

Beilage II - Anpassungsbedarf der Sondernutzungspläne aufgrund von ZP/BauR

28. Februar 2024, ERR Ramplaner AG

Alte / Überholte Rahmennutzungsplanung:

Zonenplan mit Baureglement genehmigt am 7. August 2001 (Stand 2013)

Neue Rahmennutzungsplanung:

Zonenplan mit Baureglement genehmigt am 4. Oktober 2022 + Anpassung (in Genehmigung)

In der folgenden Tabelle werden die Artikel des revidierten Baureglements der alten Gesetzgebung gegenübergestellt. Die Artikel, die durch ihre Änderung einen Anpassungs- resp. Überprüfungsbedarf bei den Sondernutzungsplänen bewirken wurden grün markiert. Sie werden in die Tabelle Anhang II übernommen und jeweils pro Sondernutzungsplan beurteilt.

Alter / Überholter Gesetzestext		Neuer Gesetzestext		Anpassungsbedarf																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Artikel	Gesetz / Verordnung	Artikel	Gesetz / Verordnung																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Art. 5 Masstabelle	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zonenart</th> <th colspan="2">Grenzabstand¹⁾</th> <th rowspan="2">Gebäudehöhe</th> <th rowspan="2">Firsthöhe</th> <th rowspan="2">Gebäudelänge max.</th> <th colspan="2">Ausnutzungsziffer</th> <th rowspan="2">Empfindlichkeitsstufe</th> </tr> <tr> <th>klein</th> <th>gross</th> <th>Basis</th> <th>mit G-Anteil²⁾</th> </tr> <tr> <th></th> <th>[m]</th> <th>[m]</th> <th>[m]</th> <th>[m]</th> <th>[m]</th> <th></th> <th></th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>WS</td><td>6</td><td>--</td><td>5.00</td><td>8.00</td><td>18.00</td><td>0.15</td><td></td><td>II</td></tr> <tr><td>W2a</td><td>4</td><td>--</td><td>7.00</td><td>10.00</td><td>25.00</td><td>0.40³⁾</td><td></td><td>II</td></tr> <tr><td>W2b</td><td>4</td><td>6</td><td>8.00</td><td>11.50</td><td>30.00</td><td>0.50³⁾</td><td></td><td>II</td></tr> <tr><td>W3</td><td>5</td><td>10</td><td>10.00</td><td>14.00</td><td>40.00</td><td>0.70</td><td></td><td>II</td></tr> <tr><td>WG2</td><td>4</td><td>6</td><td>8.00</td><td>12.00</td><td>35.00</td><td>0.40³⁾</td><td>0.60</td><td>III</td></tr> <tr><td>WG3</td><td>5</td><td>10</td><td>11.00</td><td>15.00</td><td>40.00</td><td>0.60</td><td>0.80</td><td>III</td></tr> <tr><td>K⁴⁾</td><td>3</td><td>--</td><td>13.00</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>III</td></tr> <tr><td>Wz</td><td>4</td><td>--</td><td>8.00</td><td>12.00</td><td>35.00</td><td>0.50⁵⁾</td><td></td><td>III</td></tr> <tr><td>G</td><td>4</td><td>--</td><td>12.00</td><td>15.00</td><td>60.00</td><td>--</td><td></td><td>III</td></tr> <tr><td>I</td><td>4</td><td>--</td><td>16.00</td><td>16.00</td><td>100.00</td><td>--</td><td></td><td>IV</td></tr> <tr><td>T</td><td>3</td><td>--</td><td>11.00</td><td>15.00</td><td>60.00</td><td>--</td><td></td><td>III</td></tr> <tr><td>OeB</td><td>4</td><td>--</td><td>12.00</td><td>15.00</td><td>60.00</td><td>--</td><td></td><td>III</td></tr> <tr><td>E</td><td>3</td><td>--</td><td>5.00</td><td>8.00</td><td>20.00</td><td>--</td><td></td><td>II⁷⁾</td></tr> <tr><td>Gb⁶⁾</td><td>5</td><td>--</td><td>6.00</td><td>8.00</td><td>100.00</td><td>--</td><td></td><td>III⁷⁾</td></tr> <tr><td>Lw⁶⁾</td><td>5</td><td>--</td><td>10.50</td><td>15.00</td><td>50.00⁸⁾</td><td>--</td><td></td><td>III⁷⁾</td></tr> </tbody> </table> <p>Bemerkungen: ¹⁾ Abweichungen nach Art. 29 bis 31 beachten ²⁾ gemäss Bedingungen nach Art. 7 ³⁾ Mehrnutzung nach Bedingungen von Art. 25 möglich ⁴⁾ Rahmgestaltungsplan "Kerngebiet" massgebend ⁵⁾ gilt nur bei Neubauten mit Ausnahme von Oekonomiegebäuden ⁶⁾ für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Zone WG2 ⁷⁾ gilt nur punktuell bei lärmempfindlichen Räumen</p>	Zonenart	Grenzabstand ¹⁾		Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäudelänge max.	Ausnutzungsziffer		Empfindlichkeitsstufe	klein	gross	Basis	mit G-Anteil ²⁾		[m]	[m]	[m]	[m]	[m]			ES	WS	6	--	5.00	8.00	18.00	0.15		II	W2a	4	--	7.00	10.00	25.00	0.40 ³⁾		II	W2b	4	6	8.00	11.50	30.00	0.50 ³⁾		II	W3	5	10	10.00	14.00	40.00	0.70		II	WG2	4	6	8.00	12.00	35.00	0.40 ³⁾	0.60	III	WG3	5	10	11.00	15.00	40.00	0.60	0.80	III	K ⁴⁾	3	--	13.00	--	--	--	--	III	Wz	4	--	8.00	12.00	35.00	0.50 ⁵⁾		III	G	4	--	12.00	15.00	60.00	--		III	I	4	--	16.00	16.00	100.00	--		IV	T	3	--	11.00	15.00	60.00	--		III	OeB	4	--	12.00	15.00	60.00	--		III	E	3	--	5.00	8.00	20.00	--		II ⁷⁾	Gb ⁶⁾	5	--	6.00	8.00	100.00	--		III ⁷⁾	Lw ⁶⁾	5	--	10.50	15.00	50.00 ⁸⁾	--		III ⁷⁾	Art. 5 Masstabelle	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zonenart</th> <th colspan="2">Grenzabstand^{a)}</th> <th rowspan="2">Gesamthöhe (GH)</th> <th rowspan="2">Fassadenhöhe^{b)} (FH)</th> <th rowspan="2">Gebäudelänge^{b)}</th> <th rowspan="2">Grünflächenziffer (GZ)^{b)}</th> <th rowspan="2">Empfindlichkeitsstufe (ES)^{b)}</th> </tr> <tr> <th>klein</th> <th>gross</th> </tr> <tr> <th></th> <th>[m]</th> <th>[m]</th> <th>[m]</th> <th>[m]</th> <th>[m]</th> <th>[%]</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>W1</td><td>6</td><td>--</td><td>8.00</td><td>5.00</td><td>18.00</td><td>75</td><td>II</td></tr> <tr><td>W2</td><td>4</td><td>6</td><td>11.50</td><td>8.00</td><td>30.00</td><td>50</td><td>II</td></tr> <tr><td>W3</td><td>5</td><td>10</td><td>14.00</td><td>11.00</td><td>40.00</td><td>45</td><td>II</td></tr> <tr><td>W4</td><td>6</td><td>--</td><td>16.50</td><td>13.50</td><td>40.00</td><td>40</td><td>II</td></tr> <tr><td>AG</td><td>4</td><td>--</td><td>15.00</td><td>15.00</td><td>60.00</td><td>10</td><td>III</td></tr> <tr><td>AI²⁾</td><td>4</td><td>--</td><td>17.00</td><td>17.00</td><td>100.00</td><td>10</td><td>IV</td></tr> <tr><td>GH</td><td>4</td><td>--</td><td>15.00</td><td>15.00</td><td>60.00</td><td>10</td><td>III</td></tr> <tr><td>AGb</td><td>5</td><td>--</td><td>8.00</td><td>6.00</td><td>100.00</td><td>20</td><td>III</td></tr> <tr><td>WA2</td><td>4</td><td>6</td><td>12.00</td><td>8.00</td><td>35.00</td><td>40</td><td>III</td></tr> <tr><td>WA3</td><td>5</td><td>10</td><td>15.00</td><td>11.00</td><td>40.00</td><td>30</td><td>III</td></tr> <tr><td>WA4</td><td>5</td><td>10</td><td>16.50</td><td>13.50</td><td>40.00</td><td>20</td><td>III</td></tr> <tr><td>Wz</td><td>4</td><td>--</td><td>12.00</td><td>8.00</td><td>35.00</td><td>40</td><td>III</td></tr> <tr><td>K¹⁾</td><td>3</td><td>--</td><td>16.50</td><td>13.50</td><td>40.00</td><td>--</td><td>III</td></tr> <tr><td>oeBA</td><td>4</td><td>--</td><td>17.50</td><td>14.00</td><td>120.00</td><td>--</td><td>III</td></tr> <tr><td>Fh</td><td>3</td><td>--</td><td>8.00</td><td>5.00</td><td>20.00</td><td>--</td><td>II</td></tr> <tr><td>TF</td><td>3</td><td>--</td><td>15.00</td><td>11.00</td><td>60.00</td><td>--</td><td>III</td></tr> <tr><td>H1¹⁾</td><td>3</td><td>--</td><td>16.50</td><td>13.00</td><td>40.00</td><td>--</td><td>III</td></tr> <tr><td>H2¹⁾</td><td>3</td><td>--</td><td>7.00</td><td>5.00³⁾</td><td>90.00</td><td>--</td><td>III</td></tr> <tr><td>KG</td><td></td><td></td><td>3.50</td><td>2.50</td><td></td><td>--</td><td>III</td></tr> <tr><td>Lw</td><td>5</td><td>--</td><td>15.00</td><td>10.50</td><td>50.00</td><td>--</td><td>III</td></tr> </tbody> </table> <p>Bemerkungen: ¹⁾ Es bestehen Gestaltungsrichtpläne ²⁾ In der Arbeitszone Industrie gilt gegenüber Zonen mit Wohnnutzung ein Grenzabstand von 8 m. Erläuterungen: a) Definitionen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; 700.2). Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen. b) gemäss Art. 43 Abs. 1 Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) ³⁾ Bauten dürfen nur eingeschossig in Erscheinung treten.</p>	Zonenart	Grenzabstand ^{a)}		Gesamthöhe (GH)	Fassadenhöhe ^{b)} (FH)	Gebäudelänge ^{b)}	Grünflächenziffer (GZ) ^{b)}	Empfindlichkeitsstufe (ES) ^{b)}	klein	gross		[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	[%]		W1	6	--	8.00	5.00	18.00	75	II	W2	4	6	11.50	8.00	30.00	50	II	W3	5	10	14.00	11.00	40.00	45	II	W4	6	--	16.50	13.50	40.00	40	II	AG	4	--	15.00	15.00	60.00	10	III	AI ²⁾	4	--	17.00	17.00	100.00	10	IV	GH	4	--	15.00	15.00	60.00	10	III	AGb	5	--	8.00	6.00	100.00	20	III	WA2	4	6	12.00	8.00	35.00	40	III	WA3	5	10	15.00	11.00	40.00	30	III	WA4	5	10	16.50	13.50	40.00	20	III	Wz	4	--	12.00	8.00	35.00	40	III	K ¹⁾	3	--	16.50	13.50	40.00	--	III	oeBA	4	--	17.50	14.00	120.00	--	III	Fh	3	--	8.00	5.00	20.00	--	II	TF	3	--	15.00	11.00	60.00	--	III	H1 ¹⁾	3	--	16.50	13.00	40.00	--	III	H2 ¹⁾	3	--	7.00	5.00 ³⁾	90.00	--	III	KG			3.50	2.50		--	III	Lw	5	--	15.00	10.50	50.00	--	III	prüfen (Zonenbestimmungen)
Zonenart	Grenzabstand ¹⁾		Gebäudehöhe	Firsthöhe				Gebäudelänge max.	Ausnutzungsziffer		Empfindlichkeitsstufe																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	klein	gross			Basis	mit G-Anteil ²⁾																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]			ES																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
WS	6	--	5.00	8.00	18.00	0.15		II																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
W2a	4	--	7.00	10.00	25.00	0.40 ³⁾		II																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
W2b	4	6	8.00	11.50	30.00	0.50 ³⁾		II																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
W3	5	10	10.00	14.00	40.00	0.70		II																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
WG2	4	6	8.00	12.00	35.00	0.40 ³⁾	0.60	III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
WG3	5	10	11.00	15.00	40.00	0.60	0.80	III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
K ⁴⁾	3	--	13.00	--	--	--	--	III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Wz	4	--	8.00	12.00	35.00	0.50 ⁵⁾		III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
G	4	--	12.00	15.00	60.00	--		III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
I	4	--	16.00	16.00	100.00	--		IV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
T	3	--	11.00	15.00	60.00	--		III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
OeB	4	--	12.00	15.00	60.00	--		III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
E	3	--	5.00	8.00	20.00	--		II ⁷⁾																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Gb ⁶⁾	5	--	6.00	8.00	100.00	--		III ⁷⁾																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Lw ⁶⁾	5	--	10.50	15.00	50.00 ⁸⁾	--		III ⁷⁾																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Zonenart	Grenzabstand ^{a)}		Gesamthöhe (GH)	Fassadenhöhe ^{b)} (FH)	Gebäudelänge ^{b)}	Grünflächenziffer (GZ) ^{b)}	Empfindlichkeitsstufe (ES) ^{b)}																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
	klein	gross																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	[%]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
W1	6	--	8.00	5.00	18.00	75	II																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
W2	4	6	11.50	8.00	30.00	50	II																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
W3	5	10	14.00	11.00	40.00	45	II																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
W4	6	--	16.50	13.50	40.00	40	II																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
AG	4	--	15.00	15.00	60.00	10	III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
AI ²⁾	4	--	17.00	17.00	100.00	10	IV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
GH	4	--	15.00	15.00	60.00	10	III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
AGb	5	--	8.00	6.00	100.00	20	III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
WA2	4	6	12.00	8.00	35.00	40	III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
WA3	5	10	15.00	11.00	40.00	30	III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
WA4	5	10	16.50	13.50	40.00	20	III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Wz	4	--	12.00	8.00	35.00	40	III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
K ¹⁾	3	--	16.50	13.50	40.00	--	III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
oeBA	4	--	17.50	14.00	120.00	--	III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Fh	3	--	8.00	5.00	20.00	--	II																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
TF	3	--	15.00	11.00	60.00	--	III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
H1 ¹⁾	3	--	16.50	13.00	40.00	--	III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
H2 ¹⁾	3	--	7.00	5.00 ³⁾	90.00	--	III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
KG			3.50	2.50		--	III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Lw	5	--	15.00	10.50	50.00	--	III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Art. 6 Wohnzonen W	<p>1 Die Wohnzonen sind vorwiegend für Wohnbauten bestimmt. Kleinere, nicht störende Betriebe sind zusammen mit einer Wohnnutzung zulässig, sofern sie die Siedlungs- und Wohnqualität nicht beeinträchtigen, keinen zusätzlichen Erschliessungsaufwand erfordern und die Art des Quartiers nicht negativ beeinträchtigen.</p> <p>2 Innerhalb der Wohnzone Seeufer gilt nur die offene Bauweise; in allen anderen Wohnzonen die offene und halb offene Bauweise.</p> <p>3 In der Wohnzone W3 sind Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig, sofern sie die spezifischen ortsbaulichen Kriterien dieser Zone wie Baudichte und Gebäudehöhe entsprechend berücksichtigen.</p>	Art. 6 Wohnzonen W	<p>1 Wohnzonen umfassen nach § 5 PBV Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.</p> <p>2 Innerhalb der Zone W1 gilt nur die offene Bauweise; in allen anderen Wohnzonen die offene und halboffene Bauweise.</p> <p>3 In der Wohnzone W1 soll durch die Bauweise und die Bepflanzung sichergestellt werden, dass vom Seeweg möglichst eine freie Sicht auf den See gewährleistet ist.</p> <p>4 Die Wohnzone W2 dient einer Bebauung mit Wohnbauten.</p> <p>5 Die Wohnzone W3 dient einer Bebauung mit Mehr- und Reiheneinfamilienhäusern mit mindestens 2 Vollgeschossen.</p> <p>6 Die Wohnzone W4 dient einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit mindestens 3 Vollgeschossen.</p>	prüfen (Zonenänderungen, Minimalgeschossigkeiten)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Art. 9 Weilerzone Wz	<p>1 Die Weilerzone dient der Erhaltung, Pflege und qualitätsvollen Erneuerung der bestehenden Bausubstanz und deren Umgebung. Zulässig sind Wohnbauten, Landwirtschaftsbetriebe sowie höchstens mässig störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sofern dadurch keine zusätzliche Verkehrserschliessung notwendig wird. Es gilt die offene und halb offene Bauweise.</p> <p>2 Zur Stärkung des Weilers dürfen Baulücken mit einzelnen Ersatz- und Neubauten geschlossen werden. Neu- und Ersatzbauten haben sich in jeder Beziehung in den ortstypischen Charakter des Weilers einzupassen.</p>	Art. 7 Weilerzonen Wz	<p>1 Die Weilerzone umfasst nach § 6 PBV Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume. Veränderungen innerhalb der Weilerzone haben auf die bestehende wertvolle Bausubstanz Rücksicht zu nehmen. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Bauliche Erneuerungen und Neubauten haben sich in der Weilerzone hinsichtlich der Siedlungsstruktur, Materialisierung, Farbwahl, Fassadengliederung, Dachform und Volumetrie an den bestehenden Bauten in der Weilerzone zu orientieren. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.</p> <p>2 Es gilt die offene und halboffene Bauweise.</p> <p>3 Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann der Stadtrat, zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Der Stadtrat holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.</p>	prüfen (Einfügungsbestimmungen)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Art. 7 Wohn- und Gewerbebezonen WG	<p>1 In den Wohn- und Gewerbebezonen sind neben mässig störenden Betrieben auch Wohnungen zulässig. Es gilt die offene und halb offene Bauweise.</p> <p>2 Bei einer Mischnutzung mit einem Gewerbeanteil von 20 % bis 90 % erhöht sich die zulässige Ausnutzungsziffer. Die Ausgestaltung der Gebäudeteile, die zum Gewerbeanteil gerechnet werden, hat typische Merkmale der gewerblichen Nutzung aufzuweisen.</p> <p>3 In der Wohn- und Gewerbezone WG 3 sind keine Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Gewerbeanteil zulässig.</p>	Art. 8 Wohn- und Arbeitszone WA	<p>1 Wohn- und Arbeitszonen umfassen nach § 7 PBV Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen. Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.</p> <p>2 Ein-, Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser sind nicht zulässig.</p> <p>3 Die Wohn- und Arbeitszone WA3 dient einer baulichen Nutzung mit mindestens 2 Vollgeschossen.</p> <p>4 Die Wohn- und Arbeitszone WA4 dient einer baulichen Nutzung mit mindestens 3 Vollgeschossen.</p>	prüfen (Zonenänderungen, Minimalgeschossigkeiten)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															

