



Stadt Steckborn

Revision der Kommunalplanung

Beilage 4

Gegenüberstellung der Baureglemente

BauR 1997 / BauR 2019

Stand am 9. September 2019

Gegenüberstellung BauR 1997 / BauR 2019

- Die Gegenüberstellung zeigt, wie die Bestimmungen des rechtskräftigen Baureglements verändert wurden (Zeilenvergleich). Eine leere Zeile bedeutet, dass die gegenübergestellte Bestimmung aufgehoben oder neu aufgenommen wurde.
- Zitate des kantonalen Rechts sind *kursiv* oder mit einem [Hinweis] gekennzeichnet. Im neuen Baureglement wurde auf Zitate des kantonalen Rechts verzichtet, da dieses ohnehin gilt und bei einer Änderung auch jeweils im Baureglement wieder angepasst werden müsste.
- Die Reihenfolge der Artikel folgt dem neuen Baureglement.
- Die Gegenüberstellung kann Fehler enthalten. Inhaltlich massgebend sind die Baureglemente 1997 / 2019.

BauR, rechtskräftig (Stand am 31.08.2011)	BauR, neu (Stand am 09.09.2019)
A. ALLGEMEINES	1. Allgemeine Bestimmungen
Art. 1 Zweck	Art. 1 Zweck
[Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	Das Baureglement ordnet, in Verbindung mit den Richt- und Nutzungsplänen und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen. Es bezweckt insbesondere eine ausgewogene und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedelung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der Schönheit und Eigenart der Landschaft und der Ortsbilder.
Art. 2 Geltungsbereich	Art. 2 Geltungsbereich
1 Das vorliegende Reglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Steckborn und für sämtliche Planungen, Bauten, Anlagen und Terrainverschiebungen.	Das Baureglement gilt für das Gebiet der Politischen Gemeinde Steckborn.
2 Ausnahmen richten sich nach Art. 83 dieses Baureglements.	[vgl. § 92 f. PBG]
Art. 3 Vorbehalt	[vgl. Art. 3 BauR]
Das Baureglement ergänzt, zusammen mit dem Zonenplan und den Richtplänen die weiteren einschlägigen Erlasse von Gemeinden, Kanton und Bund im Planungswesen.	
	Art. 3 Bestandteile der Kommunalplanung
	Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmennutzungsplan (Baureglement und Zonenplan) und Sondernutzungspläne (Schutz-, Gestaltungs- und Baulinienpläne) mit den zugehörigen Vorschriften.
B. PLANUNG	
Art. 4 Richtpläne	
1 [Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	[vgl. § 14 PBG]
2 Richtplanareale der Besiedelung gelten bis zu deren Einzonung nicht als Baugebiet.	[keine Richtplangebiete festgelegt]
Art. 5 Baureglement und Zonenplan	
1 bis 4 [Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	[vgl. § 17 PBG]
5 Die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich, zum Schutz von Natur und Landschaft sowie dem kulturhistorischen Erbe werden von Stadtrat in einem Richtplan festgelegt.	[vgl. Richtplankapitel Landschaft sowie Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte]
<i>Schutz und Pflege sollen dabei in erster Linie durch Reglemente und Nutzungspläne nach Baugesetz gesichert werden (vgl. § 10 TG NHG).</i>	[vgl. §10 NHG TG]
Art. 6 bis 13	
[Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	[vgl. PBG]
Art. 14 Finanzierung / Werkvorschriften / bestehende private Erschliessung	
1 [Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	[vgl. PBG]
2 Die Details betreffend Ausführung der Erschliessungsanlagen werden in separaten Reglementen festgelegt (Wasser, Elektrisch, Kanalisation etc.)	[Hinweis unnötig]
3 Ausbau und Korrektion 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.	[vgl. § 36 PBG]
D. PLANUNGSVERFAHREN	
Art. 15 Zuständigkeit Baukommission	Art. 4 Zuständigkeiten
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.	1 Der Vollzug dieses Reglements sowie die Anwendung der im Aufgabenbereich der Gemeinde liegenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften obliegen dem Stadtrat. Er ist zuständige Gemeindebehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes und entscheidet mit Ausnahme der in Absatz 2 erwähnten Fälle.

BauR, rechtskräftig (Stand am 31.08.2011)	BauR, neu (Stand am 09.09.2019)
2 Der Stadtrat bestimmt eine Baukommission, welche die fachliche Vorprüfung der Baugesuche zuhanden des Stadtrates vornimmt (Art. 75 BauR).	2 Der Stadtrat überträgt die folgenden Aufgaben und Befugnisse an die Baukommission: a) Verhandlung, Vorbereitung und Vollzug aller Geschäfte, die Baupolizeifragen betreffen; b) Zuständigkeit für Baubewilligungsverfahren als oberste Gemeindebehörde im Sinne von § 28 Ziff. 1 VRG über Gesuche, die keine wesentlichen öffentlichen Interessen tangieren oder gegen die keine Einsprachen eingereicht wurden.
Art. 16 bis 20	
[Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	
E. ZONENORDNUNG	2. Zonenordnung
	2.1 Zonenübersicht
Art. 21 Zonenübersicht	Art. 5 Zoneneinteilung
Das Gemeindegebiet wird durch den Zonenplan in folgende Nutzungszonen eingeteilt:	1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:
1 Baugebiet:	<u>Bauzonen</u>
K Kernzone	K Kernzone
D 1 Dorfzone mit 2. Geschoss im Dach	D1 Dorfzone
D 2 Dorfzone mit 3. Geschoss im Dach	D2 Dorfzone
W 1 Wohnzone mit 2. Geschoss im Dach	W1 Wohnzone 1
W 2 Wohnzone mit 3. Geschoss im Dach	W2 Wohnzone 2
W 3 Wohnzone mit 4. Geschoss im Dach	W3 Wohnzone 3
WG 1 Wohn- und Gewerbezone	WA1 Wohn- und Arbeitszone 1
WG 2 Wohn- und Gewerbezone(3. Gesch. im Dach)	WA2 Wohn- und Arbeitszone 2
WG 3 Wohn- und Gewerbezone (4. Gesch. im Dach)	WA3 Wohn- und Arbeitszone 3
MF Mischzone Feldbach	MF Mischzone Feldbach
IDG Industrie-, Dienstleistung- und Gewerbezone	A Arbeitszone
Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OEBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
OeA Zone für öffentliche Anlagen	OEA Zone für öffentliche Anlagen
SGL Schulzone Glarisegg	SG Schulzone Glarisegg
PGL Parkplatzzone Glarisegg	PPG Parkplatzzone Glarisegg
SpP Sportplatzzone Glarisegg	SPG Sportplatzzone Glarisegg
Cp Campingzone	CP Campingzone
FH Freihaltezone	FH Freihaltezone
KG Kleingartenzone, Schrebergärten	KG Kleingartenzone
HA Hafenzone	HA Hafenzone
EH Erholungszone Feldbach	EH Erholungszone Feldbach
2 Nichtbaugebiet:	<u>Nichtbauzonen</u>
LW Landwirtschaftszone	LW Landwirtschaftszone
LS Landschaftsschutzzone	LS Landschaftsschutzzone
NS Naturschutzzone	NS Naturschutzzone
NSW Naturschutzzone im Wald	NSW Naturschutzzone im Wald
3 Überlagerte Zonen:	<u>Überlagernde Zonen</u>
GP Areale mit Gestaltungsplanpflicht	GP Zone mit Gestaltungsplanpflicht
OS Ortsbildschutzperimeterbereich	OS Ortsbildschutzzone
4 Weitere Bezeichnungen des Zonenplanes sind:	[...]
Abgrenzung Wald-Bauzone gemäss Waldfeststellungsplänen mit deren Nr.	[unter Hinweise im Zonenplan]
A Zone archäologischer Fundstellen	AF Zone archäologischer Funde
	GZ Gefahrenzone
5 Daneben gibt der Zonenplan über folgende wichtige Hinweise Auskunft:	
FO Forstzone	[unter Hinweise im Zonenplan]
HE Hecken und Feldgehölze	[unter Hinweise im Zonenplan]
GEW Gewässer	[unter Hinweise im Zonenplan]
	2 Wo in diesem Baureglement keine Regelungen über Zonen-zweck und zulässige Nutzungen in den einzelnen Zonen getroffen werden, gelten diesbezüglich die Bestimmungen der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz (PBV).
	3 In den einzelnen Zonen gelten für die Regelbauweise die Massvorschriften der nachfolgenden Tabelle der Höchst- und Mindestmasse:
6 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse der Regelbauweise	<u>Tabelle der Höchst- und Mindestmasse</u>
[Gegenüberstellung siehe letzte Seite]	[Gegenüberstellung siehe letzte Seite]

