



Baureglement der Stadt Rorschach

vom 20. April 2000

Inhaltsverzeichnis

	Artikel		Artikel
I. Allgemeine Bestimmungen		V. Allgemeine Bauvorschriften	
Geltungsbereich	1	Geschlossene Bauweise	20
Zielsetzung	2	Offene Bauweise	21
Zuständigkeit	3	Kleiner und grosser Grenzabstand	22
		Gebäudeabstand	23
II. Planung		Abstände von Strassen, Wegen und	
Planmittel	4	Gewässern	24
Erlass und Revision der Richtpläne	5	Gebäudehöhe, Firsthöhe	25
		Gebäudelänge	26
III. Zonenvorschriften		Definition Geschosse	27
Zoneneinteilung	6	An- und Nebenbauten	28
Zuteilung der einzelnen Zonen zu den		Vorbauten	29
Empfindlichkeitsstufen	7	Dachbauten und –einschnitte	30
Regelbauweise	8	Unterirdische Bauten	31
Wohnzonen	9	Abgrabungen, Auffüllungen, Böschungen	32
Kernzone	10	Belichtung und Belüftung	33
Kernzone Altstadt	11	Mindestmasse	34
Kurzzone	12	Abstellräume	35
Grünzonen	13	Kehrichtbeseitigung	36
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	14	Garage- und Hofzufahrten	37
Übriges Gemeindegebiet	15		
IV. Ortsbild- und Naturschutz		VI. Verfahrensvorschriften	
(Art. 98 – 101 BauG)		Aussenreklamen und Aussenantennen	38
Kulturobjekte	16	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	39
Ortsbildschutzgebiete	17		
Strassenräume mit Vorgartenbestand	18		
Geschützte Einzelbäume und Gebiete mit			
geschütztem Baumbestand	19		

Das Parlament der Gemeinde Rorschach erlässt gestützt auf Art. 2 und 7 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972, auf Art. 102 Abs. 1 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988, auf Art. 5 und 136 lit. g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979 und auf Art. 37 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung vom 29. Mai 1984 das nachstehende Baureglement¹:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

Das Baureglement wird auf dem ganzen Gebiet der Gemeinde Rorschach angewendet.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 2

Zielsetzung

Mit dem Baureglement sollen insbesondere erreicht werden:

- Eine zweckmässige und ansprechende Ortsgestaltung;
- Ein sinnvoller Ortsbild- und Umweltschutz;
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- Die haushälterische Nutzung des Bodens.

Art. 3

Zuständigkeit

Der Stadtrat beaufsichtigt das Planungs- und Bauwesen und vollzieht dieses Reglement.

Das Bauamt bereitet die einschlägigen Geschäfte des Stadtrates vor und hat das Antragsrecht. Es vollzieht die Beschlüsse des Stadtrats und übt die Bauaufsicht aus.

Der Stadtrat ernennt eine Stadtbildkommission. Sie begutachtet Fragen der Stadtbildgestaltung.

Der Stadtrat setzt für die Beurteilung schwerwiegender Baumfällungen eine Baumschutzkommission ein.

¹ Vom Gemeindeparlament erlassen am 6. September 1999; nach unbenützter Referendumsfrist vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt und rechtsgültig geworden am 20. April 2000; in Kraft ab 20. April 2000. Ergänzt durch Teilzonenplan Umzonung: Kernzone Ost vom 8. Juni 2010; nach unbenützter Referendumsfrist vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt und rechtsgültig geworden am 25. Oktober 2010; in Kraft ab 25. Oktober 2010. Ergänzt durch Änderung von Zonenplan und Baureglement betreffend Ausschlussgebiet sexgewerblicher Betriebe und Dienstleistungen in Anwendung von Art. 28octies Baugesetz; nach unbenützter Referendumsfrist vom Baudepartement des Kanton St. Gallen genehmigt und rechtsgültig geworden am 17. August 2015; in Kraft ab 17. August 2015.

II. Planung

Art. 4

Planungsmittel

Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsmittel:

- a) Richtpläne
- b) Zonenplan
- c) Überbauungspläne
- d) Gestaltungspläne
- e) Schutzverordnungen
- f) Reglement über die Erstellung von Autoabstellplätzen und Kinderspielplätzen
- g) Pläne Waldfeststellung Nrn. 1 - 3

Der Stadtrat erstellt für die Verwaltung verbindliche Inventare der schützenswerten Natur- und Kulturobjekte.

- h) Baumkataster / Bauminventar

Art. 5

Erlass und Revision der Richtpläne

Die Richtpläne werden vom Parlament beschlossen und anschliessend während dreissig Tagen bekanntgemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Parlament schriftliche Anregungen unterbreiten. Der Rechtsweg kann nicht beschritten werden.

