

BAUREGLEMENT

Vom Stadtrat für die kantonale Vorprüfung und für die öffentliche Information und Mitwirkung verabschiedet am 21. November 2017

Der Stadtpräsident Die Stadtschreiberin

Öffentliche Information und Mitwirkung vom 12. Januar bis 12. März 2018

Öffentliche Auflage vom 6. März 2020 bis 25. März 2020

Von der Gemeindeversammlung erlassen am

Der Stadtpräsident Die Stadtschreiberin

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit Entscheid Nr.
vom

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Bestimmungen	3
II	Zonenvorschriften	4
A	Allgemeines	4
B	Bauzonen.....	7
C	Landwirtschaftszonen	11
D	Schutzzonen	11
E	Überlagernde Zonen	12
III	Bauvorschriften	14
A	Massvorschriften.....	14
B	Ausstattung	14
C	Weitere Bauvorschriften.....	16
IV	Gestaltungsvorschriften	18
A	Allgemeine Vorschriften	18
B	Umgebungsgestaltung	19
V	Übergangs- und Schlussbestimmungen	20
VI	Anhänge.....	21
A	Skizzen zur Masstabelle (Art. 5)	21
B	Höhenmasse zu höheren Häusern und Hochhäusern (Art. 38)	22

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Die Politische Gemeinde Romanshorn (nachfolgend Stadt) erlässt, gestützt auf § 4 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 10 des kantonalen Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG), das nachstehende Baureglement.

Art. 1

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

Zweck

Art. 2

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

Zuständigkeit

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

- a) Verhandlung, Vorbereitung und Vollzug aller Geschäfte, die Baupolizeifragen betreffen;
- b) Zuständigkeit für Baubewilligungsverfahren als oberste Gemeindebehörde im Sinne von § 28 Ziff. 1 VRG über Gesuche ohne grundsätzliche Bedeutung oder bei klarer Rechtslage, sofern keine Einsprache erhoben wurde;
- c) Delegation von vorbereitenden Aufgaben an die Bauverwaltung.

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

⁴ Zur Vorbereitung und Durchführung von Planungsmassnahmen kann der Stadtrat besondere Kommissionen bilden und aussenstehende Fachleute beziehen.

Art. 3

Der Präsident der Baukommission ist befugt, in dringenden Fällen, gestützt auf § 115 PBG, verbindliche, einstweilige, baupolizeiliche Anordnungen zu treffen. Diese sind innert 20 Tagen durch die Baukommission zu überprüfen.

Dringliche
Anordnung

II ZONENVORSCHRIFTEN

A Allgemeines

Art. 4

Im Rahmennutzungsplan, welcher die beiden Pläne «Zonenplan» und «Schutzplan» umfasst, wird das Gemeindegebiet folgenden Zonen zugewiesen¹: Zoneneinteilung

Bauzonen

- W1 Wohnzone eingeschossiger Erscheinung (§ 5 PBV)
- W2 Wohnzone zweigeschossiger Erscheinung (§ 5 PBV)
- W3 Wohnzone dreigeschossiger Erscheinung (§ 5 PBV)
- W4 Wohnzone viergeschossiger Erscheinung (§ 5 PBV)

- AG Arbeitszone Gewerbe
- AI Arbeitszone Industrie
- GH Gewerbezone Hafen
- AGb Arbeitszone Gartenbau

- WA2 Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung (§ 7 PBV)
- WA3 Wohn- und Arbeitszone dreigeschossiger Erscheinung (§ 7 PBV)
- WA4 Wohn- und Arbeitszone viergeschossiger Erscheinung (§ 7 PBV)
- Wz Weilerzone (§ 6 PBV)

- K Kernzone (§ 7 PBV)

- oeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (§ 9 PBV)

- Fh Freihaltezone (§ 10 PBV)

- TF Touristik- und Freizeitzone
- H Hafenzone
- KG Kleingartenzone
- Vi Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone (ohne Bahn)

Landwirtschaftszonen

- Lw Landwirtschaftszone (§ 11 PBV)

¹ Zonenkatalog gemäss Beilage 2.4 der Erläuterungen zum PBG vom 2. Juni 2015.