BauR, rechtskräftig (Stand am 31.08.2011)	BauR, neu (Stand am 09.09.2019)
Bauweise in den Zonen, Zonenvorschriften	
I. Baugebiet	2.2 Bauzonen
Art. 22 Kernzone	Art. 6 Kernzone K
<u>Zweck</u>	<u>Zweck</u>
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.	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.
<u>Nutzung</u>	<u>Nutzung</u>
2 Zulässig sind gemischte bauliche Nutzungen für das Wohnen sowie für höchstens mässig störendes kleinstädtisches Gewerbe und Dienstleistungen.	2 Zulässig sind gemischte bauliche Nutzungen für das Wohnen sowie für höchstens mässig störendes, kleinstädtisches Gewerbe und Dienstleistungen.
<u>Bestehende Bauten</u>	<u>Bauten</u>
3 Bestehende Gebäude können im Rahmen des Altbauvolumens ausgebaut und genutzt werden, sofern keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden.	[da kein Dichtemass festgelegt ist, gilt dies ohnehin]
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 Regelbauweise bewilligen oder verfügen. Dies gilt insbesondere auch für die Erhaltung von für das Ortsbild wichtigen Freiflächen.	[vgl. Art. 6 Abs. 21 BauR]
Der Wiederaufbau im Ausmass der bestehenden Grundmauern und Traufhöhen ist die Regel.	[kein Bedarf, vgl. Abs. 1]
<u>Neubau</u>	
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.	3 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.
<u>AZ</u>	
Die Ausnützungsziffer wird in dieser Zone durch Bau- und Gestaltungsvorschriften ersetzt.	[muss nicht wiederholt werden, vgl. Art. 5 Abs. 3]
<u>Bauweise</u>	<u>Bauweise</u>
5 Grundsätzlich gilt die geschlossene Bauweise (vgl. Art. 49 Abs. 3).	4 Grundsätzlich gilt die geschlossene Bauweise (vgl. § 36 Abs. 1 PBG). Zudem können Hauptbauten mit einem kleinen Gebäudeabstand bewilligt werden, wenn dadurch in der Strassenflucht der Eindruck einer geschlossenen Bebauung vorherrscht. In diesem Fall gelten die Bestimmungen der geschlossenen Bauweise sinngemäss (Näherbaurecht / Abstände zu hinterliegenden Bauten).
<u>Abbruch</u>	<u>Abbruch</u>
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.	5 Ein Abbruch von Bauten darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines zonenkonformen Ersatzbaus gesichert ist.
<u>Detail</u>	
7 Für die Detailgestaltung der baulichen Massnahmen sind die Gestaltungsrichtlinien im Anhang Seite 43ff dieses Reglementes massgebend.	[keine Gestaltungsrichtlinien im BauR]
<u>Bauberatung</u>	<u>Bauberatung</u>
Bauliche Massnahmen sind noch vor ihrer planerischen Bearbeitung mit der Baukommission vorzubesprechen. Die Bauberatung ist unentgeltlich.	6 Bauliche Massnahmen können bereits in der Entwurfsphase mit der Baukommission vorbesprochen werden. Die Bauberatung ist unentgeltlich.
<u>Dach</u>	<u>Dachgestaltung</u>
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 Biberschwanz-Tonziegeln naturrot, braun oder antik-engobiert einzudecken.	7 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 Biberschwanz-Tonziegeln mit ortsüblicher Farbgebung einzudecken. Bestehende Eindeckungen mit Biberschwanzziegel sind zu erhalten resp. nach Möglichkeit wiederherzustellen.
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 wiederherzustellen.	8 Bei Klein- und Anbauten können andere Dächer zugelassen werden, wenn sich diese gut ins Ortsbild einfügen.
<u>Dachaufbauten und -einschnitte</u>	<u>Dachaufbauten und -einschnitte</u>
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.	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 Dachfläche einheitlich als Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden. Sie haben bezüglich Grösse, Form

BauR, rechtskräftig (Stand am 31.08.2011)	BauR, neu (Stand am 09.09.2019)
	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).	10 Offene Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Überdeckte Dacheinschnitte können aufgrund einer begründeten Fachstellungnahme bewilligt werden.
Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in der Regel gesamthaft einen Drittel der darunterliegenden Fassadenlänge nicht überschreiten.	11 Dachaufbauten und -einschnitte sowie Quergiebel dürfen in der Regel gesamthaft einen Drittel der darunterliegenden Fassadenlänge nicht überschreiten.
Für Lukarnen und Gauben muss der Scheitelpunkt mind. einen Meter unterhalb des Hauptfirstes liegen.	12 Für Lukarnen, Gauben und Quergiebel muss der Scheitelpunkt min. einen Meter unterhalb des Hauptfirstes liegen.
Die Fensterhöhe bei Schleppegauben darf in der Regel max. 2/3 der normalen Fensterhöhe des Gebäudes betragen.	[kein Bedarf]
Grössere Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.	13 Grössere Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.
<u>Dachfenster</u>	<u>Dachfenster</u>
Vereinzelte Dachflächenfenster und runde Blechlukarnen sind bis max. 0,4 m ² Lichtmass zugelassen, sofern sie sich inklusive deren Eindeckrahmen unauffällig in die Dachlandschaft einfügen.	14 Vereinzelte Dachflächenfenster und runde Blechlukarnen sind bis max. 0,4 m ² verglaste Fläche zugelassen, sofern sie sich inklusive deren Eindeckrahmen unauffällig in die Dachlandschaft einfügen.
Atelierfenster können nur dort zugelassen werden, wo dies dem Habitus des Gebäudes entspricht und die Dachlandschaft nicht stört.	15 Atelierfenster können dort zugelassen werden, wo sie die Dachlandschaft nicht stören.
<u>Sonnenkollektoren</u>	
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.	[vgl. Art. 18a RPG]
<u>Antennen</u>	
10 Generell besteht die Möglichkeit, an die Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.	[unnötiger Hinweis]
Aussenantennen, insbesondere Parabolantennen an Fassaden und auf Dachflächen, sind nicht zugelassen, wenn sie auffällig in Erscheinung treten resp. ungünstig im Ortsbild auffallen.	[vgl. Art. 36 BauR]
<u>Balkone</u>	<u>Balkone</u>
11 Lauben und Balkone sind zulässig, sofern sie	16 Lauben und Balkone sind zulässig, sofern sie;
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;	a) in die Gebäudestruktur integriert und deren Gestaltungsmerkmale übernommen werden. Dabei dürfen sie in der Regel nicht über den Dachvorsprung hinauskragen ;
- oder -	- 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.	b) konstruktiv und gestalterisch vom Hauptbaukörper abgesetzt, filigran gestaltet und in Leichtbauweise erstellt werden. Dabei beträgt die maximale Balkontiefe 2.00 m, in nicht einsehbaren Innenhöfen 2.50 m.
<u>Fassade</u>	<u>Fassade</u>
12 Fassadengestaltung und Farbgebung haben sich an den zonenkonformen Altbauten in der Umgebung zu orientieren. Die Farbgebung ist auch bei Fassadenrenovierungen und -restaurierungen bewilligungspflichtig.	17 Fassadengestaltung und -farbgebung haben sich an den zonenkonformen Altbauten in der Umgebung zu orientieren. Die Farbgebung ist auch bei Fassadenrenovierungen und -restaurierungen bewilligungspflichtig.
<u>Fenster</u>	<u>Fenster</u>
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.	18 Erlaubt sind Holzfenster in Form eines stehenden Rechteckes, welche von einem Gewände eingefasst sind. Die Fensterflügel sind mit einer aussenliegenden, dem Baustil des Hauses entsprechenden Sprossenteilung zu versehen.
	<u>Reklamen</u>
	19 Selbstleuchtende Reklamen und selbstleuchtende Firmenschilder sind unzulässig.
	<u>Aussenraum</u>
	20 Hofplätze, Gärten und Grünflächen sind zu erhalten, soweit sie für das Ortsbild von Bedeutung sind. Die Entfernung von Vorgärten ist dabei im Sinne der Erhaltung des Ortsbildes bewilligungspflichtig.
	<u>Ausnahmen</u>
	21 Zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung kann der Stadtrat Ausnahmen nach § 92 Abs. 1 Ziff. 4 PBG bewilligen.