III. Zonenvorschriften

Art. 6

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

W2	Wohnzone	2 Vollgeschosse
W3	Wohnzone	3 Vollgeschosse
W4	Wohnzone	4 Vollgeschosse
WZ3	Wohnzone für zentrumsnahes Wohnen	3 Vollgeschosse
WZ4	Wohnzone für zentrumsnahes Wohnen	4 Vollgeschosse
WG3	Wohn-Gewerbezone	3 Vollgeschosse
WG4	Wohn-Gewerbezone	4 Vollgeschosse
GI	Gewerbe-Industriezone	-
K	Kernzone	5 Vollgeschosse
KA	Kernzone Altstadt	-
KO ²	Kernzone Ost	5 Vollgeschosse
SPZ ³	Schwerpunktzone	-
KU	Kurzzone	
G	Grünzone	

² Eingefügt durch Teilzonenplan Umzonung Kernzone Ost

³ Eingefügt durch Teilzonenplan Feldmühle-Areal

Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
UeG übriges Gemeindegebiet

Die Umgrenzung der Zonen ist im Originalzonenplan dargestellt.

Art. 7

Zuteilung der einzelnen Zonen zu den Empfindlichkeitsstufen

Die Bauzonen werden gestützt auf die Lärmschutzverordnung den folgenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet:

a) In die Empfindlichkeitsstufe II

- Wohnzonen
- Kurzzone
- Grünzonen
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

b) In die Empfindlichkeitsstufe III

- Wohn-Gewerbe-Zonen
- Gewerbe-Industrie-Zone
- Kernzonen
- Schwerpunktzonen⁴
- übriges Gemeindegebiet

Abweichungen von diesen Empfindlichkeitsstufen sind im Zonenplan bezeichnet.

Art. 8

Regelbauweise

Die nachstehende Tabelle enthält die Nutzungszonen mit den entsprechenden Vorschriften für die Regelbauweise.

⁴ Eingefügt durch Teilzonenplan Feldmühle-Areal

TABELLE DER REGELBAUWEISE

Zone	W 2	W 3	W 4	WZ 3	WZ 4	WG 3	WG 4	GI	K	KA	KO ⁵
Gesamtgeschosszahl	2	3	4	3	4	3	4	--	5	--	5
Ausnutzungsziffer	0.40	0.70	0.85	--	--	0.70 ⁶⁾ 0.90 ⁷⁾ 1.20 ⁸⁾	0.85 ⁶⁾ 1.20 ⁷⁾ 1.60 ⁸⁾	--	--	--	--
Gebäudehöhe in m	7.0	10.00	13.0	11.0	14.0	11.0	14.0	14.0	16.0	Art. 11 Abs. 4	20.0
Firsthöhe in m	10.0	14.0	17.0	15.0	18.0	15.0	18.0	18.0	20.0	Art. 11 Abs. 4	20.0
Gebäuelänge in m	30.0	40.0	50.0	18.0	18.0	40.0	50.0	--	--	--	-
Kleiner Grenzabstand in m	4.0	5.0	6.0	3.0	3.0	4.0	5.0	5.0	3.0	3.0	3.0
Grosser Grenzabstand in m	6.0	7.50	9.0	3.0	3.0	6.0	7.50	5.0	3.0	3.0	3.0
Untergeschossausbau	JA	JA ²⁾	JA ²⁾	JA ³⁾	JA ⁵⁾	JA ⁹⁾	JA ⁹⁾	JA	JA ⁹⁾	JA ⁹⁾	JA
Dachgeschossausbau	JA	JA ²⁾	JA ²⁾	JA ⁴⁾	JA ⁴⁾	JA	JA	JA	JA	JA	NEIN
Mehrlängenzuschlag	JA ¹⁾	JA ¹⁾	JA ¹⁾	--	--	JA ¹⁰⁾	JA ¹⁰⁾	--	--	--	--

- 1) für Gebäudelängen über 20.0 m: 1/5 der Mehrlänge, höchstens aber 6 m
- 2) Dach- oder Untergeschoss
- 3) maximal Unter- und Erdgeschoss für nicht störende gewerbliche Zwecke
- 4) nur für Wohnzwecke
- 5) maximal Unter- und Erdgeschoss sowie zusätzlich ein Obergeschoss für nicht störende gewerbliche Zwecke
- 6) für Wohnzwecke dienende Räume
- 7) für gewerbliche und andere Arbeitsräume
- 8) maximal zulässige Gesamtausnutzungsziffer
- 9) nur für gewerbliche Zwecke
- 10) für Gebäudelängen über 20.0 m: 1/5 der Mehrlänge, höchstens aber 3 m

* Regelung zu Schwerpunktzone siehe Art. 8bis⁶ und 8ter⁷

⁵ Eingefügt durch Teilzonenplan Umzonung Kernzone Ost

⁶ Eingefügt durch Teilzonenplan Feldmühle-Areal

⁷ Eingefügt durch Teilzonenplan Stadtbahnhof Süd

Art. 8^{bis8}**Schwerpunktzone
Feldmühle-Areal
(SPZ_F)**

In der Schwerpunktzone Feldmühle-Areal kann nur gestützt auf einen Sondernutzungsplan (Sondernutzungsplanpflicht nach Art. 7 Abs. 3 Bst. c) PBG) gebaut werden.