II ZONENVORSCHRIFTEN

Schutzzonen (ausserhalb der Bauzonen)

- LS Landschaftsschutzzone (§13 PBV)
- Ns Naturschutzzone (§ 14 PBV)
- NsWa Naturschutzzone im Wald
- NsGe Naturschutzzone im Gewässer

Überlagernde Zonen

- AF Zone für archäologische Funde (§ 18 PBV)
- Os Ortsbildschutzzone (§ 19 PBV)
- Bs Baumschutzzone
- GF Gefahrenzone (§ 21 PBV)
Lärmvorbelastete Zonen gemäss LSV
- GP Zonen mit Gestaltungsplanpflicht (§ 20 PBV)
- EG besondere Anforderungen Erdgeschoss
- PE Zone mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung

II ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 5

Zonenart	Grenzabstand ^{a)}		Gesamthöhe	Fassadenhöhe ^{a)}	Gebäudelänge ^{a)}	Grünflächenziffer (GZ) ^{a)}	Empfindlichkeitsstufe (ES) ^{b)}
	klein	gross	max.	max.	max.	min.	
	[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
K1)	3	--	--	13.50	--	--	III
oeBA	4	--	17.50	14.00	--	--	III
Fh	3	--	8.00	5.00	20.00	--	II
TF	3	--	15.00	11.00	60.00	--	III
H1)	3	--	--	13.00	--	--	III
KG			3.50	2.50		--	III
Lw	5	--	15.00	10.50	50.00	--	III

Masstabelle

Bemerkungen:

1) Es bestehen Gestaltungsrichtpläne

2) In der Arbeitszone Industrie gilt gegenüber Zonen mit Wohnnutzung (W und WA) ein Grenzabstand von 8 m.

Erläuterungen:

a) Definitionen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; 700.2)

b) gemäss Art. 43 Abs. 1 Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41)

II ZONENVORSCHRIFTEN

B Bauzonen

Art. 6

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. Wohnzonen W

² Innerhalb der Zone W1 gilt nur die offene Bauweise; in allen anderen Wohnzonen die offene und halboffene Bauweise.

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.

⁴ Die Wohnzone W2 dient einer Bebauung mit Wohnbauten.

⁵ Die Wohnzone W3 dient einer Bebauung mit Mehr- und Reiheneinfamilienhäusern mit mindestens 2 Vollgeschossen.

⁶ Die Wohnzone W4 dient einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit mindestens 3 Vollgeschossen.

Art. 7

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. Weilerzone Wz
Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.

² Es gilt die offene und halboffene Bauweise.

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.

Art. 8

¹ Wohn- und Arbeitszonen umfassen nach § 7 PBV Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen. Wohn- und Arbeitszone WA
Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.

² Ein-, Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser sind nicht zulässig.

³ Die Wohn- und Arbeitszone WA3 dient einer baulichen Nutzung mit mindestens 2 Vollgeschossen.

⁴ Die Wohn- und Arbeitszone WA4 dient einer baulichen Nutzung mit mindestens 3 Vollgeschossen.

II ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 9

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.

Kernzone K

² In der Kernzone muss das Erdgeschoss eine Mindesthöhe von 3.5 m aufweisen. Die Geschosshöhe bemisst sich nach § 26 Abs. 3 PBV.

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.

Art. 10

¹ Die Arbeitszone Gewerbe umfasst Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.

Arbeitszone
Gewerbe AG

² Der Gebäudeabstand zwischen reinen Gewerbebauten ist frei, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VFK) eingehalten sind.

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.

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.

Art. 11

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.

Arbeitszone
Industrie AI

² Der Gebäudeabstand zwischen reinen Industriebauten ist frei, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VFK) eingehalten sind.

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.

⁴ Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden. Eine freistehende Wohnbaute ist nicht zulässig. Zulässig ist

II ZONENVORSCHRIFTEN

⁵ maximal eine Wohneinheit mit höchstens 200 m² Geschossfläche für betrieblich standortgebundenes Personal.

Art. 12

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.

Gewerbezone
Hafen GH

² Oberirdische Parkplätze sind nur während der Sommersaison auf Flächen, die als Winterlager für Schiffe genutzt werden, zulässig.

Art. 13

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

Arbeitszone
Gartenbau AGb

² Zulässig sind zweckgebundene Bauten und Anlagen wie Betriebs- und Ökonomiegebäude, Glashäuser, Treibhausanlagen und dergleichen. Als Immissionsmass gilt mässig störend.

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

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.

Art. 14

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.

Touristik- und
Freizeitzone TF

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.

II ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 15

¹ Die Hafenzone 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. Zulässig sind im Weiteren öffentliche Konzert- und Versammlungsnutzungen. Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

Hafenzone H

² In der Hafenzone muss das Erdgeschoss eine Mindesthöhe von 3.5 m aufweisen. Die Geschosshöhe bemisst sich nach § 26 Abs. 3 PBV.

Art. 16

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.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Art. 17

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.