Alter / Überholter Gesetzestext		Neuer Gesetzestext		Anpassungsbedarf
Artikel	Gesetz / Verordnung	Artikel	Gesetz / Verordnung	
Art. 8 Kernzone K	<p>1 Die Kernzone umfasst das bestehende Ortszentrum mit zentrumsbildender Funktion und publikumsintensiver Nutzung. Zulässig sind Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnbauten, die mit ihrer baulichen und nutzungsbezogenen Gestaltung dem Zweck der Zentrumsbildung entsprechen. Innerhalb der ersten Bautiefe beidseitig der Alleestrassen sind keine reinen Wohnbauten zulässig. Betriebe dürfen höchstens mässig stören.</p> <p>2 Die Höchst- und Mindestmasse werden durch den Rahmgestaltungplan "Kerngebiet" festgelegt.</p>	Art. 9 Kernzone K	<p>1 Die Kernzone umfasst Gebiete mit zentrumsbildender Funktion. Zulässig sind Bauten gemäss Art. 8 Abs. 1–2, die mit ihrer baulichen und nutzungsbezogenen Gestaltung dem Zweck der Zentrumsbildung entsprechen. Beidseits der öffentlichen Strassen sind im Erdgeschoss strassenseitig in der Regel keine Wohnnutzungen zulässig.</p> <p>2 In der Kernzone muss das Erdgeschoss eine Mindesthöhe von 3.5 m aufweisen. Die Geschosshöhe bemisst sich nach § 26 Abs. 3 PBV.</p> <p>3 Veränderungen innerhalb der Kernzone haben auf die bestehende wertvolle Bausubstanz Rücksicht zu nehmen. Bauliche Erneuerungen und Neubauten haben sich hinsichtlich der Siedlungsstruktur, Materialisierung, Farbwahl, Fassadengliederung, Dachform und Volumetrie an den ortsbildtypischen bestehenden Bauten in der Kernzone zu orientieren.</p> <p>4 Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann der Stadtrat, zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Der Stadtrat holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.</p>	prüfen (Zonenänderungen, Mindesthöhe EG, Einfügungsbestimmungen)
Art. 10 Gewerbe- und Industriezonen G/I	<p>1 Die Gewerbezone ist für Gewerbe- und Industriebetriebe bestimmt. Diese dürfen höchstens mässig stören.</p> <p>2 In der Industriezone sind gewerbliche und industrielle Betriebe zugelassen, die namentlich infolge ihrer Baumasse, ihrer Betriebsart oder ihrer Arbeitszeiten in allen anderen Zonen untersagt sind. Sie dürfen stark stören.</p> <p>3 Wohnbauten sind für die Betriebsaufsicht sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Frei stehende reine Wohnhäuser sind dabei nicht zulässig.</p> <p>4 Grosse Einkaufs- und Einzelhandelsgeschäfte mit Schwergewicht auf Gütern des täglichen Bedarfs oder mit intensivem Publikumsverkehr sind nicht zulässig.</p> <p>5 Einzelne, für den betrieblichen Ablauf nachweisbar notwendige Gebäudeteile dürfen die zulässige Gebäudehöhe sowie die Gebäudelänge überschreiten, sofern dennoch eine gute Gesamtwirkung erreicht wird und die benachbarten Zonen nicht zusätzlich durch Schattenwurf oder Immissionen übermässig beeinträchtigt werden.</p>	Art. 10 Arbeitszone Gewerbe AG	<p>1 Die Arbeitszone Gewerbe umfasst Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.</p> <p>2 Der Gebäudeabstand zwischen reinen Gewerbebauten ist frei, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VFK) eingehalten sind.</p> <p>3 Grosse Einkaufs- und Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 500 m² publikumsaktiver Fläche und Schwergewicht auf Gütern des täglichen bzw. periodischen Bedarfs oder mit intensivem Publikumsverkehr sind nicht zulässig.</p> <p>4 Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden. Eine freistehende Wohnbaute ist nicht zulässig. Zulässig ist maximal eine Wohneinheit mit höchstens 200 m² Geschossfläche für betrieblich standortgebundenes Personal.</p>	prüfen (Zonenänderungen)
		Art. 11 Arbeitszone Industrie AI	<p>1 Die Arbeitszone Industrie umfasst nach § 8 PBV Gebiete, in denen Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie Bauten und Anlagen zulässig sind, die in den übrigen Zonen untersagt sind.</p> <p>2 Der Gebäudeabstand zwischen reinen Industriebauten ist frei, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VFK) eingehalten sind.</p> <p>3 Grosse Einkaufs- und Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 500 m² publikumsaktiver Fläche und Schwergewicht auf Gütern des täglichen bzw. periodischen Bedarfs oder mit intensivem Publikumsverkehr sind nicht zulässig.</p> <p>4 Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden. Eine freistehende Wohnbaute ist nicht zulässig. Zulässig ist maximal eine Wohneinheit mit höchstens 200 m² Geschossfläche für betrieblich standortgebundenes Personal.</p>	prüfen (Zonenänderungen)
Art. 11bis Hafenzonen H	<p>1 Die Hafenzonen dienen der Erhaltung des alten Zollhauses sowie der Aufwertung des ehemaligen Güterschuppenareals und des alten Fährplatzes. Es sind nur bauliche Nutzungen mit touristischer Ausrichtung oder gemischte bauliche Nutzungen mit überwiegend touristischer Ausrichtung, wie Hotel- und Restaurantbetriebe sowie Dienstleistungs- und Spezialbetriebe im Zusammenhang mit der See- und Wasserfreizeitnutzung zulässig. Zulässig sind im Weiteren öffentliche Konzert- und Versammlungsnutzungen. Wohnnutzungen sind nur für die Betriebsaufsicht sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet und sind in den betroffenen Betriebsgebäuden zu integrieren. Betriebe dürfen nur mässig stören.</p> <p>2 In der Hafenzonenzone gilt eine Baumassenziffer von 2.0. Für die Baumasse des alten Zollhauses auf Grundstück Nr. 3155 gilt im Wiederaufbau die Besitzstandsgarantie.</p> <p>3 Die durch Neu- und Umbauten ausgelösten Pflichtparkplätze bestimmen sich nach der gültigen SN-Parkierungsnorm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).</p> <p>4 In der Hafenzonenzone gilt die Gestaltungsplanpflicht. Mit der Durchführung von Konkurrenzverfahren (Wettbewerbe o.ä.) oder einem Workshopverfahren (Konsensfindung mit qualifizierten Planern, Architekten, der Gemeinde und den Grundeigentümern und Anstössern) ist zu Beginn der Projektentwicklung eine architektonisch und ortsbaulich vorzügliche und den jeweiligen Bedürfnissen angepasste Überbauungslösung zu planen und im Gestaltungsplanverfahren umzusetzen.</p>	Art. 12 Gewerbezone Hafen GH	<p>1 Die Gewerbezone Hafen dient der Nutzung durch Bauten und Anlagen für Schiffswerften, Hafengebäude, Winterlager für Schiffe sowie für unterirdische Parkplätze. Wohn- und andere Nutzungen sind nicht zulässig.</p> <p>2 Oberirdische Parkplätze sind nur während der Sommersaison auf Flächen, die als Winterlager für Schiffe genutzt werden, zulässig.</p>	prüfen (Zonenänderungen, Nutzungszweck)
		Art. 15 Hafenzonen H	<p>1 Die Hafenzonen dienen der Nutzung durch Bauten und Anlagen der Tourismus- und Freizeitwirtschaft. Zulässig sind gemischte bauliche Nutzungen wie Hotel- und Restaurantbetriebe sowie Dienstleistungs- und Spezialbetriebe im Zusammenhang mit der See- und Freizeitnutzung. Zulässig sind im Weiteren öffentliche Konzert- und Versammlungsnutzungen. Wohnnutzungen sind nicht zulässig.</p> <p>2 In der Hafenzonenzone muss das Erdgeschoss eine Mindesthöhe von 3.5 m aufweisen. Die Geschosshöhe bemisst sich nach § 26 Abs. 3 PBV.</p>	prüfen (Zonenänderungen, Mindesthöhe EG)
Art. 14 Gartenbauzone Gb	<p>1 Die Gartenbauzone ist namentlich für die Aufzucht, die Veredelung und den Vertrieb von Pflanzen bestimmt.</p> <p>2 Zulässig sind zweckgebundene Bauten und Anlagen wie Betriebs- und Ökonomiegebäude, Glashäuser, Treibhausanlagen und dergleichen. Wohnbauten sind nur zulässig für den Betriebsleiter und betriebseigenes Personal, soweit dieses vom Betriebszweck her auf diesen Wohnstandort zwingend angewiesen ist. Für Wohnbauten finden die Bestimmungen der Zone WG2 Anwendung. Als Immissionsmass gilt mässig störend.</p> <p>3 Gegenüber Wohnzonen und empfindlichen Landschaftsteilen sind insbesondere grossflächige Glashäuser durch eine Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern abzuschirmen.</p> <p>4 Sofern der Betrieb einen regelmässigen Wärmebedarf erfordert, ist dafür Abwärme aus benachbarten Industriebetrieben oder aus dem See einzusetzen. Davon darf abgewichen werden, wenn dies einen technisch unverhältnismässigen Aufwand erfordert oder wirtschaftlich nicht tragbar ist.</p>	Art. 13 Arbeitszone Gartenbau Agb	<p>1 Die Arbeitszone Gartenbau ist namentlich für die Aufzucht, die Veredelung und den Vertrieb von Pflanzen bestimmt.</p> <p>2 Zulässig sind zweckgebundene Bauten und Anlagen wie Betriebs- und Ökonomiegebäude, Glashäuser, Treibhausanlagen und dergleichen. Als Immissionsmass gilt mässig störend.</p> <p>3 Gegenüber Wohnzonen und empfindlichen Landschaftsteilen sind grossflächige Glashäuser durch eine Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern abzuschirmen.</p> <p>4 Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden. Eine freistehende Wohnbaute ist nicht zulässig. Zulässig ist maximal eine Wohneinheit mit höchstens 200 m² Geschossfläche für betrieblich standortgebundenes Personal.</p>	prüfen (Zonenänderungen, freistehende Wohnbauten)
Art. 11 Touristikzone T	<p>1 Die Touristikzone dient der Erhaltung und Aufwertung des Hafengebietes. Zulässig sind gemischte bauliche Nutzungen mit teilweise touristischer Ausrichtung wie Hotel- und Restaurantbetriebe sowie Dienstleistungs- und Spezialbetriebe im Zusammenhang mit der See- und Freizeitnutzung. Reine Wohnnutzungen und Fachmärkte mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind nicht zulässig. Betriebe dürfen nur mässig stören.</p> <p>2 Für grössere Neubauten sowie massgebliche Umbauten und Umnutzungen besteht Gestaltungsplanpflicht.</p>	Art. 14 Touristik- und Freizeitzone TF	<p>1 Die Touristik- und Freizeitzone dient der Nutzung durch Bauten und Anlagen der Tourismus- und Freizeitwirtschaft. Zulässig sind gemischte bauliche Nutzungen wie Hotel- und Restaurantbetriebe sowie Dienstleistungs- und Spezialbetriebe im Zusammenhang mit der See- und Freizeitnutzung. Andere Gewerbebetriebe sowie reine Wohnbauten sind nicht zulässig. Betriebe dürfen nur mässig stören. Der Wohnanteil soll in der Regel ein Drittel der zulässigen Nutzung nicht überschreiten.</p> <p>2 In der Touristik- und Freizeitzone muss das Erdgeschoss eine Mindesthöhe von 3.5 m aufweisen. Die Geschosshöhe bemisst sich nach § 26 Abs. 3 PBV.</p>	prüfen (Zonenänderungen, Mindesthöhe EG)
Art. 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist bestimmt für Bauten und Anlagen der öffentlichen Hand oder von Trägerschaften, die Aufgaben im öffentlichen Interesse wahrnehmen. Als Immissionsmass gilt höchstens mässig störend.	Art. 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfasst nach § 9 PBV Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt sind. Untergeordnete private Benutzungen sind zulässig.	prüfen (Zonenänderungen)
Art. 13 Erholungs- und Grünzone E	<p>1 Die Erholungs- und Grünzone dient der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebietes.</p> <p>2 Anlagen sind zulässig, soweit sie dem jeweiligen Nutzungszweck der Zone entsprechen, mehrheitlich der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und sich mit ihrer Gestaltung sorgfältig in die Freifläche einfügen. Darunter fallen insbesondere Infrastrukturen wie Fusswege und Ruhebereiche.</p> <p>3 Oberirdische Bauten sind nur zulässig, wenn sie für den jeweiligen Nutzungszweck der Zone zwingend nötig oder für den Unterhalt der Freifläche unumgänglich sind.</p>	Art. 17 Freihaltezone Fz	Die Freihaltezonen umfassen nach § 10 PBV Gebiete, die aus Gründen der Kommunalplanung oder des Natur- und Heimatschutzes sowie zum Schutz von Aussichtspunkten nicht überbaut werden dürfen. Sie bezwecken insbesondere die Gliederung der Bauzonen sowie die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung. Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.	prüfen (Zonenänderungen)

