilligungsfähigen Dachaufbaute zu überdecken (vgl. Skizze im Anhang).

Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in der Regel gesamthaft ein Drittel der darunterliegenden Fassadenlänge nicht überschreiten.

Für Lukarnen und Gauben muss der Scheitelpunkt mind. einen Meter unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Die Fensterhöhe bei Schleppegauben darf in der Regel max. 2/3 der normalen Fensterhöhe des Gebäudes betragen.

Grössere Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Vereinzelte Dachflächenfenster und runde Blechlukarnen sind bis max. 0,4 m² Lichtmass zugelassen, sofern sie sich inklusive deren Eindeckrahmen unauffällig in die Dachlandschaft einfügen.

Dachfenster

Atelierfenster können nur dort zugelassen werden, wo dies dem Habitus des Gebäudes entspricht und die Dachlandschaft nicht stört.

Sonnenkollektoren können zugelassen werden, wenn die Flächen weder in einer Ortsansicht noch von der Strasse her sichtbar sind und keine Blendwirkung erzeugen. In allen Fällen sind die Eindeckrahmen dem Dachton resp. dem Hintergrund anzupassen.

Sonnenkollektoren

¹⁰ Generell besteht die Möglichkeit, an die Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.

Antennen

Aussenantennen, insbesondere Parabolantennen an Fassaden und auf Dachflächen, sind nicht zugelassen, wenn sie auffällig in Erscheinung treten resp. ungünstig im Ortsbild auffallen.

¹¹ Lauben und Balkone sind zulässig, sofern sie

Balkone

a) in die Gebäudestruktur integriert und deren Gestaltungsmerkmale übernommen werden. Dabei dürfen sie in der Regel nicht über den Dachvorsprung hinauskragen. Für ihre Gestaltung sind die Richtlinien im Anhang des BauR massgebend;

- oder -

b) konstruktiv und gestalterisch vom Hauptbaukörper abgesetzt, filigran gestaltet und in Leichtbauweise (Holz, Stahl) erstellt werden.

Dabei beträgt die maximale Balkontiefe 1.50 m, in nicht einsehbaren Innenhöfen 2.00 m.

Fassade 12 Fassadengestaltung und Farbgebung haben sich an den zonenkonformen Altbauten in der Umgebung zu orientieren. Die Farbgebung ist auch bei Fassadenrenovierungen und -restaurierungen bewilligungspflichtig.

Fenster 13 Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen und sind mit einem Gewände einzufassen. Die Fensterflügel sind mit einer aussenliegenden, dem Baustil des Hauses entsprechenden Sprossenteilung zu versehen. Durchgehende Fensterbänder resp. Schaufensterbänder sind nicht zugelassen.

Art. 23 ³⁾

Dorfzonen

Dorfzonen D

Zweck 1 Die Dorfzonen dienen der baustilgerechten Erhaltung der bestehenden Bauten sowie der sorgfältigen Eingliederung von An-, Um- und Neubauten ins Ortsbild. Es gelten die offene und die halboffene Bauweise.

Nutzung 2 Zugelassen sind gemischte bauliche Nutzungen für das Wohnen, für bis höchstens mässig störendes dörfliches Gewerbe sowie der Landwirtschaft.

Gestaltung 3 Es gelten im Wesentlichen die Gestaltungsvorschriften der Kernzone von Art. 22 Abs. 3-13.
Im Falle einer Umnutzung sollte bei ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden die hergebrachte Abfolge von Wohnhaus und Ökonomieteil ablesbar bleiben.

D 1 4 Zugelassen sind max. 2-geschossige Bauten, wobei ein 2. Geschoss vollumfänglich im Dach zu liegen hat, bei einem max. Kniestock von 100 cm.

D 2 5 Zugelassen sind max. 3-geschossige Bauten, wobei ein 3. Geschoss vollumfänglich im Dach zu liegen hat, bei einem max. Kniestock von 100 cm.
Neue 1-geschossige Hauptbauten sind nicht zugelassen.

Hotel Feldbach, Phönixtheater 6 In der Dorfzone um das Hotel Feldbach und das Phönixtheater liegt die maximal zulässige Firsthöhe bei 408.15 M.ü.M. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

Art. 24

W

Wohnzonen

Zweck, Nutzung 1 Die Wohnzonen umfassen Gebiete, welche sich für ruhige Wohnverhältnisse eignen. Nichtstörende Betriebe, Läden oder Kleingewerbe sind zugelassen, sofern diese Nutzungen mit dem Wohncharakter dieser Zone vereinbar sind.
Es gelten die offene und halboffene Bauweise.

- 2 Um- und Neubauten haben sich in Stellung, Geschosszahl, Dachform, Material- und Farbwahl auf die Bebauung in der Umgebung abzustimmen. Die Bauten dürfen farblich keine Akzente in der Landschaft bilden. Grell-helle Fassadenfarben sind daher zu vermeiden. Gestaltung
- 3 Zugelassen sind max. 2-geschossige Wohnbauten, wobei ein 2. Geschoss vollumfänglich im Dach zu liegen hat, bei einem Kniestock von max. 75 cm. W 1
- 4 Zugelassen sind bis 3-geschossige Wohnbauten, wobei ein 3. Geschoss vollumfänglich im Dach zu liegen hat, bei einem Kniestock von max. 75 cm. W 2
- 5 Zugelassen sind bis 4-geschossige Wohnbauten, wobei ein 4. Geschoss vollumfänglich im Dach zu liegen hat, bei einem Kniestock von max. 75 cm. W 3
Eingeschossige Hauptbauten sind nicht zugelassen.

Art. 25**Wohn-/Gewerbebezonen**

WG

- 1 Diese Zonen dienen der gemischten baulichen Nutzung mit Wohnungen und bis zu mässig störendem Gewerbe. Zweck, Nutzung
Es gelten die offene und halboffene Bauweise.
- 2 Die Gestaltungsanforderungen entsprechen denjenigen der Wohnzone in Art. 24 Absatz 2. Gestaltung
Verlangt wird eine differenzierte, gut proportionierte Fassadengestaltung.
- 3 Zulässig sind eingeschossige Bauten. WG 1
- 4 Zulässig sind 2- oder 3-geschossige Bauten, wobei ein 3. Geschoss vollumfänglich im Dach zu liegen hat, bei einer max. Kniestockhöhe von 75 cm. WG 2
- 5 Zulässig sind 2- bis 4-geschossige Bauten, wobei ein 4. Geschoss vollumfänglich im Dach zu liegen hat, bei einer max. Kniestockhöhe von 75 cm. WG 3
Eingeschossige Hauptbauten resp. solche, deren 2. Geschoss im Dach liegt, sind nicht zugelassen.

Art. 25a⁵⁾**Mischzone Feldbach**

MF

- 1 Die Mischzone Feldbach ist bestimmt für bauliche Nutzungen für Dienstleistungsbetriebe, bis zu mässig störendes Gewerbe sowie für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen, allenfalls gemischt mit Wohnungen Zweck, Nutzung
- 2 Die maximal zulässige Firsthöhe liegt entlang der Seestrasse bei 414.15 M.ü.M, im Bereich der „Feldbachhallen“ bei 408.15 M.ü.M. Gestaltung, Masse
Gebäude dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain bergseitig mit maximal zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss in Erscheinung

treten. Die Dachform ist frei, sofern sie innerhalb des Profils eines gleichseitigen Satteldaches und/oder eines Attikageschosses mit der zulässigen Firsthöhe liegt. Der maximal zulässige Wohnanteil beträgt 50%. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone, Art. 25 BauR.

Art. 26

IDG

Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbezone

Zweck,
Nutzung

1 Diese Zone dient der Nutzung mit bis mässig störenden Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben.

Gestaltung

2 Es ist eine ruhig wirkende Gestaltung anzustreben. Die Bauten haben sich dem Siedlungs- und Landschaftsbild unterzuordnen. Die Bautenstellung hat sich derjenigen von allenfalls schon bestehenden Gewerbebauten anzupassen. Umgelände und wenn möglich Flachdachbereiche sind naturnah zu begrünen.

Art. 27 ⁵⁾

Oe

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zweck,
Nutzung,
Gestaltung

Diese Zone ist bestimmt für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen. Diese haben sich in Stellung, Volumetrie, Material und Farbgebung ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Das Umgelände ist soweit möglich naturnah zu begrünen.

Art. 27a

OeA

Zone für öffentliche Anlagen

Zweck,
Nutzung

Die Zone für öffentliche Anlagen dient der Freihaltung vor oberirdischen Hauptbauten sowie der polyvalenten Nutzung des Platzes (Spiel-, Fest-, Parkplatz). Zulässig sind Anlagen, standortgebundene Kleinbauten sowie unterirdische Bauten.

Art. 28

SGL

Schulzone Glarisegg

Zweck

1 Diese Zone bezweckt die Erhaltung, Nutzung und Pflege der betreffenden Bautengruppen sowie deren angemessene Erneuerung unter Wahrung ihrer schützenswerten Bausubstanz und Schonung ihres charakteristischen Erscheinungsbildes in der umgebenden Seeuferlandschaft.

Nutzung

2 Zulässig sind Nutzungen für Schulbetrieb und Dienstleistungen, inklusive der dafür notwendigen Wohnungen, soweit sich dies mit dem Charakter des Ortsbildes vereinbaren lässt.

Eingriffe

3 Erlaubt sind Renovationen, kleinere oder für das Landschaftsbild unerhebliche Umbauten und Kleinbauten, sofern sie sich in Baustil und Detailgestaltung dem Charakter der bestehenden wertvollen Bausubstanz unterordnen.

Grössere oder für das Landschaftsbild erhebliche Umbauten sowie Ersatz- und neue Hauptbauten sind nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig.

Der im Plan 755-2 (RRB Nr. 2014 vom 15.12.92) bezeichnete Bereich zwischen Waldhaus und Wohnheim ist von jeglichen Bauten freizuhalten.

Art. 29

Parkplatzzone Glarisegg

PGL

1 Diese Zonen sind für Erstellung und Betrieb von Abstellplätzen für Fahrzeuge reserviert.

Zweck

2 Die Parkieranlagen sind durch geeignete Bepflanzung optisch in die Landschaft einzubinden und mit einem Grünstreifen vom See resp. der Staatsstrasse abzutrennen.

Nutzung
Gestaltung

Art. 30

Sportplatzzone Glarisegg

SpP

1 Diese Zone dient Sport- und Erholungszwecken unter möglichst grosser Schonung der Landschaft im Sinne einer weitgehenden Freihaltung von oberirdischen Bauten und Anlagen. Bauten und Anlagen haben sich bestmöglich in die Landschaft zu integrieren.

Zweck

2 Zulässig sind die bestehenden Bauten und Anlagen sowie deren notwendige Ergänzung, insbesondere mit sanitären Einrichtungen, Kioske, Kassagebäude etc. Im Bereich Glarisegg haben sich die Ergänzungen auf das Notwendigste im Bereich der sanitären Einrichtung zu beschränken.

Nutzung

Art. 31

Campingzone

Cp

Diese Zone ist für das Campieren (Zelten) sowie für den Betrieb von Campingplätzen reserviert. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb notwendig sind. Im Übrigen gelten §§ 25-31 RRV zum Gastgewerbegesetz.

Zweck

Ein angemessenes Angebot an Passantenplätzen ist anzustreben.

Art. 32

Freihaltezone

FH

Die Freihaltezone bezweckt die dauernde Freihaltung der Ortsbildsilhouette am Seeufer sowie des historischen Ortsrandes des Städtli.

Zweck,
Nutzung

Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie zur Wartung oder Nutzung des Geländes dienen und dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Art. 33 ⁴⁾

Kleingartenzone

KG

1 Diese Zone ist für die Nutzung mit Kleingärten, (Schrebergärten) bestimmt. Bauten und Anlagen haben sich in Material und Farbe dem Landschaftsbild unterzuordnen.

Zweck

Nutzung 2 Zugelassen sind eingeschossige Kleinbauten mit einer Grundfläche von max. 15m². Davon dürfen max. 6m² auf abgeschlossene Raumteile zur Aufnahme von Gartengeräten etc. und max. 9m² auf überdachte Veranden entfallen. Ebenfalls zugelassen sind Wasserbehälter, Plattenwege sowie Beet- und Wegefassungen. Beläge, Einfassungen und Stützwände sind so zu erstellen, dass sie jederzeit ohne grösseren Aufwand verändert oder entfernt werden können.

Art. 34 ⁵⁾

HA

Hafenzone

Zweck 1 Diese Zone dient der Erhaltung und dem Betrieb der Hafenanlagen.

Nutzung 2 Zugelassen sind Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Bootshafens, wie Stege, Fuss- und Fahrwege, Park- und Trockenliegeplätze, Sitzbänke etc. sowie Infrastrukturbauten im Ausmass von Kleinbauten gemäss Art. 48 BauR.

Gestalt 3 Die Anlagen haben sich unauffällig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Art. 35 ³⁾

EH

Erholungszone Feldbach

Zweck 1 Diese Zone dient der Erhaltung und dem Schutz der parkartigen Seeuferlandschaft auf der Halbinsel Feldbach.

Nutzung 2 Mit Ausnahme von Anlagen und Einrichtungen zur extensiven Erholungsnutzung wie Fahr- und Fusswege, Sitzbänke, etc. sind keine oberirdischen Bauten und Anlagen zugelassen. Unterirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie dem Zonenzweck nicht widersprechen und die darüberliegenden Grün- und Freiflächen nicht beeinträchtigen.

II. Zonen des Nichtbaugebietes

Art. 36

LW

Landwirtschaftszone

Zweck, Nutzung 1 *Die Landwirtschaftszone umfasst jene Gebiete, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen, oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen. (vgl. Art. 16 RPG).*
Zugelassen sind mässig störende Immissionen.

Bauten 2 Zugelassen sind nur Bauten, welche standortgebunden sind oder der Landwirtschaft dienen.
Für betriebliche Wohnbauten gelten die Masse der W 2.

Gestaltung 3 Bauten und Anlagen müssen sich in Gestaltung und Farbgebung unauffällig in das Landschaftsbild einordnen. Baukuben und Dachgestaltung haben sich dabei an den herkömmlichen regionaltypischen Landwirtschaftsbauten zu orientieren.