Freihaltezone Fz

Art. 18

¹ Die Kleingartenzone dient der Schaffung und Erhaltung von zusammenhängenden Pflanzanlagen für Kleingärten im Rahmen des nichtgewerblichen Gartenbaus.

Kleingartenzone
KG

² Für eine zusammenhängende Pflanzanlage sind die nachfolgenden Bauten zulässig:

- 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.
- 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.

II ZONENVORSCHRIFTEN

³ Eine Baubewilligung kann nur für eine zusammenhängende Pflanzanlage aufgrund eines Gesamtkonzepts mit dazugehörigem Benützungsreglement erteilt werden.

C Landwirtschaftszonen

Art. 19

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.

Landwirtschaftszone Lw

² Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Dies gilt insbesondere bezüglich Standort, Stellung, Dimensionierung, Materialisierung und Gestaltung sowie Bepflanzung

D Schutzzonen

Art. 20

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.

Landschaftsschutzzone Ls

² Für erforderliche landwirtschaftliche Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Art. 21

¹ Die Naturschutzzonen 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.

Naturschutzzonen Ns, NsW, NsGw

² Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone nötig sind.

³ Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen sowie Deponierung oder Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind nicht gestattet.

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.

II ZONENVORSCHRIFTEN

E Überlagernde Zonen

Art. 22

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.

Zone für archäologische Funde
AF

Art. 23

¹ Ortsbildschutzzonen bezwecken nach § 19 PBV den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung.

Ortsbildschutzzone
Os

² Bei baulichen Erneuerungen und Neubauten sind moderne Interpretationen in hoher architektonischer Qualität erlaubt.

³ Der Stadtrat kann von den Gesuchstellenden ein Gutachten verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können.

⁴ Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Ortsbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

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.

Art. 24

¹ Die Baumschutzzone dient dem Erhalt des Baumbestands.

Baumschutzzone
Bs

² Das Fällen von Bäumen, deren Stammumfang mehr als 0.80 m – gemessen in 1 m Höhe ab massgebendem Terrain – beträgt, ist bewilligungspflichtig.

³ Mit der Bewilligung kann eine angemessene Ersatzpflanzung verfügt werden.

Art. 25

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 Baubewilli-

Gefahrenzone
GF

II ZONENVORSCHRIFTEN

gung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.

Art. 26

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.

Zone mit Gestaltungsplanpflicht
GP

Art. 27

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.

Besondere Anforderungen
Erdgeschoss

Art. 28

In der überlagerten Zone mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung sind in den Erdgeschossen nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig.

Zone mit publikumsorientierter
Erdgeschossnutzung

III BAUVORSCHRIFTEN

A Massvorschriften

Art. 29

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.

Grenzabstände
Bauten, Anlagen,
Terrainveränderungen

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 m² 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.

Art. 30

¹ Sträucher, Hecken, Lebhäge und ähnliche Pflanzungen bis zu einer späteren Höhe von 1.20 m dürfen an die Grenze gepflanzt werden.

Grenzabstände
Bepflanzungen

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.

B Ausstattung

Art. 31

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 Einfamilien-

Parkfelder
a. Pflichtbedarf

III BAUVORSCHRIFTEN

häusern nicht als Parkfelder. Besucherparkfelder sind als solche zu bezeichnen und dauernd für diesen Zweck zu erhalten.

- 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.

- ³ Die Parkierung ist ab 10 Parkfeldern in der Regel unterirdisch zu erstellen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze. Im Interesse des Ortsbildes und der haushälterischen Nutzung des Bodens kann die Baukommission die Erstellung unterirdischer Abstellplätze verlangen.

- ⁴ In der Kern-, der Hafenzzone sowie der Touristik- und Freizeitzone kann die Zahl der realisierbaren Parkfelder nach Massgabe von § 88 Abs. 2 PBG beschränkt oder deren Erstellung gänzlich untersagt werden.

- ⁵ Können Parkfelder nicht in genügender Zahl errichtet werden, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Der Stadtrat erlässt ein Reglement über die Ersatzabgabe für Parkfelder.

Art. 32

- ¹ Parkplätze sind ohne Vorliegen zwingender Gründe unversiegelt zu gestalten. Für Parkplätze sind die erforderlichen Sichtdistanzen zu beachten.

b. Ausgestaltung

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

Art. 33

Grundstückzufahrten sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm auszubilden.

Anforderungen
an Grundstück-
zufahrten

III BAUVORSCHRIFTEN

Art. 34

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.

Parkierung
Zweiräder für

Art. 35

¹ Die Erstellung und der dauernde Unterhalt von Spielplätzen oder Freizeitanlagen richtet sich nach § 86 PBG.

Spielplätze, Frei-
zeitflächen

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.