Alter / Überholter Gesetzestext		Neuer Gesetzestext		Anpassungsbedarf
Artikel	Gesetz / Verordnung	Artikel	Gesetz / Verordnung	
Art. 15 Familiengartenzone Fg	<p>1 Die Familiengartenzone dient der Schaffung und Erhaltung von zusammenhängenden Pflanzanlagen für Kleingärten im Rahmen der Freizeitgestaltung.</p> <p>2 Für eine zusammenhängende Pflanzanlage sind die nachfolgenden Bauten zulässig. Dabei gilt das Immissionsmass mässig störend.</p> <p>a) Gemeinschaftsbauten mit einer Gebäudegrundfläche von insgesamt max. 60 m², einer Gebäudehöhe von max. 3.50 m und einer Firsthöhe von max. 6.00 m für die notwendige Infrastruktur. Der Grenzabstand beträgt allseitig 3.00 m.</p> <p>b) Nicht unterkellerte Geräte- und Gartenhäuser in Leichtbauweise mit max. 15 m² Gebäudegrundfläche inklusive überdecktem Platz und 3.00 m Firsthöhe. Die Bauten haben gegenüber Dritten einen Grenzabstand von 3.00 m einzuhalten.</p> <p>3 Eine Baubewilligung kann nur für eine zusammenhängende Pflanzanlage aufgrund eines Gesamtkonzeptes mit dazugehörigem Benützungsreglement erteilt werden. Innerhalb dieser Regelung sind keine Baubewilligungsverfahren mehr nötig.</p>	Art. 18 Kleingartenzone KG	<p>1 Die Kleingartenzone dient der Schaffung und Erhaltung von zusammenhängenden Pflanzanlagen für Kleingärten im Rahmen des nichtgewerblichen Gartenbaus.</p> <p>2 Für eine zusammenhängende Pflanzanlage sind die nachfolgenden Bauten zulässig:</p> <p>a) Gemeinschaftsbauten mit einer Gebäudegrundfläche von insgesamt max. 60 m², einer Fassadenhöhe Traufe von max. 3.50 m und einer Gesamthöhe von max. 6.00 m für die notwendige Infrastruktur. Der Grenzabstand beträgt allseitig 3.00 m.</p> <p>b) Nicht unterkellerte Bauten in Leichtbauweise mit max. 15 m² Gebäudegrundfläche inklusive überdecktem Platz und 3.00 m Gesamthöhe, die der Aufbewahrung von Gartengeräten dienen. Die Bauten haben gegenüber Grundstücken ausserhalb dieser Zone einen Grenzabstand von 3.00 m einzuhalten.</p> <p>3 Eine Baubewilligung kann nur für eine zusammenhängende Pflanzanlage aufgrund eines Gesamtkonzeptes mit dazugehörigem Benützungsreglement erteilt werden.</p>	prüfen (Zonenänderungen)
Art. 16 Landwirtschaftszone n Lw	<p>1 Die Landwirtschaftszone umfasst diejenigen Gebiete, welche sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder Land, das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.</p> <p>2 Für Wohnbauten finden die Bestimmungen der Zone WG2 Anwendung.</p>	Art. 19 Landwirtschaftszone Lw	<p>1 Die Landwirtschaftszone umfasst nach § 11 PBV Land, das der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist und sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet.</p> <p>2 Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Dies gilt insbesondere bezüglich Standort, Stellung, Dimensionierung, Materialisierung und Gestaltung sowie Bepflanzung.</p>	prüfen (Zonenänderungen)
Art. 16bis Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Lw bN	<p>1 In der Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung, gemäss Art. 16a Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, im Gebiet Riederzelg sind neben landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen Glastreibhäuser und Folientunnels zulässig. Massgebend sind die Höchst- und Mindestmasse der Landwirtschaftszone, wobei die Gebäudelänge auch für Glastreibhäuser nicht begrenzt ist.</p> <p>2 Für grossflächige Glashausanlagen ist ein Gestaltungskonzept mit einer angemessenen Bepflanzung vorzulegen. Bauten und Anlagen haben sich ihrem Zweck entsprechend möglichst zurückhaltend in die Landschaft einzuordnen.</p>			
Art. 17 Landschaftsschutzzone Ls	<p>1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die dauernde Erhaltung der verschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Eigenart. Die Art der Bewirtschaftung wird dadurch nicht beeinträchtigt.</p> <p>2 Bauten und Anlagen sind gestattet, sofern sie zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes erforderlich sind. Sie haben sich bezüglich Stellung, Volumetrie und Gebäudeproportion sowie Materialwahl und Farbgebung sorgfältig in die landschaftliche Umgebung einzufügen. Das Landschaftsbild störende Eingriffe, insbesondere eingreifende Terrainveränderungen, sind nicht gestattet.</p>	Art. 20 Landschaftsschutzzone Ls	<p>1 Die Landschaftsschutzzone umfasst nach § 13 PBV Gebiete, die der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart dienen. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.</p> <p>2 Für erforderliche landwirtschaftliche Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.</p>	prüfen (Zonenänderungen)
Art. 18 Naturschutzzone Ns	<p>1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz von Gebieten in ihrer Eigenart sowie deren besonderen Pflanzen- und Tiergesellschaften.</p> <p>2 In Naturschutzonen sind Bauten und Anlagen untersagt.</p>	Art. 21 Naturschutzonen Ns, Nsw, Nsgw	<p>1 Die Naturschutzonen Ns wie auch Naturschutzzone im Wald NsW und Naturschutzzone im Gewässer Nsgw umfassen Gebiete, die dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzenarten und Tieren dienen.</p> <p>2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone nötig sind.</p> <p>3 Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen sowie Deponierung oder Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind nicht gestattet.</p> <p>4 In der Naturschutzzone im Wald NsW sowie in der Naturschutzzone im Gewässer Nsgw sind weitergehende Vorschriften, namentlich betreffend Eingriffe, Unterhalt und Pflege aufgrund von übergeordneten Bestimmungen vorbehalten.</p>	prüfen (Zonenänderungen)
Art. 19 Wald Wa	Der Wald umfasst das gesamte Waldgebiet gemäss der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung sowie das zur Aufforstung bestimmte Gebiet. Die Differenzierung zwischen Wald und Ufergehölz ist aus dem Zonenplan ersichtlich.	---	---	prüfen (Zonenänderungen)
Art. 23 Zone archäologischer Funde AF	<p>1 Die Zone archäologischer Funde umfasst Gebiete mit erkannten oder erwarteten Fundstellen, die vor ihrer Veränderung oder Zerstörung der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen sind.</p> <p>2 Terrainveränderungen aller Art wie Aushubarbeiten, Geländeänderungen und Erdbewegungen innerhalb dieser Zone sind über die Bauverwaltung dem kantonalen Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.</p> <p>3 Der Gemeinderat ist in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Archäologie befugt, Massnahmen zur Sicherstellung der Fundstätten und Anordnungen über die Ausgrabungsarbeiten zu treffen.</p> <p>4 Die Anwendung von Art. 724 ZGB auf Fundstellen ausserhalb dieser Zone bleibt vorbehalten.</p>	Art. 22 Zone für archäologische Funde AF	Die Zone für archäologische Funde bezweckt nach § 18 PBV bekannte, sowie vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Den Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist dabei Rechnung zu tragen. Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Terrainveränderungen aller Art sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.	prüfen (Zonenänderungen)
Art. 21 Ortsbildschutzzone Os	<p>1 Die Ortsbildschutzzone umfasst Gebiete, welche noch weitgehend durch die ursprüngliche Siedlungsstruktur geprägt sind und somit ein zu erhaltendes Ensemble bilden. Die Schutzwürdigkeit leitet sich aus der kulturgeschichtlichen, volkskundlichen und handwerklichen Bedeutung ab.</p> <p>2 Das Erscheinungsbild ist aufgrund der spezifischen Ortsbildqualitäten gesamthaft zu erhalten. Bestehende Bauten, welche aufgrund ihrer Erscheinung und Typologie das Ortsbild besonders prägen, sind im Regelfall zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren. Von bisherigen Bauten abweichende Lösungen werden nur bewilligt, wenn sie für das Ortsbild besser oder im Vergleich zur ortstypischen Gestaltung zumindest gleichwertig sind.</p> <p>3 Umbauten sowie zulässige Neu- und Ersatzbauten haben sich in den Charakter des Ortsbildes einzufügen. Besondere Beachtung ist dabei der Gebäudestellung sowie der kubischen und äusseren Gestaltung der Bauten zu schenken. So ist namentlich eine sorgfältige Massstäblichkeit und Detailsausbildung gefordert. Dies betrifft insbesondere die Fassadengliederung und Dachgestaltung sowie Materialien und Farben.</p> <p>4 Bei einheitlich gestalteten Siedlungen steht die Erhaltung des Quartier- und Ensemblecharakters im Vordergrund. Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes kann von den detaillierten Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 42, 44 und 46 abgewichen werden, sofern dies dem Erhaltungszweck der Siedlung dient.</p> <p>5 Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn gleichzeitig die Baubewilligung für einen Ersatzbau erteilt werden kann und dessen Erstellung sichergestellt ist. Von einem Ersatzbau kann abgesehen werden, wenn die Nichtüberbauung im öffentlichen Interesse liegt.</p>	Art. 23 Ortsbildschutzzone Os	<p>1 Ortsbildschutzonen bezwecken nach § 19 PBV den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung. Veränderungen innerhalb der Ortsbildschutzzone haben auf die bestehende wertvolle Bausubstanz Rücksicht zu nehmen.</p> <p>2 Bauliche Erneuerungen und Neubauten haben sich in der Ortsbildschutzzone hinsichtlich der Siedlungsstruktur, Materialisierung, Farbwahl, Fassadengliederung, Dachform und Volumetrie an der historisch wertvollen Schutzsubstanz zu orientieren. Bei baulichen Erneuerungen und Neubauten sind moderne Interpretationen in hoher architektonischer Qualität erlaubt.</p> <p>3 Der Stadtrat kann von den Gesuchstellenden ein Gutachten verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können.</p> <p>4 Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Ortsbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.</p> <p>5 Die Gemeindeversammlung kann für die einzelnen Gebiete mit Ortsbildschutz Reglemente erlassen, in welchen die spezifischen Schutzaspekte im Detail zu erläutern sind. Dabei sind insbesondere die jeweiligen Ausprägungen der von Bautypologie, Baustil, Materialisierung, Stellungen der Bauten, Dachformen, Umfriedungen (Art, Öffnungen), Aussenräume, Raum zwischen Strassen und strassenseitiger Bauflucht, zu umschreiben.</p>	prüfen (Zonenänderungen)
	<p>6 Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung hat sich, insbesondere bezüglich Mauern und Einfriedungen sowie Belägen, der örtlichen Situation anzupassen. Dabei sind bestehende Vorgärten in der Regel zu erhalten oder neu auszubilden, wo sie zum Charakter der Baute gehören. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen.</p> <p>7 Zur Ortsbilderhaltung können die Höchst- und Mindestmasse massvoll gelockert oder verschärft werden. Abweichungen dürfen andere öffentliche und private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p>			
Art. 22 Baumschutzzone Bs	<p>1 In der Baumschutzzone ist der vorhandene Baumbestand im Interesse der Siedlungsdurchgrünung und der ökologischen Qualität zu erhalten und sukzessive zu verjüngen. Das Fällen von Bäumen untersteht der Bewilligungspflicht.</p> <p>2 Natürlicherweise abgegangene Bäume sind durch einheimische Jungbäume zu ersetzen. Aus zwingenden Gründen dürfen einzelne Bäume gefällt werden, wenn ein angemessener Ersatz geschaffen wird.</p>	Art. 24 Baumschutzzone Bs	<p>1 Die Baumschutzzone dient dem Erhalt des Baumbestands.</p> <p>2 Das Fällen von Bäumen, deren Stammumfang mehr als 0.80 m – gemessen in 1 m Höhe ab massgebendem Terrain – beträgt, ist bewilligungspflichtig.</p> <p>3 Mit der Bewilligung kann eine angemessene Ersatzpflanzung verfügt werden.</p>	prüfen (Zonenänderungen)