Art. 37 ⁵⁾**Landschaftsschutzzone**

LS

1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrem natürlichen Zustand und ihrer Eigenart. Massnahmen, welche zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen können, sind untersagt.
Zulässige Immission = mässig störend.

Zweck,
Nutzung

2 Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.
Treibhäuser, Tierzucht- oder Mastbetriebe sind nur zugelassen, sofern sie eng mit einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne einer zulässigen inneren Aufstockung verbunden sind und von den Bauzonen jenen Abstand einhalten, der zur Vermeidung von Immissionen geeignet und angemessen erscheint.
Zugelassene Bauten haben sich in Lage, Stellung, Gestaltung und Farbgebung dem Landschaftsbild unterzuordnen.

Bauten

3 Bachläufe dürfen nicht eingedolt werden. Geländeterrassen und Böschungen sind zu erhalten.
Terrainveränderungen zum Zwecke der Bodenverbesserung sind zulässig, wenn sie in ihrer Auswirkung dem Schutzzweck der Zone nicht widersprechen. Sie unterstehen jedoch der Bewilligungspflicht (siehe Art. 76 BauR).

Erhalt

Art. 38 ⁵⁾**Naturschutzzone**

NS

1 Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz der ausgeschiedenen Gebiete. Darin ist alles zu unterlassen, was die einheimische Tier- und Pflanzenwelt sowie deren natürliche oder naturnahen kulturgeschichtlichen Lebensräume gefährdet. In der Naturschutzzone gilt ein Dünge, Beweidungs- und Ablagerungsverbot. Sanktionen richten sich nach §§ 25 und 26 TG NHG.

Zweck,
Schutz

2 Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.
Eingriffe sind bewilligungspflichtig. Unterhalt und Pflege im üblichen Rahmen sind davon ausgenommen (vgl. § 7 TG NHG).

Bauten,
Eingriffe

3 Bewirtschaftung und Pflege werden durch Bewirtschaftungsverträge nach Massgabe des Beitragsreglementes zur Natur- und Landschaftspflege geregelt. Kommt keine Einigung zustande, erlässt der Stadtrat zum Schutz des betreffenden Gebietes resp. Objektes eine Verfügung.

Bewirtschaftung,
Pflege**Art. 38a** ⁵⁾**Naturschutzzone im Wald**

1 Die Naturschutzzone im Wald bezweckt die Erhaltung und Förderung von ökologisch wertvollen Strukturen und seltener Tier- und Pflanzenarten.

Zweck

Bewirtschaftung, Pflege und Unterhalt 2 Die Bewirtschaftung, die Pflege und der Unterhalt der Naturschutz-zonen im Wald sind im regionalen Waldplan zu regeln.

III. Überlagerte Zonen

Art. 39

OS Ortsbildschutzperimeter

Zweck 1 Der Perimeter umfasst ausserhalb der Dorf- und Kernzonen diejen-igen Bereiche, welche substantiell in einer gestalterischen Beziehung zu diesen Dorf- oder Kernzonen stehen.

2 Bauten und Anlagen haben sich nach den Gestaltungsvorschriften der entsprechenden Dorf- oder Kernzone zu richten (Art. 22/23 BauR).

Art. 40 ³⁾

GP Areale mit Gestaltungsplanpflicht

Zweck 1 In diesen Arealen ist vor Erteilung einer Baubewilligung vom Stadtrat ein Gestaltungsplan zu erlassen. Damit sollen eine haushälterische Nutzung des Bodens und ein besser gestaltetes Siedlungsbild ange-strebt werden. Die Erhaltung der Seesicht ist in Hanglagen dabei anzu-streben.

GP Feldbach 2 Der Gestaltungsplan des gestaltungsplanpflichtigen Areals „Feld-bach“ regelt insbesondere näher:

- Die Erschliessung
- Die Lage und die Gestaltung von Bauten und Anlagen
- Die Lage von Freiflächen zur Sicherung und Schaffung von Aus- und Durchblicken Richtung See und Erholungszone Feldbach
- Fahr- und Fusswegrechte
- Öffentliche Bauten in der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen
- Gewährleistung eines namhaften Durchblicks gegen die Erholungs-zone und den See, insbesondere vom zentralen Bereich der Zone für öffentliche Anlagen gegen Westen.
- Schutz der historischen Bebauung und der Klostermauer im Bereich „Höfli“ vor Beeinträchtigungen durch neue Bauten und Anlagen, insbesondere in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

IV. Weiterer Inhalt

Art. 41 ³⁾

Abgrenzung Wald-Bauzone

Für den genauen Grenzverlauf sind die speziellen, nummerierten Wald-feststellungs-Detailpläne massgebend.

Art. 42 ³⁾**Zonen archäologischer Fundstellen**

A

1 Die Zonen archäologischer Fundstellen (AS) bezwecken, bekannte sowie vermutete Fundstellen – vor ihrer Zerstörung oder Veränderung – der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Geländeänderungen und Erdbewegungen aller Art innerhalb dieser Zone sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

Zweck

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

V. Unverbindliche Hinweise**Art. 43****Forstzone**

FO

1 Die Forstzone umfasst das gesamte Waldareal gemäss eidg. und kantonaler Gesetzgebung sowie das zur Aufforstung bestimmte Gebiet.

Zweck,
Nutzung

2 Standortgebundene Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (vgl. Waldgesetzgebung).

Bauten

3 Für Wald-, Ufer- und Gehölzabstände gelten Art.56/57 BauR sowie § 63 PBG und § 15 PBV.

Abstand

Art. 43a ⁵⁾**Hecken und Feldgehölze**

HE

Die im Zonenplan eingetragenen Hecken und Feldgehölze sind durch den Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte geschützt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Waldgesetzgebung.

Art. 44**Gewässer**

GEW

Öffentliche Gewässer unterstehen dem Eidg. Gewässerschutzgesetz sowie dem Kant. Gesetz über den Wasserbau, einschliesslich der entsprechenden Vollzugsverordnung.

Zweck

Art. 45**Trinkwasserschutzbereiche (vgl. Richtplan Siedlung/Landschaft)**

Innerhalb dieser Bereiche bedürfen die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen sowie die Ausführung von Arbeiten, insbesondere Grabungen, einer zusätzlichen Bewilligung des Kant. Amtes für Umwelt (vgl. Art. 19 GSchG).

Hinweis

Die zum Schutz des Grundwassers notwendigen Nutzungseinschränkungen sind durch Schutzzonenreglement und im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten zu regeln (vgl. Art. 20 GSchG).

F. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bauvorschriften (Begriffe, Messweise)

Art. 46

Bauten und Anlagen Im Sinne dieses Reglementes gelten als Bauten alle ober- und unterirdischen Gebäude und gebäudeähnlichen Provisorien und Fahrnisbauten.

Als Anlagen gelten befestigte Plätze, Verkehrseinrichtungen und erhebliche Geländeänderungen.

Art. 47

Baureife Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Die Baureife richtet sich nach § 60 PBG. Ein allfällig notwendiger Gestaltungsplan ist Bestandteil der Baureife (vgl. § 61 PBG).

Art. 48

Kleinbauten Als Kleinbauten gelten unbewohnte, eingeschossige, freistehende und angebaute Bauten von höchstens 40 m² Grundfläche und max. 3,5 m Gebäudehöhe.

Art. 49

Regelbauweise 1 Als Regelbauweise gelten die in den Zonenvorschriften beschriebenen Bauweisen, deren Bau-, Gestaltungs- und Umgebungsvorschriften und deren Höchst- und Mindestmasse.

halboffene, offene Bauweise 2 *Bei halboffener Bauweise können benachbarte Bauten seitlich zu einer Reihe zusammengebaut werden. Bezüglich Abstandsvorschriften gilt eine Reihe als Einzelbaute. Bei offener Bauweise stehen die Bauten allseits frei (vgl. § 13 PBV).*

geschlossene Bauweise 3 *Bei der geschlossenen Bauweise besteht die Pflicht, seitlich zusammenzubauen. (vgl. §13 PBV).*

In den Kernzonen gilt die geschlossene Bauweise auch dann als eingehalten, wenn bei bestehenden Bauten der Gebäudeabstand so klein ist, dass in der Strassenflucht der Eindruck einer geschlossenen Bebauung vorherrscht.

verdichtete Bauweise 4 Die verdichtete Bauweise bezweckt eine besonders haushälterische Nutzung von Boden, Energie und öffentlicher Erschliessung. Dabei kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

- a) Bildung von zusammenhängenden Gebäudegruppen unter überwiegender Anwendung der halboffenen Bauweise.
- b) Anstreben einer hohen Wohnqualität durch die Schaffung von gemeinschaftlichen, verkehrsfreien Bereichen wie Innenhöfe, Spielplätze, Grünflächen, Gemeinschaftsräume etc. Mindestanzahl der Bauten: 4.

- c) Zusammenfassung der Mfz-Parkierungsflächen, evtl. unter Terrain.
- d) Zusammenpassende Gestaltung innerhalb der Siedlung und besonders gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild.

Ein zusätzlicher AZ-Bonus infolge eines Gestaltungsplans ist ausgeschlossen.

Art. 50 ⁵⁾

1 Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche (§ 9 PBV). Ausnutzung

2 Die nach den §§ 9 bis 11 PBV ermittelte Ausnutzungsziffer reduziert sich um 5% für Gebäude, die

1. den Minergie-Baustandard erfüllen oder
2. deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von $0.15 \text{ W/m}^2\text{K}$ oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von $1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$ oder weniger einhalten.

Die Reduktion beträgt 10% für Gebäude, die

1. den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder
2. deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von $0.12 \text{ W/m}^2\text{K}$ oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von $0.8 \text{ W/m}^2\text{K}$ oder weniger einhalten (§ 12a PBV).

3 Die anrechenbaren Land- resp. Bruttogeschossflächen berechnen sich nach §§ 10 und 11 PBV. (s. auch Massskizze im Anhang)

Art. 51

Baulinien bestimmen die Grenzen, bis zu denen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Baulinien gehen den übrigen Abstandsvorschriften vor (vgl. §§ 17, 63 und 64 PBG und §§ 44 und 45 Gesetz über Strassen u. Wege). Baulinie

Art. 52

1 Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenzen fest. Bei Anlagen gilt diese Regel sinngemäss (§ 4 PBV). Grenzabstand

2 Der Abstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Bauteile. Ausgenommen sind Dachgesimse auf der ganzen Länge, wenn sie nicht mehr als 1 m auskragen, und Vorbauten von max. 1/3 der Fassadenlänge und einer Ausladung von max. 1,5 m (vgl. §§ 4 bis 6 PBV).

3 Bestehende Bauten dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird (§ 6 PBV). Aussenisolation

4 Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung des Stadtrates herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken (§ 65 PBG). Näherbaurecht

- Abstand, Kleinbauten 5 Kleinbauten dürfen mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung des Stadtrates an die Grenze gestellt werden. Solche Vereinbarungen sind im Grundbuch anzumerken.
Der Mindestgrenzabstand für solche Bauten beträgt 3 m. Vorbehalten bleibt ein vom Stadtrat genehmigtes Näherbaurecht.
- Bauten unter Terrain 6 Unterirdische Bauten und Anlagen wie auch Erdkollektoren, die äusserlich nicht in Erscheinung treten, dürfen bis zu 0,5 m an die Grenze gestellt werden.
Gehen von ihnen nachteilige Wirkungen aus, beträgt der Grenzabstand mind. 3m.
- Zugänge, Parkplätze Diese Regelung gilt auch für Hauszugänge, Zufahrten und Abstellplätze für Motorfahrzeuge.

Art. 53

- Grosser/ Kleiner Grenzabst. 1 Der grosse Grenzabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Südwest gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.
2 Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so gilt der grosse Grenzabstand für die Westfassade. Im Zweifelsfall bestimmt der Stadtrat die massgebliche Gebäudeseite.
- Mehrlängenzuschlag 3 Mehrlängenzuschläge werden zu den Grenzabständen hinzugerechnet, sofern die Fassadenlänge 20,00 m überschreitet. Sie betragen einen Drittel der Länge, höchstens jedoch 4,00 m. Bei halboffenen resp. Reihenbauweisen ist die ganze Fassadenlänge massgeblich.

Art. 54

- Gebäudeabstand 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.
2 Der Gebäudeabstand richtet sich nach den Schutzabständen gemäss kant. Brandschutzvorschriften.
3 Reine Gewerbebauten haben auf dem gleichen Grundstück einen Gebäudeabstand von mind. 6 m einzuhalten.

Art. 55

- Strassenabstand 1 *Soweit keine Baulinien ausgeschieden sind, beträgt der Abstand von Bauten an Staatsstrassen 4 m ab Strassengrenze, bei Gemeindestrassen und Wegen 3 m. Sind die Einfahrtsöffnungen bei Einstellräumen gegen die Strasse gerichtet, muss der Abstand mind. 5 m, für grössere Motorfahrzeuge und landw. Fahrzeuge mindestens 8 m von der Strassengrenze betragen (§§ 44 - 46 StrWG).*
2 *Unbewohnte Kleinbauten oder kleinere Anlagen dürfen mit Bewilligung des Stadtrates bis an die Strassen- oder Weggrenze gestellt werden, soweit die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öff. Interessen entgegenstehen.(§ 45 Abs. 1 StrWG).*

Bei Kantonsstrassen ist die Stellungnahme des kantonalen Tiefbauamtes einzuholen.

Art. 56

Soweit keine besonderen Baulinien festgelegt sind, beträgt der Waldabstand 25 m, gegenüber Ufergehölz 15 m (vgl. § 63 PBG).

Waldabstand

Die Abstände werden ab der nach § 2 Abs. 4 des Waldgesetzes festgelegten Waldgrenze festgelegt (§ 15 PBV).

Art. 57 ³⁾

Soweit keine besonderen Baulinien festgelegt sind, beträgt der Abstand gegenüber dem Untersee 30m, gegenüber Bächen und Kanälen 15 Meter (vgl. §§ 64 PBG und § 16 PBV). Der Abstand gegenüber ober- oder unterirdischen Fliessgewässern mit einer mittleren Sohlenbreite von weniger als 0,5 m beträgt mindestens 5,0 m ab oberkant der Böschung oder Eindolung (vgl. § 16 PBV).

