Baureglement

Vom 3. März 2016 (Stand 1. März 2021)

Das Stadtparlament,

gestützt auf Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700); Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (BauG, sGS 731.1) vom 6. Juni 1972; Art. 61 Abs. 1 lit. f des Gemeindegesetzes (GG, sGS 151.2); Art. 102 des Strassengesetzes (StrG, sGS 732.1),

erlässt:

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

[1] Das Baureglement gilt vorbehältlich der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons für das ganze Gebiet der politischen Gemeinde Wil.

Art. 2 Zielsetzung

[1] Das Baureglement bildet die Grundlage für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde.

[2] Das Baureglement bezweckt ergänzend zu den übergeordneten Zielen der Raumplanung insbesondere eine geordnete, nach innen ausgerichtete Siedlungsentwicklung und die bedarfsgerechte Sicherstellung von geeignetem Boden für die landwirtschaftliche Nutzung; eine ansprechende und einladende Ortsgestaltung:

a) eine qualitätsvoll verdichtete Bauweise an ortsbaulich geeigneten Standorten
b) die Schaffung gesunder Wohnungen und Arbeitsplätze
c) die Sicherung stadtnaher Naherholungsräume und -anlagen
d) eine auf die Bebauung abgestimmte Erschliessung des Baugebietes
e) Möglichkeiten für ein reduziertes Angebot von Abstellplätzen des motorisierten Individualverkehrs
f) die Wahrung der Sicherheit von Bauten sowie den Schutz des Menschen und der Umwelt vor übermässig negativen Einflüssen

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

g) einen haushälterischen Umgang mit Energie und die Erhaltung der Biodiversität

Art. 3 Zuständigkeiten Stadtparlament

[1] Das Stadtparlament genehmigt die Richtpläne der Ortsplanung.

[2] Es erlässt Baureglement und Zonenplan.

[3] Es erlässt Überbauungs- und Gestaltungspläne, sofern diese:

a) wesentlich von der Grundordnung gemäss Nutzungsplanung betreffend Ausnützung sowie Höhen- und Längenvorschriften abweichen oder
b) städtebaulich oder landschaftlich empfindliche Lagen betreffen

[4] Das Stadtparlament kann die Kompetenz gemäss Abs.3 an eine vorberatende Kommission delegieren. In diesem Fall entscheidet die vorberatende Kommission mit qualifiziertem Mehr abschliessend über den Erlass der Überbauungs- und Gestaltungspläne. Das Fällen eines ablehnenden Entscheids obliegt dem Stadtparlament. Die Verfahrensrechte der Beteiligten, namentlich die Wahrung des rechtlichen Gehörs, sind zu gewährleisten.

Art. 4 Zuständigkeiten Stadtrat

[1] Der Stadtrat:

a) erlässt unter Vorbehalt der Genehmigung des Stadtparlaments die Richtpläne der Ortsplanung
b) erlässt Überbauungs- und Gestaltungspläne soweit nicht das Stadtparlament zuständig ist
c) erlässt Schutzverordnungen und trifft Schutzmassnahmen des Natur und Heimatschutzes
d) beschliesst über den Erlass von Bausperren, die Durchführung von Grenzbereinigungen und Landumlegungen
e) entscheidet über Einsprachen in Belangen gemäss lit. b–d sowie Art. 3 Abs. 2 und 3
f) bestellt die Baukommission aus mindestens drei Mitgliedern, deren Präsidentin oder Präsident dem Stadtrat angehören muss

Art. 5 Zuständigkeiten Baukommission

[1] Die Baukommission entscheidet über Baugesuche und Baueinsprachen sowie Beitragsgesuche für denkmalpflegerische Massnahmen, soweit nicht die Abteilung Bewilligungen zuständig ist.

[2] Verfügungen und Entscheide der Baukommission können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten werden.

Art. 6 Departement Bau, Umwelt und Verkehr

[1] Das Departement Bau, Umwelt und Verkehr bereitet die Geschäfte des Stadtrates vor.

[2] In die Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen fallen:

a) die Vorbereitung der Entscheide und Beschlüsse der Baukommission
b) der Vollzug der Beschlüsse der Baukommission
c) die Bauaufsicht und die Baukontrolle
d) der Vollzug der gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften des Bauwesens, des Feuerschutzes, des Gewässerschutzes, des Umweltschutzes, des Strassenwesens, vorbehältlich einer ausdrücklichen anderweitigen Zuständigkeit

[3] Im Weiteren fällt in die Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen, sofern keine wichtigen öffentlichen Interessen berührt sind, keine Einsprache erhoben wurde oder keine Ausnahmebewilligung erforderlich ist, die Beschlussfassung über:

a) Kleinbauten gemäss Art. 42
b) geringfügige Veränderungen an bestehenden Bauten
c) Korrekturpläne, wenn die Abweichung von den bewilligten Baugesuchsplänen geringfügig ist
d) andere bewilligungspflichtige Sachverhalte von geringfügiger Bedeutung, die von der Baukommission festgelegt werden

[4] Verfügungen und Entscheide der Abteilung Bewilligungen können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten werden.