BauR, rechtskräftig (Stand am 31.08.2011)	BauR, neu (Stand am 09.09.2019)
Art. 23 Dorfzonen	Art. 7 Dorfzonen D1 / D2
<u>Zweck</u>	<u>Zweck, Nutzung</u>
1 Die Dorfzonen dienen der baustilgerechten Erhaltung der bestehenden Bauten sowie der sorgfältigen Eingliederung von An-, Um- und Neubauten ins Ortsbild.	1 Es gelten die Bestimmungen von § 6 PBV.
Es gelten die offene und die halboffene Bauweise.	[kein Bedarf zur Einschränkung der Bauweise]
<u>Nutzung</u>	
2 Zugelassen sind gemischte bauliche Nutzungen für das Wohnen, für bis höchstens mässig störendes dörfliches Gewerbe sowie der Landwirtschaft.	[vgl. § 6 PBV]
<u>Gestaltung</u>	<u>Gestaltung</u>
3 Es gelten im Wesentlichen die Gestaltungsvorschriften der Kernzone von Art. 22 Abs. 3-13.	2 Es gelten im Wesentlichen die Gestaltungsvorschriften der Kernzone nach Art. 6 Absätze 7 bis 20.
Im Falle einer Umnutzung sollte bei ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden die hergebrachte Abfolge von Wohnhaus und Ökonometeil ablesbar bleiben.	3 Im Falle einer Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden muss die hergebrachte Abfolge von Wohnhaus und Ökonometeil ablesbar bleiben.
<u>D 1</u>	
4 Zugelassen sind max. 2-geschossige Bauten, wobei ein 2. Geschoss vollumfänglich im Dach zu liegen hat, bei einem max. Kniestock von 100 cm.	[vgl. Art. 5 Abs. 3 BauR]
<u>D 2</u>	<u>Neubauten</u>
5 Zugelassen sind max. 3-geschossige Bauten, wobei ein 3. Geschoss vollumfänglich im Dach zu liegen hat, bei einem max. Kniestock von 100 cm.	[vgl. Art. 5 Abs. 3 BauR]
Neue 1-geschossige Hauptbauten sind nicht zugelassen.	4 Neue Hauptbauten haben mindestens zwei Vollgeschosse aufzuweisen, die keine Dachschrägen enthalten.
<u>Hotel Feldbach, Phönixtheater</u>	<u>Hotel Feldbach, Phönixtheater</u>
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.	5 In der Dorfzone um das Hotel Feldbach und das Phönixtheater liegt die maximal zulässige Gesamthöhe bei 408.15 M.ü.M.
	<u>Ausnahmen</u>
	6 Zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung kann der Stadtrat Ausnahmen nach § 92 Abs. 1 Ziff. 4 PBG bewilligen.
Art. 24 Wohnzonen	Art. 8 Wohnzonen W1 / W2 / W3
<u>Zweck, Nutzung</u>	
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.	1 Es gelten die Bestimmungen von § 5 PBV.
Es gelten die offene und halboffene Bauweise.	[kein Bedarf zur Einschränkung der Bauweise]
<u>Gestaltung</u>	
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.	[vgl. Art. 34 BauR]
<u>W 1</u>	
3 Zugelassen sind max. 2-geschossige Wohnbauten, wobei ein 2. Geschoss vollumfänglich im Dach zu liegen hat, bei einem Kniestock von max. 75 cm.	[vgl. Art. 5 Abs. 3 BauR]
<u>W 2</u>	
4 Zugelassen sind bis 3-geschossige Wohnbauten, wobei ein 3. Geschoss vollumfänglich im Dach zu liegen hat, bei einem Kniestock von max. 75 cm.	[vgl. Art. 5 Abs. 3 BauR]
<u>W 3</u>	
5 Zugelassen sind bis 4-geschossige Wohnbauten, wobei ein 4. Geschoss vollumfänglich im Dach zu liegen hat, bei einem Kniestock von max. 75 cm.	[vgl. Art. 5 Abs. 3 BauR]
Eingeschossige Hauptbauten sind nicht zugelassen.	2 Hauptbauten in der Wohnzone W3 haben mindestens zwei Vollgeschosse aufzuweisen, die keine Dachschrägen enthalten.
Art. 25 Wohn-/Gewerbebezonen	Art. 9 Wohn- und Arbeitszonen WA1 / WA2 / WA3
<u>Zweck, Nutzung</u>	
1 Diese Zonen dienen der gemischten baulichen Nutzung mit Wohnungen und bis zu mässig störendem Gewerbe.	1 Es gelten die Bestimmungen von § 7 PBV.
Es gelten die offene und halboffene Bauweise.	[kein Bedarf zur Einschränkung der Bauweise]
<u>Gestaltung</u>	