Bachabstand

Art. 58

1 Die Geschoszahl wird auf der Talseite der Gebäude gemessen.

Geschoszahl

Diese richtet sich nach der Zonenart gemäss der Tabelle Art. 21, Abs. 5 BauR.

Die Definition der anrechenbaren Geschoszahl richtet sich nach § 8 PBV.

2 Als Gebäudehöhe gilt die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und dem gewachsenen oder in zulässiger Weise gestalteten Terrain. (vgl. § 8 PBV). (vgl. Massskizze im Anhang)

Gebäudehöhe

3 Als Geschosshöhe gilt die Höhe von OK fertig Boden bis OK fertig Boden (vgl. § 8 PBV).

Geschosshöhe

Die Höhe der einzelnen Vollgeschosse darf im Durchschnitt höchstens 3 m betragen.

Art. 59

1 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten (§ 75 PBG).

Regeln der Baukunde

2 Sie müssen den Anforderungen entsprechen, welche zum Schutz der Gesundheit notwendig sind (vgl. § 76 PBG).

Gesundheit

Art. 60 ⁵⁾

Bauvorhaben sind im Verfahren nach den §§ 86 ff. PBG auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (SR 151.3) zu überprüfen. (§ 77 PBG).

Behindertengerechtes Bauen

Art. 61 ⁵⁾

Isolation

Bauten sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung gegen Kälte, Wärme, Feuchtigkeit und Schall zu isolieren (vgl. dazu die Bestimmungen der Energiegesetzgebung und bezüglich Schallschutz Art. 32 und 33 LSV).

Art. 62

Immissionen

1 Bauten und Anlagen sind unzulässig, wenn aus ihrer bestimmungsmässigen Benutzung, bei Anwendung der nach dem Stand der Technik möglichen Massnahmen, übermässige Einwirkungen auf die Umgebung auftreten.

2 Massgebend sind die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung, für den Lärm gelten die zugeordneten Empfindlichkeitsstufen.

Als nichtstörend gelten Betriebe, die keine grösseren Auswirkungen entfalten als eine übliche Wohnnutzung selbst.

Als mässig störend gelten in der Regel Betriebe, deren Immissionen sich im Rahmen des herkömmlichen Handwerks und Gewerbes halten, sich auf die übliche Arbeitszeit beschränken und nur vorübergehend auftreten.

Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Art. 63Abbruch,
Ruinen

Ganz oder teilweise zerstörte Bauten und unvollendete Bauten und Anlagen sind zu beseitigen, wenn nicht innert angemessener Frist wieder aufgebaut oder neu erstellt wird (§ 78 PBG)

II. Gestaltungsvorschriften für Bauten und Anlagen**Art. 64**

Grundsatz

1 Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung bestmöglichst in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Umbauten und Renovationen sind baustilgerecht auszuführen.

Material,
Farbe

2 Dach- und Fassadenflächen sind mit einem auf die Umgebung abgestimmten Farbton zu versehen.

Art. 65 ⁵⁾

Dachgestaltung

1 Dachform, Eindeckung und Firstrichtung sowie Dachaufbauten sind auf das Gebäude, den Ortsteil und die Nachbarbauten abzustimmen.

2 Die Dachgestaltung in Dorf- und Kernzone richtet sich nach Art. 22 BauR. Bei Altbauten haben Dachgesimse und Untersichten die herkömmlichen Formen und Materialien aufzuweisen.

3 Nicht begehbare Flachdächer sind in sämtlichen Zonen extensiv zu begrünen.

4 Sonnenkollektoren in Dachflächen, Fassaden und Anbauten sowie Dachflächenfenster sind möglichst unauffällig in die Gebäudegestalt und die Dachlandschaft des Quartiers einzubeziehen (s. auch Art. 22 BauR für Dorf- und Kernzone).

Sonnenkollektoren, Dachflächenfenster

5 Es ist nach Möglichkeit an das Kabel der Gemeinschaftsantenne anzuschliessen. Neue andere Antennen sind nur zugelassen, wenn sie im Orts- und Quartierbild in Gestalt und Farbgebung nicht auffallen. Die Dach- und Fassadenmontage von Antennen und Parabolspiegeln ist nur erlaubt, wenn bei einer anderen Standort- oder Antennenwahl die Empfangsqualität nicht gewährleistet werden kann. *Aussenantennen sind bewilligungspflichtig (siehe Art. 76 BauR und § 86 PBG).*

Antennen

Art. 66

1 Gliederung und Material von Fassaden, insbesondere Anordnung und Proportionen der Fassadenöffnungen sind auf die bestehenden Bauten in der Umgebung abzustimmen.

Fassaden

2 Die Farbgebung ist auf die Gebäudegliederung abzustimmen. Das Gebäude darf durch den gewählten Farbton nicht zum ungebührlichen Akzent im Orts- und Landschaftsbild werden.

Art. 67

1 Eigen-Reklameanlagen haben sich namentlich in Lage, Grösse, Farbe und Lichtstärke bestmöglich in das Landschafts-, Quartier- oder Strassenbild einzuordnen. Selbstleuchtende Reklamen sind möglichst zu vermeiden.

Reklamen

2 Fremdreklamen sind nur auf den dafür von der Gemeinde bestimmten Plakatwänden gestattet.

3 *Reklameanlagen sind bewilligungspflichtig (siehe Art. 76 BauR und § 86 PBG, Ausnahmen siehe § 17 PBV).*

III. Umgebungsgestaltung

Art. 68 ⁵⁾

Bezüglich der Terraingestaltung gelten die Bestimmungen des PBG (vgl. § 69 PBG).

Terraingestaltung

Art. 68a

Böschungen müssen (gemessen ab Böschungskante) gegenüber der Nachbargrenze einen Abstand von 60 cm aufweisen. Die Neigung darf maximal 45° betragen.

Böschungen

Art. 69

1 Einfriedungen haben dem Charakter des Strassenbildes zu entsprechen und dürfen für den Verkehr nicht zu Sichtbehinderungen führen (Sichtbermen s. StrWV).

Zäune,
Pflanzen

2 Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen mit einheimischem Gehölz zu bepflanzen. Gewerbebauten sind durch geeignete Bepflanzungen abzuschirmen resp. in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Die Behörde kann entsprechende Auflagen erlassen.

3 In der Regel ist mindestens die Hälfte der Fläche zwischen Bauflucht und öffentlicher Verkehrsfläche ortsbildgerecht zu bepflanzen. Die Behörde kann dabei im Interesse des Ortsbildes von den Regelungen des Flurgesetzes abweichende Abstände zulassen. Hochstammobstbäume dürfen bis auf 5m an die Grenze gepflanzt werden, sofern dies dem Nachbarn zumutbar ist.

4 Hofplätze, Hof- und Baumgärten sowie Grünflächen sind in Dorf- und Kernzonen zu erhalten. Die Entfernung von Vorgärten ist dabei im Sinne der Erhaltung des Ortsbildes bewilligungspflichtig.

Art. 70

Spielplätze *Bei Mehrfamilienhäusern sind Kinderspielplätze gemäss §§ 70 und 71 PBG zu erstellen.*

Art. 71

öffentl. Einrichtungen, Bäume Der Stadtrat kann von flurgesetzlichen Abstandsvorschriften abweichen, wenn dies zur Wahrung öffentlicher Interessen dient.
Im weiteren gelten § 83 PBG und § 39 StrWG.

Art. 72

Lagerplätze Für Lager-, Ausstellungs- und Sammelplätze gelten die Bestimmungen von § 85 PBG.

Art. 73

Garagen, Abstellplätze *1 Bei neuen Bauten und Anlagen sowie eingreifenden Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund genügend Abstellplätze oder Einstellräume gemäss nachstehenden Angaben zu erstellen und dauernd zu unterhalten (vgl. §§ 72 und 73 PBG):*

2 es sind vorzusehen (Ein- oder Abstellplätze):

- für Einfamilienhäuser: min. 2 Ein- oder Abstellplätze
- für Mehrfamilienhäuser pro Wohnung: min. 1, zusätzlich 0,25 für Besucher

3 Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SNV-Normen vom Stadtrat festzulegen.

4 Garagenvorplätze gelten nur bei Einfamilienhäusern als Abstellplätze. Besucherabstellplätze sind als solche zu bezeichnen und dauernd dafür freizuhalten.

5 Ist die Erstellung der erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, kann der Bauherr zu Beiträgen an den Bau und Betrieb solcher Anlagen verpflichtet werden, wenn sie dem Baugrundstück dienen.

Art. 74 ⁵⁾

1 Für die Gestaltung von Zufahrten und Zugängen sind die einschlägigen Normen der Schweizerischen Normenvereinigung (SNV) massgebend. In besonderen Fällen können Abweichungen durch das Tiefbauamt bewilligt werden (§ 12 StrVV). Zufahrten und Zugänge

2 Oberflächenwasser von Abstellplätzen und Ausfahrten darf nicht auf öffentliche Strassen und Trottoirs geleitet werden (vgl. § 11 StrVV).

G. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN**Art. 75**

Der Stadtrat bestimmt eine Baukommission, welche, je nach Notwendigkeit, die fachliche Vorprüfung der Baugesuche zuhanden des Stadtrates vornimmt. Die Baukommission steht Architekten und Bauherrschaften vorberatend zur Verfügung. Baukommission

Art. 76 ⁵⁾

Einer Bewilligung bedürfen (§ 86 PBG) alle ober- und unterirdische Bauten und Anlagen, Neu- und Umbauten, Vor-, An-, Auf- und Nebenbauten sowie insbesondere: Bewilligungspflicht

1. provisorische Bauten und Anlagen,
2. Fahrnisbauten (Wohnwagen gelten als Fahrnisbauten),
3. Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen,
4. bauliche Veränderungen von Fassaden und Dachaufbauten
5. der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen,
6. die Entfernung oder Umgestaltung von Vorplätzen und Vorgärten in den Dorf- und Kernzonen,
7. der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen sowie die Entfernung von wertvollen Einrichtungen wie Öfen, Täfer, Stuckdecken, Türen etc. in Dorf- und Kernzonen.
8. eingreifende, dauernde Terrainveränderungen,
9. der Abbau von Bodenschätzen,
10. Aussenantennen,
11. Reklameanlagen,
12. Sonnen- und Erdkollektoren.

Art. 77

1 Es sind die kantonalen Baugesuchsformulare zu verwenden. Diese können bei der Ortsverwaltung bezogen werden. Baugesuch

2 Das Baugesuch ist vom Bauherrn und dem Projektverfasser zu datieren und zu unterzeichnen. Der Stadtrat kann den Nachweis derauberechtigung verlangen.

3 Die Gesuchsunterlagen sind 3-fach einzureichen. In besonderen Fällen können zusätzliche Unterlagen verlangt werden (§ 18 PBV).

4 Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen beizulegen:

- Situationsplan (Katasterplan) mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen oder den beabsichtigten Änderungen, sowie allen Grenzabständen, Zufahrten und Abstellplätzen.
- Alle Geschossgrundrisse (1:100 oder 1:50) vermasst, mit Angabe der Zweckbestimmung der Räume, der Feuerungsanlage, der Wandstärken und der Fenster- und Bodenflächen.
- Umgebungsgestaltung einschliesslich Parkplätze, Wege, Spielplätze usw. mit Höhenkoten des bestehenden und des gestalteten Terrains, sowie Bepflanzung (im Erdgeschossgrundriss ebenfalls anzugeben).
- Schnitt- und Fassadenpläne (1:100 oder 1:50) mit Angabe des gewachsenen und gestalteten Terrainverlaufes bis über die Grundstücksgrenzen, der Höhenlage des Erdgeschosses und der öff. Strassen, der Geschosskoten und des Längenprofils von Garagezufahrten.
- Baubeschrieb, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist,
- detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer.
- Formular «Deklaration für Erdarbeiten»,
- Kanalisationseingabe,
- Schutzraumeingabe,
- Emissionserklärung gem. Art. 12 LRV,
- die Angaben gem. Art. 34 LSV
- energietechnischer Nachweis gem. Verordnung zum Energiegesetz.

5 Bei einfacheren Bauvorhaben kann der Stadtrat die Anforderungen reduzieren (vgl. § 18 PBV).

6 Bei Umbauten und Änderung bereits genehmigter Pläne sind die Änderungen farbig darzustellen (gelb = Abbruch, rot = neu, blau = zu ersetzende Bauteile)(vgl. § 18 PBV).

7 Bei Bauvorhaben in den Kern- und Dorfzonen sind die Nachbarbauten beidseitig des Um- resp. Neubauvorhabens auf dem Fassadenplan ebenfalls darzustellen.

Art. 78

Visierpflicht

Vor Einreichen des Baugesuchs sind Visiere aufzustellen, die den Standort und das Ausmass des Vorhabens bezeichnen. Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch zu belassen (§ 88 PBG).

Art. 79

- 1 *Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen* Auflage
(§ 89 PBG).
- 2 *Die Auflage ist in ortsüblicher Weise zu veröffentlichen* (§ 89 PBG).
- 3 *Den Anstössern wird die Auflage schriftlich mitgeteilt* (§ 89 PBG).

Art. 80

- 1 *Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Stadtrat schriftlich und begründet Einsprache erheben* (vgl. §§ 90 und 107 PBG). Einsprachen
- 2 *Das Einspracheverfahren richtet sich nach den §§ 90 bis 92 und 95 PBG. Diese Bestimmungen sind insbesondere bei privatrechtlichen Einsprachen gegen die Erstellung von Bauten und Anlagen, soweit der Tatbestand einer übermässigen Einwirkung auf fremdes Eigentum gemäss Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches streitig ist, wie auch beim Verfahren von anderen privatrechtlichen Einsprachen zu beachten* (vgl. § 91 und 92 PBG).
- 3 *Solange eine privatrechtliche Einsprache hängig ist, darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Der Stadtrat kann nach Ablauf der Einsprachefrist in Abwägung der beteiligten Interessen einen vorzeitigen Baubeginn bewilligen, sofern dadurch die Entscheidungsfreiheit in Einsprache- und Rechtsmittelverfahren nicht beeinträchtigt wird. Ein Rekurs gegen die Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns hat keine aufschiebende Wirkung. Vorbehalten bleibt die Wiedererteilung durch die Rekursinstanz* (vgl. § 95 PBG).