Alter / Überholter Gesetzestext		Neuer Gesetzestext		Anpassungsbedarf
Artikel	Gesetz / Verordnung	Artikel	Gesetz / Verordnung	
---	---	Art. 25 Gefahrenzone GF	In der Gefahrenzone dürfen nach § 21 PBV Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss Leitfaden «Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau» sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte durch Naturereignisse nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität. Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.	prüfen Auswirkungen (Objektschutzmassnahmen, Gefahrenkarte)
Art. 20 Gestaltungsplanpflicht	1 Innerhalb der bezeichneten Bereiche dürfen Bauten und Anlagen nur aufgrund eines Gestaltungsplanes bewilligt werden. 2 Ohne Gestaltungsplanverfahren können bewilligt werden: Die Erweiterung, der Um- und Ausbau bestehender Bauten sowie die Erstellung von untergeordneten Bauten und Anlagen, soweit damit keine massgeblichen Veränderungen eintreten und künftige Planungsabsichten nicht beeinträchtigt werden.	Art. 26 Zone mit Gestaltungsplanpflicht	Zonen mit Gestaltungsplanpflicht nach § 20 PBV erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen. Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von § 20 Abs. 3 PBV nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt. Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.	kein Anpassungsbedarf
Art. 25 Verdichtete Bauweise	1 Innerhalb der Wohnzonen W2a und W2b sowie in der Wohn- und Gewerbezone WG2 soll die verdichtete Bauweise gefördert werden. Als verdichtete Bauweise gilt eine Überbauung in Gruppenform mit mindestens sechs Wohneinheiten und einer einheitlichen Architektursprache. Es gilt die halb offene oder geschlossene Bauweise. 2 Bei verdichteter Bauweise gilt ein Ausnützungsbonus von 0.1. Von den Höchst- und Mindestmassen gemäss Art. 24 BauR kann massvoll abgewichen werden, sofern die wohngygienischen Anforderungen gewahrt bleiben und gegenüber Nachbargrundstücken weiterhin die Massvorschriften der entsprechenden Zone eingehalten sind. Eine zusätzliche Ausnützungserhöhung durch einen Gestaltungsplan ist nicht möglich. 3 Die verdichtete Bauweise hat zudem die folgenden Anforderungen zu erfüllen: a) die Bauten haben sich rücksichtsvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einzuordnen; b) hohe Wohnqualität durch ruhige, gut besonnte Wohnungen, grosszügige Nebenräume, gesicherte Privatsphäre und individuelle Gartengestaltung; c) es sind zweckmässig angeordnete, gemeinschaftliche Einrichtungen wie Einstell- und Abstellräume, Spiel- und Freizeitmöglichkeiten sowie Grünanlagen zu schaffen; d) erhöhte Energieanforderungen, insbesondere zur Reduktion des Verbrauchs. Dabei sind gemeinsame Wärmeversorgungen und der mehrheitliche Einsatz von erneuerbaren Energien anzustreben. 4 Vor der Baueingabe ist auf Grund eines Vorprojektes ein Vorentscheid einzuholen. Dabei sind auch die Reihenfolge der baulichen Realisierung und die vorgesehenen Grundeigentumsverhältnisse darzustellen.	---	---	kein Anpassungsbedarf
---	---	Art. 27 Besondere Anforderungen Erdgeschoss	In den im Zonenplan überlagerten Bereichen "besondere Anforderungen Erdgeschoss" muss das Erdgeschoss eine Mindesthöhe von 3.5 m aufweisen. Die Geschosshöhe bemisst sich nach § 26 Abs. 3 PBV.	prüfen
---	---	Art. 28 Zone mit publikumsorientierter Erdgeschoss- nutzung	In der überlagerten Zone mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung sind in den Erdgeschossen nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig.	prüfen
Art. 26 Kleinbauten und untergeordnete Bauten	1 Als Kleinbauten gelten unbewohnte, frei stehende oder angebaute Bauten von höchstens 50 m ² Grundfläche und maximal 3.50 m Gebäude- sowie 5.00 m Firsthöhe. 2 Als untergeordnete Bauten gelten: a) unbewohnte, frei stehende oder angebaute Bauten in Leichtbauweise erstellt, von höchstens 12 m ² Grundfläche und maximal 2.50 m Gebäudehöhe; b) Sichtschutzwände und Mauern bis 2.00 m Höhe und einer Anstosslänge zur Nachbargrenze von höchstens 6 m.	---	---	neu in PBV geregelt (40 m ² und Fassadenhöhe von 3.5m)
Art. 27 Unterirdische Bauten und Anlagen	1 Unterirdische Bauten und Anlagen, die äusserlich nicht in Erscheinung treten, dürfen bis auf 0.50 m an die Nachbargrenze gestellt werden. Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3.00 m. 2 Die Baukommission kann aus Gründen des Orts- und Quartierbildes verlangen, dass unterirdische Bauten mit einer Humusschicht überdeckt und bepflanzt werden.	---	---	neu in PBV geregelt
Art. 28 Grenzabstand a. Messweise	1 Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden einzuhalten. Als Hauptfassade gilt in der Regel die am stärksten nach Süden gerichtete längere Gebäudeseite. 2 Bei nach Ost und West orientierten Hauptfassaden ist in der Regel die Westfassade massgebend. Bei gleichwertigen Fassaden kann der grosse Grenzabstand auf die Ost- und Westseite aufgeteilt werden. 3 Steht die Hauptfassade schräg zur Grenze, kann der grosse Grenzabstand zur Mitte der massgebenden Gebäudeseite gemessen werden, sofern der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten und die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird. 4 In Zweifelsfällen bestimmt die Baukommission die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.	Art. 29 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen	1 Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt der Stadtrat die massgebende Gebäudeseite. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und angebaute, eingeschossige Gebäudeteile (zum Beispiel Wintergarten, gedeckte Sitzplätze usw.) gilt allseitig der kleine Grenzabstand. 2 Für über dem massgebenden Terrain liegende Gebäudeteile wie Erschliessungen, Geländer und Brüstungen von Unterniveaubauten sowie An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9 m ² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen bis 0.50 m an die Grenze gebaut werden. 3 Für über dem massgebenden Terrain liegende Erschliessungen, Geländer und Brüstungen von unterirdischen Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m. 4 Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze dürfen direkt an die Grenze gestellt werden. 5 Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche und Biotope beträgt der Grenzabstand mindestens 2 m. Für wärmetechnische Anlagen beträgt der Grenzabstand mindestens 3 m. 6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.50 m einzuhalten.	prüfen
Art. 29 b. Ausnahmen	1 Gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile haben vorbehaltlich des Wandflächenzuschlages nur den kleinen zonengemässen Grenzabstand einzuhalten. 2 Bauten entlang öffentlicher Strassen mit der Schmalseite zur Nachbargrenze können näher an diese Grenze gestellt werden. Wohn- und Arbeitsräume dürfen dabei nicht ausschliesslich über die Schmalseite belichtet werden. Der Grenzabstand reduziert sich für die Schmalseite einer Baute wie folgt: a) W2a, W2b und WG2 um 1.00 m b) W3 und WG3 um 1.50 m	---	---	
Art. 30 c. Kleinbauten und Anlagen	1 Kleinbauten haben einen allseitigen Grenzabstand von 2.50 m einzuhalten. Untergeordnete Bauten gemäss Art. 26 können mit einem Grenzabstand von 1.50 m erstellt werden. 2 Für ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze und Spielplätze für Kleinkinder ohne erhebliche Immissionen gilt ein Abstand von 0.50 m. Für alle übrigen Anlagen sowie Mauern und Wände über 1.50 m Höhe gilt ein Grenzabstand von 2.50 m. 3 Erdkollektoren dürfen bis 0.50 m an die Nachbargrenze verlegt werden.	---	---	
Art. 31 Wandflächenzuschlag	1 Mit dem Wandflächenzuschlag soll die Wandwirkung grosser Fassadenflächen auf Nachbargrundstücke gemildert werden. Er setzt sich aus einem Mehrlängen- und einem Mehrhöhenzuschlag zusammen. 2 Bei Bauten mit einer Gebäudelänge gemäss § 25 PBV bzw. Ziffer 4.1 IVHB von über 30 m und einer Gebäudehöhe von über 10.00 m erhöht sich der ordentliche Grenzabstand um je 1/4 der Mehrlänge bzw. Mehrhöhe, höchstens aber um je 5 m. 3 Gebäudeteile, die gegenüber der Fassade hinter einem Winkel von 45 Grad zurückspringen, werden bei der Bemessung der Mehrlänge nicht gerechnet. 4 Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann der Wandflächenzuschlag rechtwinklig vor der massgebenden Gebäudeseite flächenmässig ausgeglichen werden.	---	---	kein Anpassungsbedarf