BauR, rechtskräftig (Stand am 31.08.2011)	BauR, neu (Stand am 09.09.2019)
2 Die Gestaltungsanforderungen entsprechen denjenigen der Wohnzone in Art. 24 Absatz 2. Verlangt wird eine differenzierte, gut proportionierte Fassadengestaltung.	[vgl. Art. 34 BauR]
WG 1	
3 Zulässig sind eingeschossige Bauten.	[vgl. Art. 5 Abs. 3 BauR]
WG 2	
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.	[vgl. Art. 5 Abs. 3 BauR]
WG 3	
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.	[vgl. Art. 5 Abs. 3 BauR]
Eingeschossige Hauptbauten resp. solche, deren 2. Geschoss im Dach liegt, sind nicht zugelassen.	2 Hauptbauten in der Wohn- und Arbeitszone WA3 haben mindestens zwei Vollgeschosse aufzuweisen, die keine Dachschrägen enthalten.
Art. 25a Mischzone Feldbach	Art. 10 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	1 Die Mischzone Feldbach dient der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten sowie öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen.
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.	2 Die maximal zulässige Gesamthöhe liegt entlang der Seestrasse bei 414.15 m .ü. M., im Bereich der „Überbauung Nautilus“ bei 408.15 m .ü. M.
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 Gewerbebezonen, Art. 25 BauR.	3 Gebäude dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain bergseitig mit maximal zwei Vollgeschossen und einem Dach- oder Attikageschoss in Erscheinung treten.
Art. 26 Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbezone	Art. 11 Arbeitszone A
1 Diese Zone dient der Nutzung mit bis mässig störenden Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben.	Es gelten die Bestimmungen von § 8 PBV.
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.	[vgl. Art. 34 BauR]
Art. 27 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA
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.	Es gelten die Bestimmungen von § 9 PBV.
Art. 27a Zone für öffentliche Anlagen	Art. 13 Zone für öffentliche Anlagen OEA
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.	Die Zone dient der Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Anlagen, unterirdischen Bauten sowie von standortgebundenen Kleinbauten.
Art. 28 Schulzone Glarisegg	Art. 14 Schulzone Glarisegg SG
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.	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.
2 Zulässig sind Nutzungen für Schulbetrieb und Dienstleistungen, inklusive der dafür notwendigen Wohnungen, soweit sich dies mit dem Charakter des Ortsbildes vereinbaren lässt.	2 Zulässig sind Nutzungen für Schulbetrieb, Dienstleistungen und Wohnen, soweit sich dies mit dem Charakter des Gebäudeensembles vereinbaren lässt.
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.	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.	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.	[vgl. Freihaltezone im Zonenplan]
Art. 29 Parkplatzzone Glarisegg	Art. 15 Parkplatzzone Glarisegg PPG
1 Diese Zonen sind für Erstellung und Betrieb von Abstellplätzen für Fahrzeuge reserviert.	1 Diese Zonen sind für Erstellung und Betrieb von Abstellplätzen für Fahrzeuge reserviert.

BauR, rechtskräftig (Stand am 31.08.2011)	BauR, neu (Stand am 09.09.2019)
2 Die Parkierungsanlagen sind durch geeignete Bepflanzung optisch in die Landschaft einzubinden und mit einem Grünstreifen vom See resp. der Staatsstrasse abzutrennen.	2 Die Parkierungsanlagen sind durch geeignete Bepflanzung optisch in die Landschaft einzubinden und mit einem Grünstreifen vom See resp. der Staatsstrasse abzutrennen.
Art. 30 Sportplatzzone Glarisegg	Art. 16 Sportplatzzone Glarisegg SPG
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.	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.
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.	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.
Art. 31 Campingzone	Art. 17 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. Ein angemessenes Angebot an Passantenplätzen ist anzustreben.	Diese Zone ist für den Betrieb von Campingplätzen reserviert. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb notwendig sind.
Art. 32 Freihaltezone	Art. 18 Freihaltezone FH
Die Freihaltezone bezweckt die dauernde Freihaltung der Ortsbildsilhouette am Seeufer sowie des historischen Ortsrandes des Städtli. Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie zur Wartung oder Nutzung des Geländes dienen und dem Zonenzweck nicht widersprechen.	Es gelten die Bestimmungen von § 10 PBV.
Art. 33 Kleingartenzone	Art. 19 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.	1 Diese Zone ist für die Nutzung mit Kleingärten (Schrebergärten) bestimmt. Bauten und Anlagen haben sich in Material und Farbe dem Landschaftsbild unterzuordnen.
2 Zugelassen sind eingeschossige Kleinbauten mit einer Grundfläche von max. 15m ² . Davon dürfen max. 6m ² auf abgeschlossene Raunteile zur Aufnahme von Gartengeräten etc. und max. 9m ² auf überdachte Veranden entfallen. Ebenfalls zugelassen sind Wasserbehälter, Plattenwege sowie Beet- und Wegeinfassungen. Beläge, Einfassungen und Stützwände sind so zu erstellen, dass sie jederzeit ohne grösseren Aufwand verändert oder entfernt werden können.	2 Zugelassen sind eingeschossige Gartenhäuschen mit einer Grundfläche von max. 15m ² . Ebenfalls zugelassen sind Wasserbehälter, Plattenwege sowie Beet- und Wegeinfassungen. Beläge, Einfassungen und Stützwände sind so zu erstellen, dass sie jederzeit ohne grösseren Aufwand verändert oder entfernt werden können.
Art. 34 Hafenzone	Art. 20 Hafenzone HA
1 Diese Zone dient der Erhaltung und dem Betrieb der Hafenanlagen.	1 Diese Zone dient der Erhaltung und dem Betrieb der Hafenanlagen.
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.	2 Zugelassen sind Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Bootshafens, wie Stege, Fuss- und Fahrwege, Park- und Trockenliegeplätze, Sitzbänke etc. sowie Infrastrukturbauten.
3 Die Anlagen haben sich unauffällig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.	[vgl. Art. 34 BauR]
Art. 35 Erholungszone Feldbach	Art. 21 Erholungszone Feldbach EH
1 Diese Zone dient der Erhaltung und dem Schutz der parkartigen Seeuferlandschaft auf der Halbinsel Feldbach.	1 Diese Zone dient der Erhaltung und dem Schutz der parkartigen Seeuferlandschaft auf der Halbinsel Feldbach.
2 Mit Ausnahme von Anlagen und Einrichtungen zur extensiven Erholungsnutzung wie Fahr- und Fusswege, Sitzbänke, etc. sind keine oberirdischen Bauten und Anlagen zugelassen.	2 Oberirdische Bauten und Anlagen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind: - Anlagen zur extensiven Erholungsnutzung wie Fahr- und Fusswege, Sitzbänke, etc. - Anlagen für eine sportliche Nutzung wie Fuss- und Handballplätze, Sprintbahnen, etc. - öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen wie Autoabstellplätze, Veloabstellanlagen, etc.
Unterirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie dem Zonenzweck nicht widersprechen und die darüberliegenden Grün- und Freiflächen nicht beeinträchtigen.	[unnötige Präzisierung]
II. Zonen des Nichtbaugebietes	2.3. Nichtbauzonen
Art. 36 Landwirtschaftszone	Art. 22 Landwirtschaftszone LW
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.	1 Es gelten die Bestimmungen von § 11 PBV.
2 Zugelassen sind nur Bauten, welche standortgebunden sind oder der Landwirtschaft dienen. Für betriebliche Wohnbauten gelten die Masse der W2.	[vgl. § 11 PBV]

BauR, rechtskräftig (Stand am 31.08.2011)	BauR, neu (Stand am 09.09.2019)
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.	2 Baukuben und Dachgestaltung haben sich an den herkömmlichen regionaltypischen Landwirtschaftsbauten zu orientieren.
Art. 37 Landschaftsschutzzone	Art. 23 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.	Es gelten die Bestimmungen von § 13 PBV.
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.	[vgl. § 13 PBV]
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).	[vgl. § 13 PBV]
Art. 38 Naturschutzzone	Art. 24 Naturschutzzonen NS / NSW
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.	1 Es gelten die Bestimmungen von § 14 PBV.
2 Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.	[vgl. § 14 PBV]
<i>Eingriffe sind bewilligungspflichtig. Unterhalt und Pflege im üblichen Rahmen sind davon ausgenommen (vgl. § 7 TG NHG).</i>	[vgl. § 7 NHG TG]
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.	[vgl. § 14 NHG TG]
Art. 38a Naturschutzzone im Wald	
1 Die Naturschutzzone im Wald bezweckt die Erhaltung und Förderung von ökologisch wertvollen Strukturen und seltener Tier- und Pflanzenarten.	[vgl. § 14 PBV]
2 Die Bewirtschaftung, die Pflege und der Unterhalt der Naturschutzzonen im Wald sind im regionalen Waldplan zu regeln.	2 Im Wald richten sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen sowie Eingriffe nach Bundesrecht und kantonalem Recht.
III. Überlagerte Zonen	2.4 Überlagernde Zonen
Art. 40 Areale mit Gestaltungsplanpflicht	Art. 25 Zone mit Gestaltungsplanpflicht
1 In diesen Arealen ist vor Erteilung einer Baubewilligung vom Stadtrat ein Gestaltungsplan zu erlassen. Damit sollen eine häusliche Nutzung des Bodens und ein besser gestaltetes Siedlungsbild angestrebt werden. Die Erhaltung der Seesicht ist in Hanglagen dabei anzustreben.	1 Es gelten die Bestimmungen von § 20 PBV.
	2 Zur Gewährleistung einer hohen städtebaulichen Qualität verlangt der Stadtrat in den Zonen mit Gestaltungsplanpflicht die Durchführung eines anerkannten Studienauftrags- oder Wettbewerbsverfahrens als Grundlage für neue Gestaltungspläne. Dazu kann er finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.
2 Der Gestaltungsplan des gestaltungsplanpflichtigen Areals „Feldbach“ regelt insbesondere näher:	[vgl. Gestaltungsplan Feldbach]
- 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	