Art. 81

- 1 *Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.* Baubewilligung
- 2 *Die Baubewilligung kann mit Bedingungen, Auflagen oder Befristungen verbunden werden; diese können im Grundbuch angemerkt werden. Soweit die Umstände es erfordern, können geeignete Sicherheiten für eine allfällige Ersatzvornahme oder für andere Ersatzvorkehrungen verlangt werden* (§ 93 PBG).
- 3 *Der Stadtrat kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen betreffen, ohne Auflage, Veröffentlichung und Visierung bewilligen. Die Baubewilligung ist auch den Anstössern zu eröffnen, sofern von diesen noch keine schriftliche Zustimmung vorliegt.* Vereinfachtes Verfahren
- 4 *Der Stadtrat eröffnet dem Gesuchsteller den Entscheid über die Baubewilligung zusammen mit den weiteren erforderlichen Stellungnahmen oder Entscheiden* (§ 19 PBV).

⁵ Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden. Der Stadtrat kann auf begründetes Gesuch erstmalige oder erstreckte Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren jeweils bis zu einem Jahr verlängern (vgl. § 97 PBG).

Art. 82

Vorent-
entscheid

¹ Grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben können Gegenstand eines Vorentscheides sein (vgl. § 98 PBG).

² Die Bestimmungen über das Verfahren bei der Baueingabe sind anzuwenden.

Art. 83

Ausnahme-
bewilligung

¹ Werden Ausnahmbewilligungen beantragt, so kann die Behörde ihre Entscheidung auf das Gutachten neutraler Fachleute abstützen. Die Kosten solcher Gutachten sind vom Antragsteller zu tragen.

² Der Stadtrat kann im Rahmen der §§ 79, 80 und 82 PBG Ausnahmbewilligungen erteilen.

³ Für die Erteilung von Ausnahmbewilligungen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist das kant. Amt für Raumplanung zuständig (vgl. Art. 24 RPG und § 20 PBV).

H. BAUAUSFÜHRUNG, BAUKONTROLLE

Art. 84

Beginn der
Bauarbeit

¹ Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen und nur nach Genehmigung der meldepflichtigen Bauvorgänge durch den Stadtrat fortgesetzt werden (vgl. § 95 PBG).

² Die vorübergehende Benutzung des öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten ist nur mit Zustimmung des Stadtrates gestattet und ist gebührenpflichtig.

Art. 85

Meldepflicht

¹ Dem Stadtrat sind die in der Baubewilligung bestimmten Bauvorgänge zur Kontrolle zu melden (vgl. § 21 PBV).

Kontrolle

² Der Stadtrat führt die Kontrollen beförderlich durch, teilt der Bauherrschaft Beanstandungen unverzüglich mit und bestätigt diese schriftlich. Die Behebung der gerügten Mängel ist zur Nachkontrolle zu melden (vgl. § 21 PBV).

Art. 86

Bezug

Bauten, die ständigem Aufenthalt von Personen dienen, dürfen erst bezogen werden, wenn die Sicherheit gewährleistet ist und Treppen- und Balkongeländer montiert sind.

Art 87

Die Erteilung der Baubewilligung und die Vornahme der Baukontrolle entbinden weder den Bauherrn noch Bauleiter oder Unternehmer von der eigenen Verantwortung für die Ausführung von Bauten und Anlagen.

Verant-
wortung

J. VOLLZUG, STRAFEN UND GEBÜHREN

Art. 88

- 1 Der Vollzug dieses Reglementes ist Sache des Stadtrates. Vollzug
- 2 *Werden Arbeiten an Bauten und Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, so ordnet der Stadtrat deren Einstellung an. Die Anordnung ist sofort vollstreckbar. Kann der Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, so hat der Stadtrat dem Grundeigentümer eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Baute oder Anlage anzusetzen und die Ersatzvornahme im Sinne von § 86 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes anzudrohen (§ 101 PBG).* Nicht vorschriftsgemäss durchgeführte Massnahmen sind, sofern die öffentlichen Interessen dies erfordern, vom Stadtrat auf Kosten des Pflichtigen korrigieren zu lassen. Einstellung

Art. 89

- 1 *Es gelten die Bestimmungen §§ 103 und 104 PBG.* Strafen
- 2 Eine ausgesprochene Strafe befreit nicht von der Pflicht, vorschriftswidrige Bauten zu beseitigen resp. reglementskonform abzuändern.

Art. 90

- 1 *Die Gemeinde ist befugt, für die Durchführung der baupolizeilichen Aufgaben (Bewilligungsverfahren) Gebühren zu erheben und für die Auslagen Ersatz zu verlangen. Ansätze und Berechnungsfaktoren sind im kommunalen Reglement über Erschliessungsbeiträge, Gebühren und Tarife festgelegt (vgl. § 105 PBG).* Gebühren
- 2 Spezielle Kosten z.B. für Fachgutachten, etc. sowie die Gebühren und Beiträge der Werkerschliessungen (gemäss Beitrags- und Gebührenreglemente) werden separat und zusätzlich erhoben.

K. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 91

- 1 Die Ortsplanung 1997, bestehend aus Baureglement, Zonenplan und Richtplan, tritt mit Datum der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Inkraft-
treten
- 2 Mit Inkrafttretung der Ortsplanung 1997 treten Zonenplan, Richtplan und Baureglement von 1976/80 (RRB Nr. 1257) ausser Kraft. Ausser-
krafttreten

Intertemporales Recht ³ Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über welche die Behörde bei der Inkrafttretung dieses Reglementes noch nicht entschieden hat, sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

Von der Gemeindeversammlung Steckborn am 25. März 1998 teilweise ¹⁾ genehmigt.

Der Ortsvorsteher:
sig. K Füllemann

Die Gemeindeschreiberin:
sig. L. Schläfli

Vom Regierungsrat genehmigt ²⁾ am 6. Juli 1999 mit RRB Nr. 582

1) Zonenplan im Bereich Feldbach-Halbinsel und zugehörige Bestimmungen des Baureglementes von der Gemeindeversammlung vom 25.03.98 abgelehnt

2) mit Ausnahme von Art. 57

3) Fassung vom 14. Januar 2001, in Kraft getreten am 27. März 2001

4) Fassung vom 6. Juli 2004, in Kraft getreten am 5. September 2005

5) Fassung vom 28. November 2010, in Kraft getreten am 31. August 2011

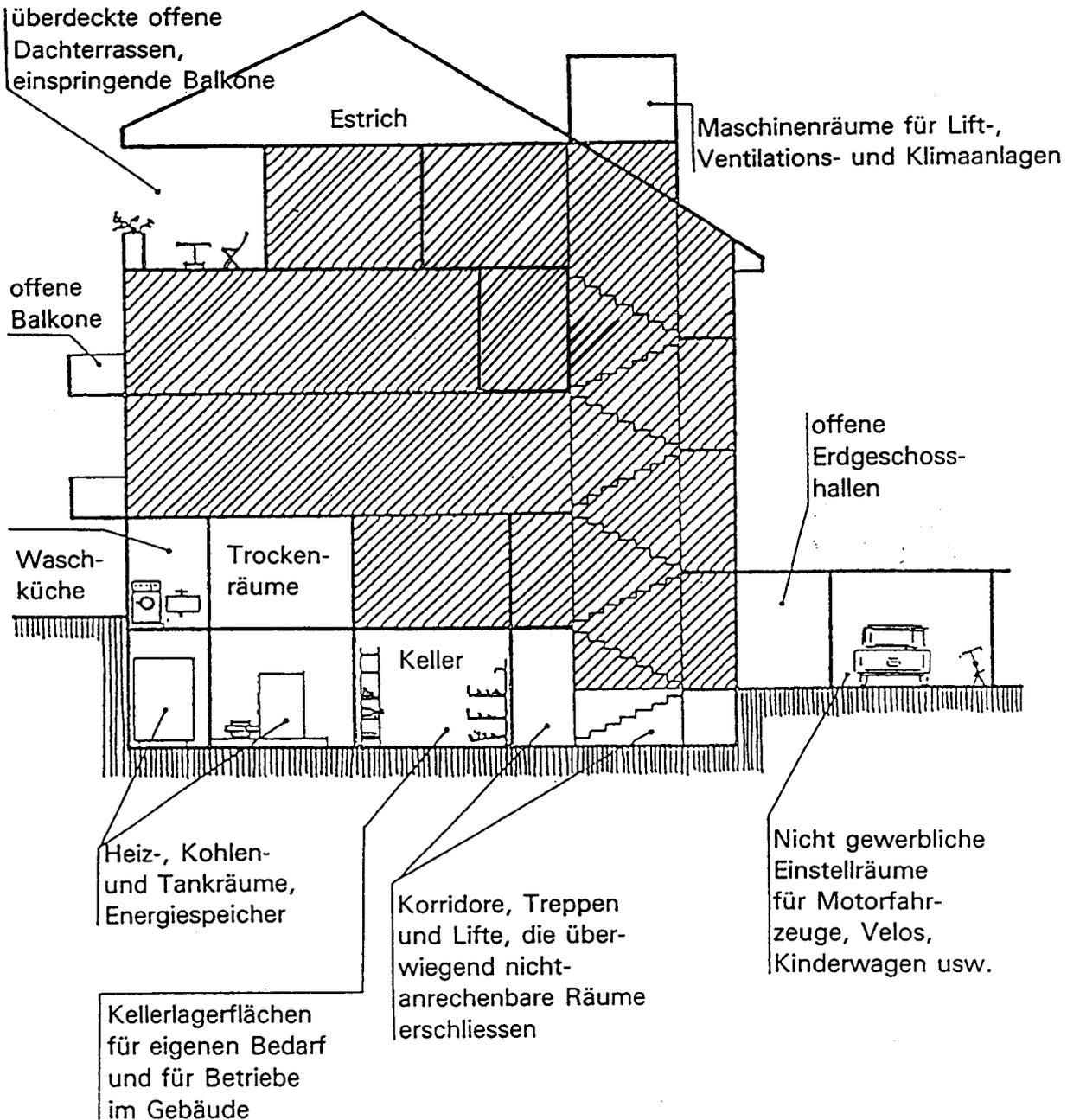
Änderungen:

Nr.	Änderung	Beschluss	Genehmigung
1	Änderungen und Ergänzungen von Art. 21 Abs. 1 und 6, Art. 23 Abs. 6 (neu), Art. 25 a (neu), Art. 27 (neu), Art. 35, Art. 40 Abs. 2 (neu) sowie Art. 57 auf Grund der Nichtgenehmigung von Art. 57 (RRB Nr. 582 vom 06.07.99) sowie dem Erlass von Zonenbestimmungen im Bereich Feldbach-Halbinsel	Urnenabstimmung vom 14.01.01	RRB vom 27.03.01
2	Änderung von Art. 33 Abs. 2 (Kleingartenzone)	Stadtratsbeschluss vom 06.07.04	DBU-Entscheid vom 05.09.05
3	Änderungen und Ergänzungen von Art. 21, Art. 22 Abs. 3, 4, 6 und 9 bis 12, Art. 25a Abs. 2, Art. 27, Art. 34, Art. 37 Abs. 1 und 3, Art. 38 Abs. 1, Art. 38a (neu), Art. 41, Art. 42, Art 43a (neu), Art. 50 Abs. 2 (neu), Art. 60, Art. 61, Art. 65 Abs. 1 und 3, Art. 68, Art. 68a (neu), Art. 74 Abs. 1 sowie Art. 76 (Streichung von Ziff. 13)	Urnenabstimmung vom 28.11.10	DBU-Entscheid vom 31.08.11

L. MASSKIZZEN

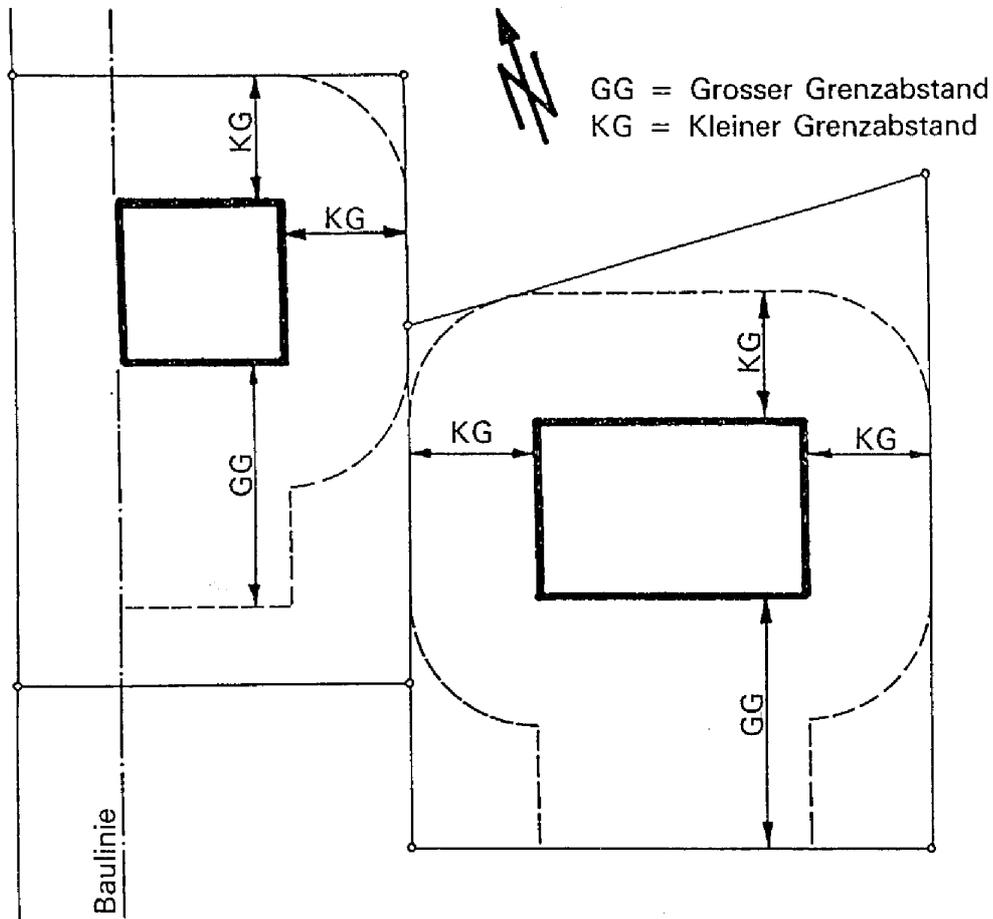
Ausnutzungsziffer (Bruttogeschossfläche Art. 50 BauR, § 10 PBV)

Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:
 Alle dem Wohnen und Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen (wie z.B. Dachgeschossflächen mit lichter Höhe unter 1,5 m).