Alter / Überholter Gesetzestext		Neuer Gesetzestext		Anpassungsbedarf																							
Artikel	Gesetz / Verordnung	Artikel	Gesetz / Verordnung																								
Art. 32 Gebäudeabstand	<p>1 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der kleinen Grenzabstände zuzüglich allfälliger Wandflächenzuschläge.</p> <p>2 Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ohne zwischen liegender Grenze sowie bei der Gewährung von Näherbaurechten ist ein Gebäudeabstand einzuhalten, der den hygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen genügt, aber mindestens der Summe der kleinen Grenzabstände entspricht.</p> <p>3 Steht auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude, welches vor dem 1. April 1979 erstellt wurde, mit geringerem als dem vorgeschriebenen Grenzabstand, so gilt für neue Bauten auf dem angrenzenden Grundstück der Gebäudeabstand als gewährt, wenn der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten wird und keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.</p> <p>4 Kleinbauten und untergeordnete Bauten haben lediglich den feuerpolizeilichen Abstand einzuhalten.</p>	---	---	siehe § 30 PBV																							
---	---	Art. 30 Grenzabstände Bepflanzungen	<p>1 Sträucher, Hecken, Lebhägen und ähnliche Pflanzungen bis zu einer späteren Höhe von 1.20 m dürfen an die Grenze gepflanzt werden.</p> <p>2 Hochstämmige Bäume haben einen Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten. Es gibt keine Beschränkung in der Höhe. Als hochstämmig gelten Bäume, deren Kronenansatz in mindestens 1.80 m bis 2.20 m Höhe liegt.</p>	prüfen																							
Art. 35 Abstellplätze a. Pflichtbedarf	<p>1 Die verlangten Abstellplätze sind im direkten Umfeld der Bauten und Anlagen, welche den Verkehr verursachen, anzuordnen. Bruchteile sind aufzurunden. Garagenzufahrten und -vorplätze gelten, mit Ausnahme bei Einfamilienhäusern, nicht als Abstellplätze. Besucherabstellplätze sind als solche zu bezeichnen und dauernd für diesen Zweck zu erhalten.</p> <p>2 Es sind folgende Autoabstellplätze erforderlich: a) für Einfamilienhäuser mindestens zwei Abstellplätze; b) für Mehrfamilienhäuser pro 100 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche ein Abstellplatz, mindestens aber ein Platz pro Wohnung; pro 4 Wohnungen zusätzlich ein gut zugänglicher Besucher-Abstellplatz; c) Der Bedarf bei anderen Nutzungen wird durch die Baukommission, im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SN-Norm, festgelegt.</p> <p>3 Bei nachgewiesener, vertraglich geregelter Mehrfachnutzung von Parkplätzen oder bei besonders guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel kann die Baukommission die Pflichtzahl angemessen reduzieren.</p> <p>4 Auf begründetes Gesuch hin kann die Baukommission die Erstellung einer geringeren Zahl von Parkplätzen zulassen. Der Gesuchsteller hat den Nachweis zu erbringen, dass eine genügend grosse Fläche für die Erstellung der Pflichtzahl vorhanden ist.</p> <p>5 Im Interesse des Ortsbildes sowie innerhalb der Kernzone und Touristikzone kann die Baukommission die Erstellung unterirdischer Abstellplätze verlangen, die Zahl der realisierbaren Plätze beschränken oder deren Erstellung gänzlich untersagen.</p>	Art. 31 Parkfelder a. Pflichtbedarf	<p>1 Die verlangten Parkfelder sind im direkten Umfeld der Bauten und Anlagen, welche den Verkehr verursachen, anzuordnen. Bruchteile sind aufzurunden. Garagenzufahrten und -vorplätze gelten, mit Ausnahme bei Einfamilienhäusern nicht als Parkfelder. Besucherparkfelder sind als solche zu bezeichnen und dauernd für diesen Zweck zu erhalten.</p> <p>2 Es sind folgende Autoabstellplätze erforderlich: a) für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens zwei Parkfelder pro Wohnung; b) für Mehrfamilienhäuser mindestens ein Parkfeld pro Wohnung unter 3 Zimmern und 1.5 Parkfelder pro Wohnung ab 3 Zimmern; c) pro 4 Wohnungen ist zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen und zu bezeichnen; d) der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen. Garagenvorplätze werden nicht als Parkfelder angerechnet. Der Stadtrat kann diese Pflicht im Einzelfall ganz oder teilweise aufheben, sofern wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Umwelt- und Ortsbildschutzes, der inneren Verdichtung oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen oder der Aufwand für die Erstellung der Parkfelder unzumutbar ist.</p> <p>3 Die Parkierung ist ab 10 Parkfeldern in der Regel unterirdisch zu erstellen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze. Im Interesse des Ortsbildes und der häuslichen Nutzung des Bodens kann die Baukommission die Erstellung unterirdischer Abstellplätze verlangen.</p> <p>4 Nach Klasseneinteilung von Anhang C gelten folgende Bestimmungen zur Reduktion des Parkplatzbedarfs: Die Parkplatzanzahl darf gegenüber dem Ausgangswert gemäss Abs. 1-3 bis zum nachfolgenden %-Anteil ohne Nachweis reduziert werden.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Erschliessungskategorie ÖV</th> <th colspan="3">Benützerkategorie</th> </tr> <tr> <th>Bewohnende</th> <th>Beschäftigte</th> <th>Besuchende, Kunden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Klasse A</td> <td>50%*</td> <td>50%*</td> <td>50%*</td> </tr> <tr> <td>Klasse B</td> <td>80%*</td> <td>70%*</td> <td>60%*</td> </tr> <tr> <td>Klasse C</td> <td>90%*</td> <td>85%*</td> <td>80%*</td> </tr> <tr> <td>Klasse D / keine Güteklasse</td> <td>100%*</td> <td>100%*</td> <td>100%*</td> </tr> </tbody> </table> <p>* In begründeten Fällen kann die Behörde weitere Reduktionen der durch die obestehende Tabelle ermittelte Anzahl zu erstellenden Parkplätze bewilligen oder anordnen, insbesondere wenn: -Parkfelder mehrfach genutzt werden können; -Parkfelder für Carsharing-Unternehmen zur Verfügung gestellt werden können; -Parkfelder in der Umgebung von Inventar- oder Schutzobjekten erstellt werden; -die notwendige Anzahl Parkfelder nicht mit städtebaulich vertretbaren Massnahmen realisiert werden können; -die Parkfelder für Senioren- und Alterswohnungen genutzt werden.</p> <p>Für autoarmes oder autofreies Wohnen kann die Behörde die Zahl der erforderlichen Parkfelder reduzieren oder die Erstellungspflicht ganz erlassen, wenn ein reduzierter bzw. kein Bedarf an Parkfeldern mit einem Mobilitätsmanagementkonzept erreicht und durch ein entsprechendes Controlling dauerhaft sichergestellt wird.</p> <p>5 Liegt ein Grundstück auf der Grenze von zwei Klasseneinteilungen gemäss Anhang C, so gilt die tiefere Klassierung.</p> <p>6 Können Parkfelder nicht in genügender Zahl errichtet werden, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Der Stadtrat erlässt ein Reglement über die Ersatzabgabe für Parkfelder.</p>	Erschliessungskategorie ÖV	Benützerkategorie			Bewohnende	Beschäftigte	Besuchende, Kunden	Klasse A	50%*	50%*	50%*	Klasse B	80%*	70%*	60%*	Klasse C	90%*	85%*	80%*	Klasse D / keine Güteklasse	100%*	100%*	100%*	nachrechnen, ggf. Abweichungen festlegen, Begrifflichkeit anpassen
Erschliessungskategorie ÖV	Benützerkategorie																										
	Bewohnende	Beschäftigte	Besuchende, Kunden																								
Klasse A	50%*	50%*	50%*																								
Klasse B	80%*	70%*	60%*																								
Klasse C	90%*	85%*	80%*																								
Klasse D / keine Güteklasse	100%*	100%*	100%*																								
Art. 36 b. Ausgestaltung	<p>1 Die Abstellplätze sowie die Zu- und Wegfahrten sind so anzuordnen, dass ein grosser Anteil Grünfläche erhalten bleibt und ein niedriger Versiegelungsgrad erreicht wird. Parkplätze sind ohne Vorliegen zwingender Gründe unversiegelt zu gestalten und zu begrünen. Dabei sind die erforderlichen Sichtdistanzen zu beachten.</p> <p>2 Oberflächenwasser von Abstellplätzen und Ausfahrten darf nicht über die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.</p>	Art. 32 b. Ausgestaltung	<p>1 Parkplätze sind ohne Vorliegen zwingender Gründe unversiegelt zu gestalten. Für Parkplätze sind die erforderlichen Sichtdistanzen zu beachten.</p> <p>2 Oberflächenwasser von Abstellplätzen und Ausfahrten darf nicht über die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.</p>	kein Anpassungsbedarf (keine abweichenden Regelungen), bei Neuordnung oder -gestaltung umzusetzen																							
		Art. 33 Anforderungen an Grundstückzufahrten	Grundstückzufahrten sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm auszubilden.	Anpassungsbedarf prüfen																							
		Art. 34 Parkierung für Zweiräder	Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind gut beleuchtete, überdachte Parkflächen für Zweiräder zu erstellen. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm festzulegen.	nachrechnen, ggf. Abweichungen festlegen, Begrifflichkeit anpassen																							
Art. 49 Spielplätze	<p>1 Beim Bau von gleichzeitig mindestens sechs Wohneinheiten sind auf privatem Grund Spielplätze im Ausmass von 20 % der anrechenbaren Wohn-Bruttogeschossfläche zu erstellen. Kleinwohnungen bis 2 Zimmer werden nicht als Einheit mitgerechnet. In der Kernzone beträgt das verlangte Ausmass 10 %. Geeignete vorhandene Wege und Plätze werden auf die Spielplatzfläche angerechnet.</p> <p>2 Spielplätze von grösseren Überbauungen sind für die unterschiedlichen Altersstufen zu gestalten. Kleinkinderspielplätze sind an zentraler, gut besonnener Lage und vor Wind und Verkehr geschützt anzuordnen. Sie müssen möglichst von allen Wohnungen einsehbar sein.</p> <p>3 Bei Spielplatzanlagen, die mehreren Liegenschaften gemeinsam dienen, sind Benützungrecht und Unterhaltspflicht durch Dienstbarkeiten oder Miteigentum zu regeln. Der Fortbestand der Kinderspielplätze ist in allen Fällen durch eine Dienstbarkeit zugunsten der Grundstücke und zugunsten der Gemeinde zu sichern.</p>	Art. 35 Spielplätze, Freizeitanlagen	<p>1 Die Erstellung und der dauernde Unterhalt von Spielplätzen oder Freizeitanlagen richtet sich nach § 86 PBG.</p> <p>2 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund Spielplätze im Ausmass von mindestens 15 % der Hauptnutzfläche zu erstellen. Kleinwohnungen bis 2 Zimmer werden nicht als Einheit mitgerechnet. Geeignete vorhandene Wege und Plätze werden auf die Spielplatzfläche angerechnet.</p> <p>3 Spielplätze von grösseren Überbauungen sind für die unterschiedlichen Altersstufen zu gestalten. Kleinkinderspielplätze sind an zentraler, gut besonnener Lage und vor Wind und Verkehr geschützt anzuordnen. Sie müssen möglichst von allen Wohnungen einsehbar sein.</p> <p>4 Bei Spielplatzanlagen, die mehreren Liegenschaften gemeinsam dienen, sind Benützungrecht und Unterhaltspflicht durch Dienstbarkeiten oder Miteigentum zu regeln. Der Fortbestand der Kinderspielplätze ist in allen Fällen durch eine Dienstbarkeit zugunsten der Grundstücke und zugunsten der Stadt zu sichern.</p> <p>5 In begründeten Fällen kann von der Errichtung von Spielplatzanlagen abgesehen oder deren Ausmass reduziert werden. In diesen Fällen ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Der Stadtrat erlässt ein Reglement betreffend Ersatzabgabe für Spielplatzfläche.</p>	nachrechnen, ggf. Abweichungen festlegen, Begrifflichkeit anpassen																							