BauR, rechtskräftig (Stand am 31.08.2011)	BauR, neu (Stand am 09.09.2019)
- Fahr- und Fusswegrechte	
- Öffentliche Bauten in der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen	
- Gewährleistung eines namhaften Durchblicks gegen die Erholungszone 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.	
Art. 39 Ortsbildschutzperimeter	Art. 26 Ortsbildschutzzone OS
1 Der Perimeter umfasst ausserhalb der Dorf- und Kernzonen diejenigen Bereiche, welche substantiell in einer gestalterischen Beziehung zu diesen Dorf- oder Kernzonen stehen.	1 Es gelten die Bestimmungen von § 19 PBV.
2 Bauten und Anlagen haben sich nach den Gestaltungsvorschriften der entsprechenden Dorf- oder Kernzone zu richten (Art. 22/23 BauR).	2 Für Bauten und Anlagen gelten im Wesentlichen die Gestaltungsvorschriften der Kernzone nach Art. 6 Absätze 7 bis 20.
IV. Weiterer Inhalt	
Art. 41 Abgrenzung Wald-Bauzone	
Für den genauen Grenzverlauf sind die speziellen, nummerierten Waldfeststellungs-Detailpläne massgebend.	[unter Hinweise im Zonenplan]
Art. 42 Zonen archäologischer Fundstellen	Art. 27 Zone archäologischer Funde AF
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.	1 Es gelten die Bestimmungen von § 18 PBV. 2 Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Terrainveränderungen aller Art sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.
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.	[vgl. § 18 PBV]
	Art. 28 Gefahrenzone GZ
	Es gelten die Bestimmungen von § 21 PBV.
V. Unverbindliche Hinweise	
Art. 43 Forstzone	[unter Hinweise im Zonenplan]
1 Die Forstzone umfasst das gesamte Waldareal gemäss eidg. und kantonaler Gesetzgebung sowie das zur Aufforstung bestimmte Gebiet.	
2 Standortgebundene Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (vgl. Waldgesetzgebung).	
3 Für Wald-, Ufer- und Gehölzabstände gelten Art.56/57 BauR sowie § 63 PBG und § 15 PBV.	
Art. 43a Hecken und Feldgehölze	[unter Hinweise im Zonenplan]
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	[unter Hinweise im Zonenplan]
Öffentliche Gewässer unterstehen dem Eidg. Gewässerschutzgesetz sowie dem Kant. Gesetz über den Wasserbau, einschliesslich der entsprechenden Vollzugsverordnung.	
Art. 45 Trinkwasserschutzbereiche (vgl. Richtplan Siedlung/Landschaft)	[vgl. Richtplan Siedlung und 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).	
Die zum Schutz des Grundwassers notwendigen Nutzungseinschränkungen sind durch Schutzzonelement und im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten zu regeln (vgl. Art. 20 GSchG).	
F. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	3. Bau-, Gestaltungs- und Umgebungsvorschriften
I. Allgemeine Bauvorschriften (Begriffe, Messweise)	3.1 Besondere Abstände und Masse
Art. 46 Bauten und Anlagen	
Im Sinne dieses Reglementes gelten als Bauten alle ober- und unterirdischen Gebäude und gebäudeähnlichen Provisorien und Fahrbauten.	[kein Bedarf für kommunale Begriffsdefinition]
Als Anlagen gelten befestigte Plätze, Verkehrseinrichtungen und erhebliche Geländeänderungen.	[kein Bedarf für kommunale Begriffsdefinition]
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).	[vgl. § 72 PBG]

BauR, rechtskräftig (Stand am 31.08.2011)	BauR, neu (Stand am 09.09.2019)
Art. 48 Kleinbauten	
Als Kleinbauten gelten unbewohnte, eingeschossige, freistehende und angebaute Bauten von höchstens 40 m ² Grundfläche und max. 3,5 m Gebäudehöhe.	[vgl. IVHB]
Art. 49 Bauweise	
1 Als Regelbauweise gelten die in den Zonenvorschriften beschriebenen Bauweisen, deren Bau-, Gestaltungs- und Umgebungsvorschriften und deren Höchst- und Mindestmasse.	[kein Bedarf für kommunale Begriffsdefinition]
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).	[vgl. § 36 PBV]
3 Bei der geschlossenen Bauweise besteht die Pflicht, seitlich zusammenzubauen. (vgl. §13 PBV).	[vgl. § 36 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.	[vgl. Art. 6 Abs. 4 BauR]
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:	[vgl. § 36 PBV]
a) Bildung von zusammenhängenden Gebäudegruppen unter überwiegender Anwendung der halboffenen Bauweise.	[kein Bedarf für Festlegungen zur verdichteten Bauweise; diese soll im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren geprüft werden]
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 bis 51	
[Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	[vgl. übergeordnetes Recht / IVHB]
Art. 52	Art. 29 Grenzabstände
<u>Grenzabstand</u>	
1 bis 4 [Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	[vgl. übergeordnetes Recht / IVHB]
<u>Abstand Kleinbauten</u>	
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.	[vgl. § 77 PBG]
Der Mindestgrenzabstand für solche Bauten beträgt 3 m. Vorbehalten bleibt ein vom Stadtrat genehmigtes Näherbaurecht.	2 Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.0 m. 3 Für Sitzplätze gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.5 m.
<u>Bauten unter Terrain</u>	
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.	4 Der Grenzabstand für unterirdische Bauten und Anlagen, die äusserlich nicht in Erscheinung treten, sowie für Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze für Motorfahrzeuge beträgt mindestens 0.5 m. Gehen von ihnen übermässige Einwirkungen aus, so vergrössert sich der Grenzabstand auf mindestens 3.0 m.
<u>Zugänge, Parkplätze</u>	
Diese Regelung gilt auch für Hauszugänge, Zufahrten und Abstellplätze für Motorfahrzeuge.	[vgl. Abs. 4]
Art. 53	
<u>Grosser/ Kleiner Grenzabst.</u>	
1 Der grosse Grenzabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Südwest gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.	1 Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten. Im Zweifelsfall entscheidet der Stadtrat.
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.	[vgl. Abs. 1]
	5 Für Mauern, Grenzwände und ähnliche, lichtundurchlässige Grenzvorrichtungen gilt bis 1.6 m Höhe ein Grenzabstand von der Hälfte der Höhe. Ab einer Höhe von 1.6 m ist ein minimaler Grenzabstand von 3.0 m einzuhalten.
	6 Für licht- und luftdurchlässige Einzäunungen sowie für Sträucher, Hecken, Lebhäge und ähnliche Pflanzungen gelten die