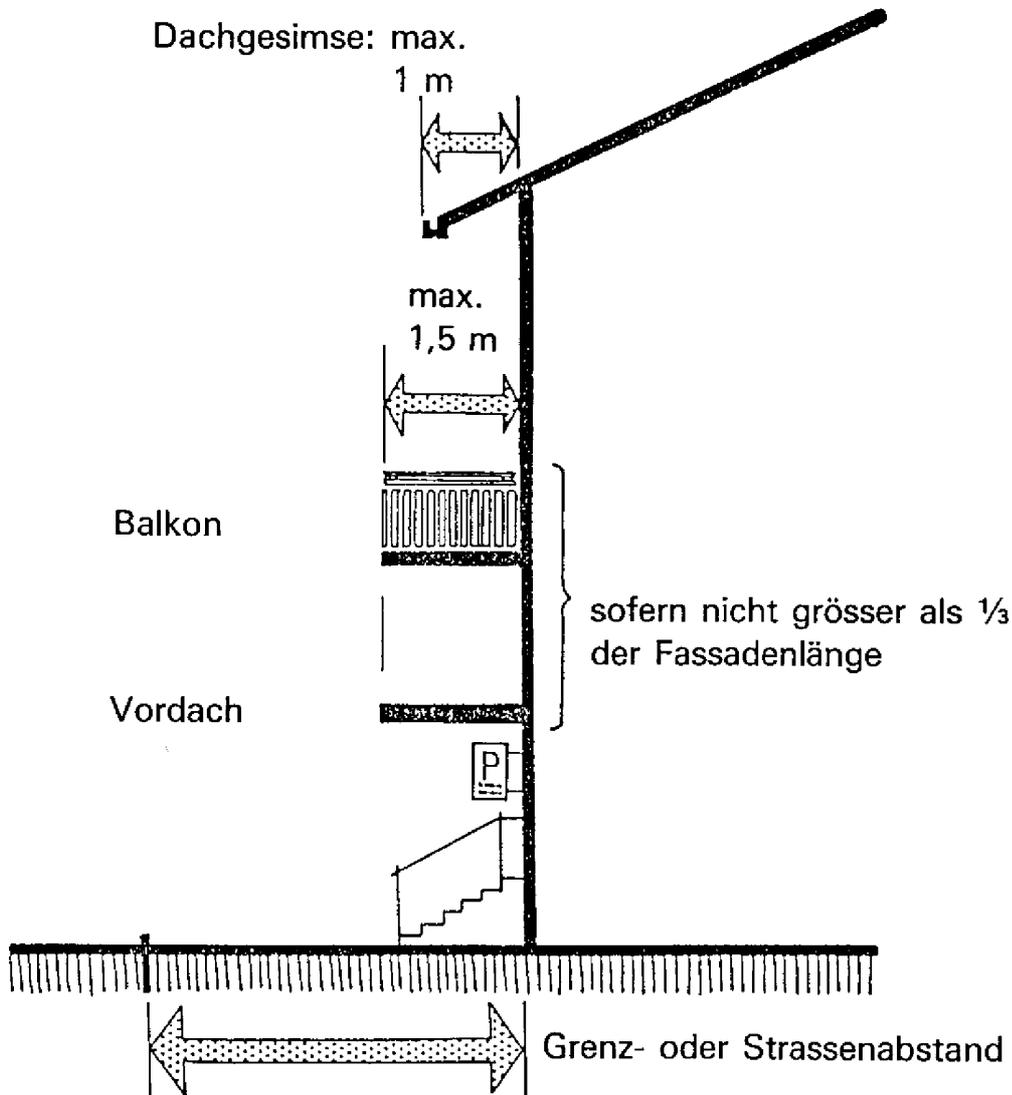
an Bruttogeschossfläche anrechenbare Räume

Grenzabstand (Art. 52 und 53 BauR, §§ 4-6 PBV)

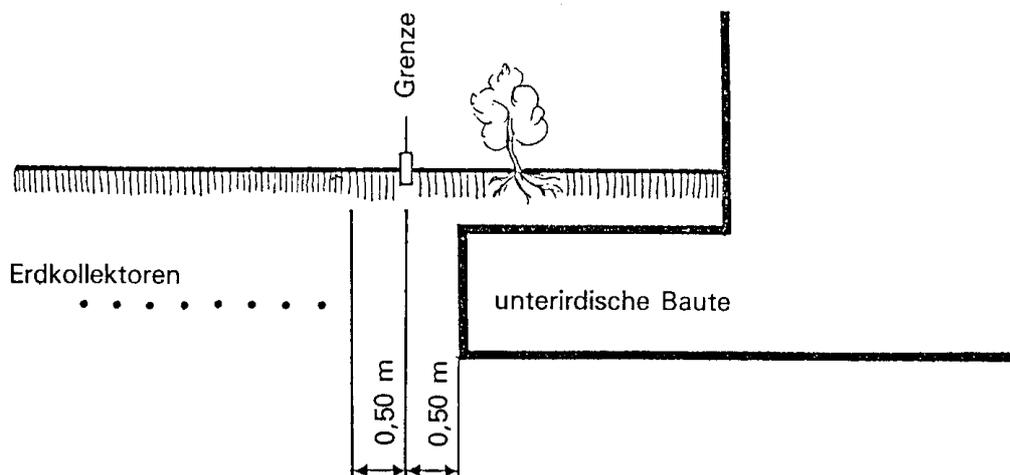


Grenzabstand bei vorspringenden Bauteilen

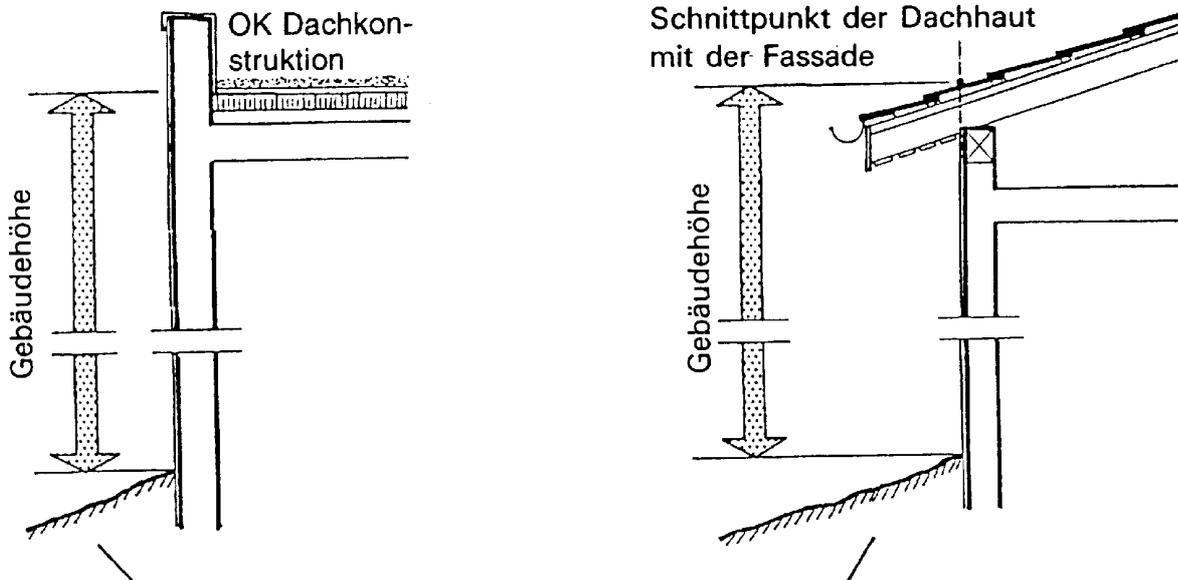
(Art. 52 BR, §§ 5-6 PBV; Kernzone siehe auch Art. 22 Abs. 11 BauR)



Grenzabstand bei unterirdischen Bauten (Art. 52 BR)

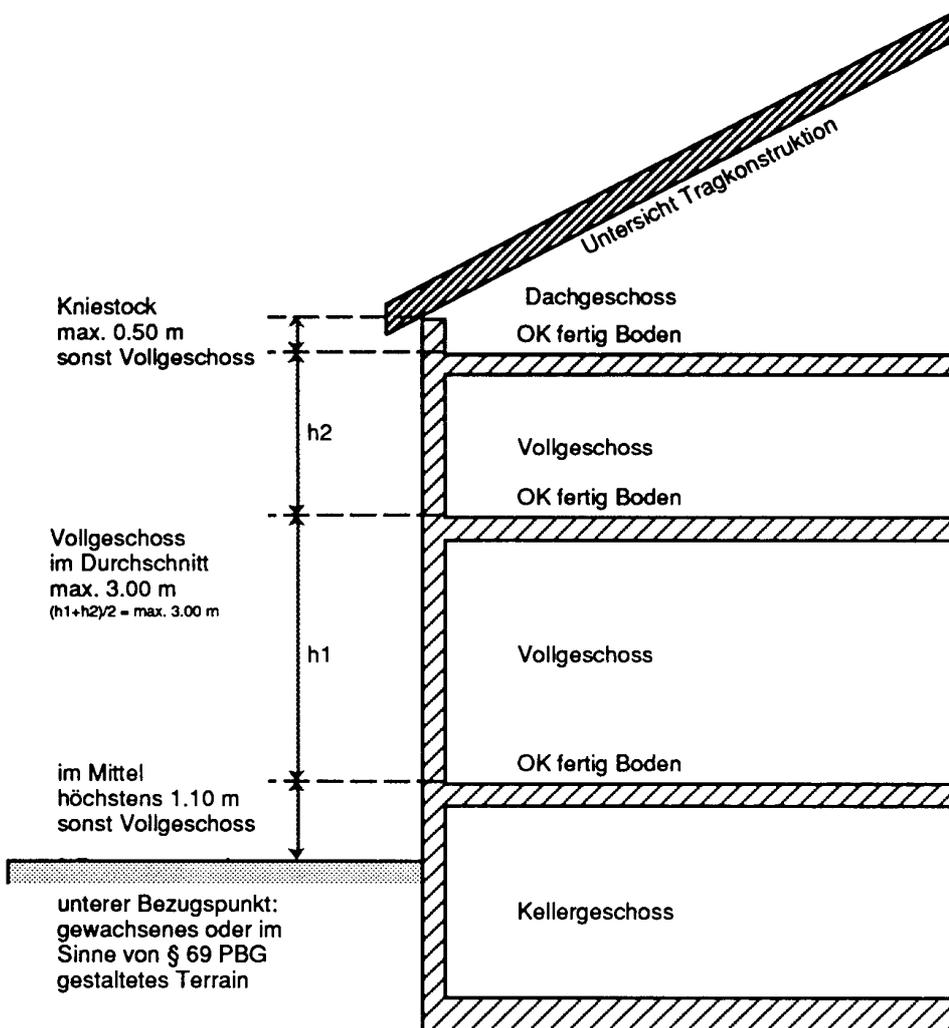


Gebäudehöhe (Art. 58 BauR, § 8 PBV)



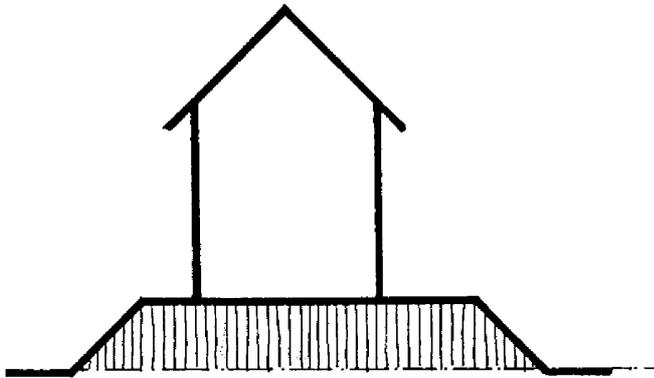
Gewachsenes oder in zulässiger Weise gestaltetes Terrain gemäss Art. 68 BauR

Geschosszahl (Art. 58 BauR, § 8 PBV)

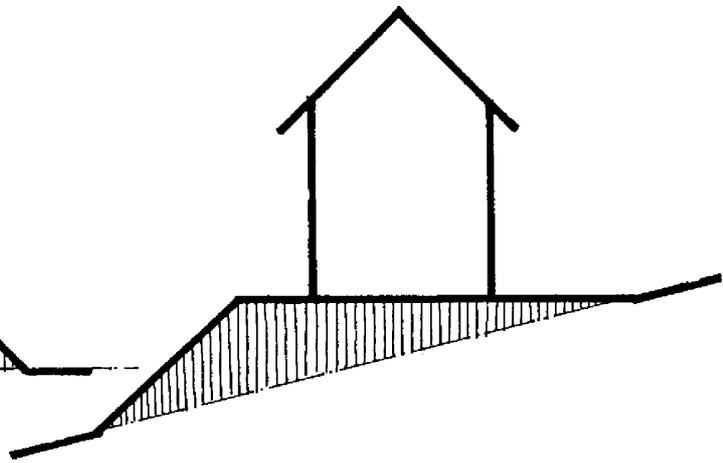


Terraingestaltung (Art. 68 BauR, §§ 69 und 84 PBG)