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.

⁴ Bei Spielplatzanlagen, die mehreren Liegenschaften gemeinsam dienen, sind Benützungsrecht und Unterhaltungspflicht durch Dienstbarkeiten oder Miteigentum zu regeln. Der Fortbestand der Kinderspielplätze ist in allen Fällen durch eine Dienstbarkeit zulasten der Grundstücke und zugunsten der Stadt zu sichern.

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.

Art. 36

Wo die örtlichen Verhältnisse es zulassen, sind gemäss § 91 PGB bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall von Abfuhrgut in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraums auf privatem Grund ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd freizuhalten.

Kehricht-
entsorgungsmöglichkeiten

C Weitere Bauvorschriften

Art. 37

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.

Haushälterische
Bodennutzung

III BAUVORSCHRIFTEN

Art. 38

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.

Höhere Häuser
und Hochhäuser

² Hochhäuser sind nach § 38 Abs. 2 u. 3 PBV Gebäude, deren Gesamthöhe 30 Meter überschreitet. Der Schattenwurf von Hochhäusern darf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen.

³ Anhang B über die höheren Häuser und Hochhäuser bildet die Grundlage für die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen an die zur Bau reife gemäss § 72 Abs. 2 PBG erforderlichen Gestaltungspläne.

⁴ Der Stadtrat kann zur Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne Modelle und Varianzverfahren verlangen.

⁵ 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.

⁶ In den vom ISOS erfassten Gebieten G ist auf Verlangen der zuständigen kantonalen Fachstelle ein Gutachten der ENHK einzuholen.

Art. 39

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.

Nebennutzflächen

² In Mehrfamilienhäusern sind angemessen dimensionierte Trocknungsräume vorzusehen.

IV GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

A Allgemeine Vorschriften

Art. 40

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu beachten:

Gesamtwirkung

- 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.

Art. 41

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.

Dachgestaltung

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.

Art. 42

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

Aussenantennen

² Innerhalb der Ortsbildschutzzone und bei Kulturobjekten gemäss Art. 51 kann die Baukommission den Anschluss an Kabelnetze verlangen. Nicht mehr benutzte Empfangsstationen sind zu entfernen.

Art. 43

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.

Grünflächenziffer
GZ

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.

IV GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

B Umgebungsgestaltung

Art. 44

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.

Terrainveränderungen

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.

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.

Art. 45

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.

Bepflanzung, Einfriedungen

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 abzuschirmen.

³ Die Gestaltung von Zäunen, Toren und Gartenlauben hat auf den Stil des Gartens und den Charakter der Liegenschaft Rücksicht zu nehmen.

Art. 46

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.

Pflanzungen auf öffentlichem Grund

Art. 47

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 richtungsweisend

Künstliche Beleuchtung

V ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 48

¹ Das vorliegende Baureglement und der zugehörige Zonenplan treten nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt zu einem durch die Gemeindebehörde zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

Inkrafttreten

² Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- Baureglement vom 7. August 2001, mit Änderungen vom 22. April 2003, 20. Februar 2013 und 6. Dezember 2016, mit Ausnahme der Ziffer 7 (umfassend Art. 56 bis 63) betreffend Schutz von Natur- und Kulturobjekten.
- Zonenplan vom 7. August 2001, mit Änderungen vom 22. April 2003, 6. Februar 2004, 9. März 2004, 16. April 2004, 30. November 2005, 29. März 2007, 23. Juli 2007, 15. Oktober 2007, 26. Januar 2009, 3. August 2009, 21. Dezember 2010, 10. Juni 2011, 7. August 2012, 20. Februar 2013 und 6. Dezember 2016.

Art. 49

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die der Stadtrat bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach den alten Vorschriften zu beurteilen.

Übergangsbestimmungen

Vom Stadtrat für die öffentliche Information und Mitwirkung verabschiedet am 21. November 2017

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Öffentliche Information und Mitwirkung vom 8. Dezember 2017 bis 19. Februar 2018