Im Gebiet der Schwerpunktzone Feldmühle-Areal werden folgende Entwicklungsziele angestrebt:

- a) Entwicklung eines neuen Stadtteils basierend auf den Leitlinien Arealentwicklung SCAPA und Raum Stadtbahnhof vom 1. Mai 2017
- b) Sicherstellung einer Überbauung mit einer hohen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualität
- c) Schaffung einer Flexibilität der Nutzungsarten gem. Abs. 3
- d) Integration der geschützten Kulturobjekte in das Gesamtkonzept
- e) Abstimmung der Überbauung auf die mögliche Kernumfahrung sowie die Unterführung Stadtbahnhof
- f) Festlegen von Regelung zum Umgang mit Gewässern

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- a) Wohnnutzung
- b) Dienstleistungs- und Gewerbenutzung
- c) Freizeit- und Kulturnutzung
- d) Öffentliche Nutzung

Die Nutzungsanordnung ist auf die Lärmbelastung abzustimmen.

Für die Gebäudedimensionen und Abstände in der Schwerpunktzone sind folgende Bestimmungen massgebend:

Baumassenziffer:	--	Gebäudelänge in m:	--
Gebäudehöhe in m:	16.0	Grenzabstand in m:	3.0
Gesamthöhe in m:	20.0		

Mit einer städtebaulichen Begründung sind punktuell höhere Häuser mit einer maximalen Gebäude- und Gesamthöhe von 25.0 m resp. 27.0 m zulässig. Die Lage, Stellung und Ausrichtung dieser höheren Häuser sind in einem Sondernutzungsplan zu definieren und zu sichern.

Der Umgang mit den im Zonenplan bezeichneten geschützten Kulturobjekten ist im Sondernutzungsplan zu regeln. Bauliche Veränderungen sind mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

Art. 8^{ter9}**Schwerpunktzone
Stadtbahnhof Süd
(SPZ_S)**

In der Schwerpunktzone Stadtbahnhof Süd kann nur gestützt auf einen Sondernutzungsplan (Sondernutzungsplanpflicht nach Art. 7 Abs. 3 Bst. c) PBG) gebaut werden.

⁸ Eingefügt durch Teilzonenplan Feldmühle-Areal

⁹ Eingefügt durch Teilzonenplan Stadtbahnhof Süd

Im Gebiet der Schwerpunktzone Stadtbahnhof Süd werden folgende Entwicklungsziele angestrebt:

- a) Entwicklung eines neuen Stadtteils basierend auf den Leitlinien Arealentwicklung SCAPA und Raum Stadtbahnhof vom 1. Mai 2017
- b) Sicherstellung einer Überbauung mit einer hohen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualität
- c) Ermöglichung verschiedener Nutzungsarten gemäss Abs. 3
- d) Abstimmung der Überbauung auf die neuen Perronanlagen, die Fuss- und Radwegunterführung sowie die Unterführung Stadtbahnhof.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- a) Wohnnutzung
- b) Dienstleistungs- und Gewerbenutzung
- c) Freizeit- und Kulturnutzung
- d) Öffentliche Nutzung

Die Nutzungsanordnung ist auf die Lärmbelastung abzustimmen.

Für die Gebäudedimensionen und Abstände in der Schwerpunktzone Stadtbahnhof Süd gelten folgende Bestimmungen:

Baumassenziffer:	--	Gebäudelänge in m:	--
Gebäudehöhe in m:	16.0	Grenzabstand in m:	3.0
Gesamthöhe in m:	20.0		

Punktuell darf ein höheres Gebäude mit einer maximalen Gebäude- und Gesamthöhe von 30.0 m erstellt werden. Die Lage, Stellung und Ausrichtung ist im Sondernutzungsplan festzulegen.

Art. 9

Wohnzonen

Wohnzonen für zentrumsnahes Wohnen umfassen nahe dem Stadtkern gelegene Gebiete, die sich für Wohnzwecke und nichtstörende Gewerbebetriebe eignen. Sie dienen der Erhaltung von zentrumsnahe Wohnraum und der quartiertypischen Baustruktur.

Art. 10

Kernzone

Farbgebungen und Fassadenrenovationen in der Kernzone sind bewilligungspflichtig.

Sämtliche Baugesuche, welche die äussere Gestaltung von Gebäuden in der Kernzone zum Gegenstand haben, werden von der Stadtbildkommission begutachtet.

Art. 11*Kernzone Altstadt*

Für die Altstadtgebiete der Kernzone gelten besondere Vorschriften. Sie bezwecken die Erhaltung der städtebaulich harmonischen Baugruppen und der Massstäblichkeit der Rorschacher Altstadt.

Bestehende Bauten und Baugruppen dürfen nur abgebrochen werden, wenn eine Bewilligung für einen Neubau vorliegt und dessen Ausführung gesichert ist oder wenn die entstehende Baulücke das Stadtbild nicht stört.