BauR, rechtskräftig (Stand am 31.08.2011)	BauR, neu (Stand am 09.09.2019)
	Grenzabstandsbestimmungen des Gesetzes über Flur und Garten (FIGG).
	7 Bäume mit einem Grenzabstand von mindestens 5.0 m sind in der Höhe nicht beschränkt.
	8 Gestaltete Böschungen und Hangsicherungen haben einen Grenzabstand von 0.6 m einzuhalten.
Mehrlängenzuschlag	
3 Mehrlängenzuschläge werden zu den Grenzabständen hinzuge-rechnet, sofern die Fassadenlänge 20,00 m überschreitet. Sie betragen ein Drittel der Länge, höchstens jedoch 4,00 m. Bei halb-offenen resp. Reihenbauweisen ist die ganze Fassadenlänge mas-segeblich.	[kein Bedarf]
Art. 68a Böschungen	
Böschungen müssen (gemessen ab Böschungskante) gegenüber der Nachbargrenze einen Abstand von 60 cm aufweisen. Die Nei-gung darf maximal 45° betragen.	8 Gestaltete Böschungen und Hangsicherungen haben einen Grenzabstand von mindestens 0.6 m einzuhalten.
Art. 54 Gebäudeabstand	Art. 30 Gebäudeabstand
1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.	[vgl. IVHB]
2 Der Gebäudeabstand richtet sich nach den Schutzabständen ge-mäss kant. Brandschutzvorschriften.	Der Gebäudeabstand ist gewahrt, sofern die Brandschutzrichtli-nien der VKF eingehalten sind.
3 Reine Gewerbebauten haben auf dem gleichen Grundstück einen Gebäudeabstand von mind. 6 m einzuhalten.	[vgl. Brandschutzrichtlinien]
Art. 55 bis 57	
[Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	[vgl. übergeordnetes Recht]
Art. 58	
Geschosszahl	
1 Die Geschosszahl wird auf der Talseite der Gebäude gemessen.	[vgl. Art. 5 Abs. 3 BauR]
Diese richtet sich nach der Zonenart gemäss der Tabelle Art. 21, Abs. 5 BauR.	
Die Definition der anrechenbaren Geschosszahl richtet sich nach § 8 PBV.	
Gebäudehöhe	
2 [Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	[vgl. übergeordnetes Recht]
Geschosshöhe	
3 [Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	[vgl. übergeordnetes Recht]
Art. 59 bis 60	
[Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	[vgl. übergeordnetes Recht]
Art. 61 Isolation	
Bauten sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung gegen Kälte, Wärme, Feuchtigkeit und Schall zu isolieren (vgl. dazu die Bestim-mungen der Energiegesetzgebung und bezüglich Schallschutz Art. 32 und 33 LSV).	[vgl. §82 PBG]
Art. 62 Immissionen	
1 Bauten und Anlagen sind unzulässig, wenn aus ihrer bestim-mungsmässigen Benutzung, bei Anwendung der nach dem Stand der Technik möglichen Massnahmen, übermässige Einwirkungen auf die Umgebung auftreten.	[vgl. Art. 684 ZGB]
2 Massgebend sind die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgeb-ung, für den Lärm gelten die zugeordneten Empfindlichkeitsstufen.	[vgl. übergeordnetes Recht (USG / LSV)]
Als nichtstörend gelten Betriebe, die keine grösseren Auswirkungen entfalten als eine übliche Wohnnutzung selbst.	[kein Bedarf für kommunale Begriffsdefinition]
Als mässig störend gelten in der Regel Betriebe, deren Immissio-nen sich im Rahmen des herkömmlichen Handwerks und Gewer-bes halten, sich auf die übliche Arbeitszeit beschränken und nur vor-übergehend auftreten.	[kein Bedarf für kommunale Begriffsdefinition]
Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark stö-rend.	[kein Bedarf für kommunale Begriffsdefinition]
Art. 63 Abbruch, Ruinen	
[Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	[vgl. übergeordnetes Recht]
	3.2 Nachhaltiges Bauen
	Art. 31 Ökologischer Ausgleich in den Bauzonen
	Zum Zweck der Erhaltung und Schaffung von natürlichen Le-bensgrundlagen innerhalb der Bauzonen sowie der Vernetzung von Biotopen sind, wenn möglich; a) nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung, de-ren Fläche 40 m ² übersteigt, extensiv zu begrünen, soweit sie nicht energetisch genutzt werden;

BauR, rechtskräftig (Stand am 31.08.2011)	BauR, neu (Stand am 09.09.2019)
	b) Böschungen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
	Art. 32 Lichtemission
	Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Betriebszeit mit technischen Hilfsmitteln (Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder, Zeitschaltanlage) auf das notwendige Minimum begrenzt wird.
	3.3 Nebennutzflächen
	Art. 33 Abstellräume und -anlagen
	1 In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse Abstellräume für Zweiräder, fahrzeugähnliche Geräte und Kinderwagen etc. vorzusehen.
	2 Für Zweiräder können auch ausserhalb des Hauptgebäudes liegende, beleuchtete und überdachte Abstellanlagen vorgesehen werden.
	3 Der Bedarf an Zweiradabstellplätzen wird vom Stadtrat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen und der örtlichen Verhältnisse bestimmt.
	4 Zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist nebst den gemeinsamen Nebenräumen mindestens ein der Wohnungsgrösse angepasster individueller Keller- oder Estrichraum zu erstellen.
II. Gestaltungsvorschriften für Bauten und Anlagen	3.4 Gestaltungsvorschriften für Bauten und Anlagen
Art. 64 Grundsatz	Art. 34 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.	1 Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung einzuordnen. Umbauten und Renovationen sind baustilgerecht auszuführen.
2 Dach- und Fassadenflächen sind mit einem auf die Umgebung abgestimmten Farbton zu versehen.	2 Dach- und Fassadenfläche sind mit einem auf die Umgebung abgestimmten Farbton zu versehen. Das Gebäude darf durch den gewählten Farbton nicht zum ungebührlichen Akzent im Orts- und Landschaftsbild werden. Dabei ist insbesondere dessen Fernwirkung aus den verschiedenen Himmelsrichtungen und vom See her zu beachten.
Art. 65 Dachgestaltung / Antennen	Art. 35 Dachgestaltung
1 Dachform, Eindeckung und Firstrichtung sowie Dachaufbauten sind auf das Gebäude, den Ortsteil und die Nachbarbauten abzustimmen.	[vgl. Art. 34 BauR]
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.	[vgl. Art. 6 Abs. 7 ff BauR]
3 Nicht begehbare Flachdächer sind in sämtlichen Zonen extensiv zu begrünen.	[vgl. Art. 31 BauR]
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).	[vgl. Art. 18a RPG]
	1 Geneigte Dachflächen dürfen eine Maximalneigung von 40° nicht übersteigen. Davon ausgenommen sind die Dorf-, Kern- und Ortsbildschutzzonen.
	2 Attikageschosse müssen bei der talseitigen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss nach Massgabe von § 29 PBV zurückversetzt sein. Im ebenen Gelände kann der Rückversatz frei angeordnet werden. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat, an welcher Stelle der Rückversatz anzuordnen ist (vgl. Skizze im Anhang).
	3 Bei Pultdächern von Hauptbauten darf die grosse Kniestockhöhe max. 4.5 m betragen und der kleine Kniestock ist talseitig anzuordnen (vgl. Skizze im Anhang).
	Art. 36 Antennen
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).	Aussenantennen, insbesondere Parabolantennen an Fassaden und auf Dachflächen, sind zugelassen, wenn sie sich unauffällig in das Ortsbild einfügen.
Art. 66 Fassaden	
1 Gliederung und Material von Fassaden, insbesondere Anordnung und Proportionen der Fassadenöffnungen sind auf die bestehenden Bauten in der Umgebung abzustimmen.	[vgl. Art. 34 BauR]