Öffentliche Auflage vom 6. März 2020 bis 25. März 2020

Von der Gemeindeversammlung erlassen am

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit Entscheid Nr. vom

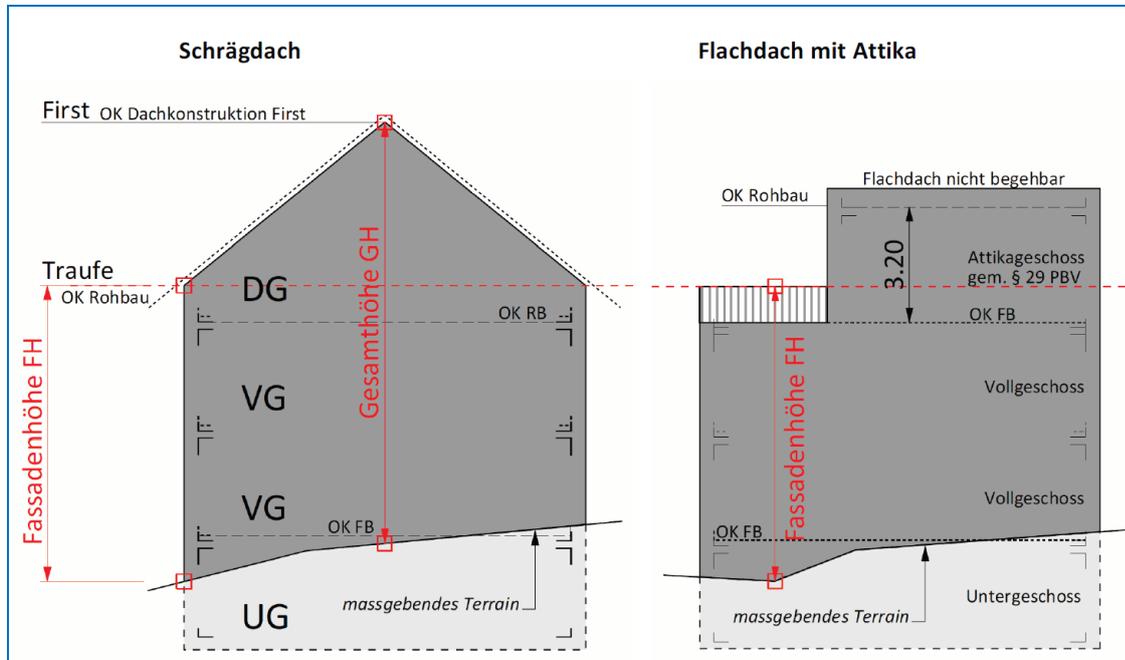
Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am

VI ANHÄNGE

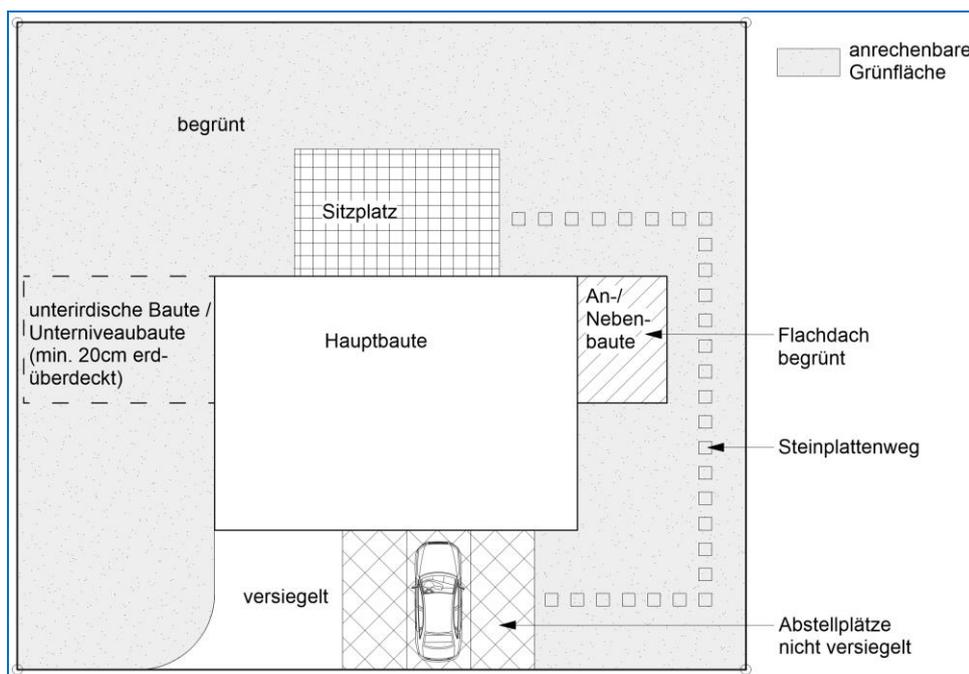
A Skizzen zur Masstabelle (Art. 5)

Nachfolgende Abbildungen spezifizieren den Anhang 2 zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005.

a) Gesamthöhe (GH) und Fassadenhöhe (FH)



b) Grünflächenziffer



B Geschossigkeit und Höhenmasse zu höheren Häusern und Hochhäusern (Art. 38)