Alter / Überholter Gesetzestext		Neuer Gesetzestext		Anpassungsbedarf
Artikel	Gesetz / Verordnung	Artikel	Gesetz / Verordnung	
Art. 53 Abfallentsorgung	1 Fallen bei Bauten und Anlagen grössere Abfallmengen an, sind Kehrriechabstellplätze mit Containern vorzusehen. 2 Für Wohnbauten ist an geeigneter Lage eine angemessene Fläche für die Erstellung und den Betrieb einer Hauskompostieranlage auszuweisen.	Art. 36 Kehrriechentsorgungs möglichkeiten	Wo die örtlichen Verhältnisse es zulassen, sind gemäss § 91 PGB bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall von Abfallgut in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraums auf privatem Grund ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfallgutes einzurichten und dauernd freizuhalten.	kein Anpassungsbedarf
		Art. 37 Haushälterische Bodennutzung	Sofern ein Bauvorhaben die nach Regelbauweise mögliche Nutzung um mehr als 30 Prozent unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück zukünftig trotzdem die maximal zulässige bauliche Dichte ausgeschöpft werden kann.	kein Anpassungsbedarf
		Art. 38 Höhere Häuser	1 Höhere Häuser sind nach § 38 Abs. 1 PBV Gebäude, welche das Höhenmass der Regelbauweise um mehr als 3.20 Meter oder um mehr als ein Vollgeschoss überschreiten und eine Gesamthöhe von mindestens 17 m und maximal 30 m einhalten. 2 Anhang B über die höheren Häuser bildet die Grundlage für die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen an die zur Baureife gemäss § 72 Abs. 2 PBG erforderlichen Gestaltungspläne. 3 Bauvorhaben für höhere Häuser haben höchste architektonische und städtebauliche Qualitäten aufzuweisen. 4 Die architektonischen und städtebaulichen Grundlagen für die Festlegungen im erforderlichen Gestaltungsplan sind im Rahmen eines qualifizierten Varianzverfahrens zu entwickeln. Dabei ist die optimale Eingliederung in der Stadtsilhouette (Fernwirkung) und den Stadtkörper (Nahwirkung) in der Tag- und in der Nachtwirkung aufzuzeigen. Hierfür sind ein Modell oder 3D-Visualisierungen einzureichen. 5 Die Aussenräume der höheren Häuser haben gegenüber der Regelbauweise einen stärkeren öffentlichen Charakter aufzuweisen und die bestehenden Freiräume sind zu bereichern und aufzuwerten. 6 Für das Erdgeschoss sowie das oberste Geschoss (evtl. auch nur für die Dachterrasse) können situativ öffentliche, halböffentliche oder publikumsattraktive Nutzungen oder zumindest ein hausöffentlicher Anteil verlangt werden. 7 Nach Massgabe von Anhang B dieses Reglements, von § 24 Abs. 3 PBG und der Erfüllung aller anderen Voraussetzungen für den Bau von höheren Häusern und Hochhäusern sind Abweichungen von der Regelbauweise hinsichtlich Höhenmass der Gebäude von mehr als 3.20 m oder einem Vollgeschoss zulässig.	Regelung zu höheren Häusern neu, prüfen
			8 In den vom ISOS erfassten Gebieten G ist auf Verlangen der zuständigen kantonalen Fachstelle ein Gutachten der ENHK einzuholen.	
Art. 37 Nebenraumangebot	1 Für jede Wohneinheit sind im Estrich, Keller oder innerhalb der Wohnung individuelle Abstellräume im Ausmass von mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche bereitzustellen. Bei Umbauten kann die Baukommission in begründeten Fällen die Fläche angemessen reduzieren. 2 In Mehrfamilienhäusern sind angemessen dimensionierte Trocknungsräume vorzusehen.	Art. 39 Nebennutzflächen	1 Für jede Wohneinheit sind im Estrich, Keller oder innerhalb der Wohnung individuelle Abstellräume im Ausmass von mindestens 10 % der Hauptnutzfläche bereitzustellen. Bei Umbauten kann die Baukommission in begründeten Fällen die Fläche angemessen reduzieren. 2 In Mehrfamilienhäusern sind angemessen dimensionierte Trocknungsräume vorzusehen.	kein Anpassungsbedarf
Art. 39 Grundsatz	1 Bauten und Anlagen haben sich ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild einzufügen. Dabei ist der spezifische Charakter der Umgebung entsprechend zu berücksichtigen. Die Baukommission kann bei Bauten und Anlagen, welche im Orts-, Quartier- und Landschaftsbild einen bedeutenden Stellenwert einnehmen, besondere Anforderungen an die bauliche Gestaltung stellen. 2 Die Renovation und der Umbau von Altbauten ist baustilgerecht durchzuführen.	Art. 40 Gesamtwirkung	Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu beachten: a) Stellung, Form und Proportionen; b) die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten, sowie die Positionierung und Ausgestaltung von Antennen und Reklamen; c) die topographische Einbettung; d) der Siedlungsrand.	kein Anpassungsbedarf
Art. 33 Höhen Dachgeschoss	1 Die Firsthöhe wird an der massgebenden Fassade für die Gebäudehöhe gemessen. Dabei ist die maximale Höhendifferenz zwischen dem höchsten Punkt des Daches und in der Regel dem gewachsenen Terrain massgebend. 2 Nicht zur Gebäudehöhe zählen Attikageschosse, welche mit Ausnahme von gesamthaft untergeordneten Gebäudeteilen sowie Treppenhäusern längsseitig um mindestens das Mass ihrer Höhe von den Fassaden des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.	Art. 41 Dachgestaltung	1 Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung über 50 m² sind gesamthaft, bei energetischer Nutzung soweit möglich, extensiv zu begrünen. Der Stadtrat kann Ausnahmen bewilligen, beispielsweise bei Leichtbauhallen. 2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Sie dürfen bis höchstens 0.50 m (senkrecht gemessen) unter die Firstlinie reichen. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Dachfläche betragen.	prüfen (Gestaltungsbestimmungen)
Art. 40 Dachgeschoss a. allgemein	1 Dächer von Hauptbauten sind so zu gestalten, dass sie sich in die charakteristische Dachlandschaft des Quartiers einfügen. 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben sich in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Mit Ausnahme von Kreuzfirten darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten. 3 Dachflächenfenster dienen hauptsächlich zur Belichtung und Belüftung untergeordneter Räume. Sie sind deshalb zurückhaltend einzusetzen und dürfen das Dach nicht verunstalten. 4 Neue Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 50 m2 sind, wenn nicht zwingende, technische Gründe dagegenstehen, zu begrünen. Ausgenommen davon sind Dachterrassen.			
Art. 46 Aussenantennen	1 Nach aussen in Erscheinung tretende Antennen sind in ihrer Grösse auf das Minimum zu beschränken. Parabolspiegel sind nach Möglichkeit der öffentlichen Sicht zu entziehen und in einem unauffälligen Farbton zu halten. 2 Innerhalb der Ortsbildschutzzone und bei Kulturobjekten gemäss Art. 57 kann die Baukommission den Anschluss an bestehende Gemeinschaftsantennen oder die Erstellung von Gemeinschaftsantennen für Gebäudegruppen verlangen. Nicht mehr benutzte Empfangsstationen sind zu entfernen.	Art. 42 Aussenantennen	1 Nach aussen in Erscheinung tretende Antennen sind in ihrer Grösse auf das Minimum zu beschränken. Parabolspiegel sind nach Möglichkeit der öffentlichen Sicht zu entziehen und in einem unauffälligen Farbton zu halten. 2 Innerhalb der Ortsbildschutzzone und bei Kulturobjekten gemäss Art. 51 kann die Baukommission den Anschluss an Kabelnetze verlangen. Nicht mehr benutzte Empfangsstationen sind zu entfernen.	kein Anpassungsbedarf
Art. 34 Ausnützungsziffer	Der Ausbau bestehender Dachgeschosse in Bauten, die vor dem 27. November 1961 bewilligt wurden, muss nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet werden. Der Ausbau ist in dem Umfang zulässig, wie die zur Umnutzung erforderlichen Eingriffe mit der zulässigen Fassaden- und Dachgestaltung vereinbar sind und die ausgebauten Räume den Anforderungen bezüglich Wohnhygiene und Nebenraumangebot entsprechen.	---	---	Romanshorn kennt keine Dichteziffer mehr; entfernen
Art. 38 Wohnwagen	1 Die Errichtung und der Betrieb von Campingplätzen sowie das vorübergehende Aufstellen von Wohnwagen gegen Entgelt sind im ganzen Gemeindegebiet nicht zugelassen. 2 Wohnwagen zu Nutzzwecken, die länger als 14 Tage am selben Standort verbleiben, sind festen Bauten gleichgestellt und bedürfen einer Baubewilligung.	---	---	kein Anpassungsbedarf
---	---	Art. 43 Grünflächenziffer GZ	1 Die Grünflächenziffer ist nach Ziff. 8.5 Anhang 1 IVHB das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen. 2 Im gesamten Geltungsbereich der Grünflächenziffer muss die Erdüberdeckung unterirdischer Bauten beziehungsweise von Unterniveaubauten für die vorgeschriebene und geplante Bepflanzung genügend mächtig sein, zumindest aber 20 cm. Die Erdüberdeckung ist in den Baugesuchsplänen auszuweisen.	berechnen und ggf. regeln