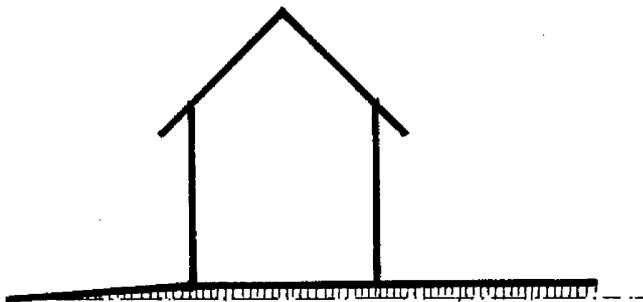
Unzulässige Aufschüttung



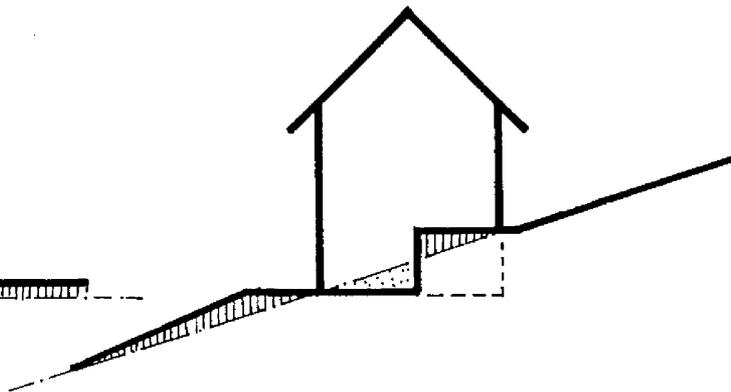
Unzulässige Aufschüttung

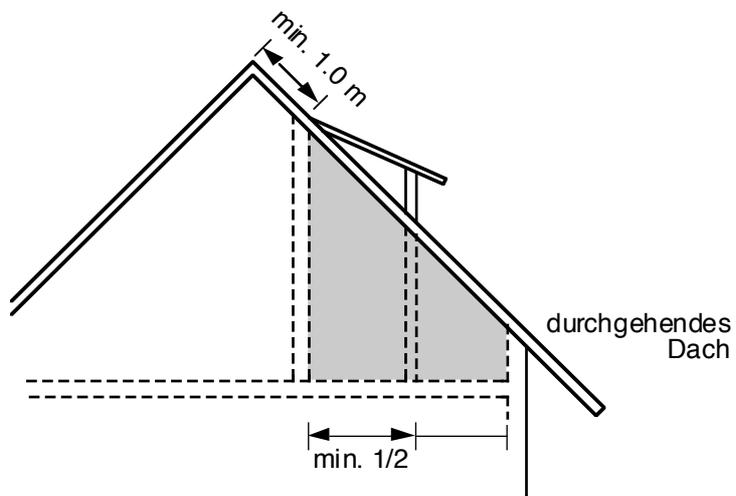


Mögliche Anschüttung



Mögliche Terraingestaltung



Dacheinschnitte (Art. 22 Abs. 9) ⁵⁾

⁵⁾ Fassung vom 28. November 2010, in Kraft getreten am 31. August 2011

M. GESTALTUNGSRICHTLINIEN

1. Grundsätzliches zum Umgang mit alten Bauten und Ortsbildern

Wertvolle Ortsbilder oder Ortsbildteile besitzen eine vielfältige Bausubstanz, welche sich durch die Gleichartigkeit bestimmter Details zu einer harmonischen, jedoch nicht monotonen Einheit fügt. Diese einheitlichen Gestaltmerkmale sind oft regionaltypisch und daher auch Merkmale der näheren Heimat. Das spürbare gestalterische Ordnungsprinzip alter Siedlungen bildet denn auch oft den eigentlichen Unterschied zur unterschiedlichsten Gestaltung von Einzelbauten ohne Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung in Neubauquartieren.

Um- und Neubauten haben sich daher insbesondere in oder in der Nähe von schützenswerten Ortsteilen grundsätzlich an das vorherrschende gestalterische Ordnungsprinzip und an die prägenden Gestaltmerkmale ihrer Nachbarbauten zu halten. Ein gestalterisch schlecht renovierter Altbau stört im Ort genauso wie ein schlechter Neubau.

In den gewachsenen Ortsbildern stellen nur jene Bauten einen gestalterischen Akzent dar, welche von ihrer Funktion her eine übergeordnete Bedeutung haben oder hatten. Es ist demnach falsch, durch Neubauten üblicher Nutzung Akzente im Ortsbild zu setzen respektive setzen zu wollen, da damit das bestehende Ordnungsprinzip der Siedlung gestört wird.

In alten Häusern ist die Summe jahrhundertealter Erfahrung enthalten; vieles kann man auch heute noch nicht besser machen.

Sowohl alte wie neue Bauten müssen gepflegt und ständig unterhalten werden. Ein jahrzehntelang vernachlässigter Altbau ist aber nicht abbruchwürdig, nur weil seine Oberfläche unansehnlich und gewisse Installationen veraltet sind. Solche Häuser brauchen keine aufwendige Verjüngungskur, sondern Ersatzteile. Erfahrungsgemäss kommt der ständige Unterhalt und der angemessene Ausbau respektive die Sanierung einer Altliegenschaft oftmals nicht teurer zu stehen als ein Ersatzbau. Bedingung ist allerdings, dass eine dem Bau entsprechende Nutzung gefunden und ihm nicht eine anlagefremde Nutzung zugemutet wird. Geringfügige Mehrkosten oder ein zusätzlicher zeitlicher und planerischer Mehraufwand sind in wenigen Jahren vergessen; was hingegen bleibt und zählt sind entweder der Ärger über die schlechte Lösung oder aber die Freude der Besitzer und Anwohner an der gelungenen Instandsetzung.

Die handwerklichen Details der Altbauten tragen zum optischen Reichtum des Siedlungsbildes bei und sollten daher erhalten werden. Die Details sind auch Ausdruck der Freude der Erbauer an ihrem Werk und zudem oftmals Zeugnis einer baugeschichtlichen Epoche und eines handwerklichen Könnens, das heute weitgehend verloren zu gehen droht. Handwerker ohne Erfahrung oder ohne innere Beziehung zu Altbauten sind daher beim Umbau und bei Renovationen solcher Bauten fehl am Platz.

Alte Häuser besitzen nebst ihrem Sachwert vor allem auch hohe idelle Werte. Der Charme des Alters ist denn auch durch nichts, auch nicht durch rustikale Verputz- oder Balkenattrappen, zu ersetzen.

Moderne, dem Altbau entsprechende Nutzungen lassen sich auch heute noch in den gleichen Raumproportionen und hinter den gleichen Fassadengestaltungen wie früher anordnen, so dass dabei der Altbau nicht sein Gesicht verlieren muss. So geben z.B. viele kleine Fenster zusammen ein schöneres Licht als eine grosse - und damit vermeindlich pflegeleichte - Glasfläche. Nostalgische Attrappen andererseits vermögen nie ein hergebrachtes handwerkliches Detail am ursprünglichen Ort zu ersetzen.

A Dächer, Dachaufbauten

Dachformen und Dachkörper prägen sowohl den Einzelbau wie auch das Ortsbild. Die meisten Häuser unserer Gegend besitzen ein symmetrisches, mit Tonziegeln gedecktes Satteldach mit einer Neigung zwischen 38 – 45°. Die Gestaltung von Firstrichtung, Firstwinkel, Traufhöhe, Ort- und Traufdetail, Dachaufbauten und Bedachungsmaterial ist für die Einpassung eines Gebäudes ins Ortsbild wichtig, sie sollte sich daher an den bestehenden Altbauten orientieren.

Für Hauptbauten soll in der Regel der herkömmliche Tonziegel verwendet werden. Für Nebenbauten in weniger empfindlicher Situierung kann sich unter Umständen auch brauner oder altroter Eternit eignen.

Vordächer schützen die Fassade wie die Wimper das menschliche Auge; sie dürfen weder verkürzt noch eliminiert werden. Ort- und Traufgesimse sind analog den Altbauten schmal auszubilden und die Verkleidungen der Vordachuntersichten gemäss dem Beispiel von Altbauten auszuführen.

Zu grosse Dachaufbauten zerstören die grosszügige Einheit der Dachlandschaft. Dacheinschnitte, liegende Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren sind Fremdkörper auf Altbauten und daher auf deren Dächer zu meiden. Quergiebel, Giebellukarnen oder niedrige Schleppegauben sind Dachaufbauten, welche auf Dächer in unsere Siedlungsbilder passen, sofern sie in Proportion, Material, Farbe und Detailgestaltung auf das Dach und die darunterliegende Fassade Rücksicht nehmen. Kamine sollten schlank und unauffällig auf dem Dach sitzen, Lüftungsrohre sind farblich im Dachton zu halten.



Richtig: Ortgesims mit schmaler Ziegel-
leiste und vorstehenden Ziegeln.



Falsch: zu massives Ortgesims, bündig
mit Dachfläche



Richtig: Traufuntersicht bündig mit
Fassade

Dachaufbauten



Gut proportionierte Lukarne hoch und schmal, Fenstereinteilung wie Fassade



Gut: Schleppgaube schmal und niedrig, Seitenwände im Dachton



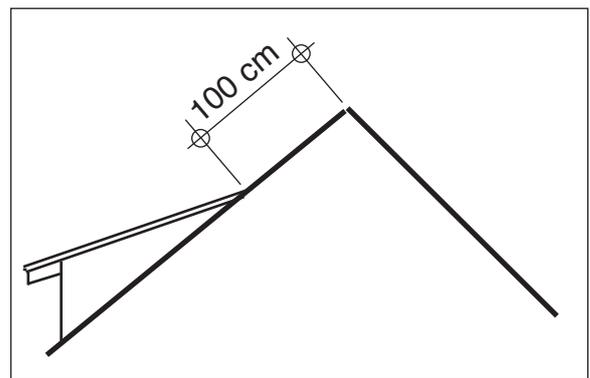
Gut: zentral angeordneter Giebelaufbau. Gliederung und Detail wie Fassade



Schlecht: Dachfenster bilden Löcher in der Dachfläche



Schlecht: Zu grosser Dachaufbau, zu hoch angesetzt, wirkt wie Aufstockung



Zwischen First und Dachaufbau soll mindestens 100 cm Dachfläche bleiben

B Hauswände, Fassaden

Die Fassade ist das Gesicht des Hauses. Sie reagiert auf entstellende Eingriffe genau so empfindlich wie das menschliche Gesicht (verändern von Symmetrie oder Proportionen).

Ständerbauten gehörten zu den ältesten Konstruktionen im Thurgau und sind nur noch selten anzutreffen. Sie bestehen aus einem rechtwinkligen Balkengerüst (Ständer), in das eine Wandfüllung aus Bohlen eingenutet wurde. Solche Konstruktionen besitzen kulturhistorischen Wert und sollten nicht verändert werden.

Riegelbauten (Fachwerkbauten) besitzen ein Rahmengerüst mit unterteilten und ausgemauerten Wandflächen. Jeder Fassadenteil und jede Öffnung ist allseitig von Balken gerahmt. Das ostschweizerische Riegelwerk war ursprünglich naturbelassen oder rot bemalt (im 16./17. Jh. auch grau). Der Verputz auf den Ausfachungen soll bündig an das Riegelwerk anschliessen und weder mit der Latte glattgezogen noch zerfurcht wie ein Eierkarton aussehen. Vorstehende Ausfachungspolster ("Schoggitäfeli") sollten vermieden werden; sie künden von einer falsch verstandenen Rustikalität.

Vor 1920 entstandene Steinbauten weisen grundsätzlich nur gerahmte, hochformatig stehende Öffnungen in meist regelmässiger Anordnung auf. Steinsichtiges Mauerwerk zeigt in der Regel eine sehr sorgfältige Steinschichtung, welche gepflegt und erhalten werden sollte.

Fassadenverkleidungen sind sorgfältig auf das Ortsbild abzustimmen. Verkleidungen in Aluminium, Kunststoff oder geformter Dachpappe berauben die Altbauten nicht nur ihrer für das Gassenbild wichtigen Fassadendetails, sondern sie können zum Teil die Zerstörung der überdeckten Bauteile und der Tragkonstruktion zur Folge haben. Ein verkleideter Bau wirkt zudem oft wie ein Kartenhaus oder erinnert an eine Kartonverpackung.

Bauphysikalisch unbedenklich und regional in unsere Ortsbilder passende Fassadenverkleidungen sind hingegen Ziegelschirm, Schindelschirm sowie stumpf gestossene Bretterschalungen mit Deckleisten. Fastäferverkleidungen wirken hingegen oft kleinlich und modisch.



Richtige Fassadenmaterialien an Altbauten



Falsch: Fastäferverkleidungen wirken an Altbauten modisch und kleinlich

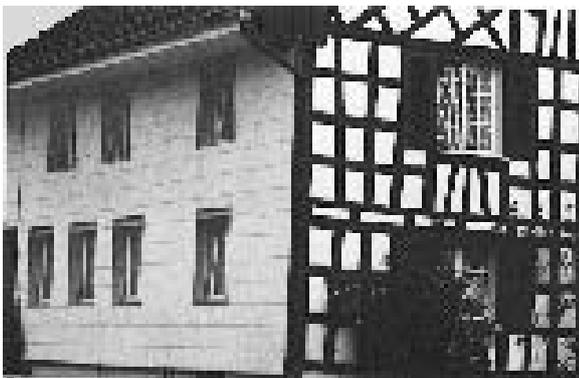
Hauswände, Fassaden



Vorbild: regelmässige Anordnung der Öffnungen = Ordnung in der Fassade



Falsch: chaotische Anordnung von ungerahmten Öffnungen



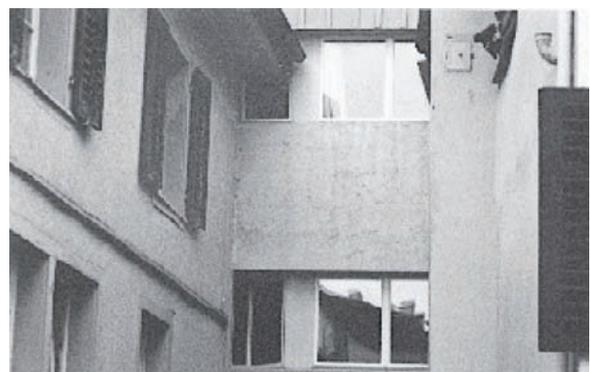
Gesichtsverlust durch Verkleidung, z.T. bauphysikalisch gefährlich



Schlecht: ungerahmte Löcher ohne Bezug zur übrigen Fassade



Art und Proportion der Öffnungen halten sich nicht an das im Ort herrschende Gestaltungsprinzip



Falsch: Öffnungen im Anbau nehmen keine Rücksicht auf den Altbau

C Verputze, Anstriche, Farben

Alte Mauern und Verputze erfordern besondere Pflege. Altbauten reagieren anders als Neubauten auf Umwelteinflüsse; sie dürfen daher nicht wahllos mit Neubauprodukten beworfen, bespritzt oder bemalt werden. Nur eine sorgfältige Materialwahl und eine Verarbeitung durch erfahrene Fachleute bieten Gewähr, dass der Altbau seine neue Haut nicht schon nach kurzer Zeit wieder abwirft. Es ist daher vorgängig abzuklären, welchen Verputz respektive Anstrich das Haus früher erhalten hat (Originalbefund). Es ist unsinnig, alten gesunden Aussenputz abzuschlagen, solange die Schadenfläche kleiner als 50% der Putzfläche ausmacht.