2 Planungsvorschriften

2.1 Planungsinstrumente

Art. 7 Ortsplanung

[1] Die Ortsplanung stellt die planerische Grundordnung dar und richtet sich nach Art. 4 ff. BauG. Sie besteht aus folgenden Planungsinstrumenten: Richtpläne, Zonenplan, Baureglement, Schutzverordnung und Sondernutzungspläne sowie der Übersicht über den Stand der Erschliessung und dem Erschliessungsprogramm.

[2] Die vom Stadtrat erstellten kommunalen Richtpläne und deren massgebliche Änderungen werden zur Vernehmlassung in der Stadt während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. Während dieser Zeit kann sich jedermann zu den Richtplänen schriftlich äussern. Der Stadtrat nimmt zu den Einwendungen Stellung. Der Rechtsweg kann nicht beschritten werden. Richtpläne sind für die Behörden wegleitend.

[3] Verbindlich sind die originalunterzeichneten und genehmigten Pläne im jeweiligen Massstab mit den dazugehörigen Unterlagen.

Art. 8 Naturgefahren

[1] Als Naturgefahrengebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch gravitative Gefahrenprozesse wie Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Blockschlag, Felssturz und Eissturz bedroht sind.

[2] In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz zu genügen. Massgebend sind die separaten Gefahrenkarten, das kommunale Massnahmenkonzept Naturgefahren und die Wegleitung „Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren“ der kantonalen Feuerversicherungen (VKF). Für die einzelnen Gefahrengebiete gelten folgende Vorschriften:

a) Gefahrengebiet 1 (erhebliche Gefährdung): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weitergehende Massnahmen wie die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen sind untersagt. Ausgenommen sind standortgebundene Infrastrukturanlagen wie Wanderwege und dergleichen

b) Gefahrengebiet 2 (mittlere Gefährdung): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinausgehen, wie Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden

c) Gefahrengebiet 3 (geringe Gefährdung): Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Für öffentliche Bauten und Anlagen sowie besondere Bauvorhaben wie Bauten für grosse Menschenansammlungen, mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotenzial sind die Objektschutzrichtlinien verbindlich. Für die übrigen Bauten und Anlagen gelten die Objektschutzrichtlinien als Empfehlung

d) Gefahrengebiet 4 (Restgefahr): Für sensible Objekte wie Spitäler, Heime, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Industriebetriebe sind spezielle Massnahmen zu prüfen

[3] In allen Gefahrengebieten sind sämtliche Terrainveränderungen bewilligungspflichtig.

[4] Bei Bauvorhaben, welche ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, sind die vorhandenen Gefahrenhinweise zu beachten. Weisen diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleibt vorbehalten.

Art. 9 Sondernutzungspläne: Überbauungsplan

[1] Zur Erreichung einer qualitativ guten Überbauung wird bei Ausarbeitung eines Überbauungsplanes eine Mehrausnützung zur zonengemässen Grundnutzung zugesichert. Diese bemisst sich an der ortsbaulichen und architektonischen Qualität sowie der Einhaltung der spezifischen Anforderungen gemäss Abs. 3 und wird erst aufgrund eines konkreten Projektes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

[2] Die Behörde legt im Überbauungsplan die maximale Mehrausnützung und die dafür zu erfüllenden Anforderungen fest. Dabei wird der Zuschlag in Abhängigkeit der nachfolgenden Anforderungen bis maximal 25% der jeweiligen zonengemässen Ausnützungsziffer festgelegt.

[3] Als Anforderungen gelten insbesondere die nachfolgenden Kriterien:

a) Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

b) hohe ortsbauliche und architektonische Qualität, in der Regel über ein Konkurrenzverfahren ermittelt

c) überdurchschnittliche Wohnqualität
d) sichere und attraktive Führung der zu Fuss gehenden
e) attraktive Gestaltung der Freiräume und halböffentlichen Flächen
f) effiziente Erschliessung für den motorisierten Verkehr
g) platzsparende, nicht störende Anordnung der Autoabstellplätze
h) effiziente Energieversorgung mit Einsatz erneuerbarer Energien

Art. 10 Sondernutzungspläne: Gestaltungsplan

[1] Bei einem Gestaltungsplan nach Art. 28 BauG ist eine Durchmischung von Nutzungen zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.

[2] Im Übrigen gelten mindestens die Voraussetzungen gemäss Art. 9 Abs. 3.