BauR, rechtskräftig (Stand am 31.08.2011)	BauR, neu (Stand am 09.09.2019)
2 Die Farbgebung ist auf die Gebäudegliederung abzustimmen. Das Gebäude darf durch den gewählten Farbton nicht zum ungebührlichen Akzent im Orts- und Landschaftsbild werden.	[vgl. Art. 34 BauR]
Art. 67 Reklamen	
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.	[vgl. Art. 34 BauR]
2 Fremdreklamen sind nur auf den dafür von der Gemeinde bestimmten Plakatwänden gestattet.	[unnötiger Hinweis]
3 Reklameanlagen sind bewilligungspflichtig (siehe Art. 76 BauR und § 86 PBG, Ausnahmen siehe § 17 PBV).	[vgl. übergeordnetes Recht]
III. Umgebungsgestaltung	3.5 Umgebungsgestaltungsvorschriften
Art. 68 Terraingestaltung	Art. 37 Terrainveränderungen und -gestaltung
Bezüglich der Terraingestaltung gelten die Bestimmungen des PBG (vgl. § 69 PBG).	Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, sofern sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen und dem Geländeverlauf in der Umgebung angepasst werden. Sie dürfen eine maximale Höhendifferenz von 1.5 m zum massgebenden Terrain nicht übersteigen. Für Garagenzufahrten und Kellereingänge sind einzelne grössere Abgrabungen zulässig, sofern dadurch die bauliche Einpassung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
Art. 69 Zäune, Pflanzen	Art. 38 Aussenraum
1 Einfriedungen haben dem Charakter des Strassenbildes zu entsprechen und dürfen für den Verkehr nicht zu Sichtbehinderungen führen (Sichtbermen s. StrWV).	[kein Bedarf, vgl. auch § 41 StrWG]
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.	1 Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen mit einheimischem Gehölz zu bepflanzen.
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.	2 In der Regel ist mindestens die Hälfte der Fläche zwischen Bauflucht und öffentlicher Verkehrsfläche ortsbildgerecht zu bepflanzen.
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.	[vgl. Art. 6 Abs. 20 BauR]
Art. 70 Spielplätze	Art. 39 Spielplätze und Freizeiflächen
[Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	1 Es gelten die Bestimmungen von § 86 f. PBG.
	2 Sind dabei Bauten auf verschiedenen Parzellen betroffen, sind Besitzverhältnisse, Benutzungsrecht, Kostenverteiler für die Erstellung und den Unterhalt sowie der Unterhalt im Rahmen eines Gestaltungsplans oder auf freiwilliger Basis der betroffenen Grundeigentümer privatrechtlich zu regeln und im Grundbuch anzumerken. Die Spiel- und Freizeiflächen können parzellenübergreifend angeordnet werden.
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.	[vgl. Art. 34 Abs. 5-7 BauR]
Art. 72 Lagerplätze	
Für Lager-, Ausstellungs- und Sammelplätze gelten die Bestimmungen von § 85 PBG.	[vgl. § 97 PBG]
Art. 73 Garagen, Abstellplätze	Art. 40 Parkierung
1 [Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	1 Es gelten die Bestimmungen von § 88 ff. PBG.
2 es sind vorzusehen (Ein- oder Abstellplätze):	2 Es ist folgende Anzahl an Pflichtparkplätzen vorzusehen:
- für Einfamilienhäuser: min. 2 Ein- oder Abstellplätze	- für Einfamilienhäuser; min. 2 Ein- oder Abstellplätze;
- für Mehrfamilienhäuser pro Wohnung: min. 1, zusätzlich 0,25 für Besucher	- für Mehrfamilienhäuser; min. 1 Ein- oder Abstellplatz pro Wohnung für Bewohner und zusätzlich 1/4 der Bewohnerabstellplätze als Besucherabstellplatz (Bruchteile sind aufzurunden).
4 Garagenvorplätze gelten nur bei Einfamilienhäusern als Abstellplätze. Besucherabstellplätze sind als solche zu bezeichnen und dauernd dafür freizuhalten.	3 Garagenvorplätze gelten nur bei Einfamilienhäusern als Abstellplätze. Besucherabstellplätze sind als solche zu bezeichnen und dauernd dafür freizuhalten.
3 Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SNV-Normen vom Stadtrat festzulegen.	4 Der Anzahl Pflichtparkplätze anderer Bauten und Anlagen wird unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen und der örtlichen Gegebenheiten vom Stadtrat bestimmt.
5 Ist die Erstellung der erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, kann der	[vgl. § 89 PBG]

BauR, rechtskräftig (Stand am 31.08.2011)	BauR, neu (Stand am 09.09.2019)
Bauherr zu Beiträgen an den Bau und Betrieb solcher Anlagen verpflichtet werden, wenn sie dem Baugrundstück dienen.	
G. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	4. Baubewilligungsverfahren
	Art. 41 Verfahrensbestimmungen
	Es gelten die Vorschriften von §§ 98 - 111 PBG.
Art. 75 Baukommission	
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.	[vgl. Art. 4 BauR]
Art. 76 Bewilligungspflicht	
[Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	[vgl. Baubewilligungsverfahren nach PBG/PBV]
Art. 77 Baugesuch	
1 Es sind die kantonalen Baugesuchsformulare zu verwenden. Diese können bei der Ortsverwaltung bezogen werden.	[vgl. Baubewilligungsverfahren nach PBG/PBV]
2 Das Baugesuch ist vom Bauherrn und dem Projektverfasser zu datieren und zu unterzeichnen. Der Stadtrat kann den Nachweis der Bauberechtigung verlangen.	[vgl. Baubewilligungsverfahren nach PBG/PBV]
3 bis 6 [Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	[vgl. Baubewilligungsverfahren nach PBG/PBV]
7 Bei Bauvorhaben in den Kern- und Dorfzonen sind die Nachbarbauten beidseitig des Um- resp. Neubauvorhabens auf dem Fassadenplan ebenfalls darzustellen.	[vgl. Baubewilligungsverfahren nach PBG/PBV]
Art. 78 bis 82	
[Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	[vgl. Baubewilligungsverfahren nach PBG/PBV]
Art. 83 Ausnahmewilligung	
1 Werden Ausnahmewilligungen beantragt, so kann die Behörde ihre Entscheidung auf das Gutachten neutraler Fachleute stützen. Die Kosten solcher Gutachten sind vom Antragsteller zu tragen.	[vgl. Art. 42 BauR]
2 bis 3 [Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	[vgl. Baubewilligungsverfahren nach PBG/PBV]
H. BAUAUSFÜHRUNG, BAUKONTROLLE	
Art. 84 Beginn der Bauarbeit	
1 [Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	[vgl. Baubewilligungsverfahren nach PBG/PBV]
2 Die vorübergehende Benutzung des öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten ist nur mit Zustimmung des Stadtrates gestattet und ist gebührenpflichtig.	[kein Bedarf für Bestimmung]
Art. 85 Meldepflicht	
[Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	[vgl. Baubewilligungsverfahren nach PBG/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.	[kein Bedarf für Bestimmung]
Art 87 Verantwortung	
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.	[kein Bedarf für Bestimmung]
	Art. 42 Begutachtung
	Bei Projekten, die aufgrund des Ortsbildes besondere Anforderungen zu erfüllen haben, kann der Stadtrat ein Fachgremium beiziehen.
J. VOLLZUG, STRAFEN UND GEBÜHREN	5. Gebühren
Art. 88 Vollzug / Einstellung	
1 Der Vollzug dieses Reglements ist Sache des Stadtrates.	[vgl. Art. 4 BauR]
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 Verwaltungsverfahrensgesetzes anzudrohen (§ 101 PBG). Nicht vorschriftsgemäss durchgeführte Massnahmen sind, sofern die öffentlichen Interessen dies erfordern, vom Stadtrat auf Kosten des Pflichtenkorrigieren zu lassen.	[vgl. Baubewilligungsverfahren nach PBG/PBV]
Art. 89 Strafen	
1 [Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	[vgl. Baubewilligungsverfahren nach PBG/PBV]