Alter / Überholter Gesetzestext		Neuer Gesetzestext		Anpassungsbedarf
Artikel	Gesetz / Verordnung	Artikel	Gesetz / Verordnung	
Art. 50 Terraingestaltung	<p>1 Bauten und Anlagen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf beziehungsweise der charakteristischen Geländeform anzupassen.</p> <p>2 Notwendige Böschungssicherungen sind, soweit das architektonische Konzept nichts anderes erfordert, in naturnaher Bauweise vorzunehmen.</p> <p>3 Passen im Grenzbereich verschiedene Umgebungsgestaltungen offensichtlich nicht zusammen, so kann die Baukommission Auflagen zur Gestaltung verfügen, wie namentlich eine gegenseitige Angleichung des Terrainverlaufes oder die Erstellung von gemeinsamen Stützmauern.</p>	Art. 44 Terrainveränderungen	<p>1 Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.</p> <p>2 Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 und Stützbauwerke sind ab 1 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1 m Rücksprung zu versehen. Stützbauwerke und Hangsicherungen sind zu begrünen.</p> <p>3 Abgrabungen sind vereinzelt bis zu 1.50 m Tiefe und der Hälfte der Fassadenlänge zugelassen. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge, sowie Zufahrten zu Garagen.</p>	prüfen; regeln, wenn das Terrain im GP abweichend geregelt werden soll
Art. 51 Einfriedungen, Bepflanzung	<p>1 Anlagen zu industriellen und gewerblichen Betrieben wie Parkplätze und Lagerplätze sind gegenüber nicht gewerblichen Nutzungen durch geeignete, naturnahe Gestaltung und Bepflanzung aufzulockern beziehungsweise gegen Einsicht abzusichern.</p> <p>2 Für Bäume und hoch wachsende Sträucher gelten innerhalb der Bauzone in Abweichung zum Gesetz über Flur und Garten die folgenden minimalen Grenzabstände: a) die Hälfte ihrer Höhe, im Maximum aber 3 m; b) für Bäume gemäss Schutzplan sowie allfällige Ersatzpflanzungen gilt der bestehende Abstand.</p> <p>3 Die Gestaltung von Zäunen, Toren und Gartenlauben hat auf den Stil des Gartens und den Charakter der Liegenschaft Rücksicht zu nehmen. Für baurechtlich relevante Einfriedungen gelten die Bestimmungen von Art. 30.</p>	Art. 45 Bepflanzung, Einfriedungen	<p>1 Bei Böschungen sowie auf Flächen, die zur Erlangung der Grünflächenziffer gemäss Art. 5 gerechnet werden, sind bei Neubauten und grösseren Umgebungsarbeiten Grünbereiche bevorzugt mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern, Hecken oder Bäumen vorzusehen.</p> <p>2 Anlagen zu industriellen und gewerblichen Betrieben wie Parkplätze und Lagerplätze sind gegenüber nicht gewerblichen Nutzungen durch geeignete, naturnahe Gestaltung und Bepflanzung aufzulockern beziehungsweise gegen Einsicht abzusichern.</p> <p>3 Die Gestaltung von Zäunen, Toren und Gartenlauben hat auf den Stil des Gartens und den Charakter der Liegenschaft Rücksicht zu nehmen.</p>	kein Anpassungsbedarf
Art. 52 Pflanzungen auf öffentlichem Grund	Die Gemeinde ist berechtigt, Bäume und Bepflanzungen auf öffentlichem Grund in Abweichung zum Gesetz über Flur und Garten und zu Art. 51 Abs. 2 bis zu einem Grenzabstand von 0.50 m zu pflanzen und zu unterhalten, soweit dies öffentlichen Interessen entspricht und der benachbarte Grundeigentümer nicht übermässig beeinträchtigt wird.	Art. 46 Pflanzungen auf öffentlichem Grund	Die Stadt ist berechtigt, Bäume und Bepflanzungen auf öffentlichem Grund in Abweichung zum Gesetz über Flur und Garten bis zu einem Grenzabstand von 0.50 m zu pflanzen und zu unterhalten, soweit dies öffentlichen Interessen entspricht und der benachbarte Grundeigentümer nicht übermässig beeinträchtigt wird.	kein Anpassungsbedarf
---	---	Art. 47 Künstliche Beleuchtung	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, Zeitschalteneinrichtungen) auf das notwendige Minimum begrenzt wird. Die jeweils gültige SIA-Norm 491 ist richtungweisend.	kein Anpassungsbedarf
Gestaltungsvorschriften				kein Anpassungsbedarf
Art. 40 Dachgestaltung a. allgemein	<p>1 Dächer von Hauptbauten sind so zu gestalten, dass sie sich in die charakteristische Dachlandschaft des Quartiers einfügen.</p> <p>2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben sich in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Mit Ausnahme von Kreuzfirten darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten.</p> <p>3 Dachflächenfenster dienen hauptsächlich zur Belichtung und Belüftung untergeordneter Räume. Sie sind deshalb zurückhaltend einzusetzen und dürfen das Dach nicht verunstalten.</p> <p>4 Neue Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind, wenn nicht zwingende, technische Gründe dagegenstehen, zu begrünen. Ausgenommen davon sind Dachterrassen.</p>	---	---	kein Anpassungsbedarf
Art. 41 b. Ortsbildschutz Kulturobjekte	<p>1 Dachaufbauten sind in historischen Formen zu halten und in Zahl, Grösse, Proportionen und Materialien den Fassaden und der Dachfläche anzupassen. In entsprechender Umgebung sind moderne Interpretationen erlaubt. Alle Dachaufbauten sind zurückhaltend zu gestalten und farblich auf die Dachfläche abzustimmen.</p> <p>2 Dachflächenfenster sind auf wenig einsehbare Dachflächen zu begrenzen. Das einzelne Dachflächenfenster darf ein maximales Lichtmass von 50 x 70 cm aufweisen.</p> <p>3 Dacheinschnitte sind in der Regel untersagt. Ausnahmen sind gestattet, wo die wohngyienischen Verhältnisse diese erfordern und der Dacheinschnitt nicht eingesehen werden kann.</p>	---	---	kein Anpassungsbedarf
Art. 42 Fassadengestaltung a. allgemein	Grosse Fassadenflächen sind mit architektonischen Elementen zu gliedern, materialmässig zu strukturieren oder farblich zu gestalten.	---	---	kein Anpassungsbedarf
Art. 43 b. Ortsbildschutz Kulturobjekte	<p>1 Die Fassaden sind vertikal und/oder horizontal zu gliedern. Dazu ist vorzugsweise auf traditionellen Elementen der entsprechenden Umgebung aufzubauen, welche auch modern interpretiert werden können.</p> <p>2 Die historischen Fassadenmaterialien wie Fachwerke, Sichtbacksteine, Bretter- und Schindelschirme sowie Verputze sind stilgerecht zu unterhalten oder zu erneuern.</p> <p>3 Fassadengliederungen und Dekorationselemente wie Lisenen, Gurte, Fenster- und Türgewände sind zu erhalten, fachgerecht zu sanieren oder bei wesentlichen Umbauten zu rekonstruieren.</p> <p>4 Farbanstriche sollen dem Charakter der Fassadengestaltung entsprechen. Sie sind in sich und mit den benachbarten Gebäuden sorgfältig abzustimmen. An Fassaden sind zurückhaltende Farben die Regel. Bei Kleinbauten sind kräftigere Farben möglich. Grelle reflektierende Farben sind unerwünscht.</p> <p>5 Farbgebungen sind mit der Baukommission abzusprechen. Mindestens vier Wochen vor dem ersten Farbanstrich ist ein Farbkonzept mit stilischer zusammengestellter Farbgebung einzureichen.</p>	---	---	kein Anpassungsbedarf
Art. 44 Fenstergestaltung a. allgemein	Fenster sind harmonisch in die Fassade zu platzieren, ihrer Funktion entsprechend zu dimensionieren und bei Umbauten in den Proportionen den bestehenden anzupassen.	---	---	kein Anpassungsbedarf
Art. 45 b. Ortsbildschutz Kulturobjekte	<p>1 Neue Fensterkonstruktionen sind in Holz auszuführen. Andere Materialien sind zulässig, wenn die Feinheit der Detailgestaltung der Holzkonstruktion erreicht wird. Moderne Interpretationen sind bei einer guten Integration und Gestaltung möglich.</p> <p>2 Fenster sind in der Regel als stehende Rechteckformen auszubilden und mit Sprossen zu unterteilen.</p>	---	---	kein Anpassungsbedarf
Art. 47 Rücksichtnahme auf Behinderte und Betagte	<p>1 Öffentliche Bauten und Anlagen sowie Bauten mit regelmässigem Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte und Betagte zugänglich und benützbar sind. Darunter fallen auch alle öffentlich zugänglichen Toiletten.</p> <p>2 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit fünf und mehr Wohnungen ist ein angemessener Teil von Wohnungen so auszugestalten, dass der Wohnungseingang mit einem Rollstuhl erreicht und die Wohnung im Bedarfsfall den Bedürfnissen körperlich Behinderter und Betagter angepasst werden kann.</p>	---	---	kein Anpassungsbedarf
Art. 48 Sonnenenergie-Anlagen	Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie wie Sonnenkollektoren oder Solarzellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie in die bauliche und landschaftliche Umgebung passen und damit eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird.	---	---	kein Anpassungsbedarf