Neubauten, Umbauten oder Renovationen sowie Anlagen müssen sich durch ihre Ausmasse, Massstäblichkeit, Gestaltung, Stellung, Materialien und Farbgebung in das bestehende Stadtbild einordnen.

Die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen für Neubauten bestimmen sich nach dem Mass der bestehenden Bauten. Abweichungen sind nur als Ausnahme und unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange gestattet; die Gebäude- bzw. Firsthöhen dürfen jedoch in keinem Fall 16 m bzw. 20 m überschreiten. Versetzte Trauf- und Firstlinien dürfen nicht egalisiert werden.

Farbgebungen und Fassadenrenovationen in der Kernzone Altstadt sind bewilligungspflichtig.

Sämtliche Baugesuche, welche die äussere Gestaltung von Bauten in der Kernzone Altstadt zum Gegenstand haben, werden von der Stadtbildkommission begutachtet.

Art. 12*Kurzzone*

Bauten, deren Ausmass über die Grösse von Nebengebäuden ausgeht, sind nur im Rahmen eines Sondernutzungsplans zulässig.

Art. 13*Grünzonen*

Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen der Freihaltung von Flächen vor Überbauung, Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen sowie von Schutzgegenständen nach Art. 98 BauG und der Sicherung von Grundwasserschutzzonen oder Gewässerschutzzonen.

Art. 14*Zone für öffentliche Bauten und Anlagen*

Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 15

Übriges Gemeindegebiet Zulässige Bauten und Anlagen haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m einzuhalten. Gegenüber den Zonen gemäss Art. 6 gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 15ter¹⁰

Ausschlussgebiet sexgewerbliche Betriebe und Dienstleistungen In Anwendung von Art. 28octies BauG sind sexgewerbliche Betriebe und Dienstleistungen innerhalb des Ausschlussgebiets nicht zulässig.

IV. Ortsbild- und Naturschutz (Art. 98 - 101 BauG)**Art. 16**

Kulturobjekte Die im Verzeichnis der geschützten Bauten und Bäume bezeichneten Kulturobjekte sind zu erhalten.

Sie dürfen in ihrer Schutzwürdigkeit durch Bauten und Anlagen in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

Fassadenrenovationen, bauliche Änderungen sowie Zweckänderungen jeder Art sind bewilligungspflichtig.

Der Stadtrat bestimmt durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer, durch besondere Verfügung oder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Schutzzumfang im Einzelnen.

Art. 17

Ortsbildschutzgebiete Die im Verzeichnis der geschützten Bauten und Räume bezeichneten Ortsbildschutzgebiete sind in ihrer äusseren Erscheinungsform zu erhalten, soweit nicht andere öffentliche Interessen überwiegen.

Neubauten haben sich bezüglich Massstäblichkeit, Fassadengestaltung und Materialwahl besonders gut einzufügen. Wo es für die Wahrung des Ortsbildes von Bedeutung ist, sind die Höhen und Abstände der zu ersetzenden Bauten in Abweichung von den Regelbauvorschriften zu übernehmen.

Abbrüche sind nur zugelassen, wenn die Bewilligung für einen Neubau vorliegt und dessen Ausführung gesichert ist oder wenn die entstehende Baulücke das Ortsbild nicht stört.

Farbgebungen und Fassadenrenovationen in den Ortsbildschutzgebieten sind bewilligungspflichtig.

¹⁰ Eingefügt durch Änderung Teilzonenplan und Baureglement betreffend Ausschlussgebiet sexgewerblicher Betriebe und Dienstleistungen

Freiräume, die das Ortsbild oder einzelne Bauten prägen, sind zu erhalten. Art. 19 findet sinngemäss Anwendung.

Art. 18

Strassenräume mit Vorgartenbestand

Die in das Verzeichnis der geschützten Bauten, Bäume und Strassenräume mit Vorgartenbestand aufgenommenen Strassenräume mit Vorgartenbestand sind in ihrer äusseren Erscheinungsform zu erhalten. Vorgärten umfassen die gestalteten Freiräume zwischen Bauflucht oder Baulinie und Strassen- bzw. Trottoirgrenze.

Das Erstellen von Autoabstellplätzen im Vorgartenbereich ist nicht gestattet. Wesentliche bauliche Veränderungen sind bewilligungspflichtig.

Bei Um- und Neubauten sind die Vorgärten in der im Strassenraum typischen Art und Weise zu gestalten. Zufahrts- und Zugangswege sind auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

Der Stadtrat vereinbart im Einzelfall mit dem Grundeigentümer weitergehende Schutzmassnahmen oder verfügt solche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 19

Geschützte Einzelbäume und Gebiete mit geschütztem Baumbestand

Die wegen ihrer Bedeutung für das Ortsbild oder wegen ihres Wertes als Naturobjekte in das Verzeichnis der geschützten Bauten und Bäume aufgenommenen Einzelbäume und Bäume in Gebieten mit geschütztem Baumbestand sind zu erhalten, mit dem Ziel sie zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren.