Verputze auf altem Bollen- oder Bruchsteinmauerwerk dürfen nicht abdichtend sein (kein Zementanspritz). Zum Stopfen und Anspritzen ist der gleiche Mörtel zu verwenden, aus dem auch der alte Verputz bestand. Zementputz hält nicht auf Kalkputz oder weichem altem Mauerwerk, sondern führt zu Riss- und Fleckenbildungen.

Die Putzoberfläche soll mit Reibscheibe, Kelle, Sack oder Bürste bearbeitet werden; Putzleisten und Abziehlatten haben bei den meisten Altbauten nichts zu suchen.

Es wirkt lächerlich, wenn auf einer glatten Putzfläche am Schluss durch Aufrauen und Aufwühlen versucht wird, der Fassade „handwerkliche Originalität“ zu verleihen.

Anstriche an alten Bauten dürfen nicht abdichtend sein. Muss von einem Kalkanstrich (mehrere Anstriche nass in nass) wegen der Luftverschmutzung abgesehen werden, so sind Mineral- resp. Silikatfarben zu wählen.

Bei der Wahl des Fassaden-Farbtones ist bei Altbauten zuerst nach der ursprünglichen Farbgebung zu suchen. Ist dies nicht mehr möglich, so sollte ein zeittypischer, stilistisch entsprechender Farbton gewählt werden. Reines Weiss soll nur auf kleinen Flächen und nur in Verbindung mit andern Farben (Riegel, Holzwerk, Naturstein) verwendet werden. (Zum richtigen Umgang mit Riegelwerk siehe unter "B Hauswände, Fassaden" in diesem Anhang.)

Für Neubauten ist die farbliche Einpassung ins Orts- und Siedlungsbild ein absolutes Erfordernis. Als Richtschnur kann dazu die natürliche Farbpalette der Landschaft (braun, ocker, grün, rot) konsultiert werden. Weisse glatte Fassaden wirken in unserer Landschaft oft kahl und langweilig und künden lautstark von der Farbenblindheit ihrer Bemaler und Bauherren. Auf Grund der Fernwirkung der weissen Farbe beanspruchen sie zudem oft eine aufdringliche, dem Bauwerk nicht angemessene Dominanz im Orts- und Landschaftsbild.

Es wird empfohlen, vor Beginn der Um- und Neubauarbeiten die kostenlose Bauberatung der kant. Denkmalpflege zu konsultieren.

D Fenster, Fensterläden, Türen, Tore

Fenster sind die Augen eines Hauses. An alten Gebäuden bilden sie in der Regel stehende, gerahmte Rechtecke mit einer zeittypischen Unterteilung durch Sprossen und/oder Kreuzstöcken.

Öffnungen in der Form liegender Rechtecke oder Quadrate wirken an Altbauten und in alten Ortsbildern meist als Fremdkörper. Massveränderungen bei Fensteröffnungen an Altbauten sollten daher generell unterbleiben.

Für die Schaffung von grösseren Fensterflächen eignet sich auch heute noch das früher oft erstellte Reihenfenster.

Bei Neubauten soll das Fensterformat nicht vom Zufall oder dem Normkatalog diktiert werden, sondern sich an den benachbarten Altbauten orientieren.

Sprossenlose Fenster wirken an dörflichen Altbauten wie ausgestochene Augen. Die Mehrkosten von Sprossenfenstern sind, gemessen am übrigen baulichen Aufwand, meist bescheiden und die vermeindliche Pflegeleichtigkeit sprossenloser Fenster hat sich meist noch als Irrtum erwiesen. Modische Teilungen, Fantasiegläser oder Sprossen zwischen den Gläsern wirken oft als ortsfremde Attrappen. Im Zweifelsfall die Denkmalpflege fragen!

Fenster und Türen ohne Einfassungen wirken oft wie herausgestanzt. Altbauten besitzen vorwiegend gerahmte Öffnungen. Die Einfassungen bestehen dabei aus Stein, Holz oder speziell gestaltetem Verputz. Neue Öffnungen am gleichen Bau sollten in gleicher Weise gestaltet werden.

Fensterläden sind ein wichtiges Gestaltungselement früherer Architektur und prägen wesentlich das Gassenbild. Sicherheit, Isolation und Verdunkelung gewähren sie mindestens so gut wie Roll-Läden oder Lamellenstoren. Geschlossene Läden sollten aus breiten, stumpf verleimten Brettern, Jalousieläden mit breiten Brettchen erstellt werden. Kunststoffläden sind ein untauglicher Ersatz für Holzläden.

Türen sind die Visitenkarten der Hausbewohner. Zu jedem Haustyp gehört eine typische Türe, die nicht beliebig ausgewechselt werden kann. Modische Formen, Farben oder Materialien wirken oft plump und können das alte Haus und das Gassenbild erheblich beeinträchtigen.

Handwerklich gute Füllungstüren (gestemmte Türen etc.) sind bei Altbauten jeder modern sein wollenden Türe aus Kunststoff, Metall, Glas bezüglich Zweckmässigkeit mindestens ebenbürtig und oft noch günstiger. Dunkle Hauseingänge können oft mit einer Beleuchtung besser und billiger erhellt werden als mit Fensterausbrüchen oder Glastüren.

Tore wurden früher reich verziert und bereichern heute noch zahlreiche "Zweckbauten". Auch moderne Torkonstruktionen lassen sich gestalterisch an überlieferte Tore anlehnen, ohne dabei Altbauten und Gassenbild zu beeinträchtigen. Statt Kipptore sollten wo möglich Flügeltore erstellt werden. Normtore aus Metall, Kunststoff oder mit Täferfüllung wirken fremd an Altbauten. Verglasungen sollten entweder weggelassen oder dann unauffällig in die Torgestaltung integriert werden.

Fenster, Fensterläden, Türen, Tore



Vorbild: Fenster als stehendes Rechteck mit Einfassung, Läden und Sprossen



Reihenfenster sind das Mittel für grössere Fensterflächen



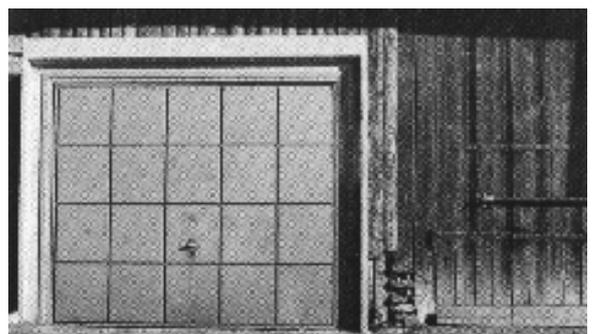
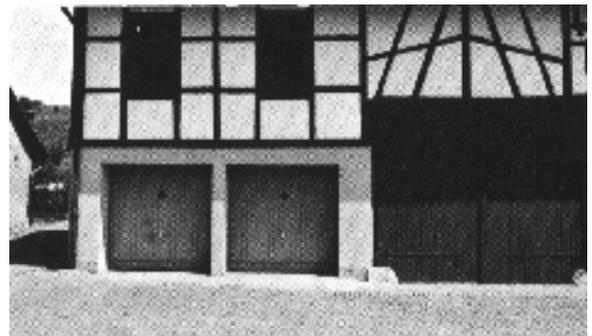
Gesichtsverlust durch liegende Fensterlöcher und fehlende Einfassung



Herkömmliche Türen, welche dem Charakter unserer Altbauten entsprechen



Verzierte Tenntore bilden einen Schmuck des Dorfbildes und sollten erhalten bleiben



Falsch: in Material und Gestaltung fremd wirkende Tore an Altbauten

E Schaufenster, Reklamen

Laden- und Schaufenstereinbauten sowie die Gestaltung von Reklamen bilden oft heikle Probleme, weil dabei die Interessen des Ortsbildes mit denjenigen des Geschäftslebens aufeinanderstossen.

Bei der Gestaltung von Schaufenstern an Altbauten ist grösste Rücksicht erforderlich. Die Qualität des Geschäftes und die Wirkung der Auslage sind nicht abhängig von der Fenstergrösse, sondern von der geschickten Präsentation der Ware. Grosse Verkaufsräume verlangen nicht unbedingt grosse Schaufenster; im Gegenteil; mit dem Guckkasteneffekt (kleines Fenster mit Blick auf grosse Ausstellungsfläche) werden sehr gute Werbeerfolge erzielt.

Das Gebäude soll optisch am Boden stehen bleiben und nicht, durch Schaufenster oder Schriftbänder getrennt, erst im Obergeschoss beginnen. Hausecken, Zwischen- und Eckstützen sollen das Haus optisch glaubwürdig auf dem Boden abstützen. Schaufenster sollen in Proportion, Anordnung und Einfassung auf die darüberliegende Fassade abgestimmt werden. Öffnungen in Form liegender Rechtecke sind an Altbauten zu vermeiden. Schaufensterverglasungen müssen in der Regel um Mauerstärke zurückversetzt bleiben und dürfen nicht fassadenbündig montiert werden. In besonderen Fällen können auch Arkaden eingebaut werden.

Reklamen sollen dem Gewerbetreibenden wirksame Werbung ermöglichen, ohne dass dabei Altbauten oder Ortsteile optisch erschlagen werden. Grösse und Aufdringlichkeit der Reklame sagen noch nichts über die Qualität der Waren resp. des Geschäftes aus.

Grundsätzlich ist auf eine ruhige, unaufdringliche, formal und grafisch gute Beschriftung zu achten. Reklamen sind nur am Erdgeschoss zulässig, auf Fremdwerbung und Leuchtreklamen ist in dörflichen Ortsbildern zu verzichten.



Richtig: kleine Schaufenster, unterteilte Glasfläche, kleine Schrift



Richtig: feinteilige Gestaltung eines Gewerbeeinbaus in ehem. Ökologieteil



Falsch: Öffnungen ohne Bezug zur übrigen Fenstereinteilung, falsches Material an Türe und Anbau



Falsch: um die Ecke gezogene Fenster lassen das Gebäude optisch schweben. Falsche Materialwahl

Schaufenster, Reklamen



Vorbild: herkömmliche Gestaltung von Schaufenster und Eingang



Gut gestalteter neuer Ladeneingang und Schaufenster



Schlecht: keine Rücksichtnahme bei der Gestaltung auf das übrige Haus



Schlecht: grosse horizontale Öffnung lässt das Haus "schweben"



Schlecht: vermeindlich "originelle" Reklamen sind Fremdkörper im Ort



Schlecht: aufdringliche Reklamen verunstalten Haus und Gassenbild



Gut: unaufdringliche Beschriftung und handwerklich guter Aushänger



Mit einem Aushänger erzielt man eine sympathische Werbung

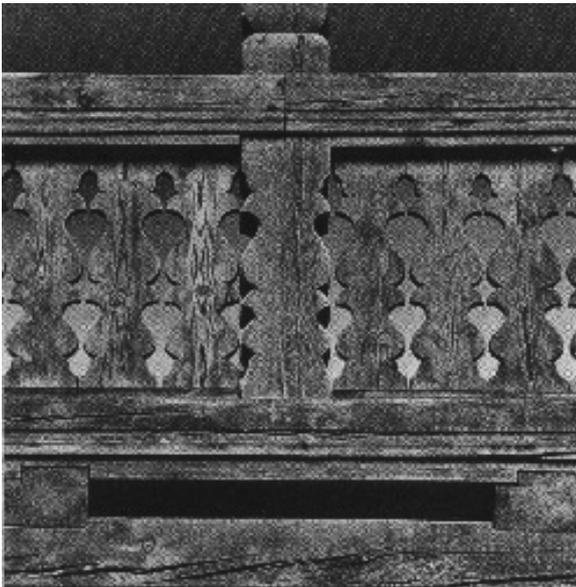
F Balkone, Lauben, Profile, Zierelemente

Lauben sind an Altbauten, wenn überhaupt, auf Seiten- oder Rückfassaden anzutreffen. Balkone an der Hauptfassade, analog Mehrfamilienhäusern, gehören nicht an dörfliche Altbauten oder in schützenswerte Ortsbilder, da sie zu auffällig vom vorherrschenden Bautyp abweichen. In neueren Quartieren ist die Möglichkeit zum Balkoneinbau ebenfalls von Quartierbild und Baustil abhängig.