Alter / Überholter Gesetzestext		Neuer Gesetzestext		Anpassungsbedarf
Artikel	Gesetz / Verordnung	Artikel	Gesetz / Verordnung	
Art. 54 Immissionen	<p>1 Das zulässige Immissionsmass ist in der jeweiligen Zonenvorschrift enthalten. Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung sind in der Tabelle Höchst- und Mindestmasse (Art. 24) festgelegt. Lärmvorbelastete Gebiete gemäss Art. 43 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung sind im Zonenplan bezeichnet. Für diese gilt die nächst höhere Empfindlichkeitsstufe.</p> <p>2 Als nicht störend gelten Betriebe, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als aus dem Wohnen entstehen und die das ruhige und gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen.</p> <p>3 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen üblicher Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gastwirtschafts- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben, entsprechend der Art des Betriebes beschränkt sind und nicht dauernd auftreten.</p> <p>4 Bauten, Anlagen und Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.</p>	---	---	<i>kein Anpassungsbedarf</i>
Art. 55 Energienutzung	In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist eine rationelle, Umwelt schonende Energienutzung und Wärmedämmung vorzusehen. Die Sonderbauvorschriften haben entsprechende Bestimmungen, nach Möglichkeit basierend auf einem Energiekonzept, zu enthalten.	---	---	<i>kein Anpassungsbedarf</i>