Der Bewilligungspflicht unterliegt das Fällen von

- a) im Verzeichnis der geschützten Einzelbäume und Gebieten mit geschütztem Baumbestand bezeichneten Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 0.5 m, gemessen 1 m über dem Boden;
- b) Bäume, deren Pflanzung verfügt worden ist.

Ihre Beseitigung kann vom Stadtrat nur bewilligt werden, wenn der Erhaltung entgegenstehende öffentliche Interessen überwiegen und die Beseitigung die charakteristische Bedeutung für das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

Zur Erhaltung besonders schützenswerter Bäume können Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden, soweit keine öffentlichen oder erheblichen privaten Interessen entgegenstehen.

Mit der Bewilligung kann eine angemessene Ersatzpflanzung verfügt werden.

V. Allgemeine Bauvorschriften

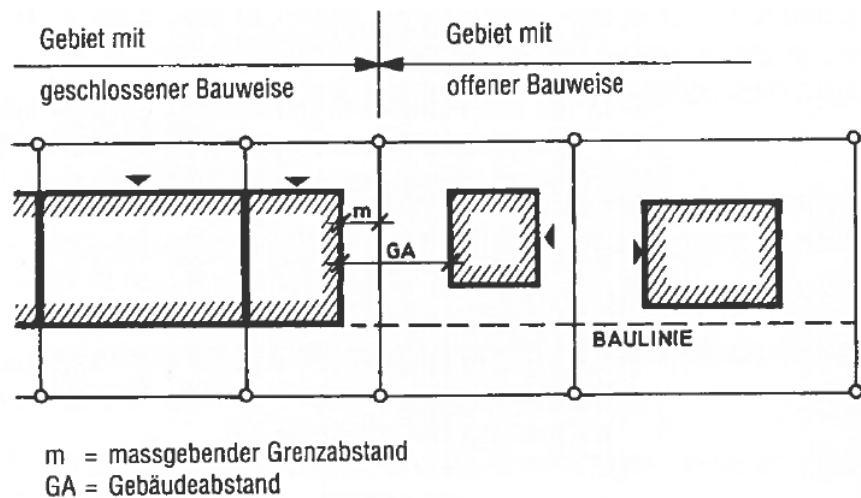
Art. 20

Geschlossene Bauweise

Bei geschlossener Bauweise sind Bauten strassenseitig auf die vorgegebene oder in einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan festgelegte Bauflucht und seitlich auf die Grenzen der Nachbargemeinschaft zu stellen.

Die Bauten sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Brandmauern, an welche später angebaut wird, sind zu gestalten.



Art. 21

Offene Bauweise

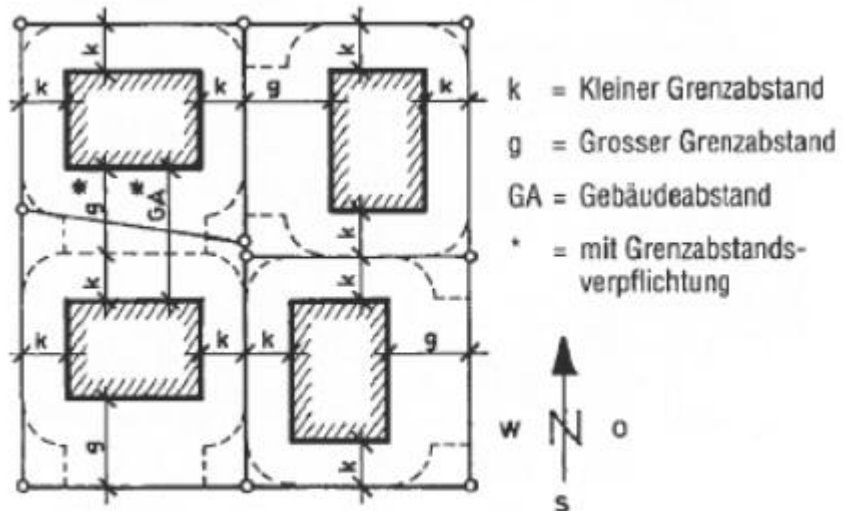
Wo das Baureglement oder Sonderbauvorschriften nicht geschlossene Bauweise vorsehen, sind die vorgeschriebenen Abstände allseitig einzuhalten.

Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet. Es gelten sinngemäss die Bestimmungen über die geschlossene Bauweise (Art. 20).

Art. 22

Kleiner und grosser Grenzabstand

Wo ein grosser und kleiner Grenzabstand vorgeschrieben sind, ist der grosse Grenzabstand auf der am stärksten gegen Süden gerichteten Hauptfassade einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt der Stadtrat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

**Art. 23****Gebäudeabstand**

Der Gebäudeabstand ist auch einzuhalten, wenn eine öffentliche Strasse bzw. ein öffentlicher Weg dazwischen liegt.