BauR, rechtskräftig (Stand am 31.08.2011)	BauR, neu (Stand am 09.09.2019)
2 Eine ausgesprochene Strafe befreit nicht von der Pflicht, vorschriftswidrige Bauten zu beseitigen resp. reglementskonform abzuändern.	[vgl. Baubewilligungsverfahren nach PBG/PBV]
Art. 90 Gebühren	Art. 48 Gebühren
1 [Zitat des kantonalen Rechts, PBG]	Der Stadtrat erhebt Gebühren auf die Durchführung der baupolizeilichen Aufgaben gemäss Beitrags- und Gebührenordnung.
2 Spezielle Kosten z.B. für Fachgutachten, etc. sowie die Gebühren und Beiträge der Werkerschliessungen (gemäss Beitrags- und Gebührenreglemente) werden separat und zusätzlich erhoben.	[vgl. § 119 PBG]
K. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	6. Schlussbestimmungen
Art. 91	
<u>Ausserkrafttreten</u>	Art. 44 Aufhebung bisherigen Rechts / hängige Verfahren
2 Mit Inkrafttretung der Ortsplanung 1997 treten Zonenplan, Richtplan und Baureglement von 1976/80 (RRB Nr. 1257) ausser Kraft.	1 Mit Inkrafttreten dieses Reglements treten Zonenplan und Baureglement vom 25.03.1998 (vom Regierungsrat genehmigt am 06.07.1999 mit Beschluss Nr. 582) sowie sämtliche Nachträge unter Vorbehalt von Abs. 2 ausser Kraft.
<u>Intertemporales Recht</u>	
3 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über welche die Behörde bei der Inkrafttretung dieses Reglementes noch nicht entschieden hat, sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.	2 Baugesuche, die zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung dieses Reglements hängig sind, werden nach bisherigem Recht (Zonenplan und Baureglement vom 25.03.1998 sowie sämtliche Nachträge) beurteilt.
<u>Inkrafttreten</u>	Art. 45 Inkrafttreten
1 Die Ortsplanung 1997, bestehend aus Baureglement, Zonenplan und Richtplan, tritt mit Datum der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	Das Baureglement tritt nach der rechtskräftigen Genehmigung auf einen vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.
Anhang	Anhang
	1. Skizze zu Art. 5 Abs. 3: Höhenfestlegungen für Bauten
L. Massskizzen	2. Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
M. Gestaltungsrichtlinien	
	3. Abkürzungsverzeichnis
N. Index	4. Index

Anhang: Gegenüberstellung der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

[Die Änderungen sind blau gekennzeichnet]

BauR, neu (Stand am 22.07.2019)

Art. 5 Abs. 3 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

Zone ⁽¹⁾	max. Geschossflächenziffer	max. trauf- oder talseitige Fassadenhöhe ⁽²⁾ (m)	max. Gebäudelänge (m)	min. kleiner Grenzabstand ⁽³⁾ (m)	min. grosser Grenzabstand ⁽³⁾ (m)	Lärmempfindlichkeitsstufe nach Lärmenschutzverordnung (LSV)	Bauvorschriften
K	-	gemäss den Bestimmungen von Art. 6				III	Art. 6
D1	-	5.1	20.0	1/2 der Fassadenhöhe		III	Art. 7
D2	-	8.1	30.0	4.0	4.0	III	Art. 7
W1	0.5	5.1	15.0	4.0	8.0	II	Art. 8
W2	0.8	8.1	35.0	4.0	8.0	II	Art. 8
W3	1.0	11.1	45.0	4.0	8.0	II	Art. 8
WA1	0.5	5.1	15.0	4.0	8.0	III	Art. 9
WA2	0.8	8.1	35.0	4.0	8.0	III	Art. 9
WA3	1.0	11.1	45.0	4.0	8.0	III	Art. 9
MF	gemäss den Bestimmungen von Art. 10	150.0	150.0	6.0	10.0	III	Art. 10
A	-	12.0	100.0	1/2 der Fassadenhöhe, min. 4.0		III	Art. 11
OEBA	-	8.1	45.0	4.0	4.0	II	Art. 12
OEA	-	3.5	-	3.0	3.0	II	Art. 13
SG	-	gemäss den Bestimmungen von Art. 14				II	Art. 14
CP	-	5.1	15.0	4.0	8.0	III	Art. 17
KG	-	3.5	-	-	-	III	Art. 19
HA	-	3.5	-	3.0	3.0	III	Art. 20
LW / LS ⁽⁴⁾	-	W: 8.1 Ö: 9.0	W: 20.0 Ö: 40.0	4.0	4.0	III	Art. 22 / Art. 23

- 1) Siehe Zoneneinteilung gemäss Art. 5 Abs. 1
- 2) Bei Flachdachbauten im ebenen Gelände wird die «trauf- oder talseitige Fassadenhöhe» an jener Fassade gemessen, von welcher aus das Attikageschoss zurückspringt (vgl. Art. 35 Abs. 2 und Skizze im Anhang).
- 3) Diese Masse gelten für die Grenzabstände der Hauptbauten. Die besonderen Grenzabstände für An-/Kleinbauten, Anlagen, Pflanzen etc. sowie die Definition des grossen und kleinen Grenzabstandes sind in Art. 29 geregelt. Gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen gelten die Strassenabstände nach § 44 StrWG.
- 4) W: Wohngebäude / Ö: Ökonomie- und Mischgebäude

Baureglement, rechtskräftig (Stand am 31.08.2011)

Art. 21 Abs. 6 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse der Regelbauweise

Zonen- vgl. auch Art.	Zul. Ausnutzung je nach Bauweise ont./halboff./verd. siehe Art. 49 und 50	max. Geschosszahl G max. Gebäudehöhe [m] siehe Art. 58	max. Gebäude- länge in m	minimale Grenzabst- kleingross länge in m	Empfindl. keits- stufe gem. LSV zul. Immission siehe Art. 62 (3)
K	--	gemäss den speziellen Vorschriften Art. 22	(1) (2)	(1) (2)	III MS
D 1	--	2 Geschosse (2. Gesch. im Dach)	20	1/2 Geb.H	III MS
D 2	--	3 Geschosse (3. Gesch. im Dach)	30	min. 4 m	III MS
W 1	0.20/0.25/ --	2 Geschosse (2. Gesch. im Dach)	15	4/8 m	II NS
W 2	0.40/0.45/0.50	3 Geschosse (3. Gesch. im Dach)	35	4/8 m	II NS
W 3	0.60/ -- / --	4 Geschosse (4. Gesch. im Dach)	45	6/10 m	II NS
WG 1	0.20/0.25/ --	1 Geschoss 4.6 m (5)	15	4/8 m 4/4 m (6)	III MS
WG 2	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	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 dazwischenliegenden 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	--	richten sich nach den vorhandenen Bauten oder altfälliger Sonderbauordnung			II NS
CP	64-69	2 Geschosse (2. Gesch. im Dach)	15	4/8 m	III MS
KG	33, 64	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) Mefrängenzuschlag 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