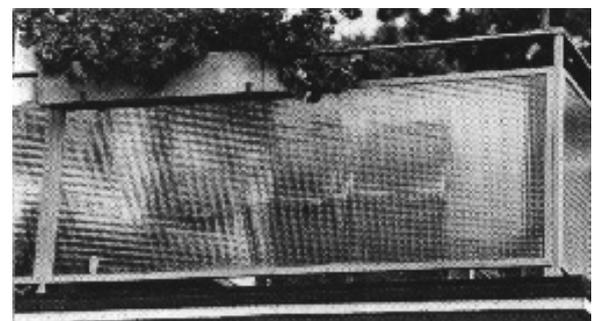
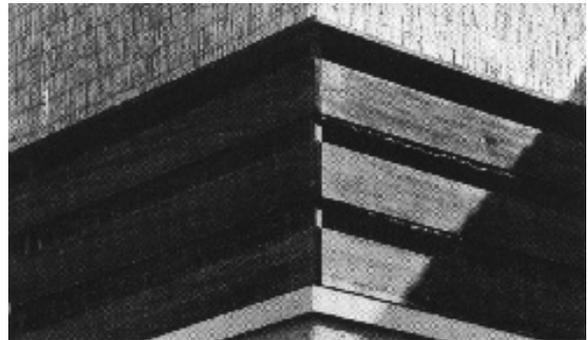
Neue Lauben und Balkone an Altbauten sollten im gleichen Material wie die Fassade oder analog denjenigen an benachbarten Altbauten erstellt werden. Modische Formen wie Horizontalbretter oder ortsfremde Materialien wie Waschbeton, Kunststoff, Drahtglas sind dabei unzulässig. Balkone sollten nicht zum vorherrschenden Fassadenelement gemacht werden.

Alte Profile, Ornamente, Figuren in Holz, Stein, Putz oder Eisen dürfen keinesfalls entfernt, sondern sollten als wertvolle Bestandteile des Altbaus erhalten und, wo nötig, repariert werden.

Details und Zierelemente beleben auf vielfältige, zurückhaltende Weise den Einzelbau und das Ortsbild. Sie zeugen vom handwerklichen Können und der Freude der Erbauer an ihrem Werk. Oft werden diese Details als nutzlos angesehen. Meist kann jedoch mit wenig Aufwand ein solcher Gebäudeschmuck repariert und damit ein Element des Ortsbildes erhalten werden. Zudem ersparen sie als Originale den Erwerb von „billigen“ Nostalgie-Attrappen an kahlrenovierten Altbauten.



Richtig: Brüstungen mit senkrechten Brettern, auch ohne Verzierung



Falsch: modische Formen und ortsfremde Materialien an Altbauten



Richtig: Balkone nur auf der Traufseite. Wenn Balkon oder Laube auf der Traufseite zu weit vorkragen sollte, ist das Vordach vorzuziehen.

Handwerkliche Details, Profile, Zierelemente



Handwerkliche Details und Zierelemente an Altbauten bereichern das Dorfbild und sollten daher erhalten werden. Der Aufwand zur Erhaltung ist meist bescheiden und lohnt sich in den meisten Fällen.



Alte Stechschilder als Reklame sollten erhalten werden. Auch neue Betriebe können auf die gleiche sympathische Weise im Städtchen auf sich aufmerksam machen, ohne dabei mit ihrer Firmentafel das Ortsbild optisch zu erschlagen.

G Nebenbauten, Anbauten, Landw. Bauten, Silos, Hofplätze

Nebenbauten spielten seit jeher eine untergeordnete Rolle in der Gebäudefamilie eines Ortes und traten daher meist auch optisch bescheiden und unauffällig auf. In der Regel übernahmen sie die Gestaltmerkmale der Hauptbauten (Details, Neigung und Form des Daches). Im Interesse des Ortsbildes sollten sich auch neue Nebenbauten optisch ebenfalls den Hauptbauten unterordnen; d.h. sie sollten weder durch grelle Farbgebung noch ortsfremde Materialien oder Gestaltung auffallen. Bewährt haben sich in unserer Gegend das ziegelgedeckte Satteldach und mit Brettern verkleidete Wände (kein Fastäfer).

Anbauten sollten sich in Materialwahl sowie Gestaltung (Dach, Fenster- u. Türöffnungen) dem Hauptbau anpassen.

Futtersilos sind wenn möglich innerhalb von Scheunen anzuordnen, andernfalls ist die Anordnung von mehreren kleinen Silos anstelle eines grossen Silos vorzuziehen. In jedem Fall sollte bei einer Situierung ausserhalb des Gebäudes eine unaufdringliche Farbgebung (braun, grün), eine optisch unauffällige Standortwahl sowie evtl. eine abdeckende Umpflanzung vorgesehen werden.

Hofplätze sollten nicht zu sterilen Parkplätzen umfunktioniert werden. Wo vorhanden, sollten Pflästerungen, Kiesplätze, Vorgärten und Hochstammbäume erhalten bleiben, da sie ein wesentliches und charakteristisches Element des Dorfbildes darstellen. Neue Stützmauer sollten in der Regel vermieden werden.



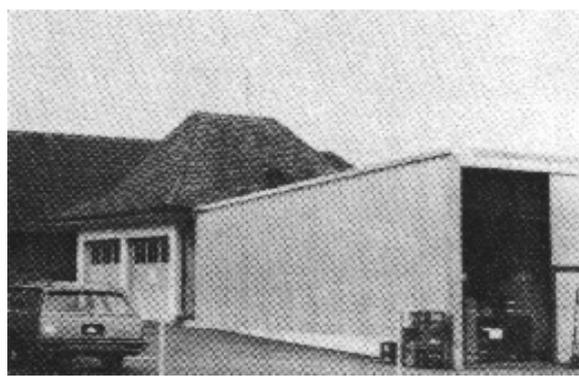
Richtig: formale Anlehnung an Gebäude der herkömmlichen Bebauung



Richtige Anordnung und Materialwahl bei Scheune am empfindlichen Ortsrand



Zu auffällige Gestaltung von Nebenbauten am Strassenrand



Falsch: Gestaltung des Anbaus ohne Rücksicht auf Altbau

2 Grundsätzliches zu Neubauten im Neubaugebiet

Neubaugebiete sind Teile eines Landschaftsbildes und werden in der Regel mit den älteren Siedlungsteilen zusammen gesehen. Neubauten und Neubausiedlungen sollten daher weder farblich noch gestalterisch unnötige Akzente ins Orts- oder Landschaftsbild setzen. Die Farbgebung der Bauten soll sich auch hier an der natürlichen Farbpalette der Landschaft orientieren und nicht durch wahllos weisse Wände die Farbenblindheit der Erbauer ins Land hinaus trompeten.

Ein anonymes Nebeneinander von noch so individuell gestalteten Neubauten bildet kein zusammengehörendes Ortsbild. Eine solche Baumustersammlung hat nie den Charme und die Wohnlichkeit eines ganzheitlich erlebbaren Quartiers mit gemeinsamen Gestaltungs- und Strukturmerkmalen.

Das Quartierbild wird nicht nur durch die Bauten, sondern ebenso durch die Gestaltung der Vorgärten, der Zwischenbereiche und des Strassenraumes geprägt. In ganzheitlich wirkenden Quartieren bilden diese Bereiche ein wesentliches Element des Ortsbildes, während sie in allzu individuell gestalteten Neubausiedlungen oft genug zu zufälligen Restflächen degradiert werden.

Ältere Ortsbilder sind meist das bauliche Abbild einer zusammengehörenden Gemeinschaft, in welcher durch das Einhalten bestimmter (Gestaltungs-) Regeln eine ablesbare (Einheit) Ordnung erzielt wird, welche letztlich allen Beteiligten dient.

Der Grundsatz dieses Verhaltensmusters kann auch in Neubauquartieren angewendet werden und verhilft zu wohnlicheren und ästhetisch besseren Siedlungen.

Im Gegensatz zu der Streubauweise vieler Neubauquartiere zeichnen sich die älteren Siedlungen meist durch eine sparsame und wirtschaftliche Nutzung von Boden und Infrastruktur aus. Die notwendige haushälterische Nutzung des Bodens kann auch in der Einfamilienhauszone durch die „verdichtete Bauweise“ erreicht werden, ohne dass dabei Wohnqualität, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigt werden müssen. Eine nach ganzheitlichen Kriterien gestaltete „verdichtete Siedlung“ ist nicht nur für den einzelnen Bewohner und die Gemeinde wirtschaftlich interessanter als die sonst übliche Streubauweise, sondern sie bringt oft auch eine Verbesserung der Wohnqualität und der gemeinschaftlichen Beziehung der Bewohner mit sich.



Schlecht: sowohl eine allzu individualistische Bauweise als auch eine monotone Gestaltung beeinträchtigen das Siedlungsbild und die Wohnqualität

N. Index

A

Abstände	
- Gebäudeabstand	Art. 54
- Gewässerabstand	Art. 57
- Grenzabstand	Art. 52
- Kleinbauten	Art. 52
- Strassenabstand	Art. 55
- Unterirdische Bauten	Art. 52
- Waldabstand	Art. 56
Abstellplätze	Art. 73
Anlagen	Art. 46
Antennen	Art. 65
Auflage	
- Pläne	Art. 16
Ausfahrten	Art. 74
Ausnahmebewilligung	Art. 83
Ausnützungsziffer	
- Begriff	Art. 50
- Masse	Art. 21

B

Bauberatung	Art. 22
Baubewilligung	
- Auflage	Art. 79
- Ausnahmebewilligung	Art. 83
- Baugesuch	Art. 77
- Bewilligungspflicht	Art. 76
- Einsprache	Art. 80
- Erteilung	Art. 81
- Vereinfachtes Verfahren	Art. 81
- Verfahren	Art. 75ff
- Vorentscheid	Art. 82
Baugesuch	Art. 77
Baukommission	Art. 15, 75
- Bauberatung	Art. 22
Baulinie	
- Begriff	Art. 51
Baulinienplan	
- Einsprache	Art. 20
- Erstellung von	Art. 8
Baureglement	
- Einsprache	Art. 20

- Geltungsbereich	Art. 2
- Genehmigung	Art. 18
- Vollzug	Art. 88
- Zweck	Art. 1
Baureife	Art. 47
Bauten und Anlagen	Art. 46
Bauvorschriften	Art. 46ff
Bauweise	
- halboffene	Art. 49
- offene	Art. 49
- geschlossene	Art. 49
- verdichtete	Art. 49
Bauzonen	Art. 22ff
- Masse	Art. 21
Begriffe	Art. 46ff
Bekanntmachung	
- Richtplan	Art. 17
Bewilligungspflicht	Art. 76

D

Dachflächenfenster	Art. 65
Dachgestaltung	Art. 65
- Dorfzonen	Art. 23
- Kernzone	Art. 22

E

Einsprache	
- Baugesuch	Art. 80
- Baureglement	Art. 20
- Pläne	Art. 20
- Vorschriften	Art. 20
Empfindlichkeitsstufen	Art. 21
Erschliessung	Art. 10ff
- Baulandumlegung	Art. 12
- Finanzierung	Art. 14
- Gestaltungsplan	Art. 11
- Grenzbereinigung	Art. 13
- Pflicht	Art. 10
- Private	Art. 5, 14
- Werkvorschriften	Art. 14

F

Fakultatives Referendum	Art. 19
-------------------------	---------

G

Garagen	Art. 73
Gebäudeabstand	Art. 54
Gebäudehöhe	
- Begriff	Art. 58
- Masse	Art. 21
Gebäudelänge	Art. 21
Gebühren	Art. 90
Geschosshöhe	Art. 58
Geschosszahl	
- Begriff	Art. 58
- Masse	Art. 21
Gestaltung	
- Kern- und Dorfzonen siehe Art. 22f	
- Dachgestaltung	Art. 65
- Fassaden	Art. 65
- Grundsatz	Art. 64
- Richtlinien	Anhang
- Umgebung	Art. 68ff
- Terraingestaltung	Art. 68
- Vorschriften	Art. 64ff
Gestaltungsplan	
- Einleitungsbeschluss	Art. 17
- Verfahren	Art. 6
- Gestaltungsplanpflicht	Art. 40
- Inhalt	Art. 7
- Zweck	Art. 6
Gestaltungsvorschriften	Art 64ff
- Dorfzonen	Art. 23
- Kernzone	Art. 22
Grenzabstand	
- Begriff	Art. 52
- grosser	Art. 53
- kleiner	Art. 53
- Masse	Art. 21
- Mehrlängenzuschlag	Art. 53
- Näherbaurecht	Art. 52
Grenzbereinigung	Art. 13

H

Höchstmasse	Art. 21
-------------	---------

I

Immissionen	
- Begriffe	Art. 62
- Masse	Art. 21

K

Kleinbauten	
- Abstand	Art. 52
- Begriff	Art. 48
Kulturobjekte	
- Beiträge	Art. 5, 41
- Zweck	Art. 41

L

Lagerplätze	Art. 72
Landschaftsschutz	
- Richtplan	Art. 5

M

Masse	
- Abstände	<i>siehe dort</i>
- Höchst- und Mindest-	Art. 21
Massskizzen	Anhang
Mehrlängenzuschlag	Art. 53
Messweisen	Art. 46ff
Mindestmasse	Art. 21

N

Näherbaurecht	Art. 52
Naturschutz	
- Beiträge	Art. 5, 41
- Bewirtschaftung	Art. 41
- Hecken, Feldgehölze	Art. 41
- Naturschutzzonen	Art. 38
- Pflege	Art. 41
- Richtplan	Art. 5
- Unterschutzstellung	Art. 41
Nichtbauzonen	Art. 36ff
- Masse	Art. 21

O

 Ökologischer Ausgleich Art. 5, 41
P

 Privaterschliessung Art. 5, 14
R

 Pflanzen Art. 69

Pläne

- Einsprache Art. 20

- Genehmigung Art. 18

Planungszone Art. 9

Regelbauweise Art. 49

Reklamen Art. 67

Richtplan

- Bekanntmachung Art. 17

- Ökologischer Ausgleich Art. 41

- Richtplanareale Art. 4

- Schutz Art. 5

- Schutzobjekte Art. 41

- Zweck Art. 4

S

 Sonnenkollektoren Art. 65

Spielplätze Art. 70

Stassenabstand Art. 55

Strafen Art. 89

U

 Überlagerte Zonen Art. 39ff

Umgebungsgestaltung Art. 68ff

Unterirdische Bauten Art. 52

V

 Visierpflicht Art. 78

Vorentscheid Art. 82

Z

 Zäune Art. 69

Zonen

- Bauzonen Art. 22ff

- Nichtbauzonen Art. 36ff

- Überlagerte Zonen Art. 39ff

- Übersicht Art. 21

Zonenplan

- Geltungsbereich Art. 5

- Genehmigung Art. 18

Notizen