Art. 24**Abstände von Strassen, Wegen und Gewässern**

Wo eine Baulinie fehlt, haben Bauten und Anlagen ab Strassengrenze bzw. Strassen- und/oder Trottoirrand folgende Abstände einzuhalten:

- gegenüber Staatsstrassen	4.50 m
- gegenüber Gemeindestrassen	3.00 m
- gegenüber öffentlichen Plätzen	3.00 m
- gegenüber Gemeindewegen	3.00 m

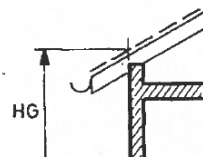
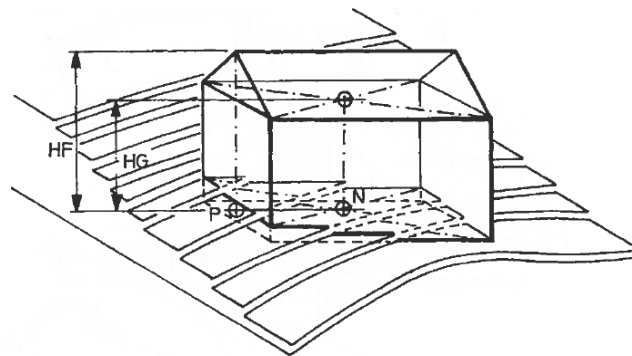
Gegenüber eingedolten Gewässern im nichtüberbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand - ab der Aussenwand der Eindolung - von 5.0 m plus 1.75 mal die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von generellen Bachsanierungsprojekten festgelegt werden.

Art. 25**Gebäudehöhe, Firsthöhe**

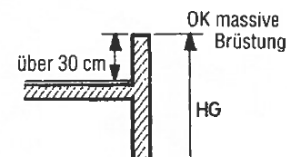
Bei gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper separat bestimmt.

Bei Bauten, deren Flachdach mit einer massiven Brüstung von mehr als 0.30 m Höhe in der Fassadenflucht abgeschlossen wird, bestimmt sich die Gebäudehöhe als senkrechter Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der ausgemittelten Brüstungsoberkante in der Fassadenmitte.

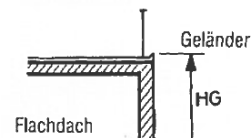
Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt der Dachoberfläche.



Schrägdach

Flachdach
mit massiver
Brüstung

HF = Firsthöhe
HG = Gebäudehöhe
N = Niveaupunkt
P = horizontale Projektion
des Niveaupunktes auf
die Fassade



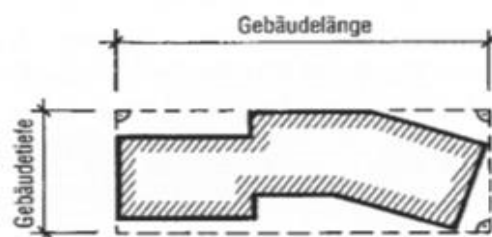
Flachdach

Art. 26

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des kleinsten, die Baute (inkl. Anbauten) umhüllenden Rechtecks.

Für die Berechnung der massgeblichen Gebäudelänge zur Berechnung des Mehrlängenzuschlags werden Anbauten nicht angerechnet. Der Flächenausgleich nach Art. 65 Abs. 2 BauG ist zulässig.



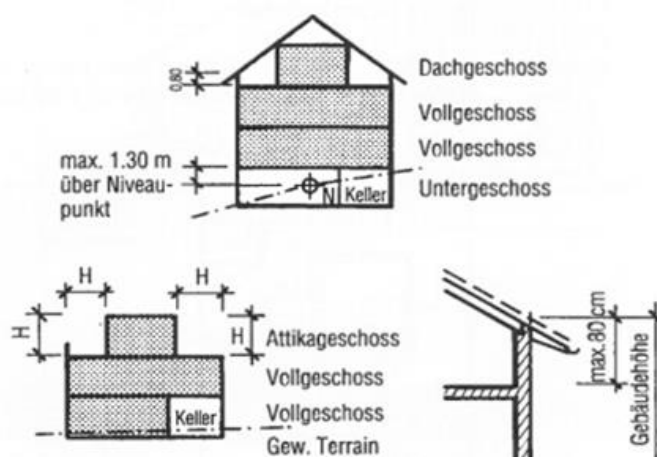
**Art. 27***Definition Geschosse*

Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.

Geschosse, die bis Oberkant Decke gemessen den Niveaupunkt nicht mehr als 1.3 m überragen, gelten als Untergeschosse.

Geschosse, die im Dachraum liegen und einen Kniestock von höchstens 0.8 m aufweisen, gelten als Dachgeschosse.

Geschosse, die allseits um mindestens die Geschosshöhe zurückgesetzt sind, gelten als Attikageschosse.

**Art. 28***An- und Nebenbauten*

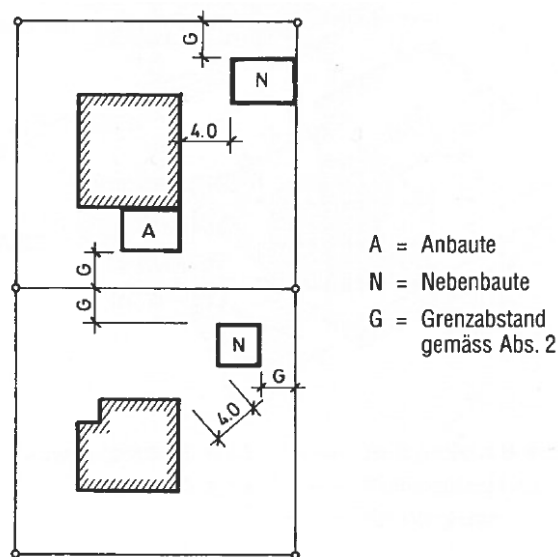
Als An- und Nebenbauten gelten Bauten, welche folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Die Grundfläche darf 50 m² nicht übersteigen;

- b) Die Gebäudehöhe darf höchstens 3.50 m, die Firsthöhe höchstens 5 m betragen;
- c) Es dürfen keine Dachaufbauten erstellt werden;
- d) In Nebenbauten dürfen keine Wohnräume erstellt werden.

An- und Nebenbauten haben einen Grenzabstand von 3 m einzuhalten oder dürfen, bei nachbarlicher Zustimmung, bis auf die Grenze gebaut werden. Gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück kann der Gebäudeabstand bis auf 4 m reduziert werden, wenn sich auf den entsprechenden Fassadenteilen keine nach Art. 33 erforderlichen Fensterflächen befinden.

Beim Zusammenbau von An- und Nebenbauten über die Grenze darf die gesamte Gebäudegrundfläche 80 m² nicht überschreiten.

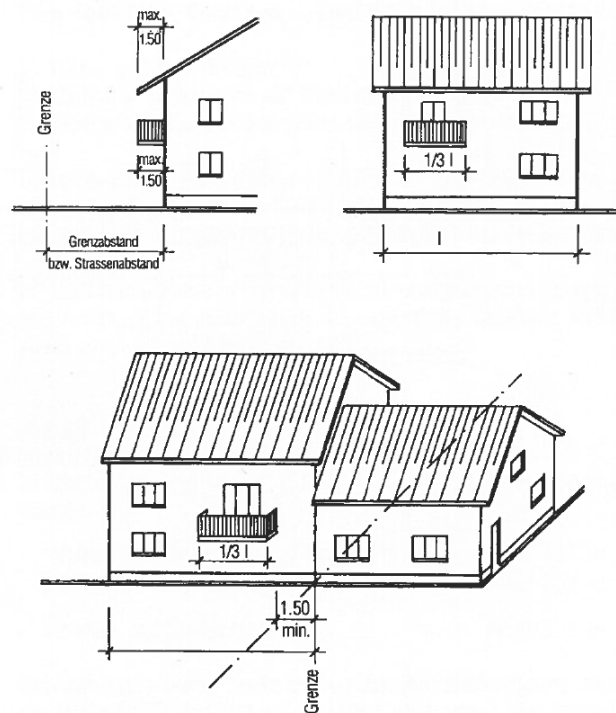


Art. 29

Vorbauten

Als Vorbauten gelten Teile, welche über die Gebäudefassade in den Luftraum ragen und als gesonderte Bauteile erkennbar sind (Erker, offene und geschlossene Balkone, Vordächer usw.).

Vorbauten dürfen gegenüber benachbarten Grundstücken höchstens 1.50 m und – soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt – auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge in den Grenzabstand hineinragen. Bei Bauten an der Grenze und bei geschlossener Bauweise beträgt der seitliche Grenzabstand der Vorbaute mindestens 1.50 m. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn können solche Vorbauten seitlich bis an die Grenze gebaut werden.

**Art. 30*****Dachaufbauten
und -einschnitte***

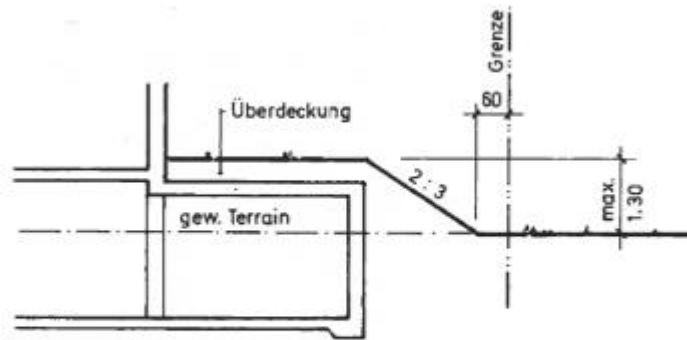
Dachaufbauten und/oder -einschnitte dürfen zusammen höchstens $\frac{1}{3}$ der Länge einer Gebäudeseite einnehmen und traufseitig bis in die Fassadenflucht reichen.

Bei Flachdachbauten sind Dachaufbauten innerhalb einem ab der Fassadenflucht von der zulässigen Gebäudehöhe aus ansteigenden Neigungswinkel von 45° gestattet. Die Winkelbeschränkung gilt nicht für Treppenhäuser und Liftaufbauten.

Art. 31***Unterirdische Bauten***

Bauten gelten als unterirdisch und sind von den Grenzabstandsvorschriften befreit, wenn sie innerhalb des in nachfolgender Skizze abgesteckten Rahmens liegen.

Öl- und Benzintanks und ähnliche Einrichtungen haben einen Grenzabstand von mindestens 1 m einzuhalten.



Öl- und Benzintanks und ähnliche Einrichtungen haben einen Grenzabstand von mindestens 1 m einzuhalten.

Art. 32

*Abgrabungen,
Auffüllungen,
Böschungen*

Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Errichtung von Fenstern sind im nötigen Umfang bis maximal 1 m unterhalb des gewachsenen Terrains gestattet. Für Türen und Garagenzufahrten sind grössere Abgrabungstiefen gestattet, soweit keine Beeinträchtigung der baulichen und landschaftlichen Umgebung zu befürchten ist.

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf weitgehend anzupassen.

Böschungen sind rutsicher anzulegen.

Art. 33

Belichtung und Belüftung Eine natürliche Belichtung und Belüftung müssen aufweisen:

- a) Wohn- und Schlafräume;
- b) Küchen in Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern;
- c) Arbeitsräume, wenn dies zweckmässig und zumutbar ist.

Soweit eine natürliche Belichtung und Belüftung vorgeschrieben ist, muss die Fensterfläche mindestens 10 % der Bodenfläche des jeweiligen Raums betragen. Oblichter dürfen nicht als ausschliessliche Lichtquelle dienen.

Kochnischen, Räume mit sanitären Einrichtungen sowie Aufenthalts- und Arbeitsräume müssen über eine künstliche Belüftung verfügen, wenn eine natürliche Belüftung fehlt.

Art. 34

Mindestmasse

In Wohn- und Geschäftshäusern sind folgende lichte Raumhöhen einzuhalten:

- Wohn, Arbeits- und Aufenthaltsräume mind. 2.40 m

solche im Dachgeschoss	mind. 2.20 m
- Einstell- und Kellerräume	mind. 2.10 m

Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens der Hälfte der Bodenfläche einzuhalten, wenigstens aber über einer Fläche von 6 m².

Die minimale Bodenfläche beträgt:

a) für Einzimmerwohnungen:	20 m ²
b) für Zweizimmerwohnungen:	30 m ²
c) im übrigen	
für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:	mind. 9 m ²
für Küchen in Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern:	mind. 6 m ²

Art. 35

Abstellräume

Wohnungen müssen über Abstellräume verfügen, die in der Wohnung selber, im Keller oder im Estrich liegen.

Die erforderliche Abstellfläche beträgt pro Zimmer mindestens 1 m².

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hausgangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos, Mofas udgl. vorzusehen.

Art. 36

Kehrichtbeseitigung

Bei Gesamtüberbauungen und Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen sind auf privatem Grund Abstellflächen für Entsorgungsbehälter vorzusehen. Sie dürfen das Strassen- und Ortsbild nicht stören, müssen aber für den Abfuhrdienst gut zugänglich sein.

Art. 37

Garage- und Hofzufahrten

Zufahrten zu Garagen dürfen höchstens 15 % Steigung oder Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 3 m oder von der Trottoirgrenze aus wenigstens 1 m horizontal verlaufen. Für überdachte oder beheizte Zufahrten kann der Stadtrat grössere Neigungen zulassen.

Die freie Sicht auf die Strasse soll in der Regel wenigstens 3.50 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° gewährleistet sein. Zudem sind die Ausfahrten mit Fahrspurbreiten bis 2.50 m mit Radien von mindestens 4 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, soll der Ausrundungsradius mindestens 2 m betragen. Bei breiteren Fahrspuren reduzieren sich die Radien um die Hälfte der Mehrbreite. An wenig befahrenen Erschliessungsstrassen kann der Radius bis auf 2.50 m herabgesetzt werden.

Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5 m Länge anzu-

legen. Er kann als Parkplatz angerechnet werden.

VI. Verfahrensvorschriften

Art. 38

Aussenreklamen und Aussenantennen

Die Bewilligungspflicht wird auf alle Aussenreklamen und Aussenantennen ausgedehnt, ausgenommen:

- a) Angebotstafeln bis 1.20 m² Fläche und bis zu 0.5 m Abstand von der Fassade;
- b) unbeleuchtete Firmenanschriften bis 1.0 m² Fläche, sofern sie flach an die Fassade montiert werden.

In den Kernzonen sind alle Aussenreklamen bewilligungspflichtig.

Reklameeinrichtungen haben sich an das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild so einzuordnen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird.

Einzelantennen sind im Freien nur dann zugelassen, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne mit zumutbaren Kosten nicht möglich ist und auf dem gleichen Gebäude noch keine Antennenanlage besteht.

Art. 39

Inkrafttreten, Übergangs- bestimmungen

Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft. Es ersetzt das Baureglement vom 5. September 1983/20. Januar 1995.

Dieses Baureglement findet Anwendung auf die Verfahren, die bei Vollzugsbeginn erstinstanzlich noch nicht entschieden sind.