2.2 Zoneneinteilung

Art. 11

[1] Der Zonenplan teilt das Gebiet der Politischen Gemeinde in folgende Nutzungszonen auf:

[2] Zonen des Baugebiets:

a) Kernzonen:
   1. Kernzone Altstadt KA
   2. Kernzone K2
   3. Kernzone K3
   4. Kernzone K4
b) Weilerzone We
c) Wohnzonen:
   1. zweigeschossige Wohnzone W2a
   2. zweigeschossige Wohnzone W2b
   3. dreigeschossige Wohnzone W3
   4. viergeschossige Wohnzone W4
d) Wohn-Gewerbe-Zone:
   1. zweigeschossige Wohn-Gewerbezone WG2
   2. dreigeschossige Wohn-Gewerbezone WG3
   3. viergeschossige Wohn-Gewerbezone WG4
e) Gewerbe-Industriezone GI
f) Industriezone I

g) Gewerbe-Industriezone für publikumsarme Nutzungen GI pN
h) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
i) Grünzonen:
   1. Grünzone Freihaltung GF
   2. Grünzone Erholung GE
   3. Grünzone Familiengärten FG
j) Intensiverholungszonen:
   1. Intensiverholungszone Dauerstandplatz IED
   2. Intensiverholungszone Reiten IER
   3. Intensiverholungszone Allmend IEA

[3] Zonen ausserhalb des Baugebiets:

k) Grünzone Schutz GS
l) Grünzone Grundwasserschutz GG
m) Landwirtschaftszone L
n) Intensivlandwirtschaftszone Rislen IL R

[4] Soweit im Zonenplan keine andere Zuordnung von einzelnen Zonen oder Teilen von Zonen festgelegt ist, gelten je Zonenart die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 32 Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung (EZzUSG, sGS 672.1) vom 1. Januar 2012.

2.2.1 Zonen des Baugebiets

Art. 12 Kernzone Altstadt: Zweck (vom Kanton nicht genehmigt)

Art. 13 Kernzone Altstadt: Nutzung (vom Kanton nicht genehmigt)

Art. 14 Kernzone Altstadt: Bauweise (vom Kanton nicht genehmigt)

Art. 15 Kernzone (vom Kanton nicht genehmigt)

Art. 16 Weilerzone

[1] In Weilerzonen sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig.

[2] Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie Massstäblichkeit der herkömmlichen Bauweise anzupassen und sich besonders gut ins Weilerbild einzufügen.

[3] Um- und Ersatzbauten dürfen das Ausmass der bestehenden oberirdischen Gebäudevolumen nicht überschreiten. Neubauten sind nicht zulässig.

[4] Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind unter Vorbehalt anderweitiger öffentlicher Interessen zu erhalten. Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Art. 17 Wohnzonen

[1] Es gilt offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:

Mass	**W2b**	**W3**	**W4**
Vollgeschosse	2	3	4
Ausnützungsziffer	0.55 m	0.65 m	0.8 m
Gebäudehöhe	7.5 m	10.0 m	12.5 m
Firsthöhe	11.5 m	14.0 m	16.5 m
Gebäudelänge	30.0 m	40.0 m	50.0 m
Kleiner Grenzabstand	4.0 m	5.0 m	6.0 m
Grosser Grenzabstand	6.0 m	10.0 m	12.0 m

[2] ... (vom Kanton nicht genehmigt).

[3] Der Mehrlängenzuschlag für Gebäudeseiten über 25.0 m beträgt 1/6 der Mehrlänge, höchstens aber 3.0 m. In den Zonen W2a und W2b sowie für Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5.0 m wird der Mehrlängenzuschlag nicht angewendet.

Art. 18 Wohn-Gewerbezonen

[1] In Wohn-Gewerbezonen gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:

Mass	**WG2**	**WG3**	**WG4**
Vollgeschosse	2	3	4
Ausnützungsziffer (AZ)	0.55 m	0.65 m	0.8 m
Gewerbebonus (AZ)	0.15 m	0.2 m	0.2 m
Gebäudehöhe	7.5 m	10.0 m	12.5 m
Firsthöhe	11.5 m	14.0 m	16.5 m
Gebäudelänge	40.0 m	40.0 m	50.0 m

Mass	WG2	WG3	WG4
Kleiner Grenzabstand	4.0 m	5.0 m	6.0 m
Grosser Grenzabstand	6.0 m	10.0 m	12.0 m

[2] Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudeseiten über 25.0 m beträgt 1/6 der Mehrlänge, höchstens aber 3.0 m. Für reine Gewerbebauten und Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5.0 m wird der Mehrlängenzuschlag nicht angewendet.

[3] Für Bauten, bei denen mindestens das Erdgeschoss der Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung dient, kommen der Gewerbebonus sowie eine um 1.0 m erhöhte Gebäude- und Firsthöhe zur Anwendung. Solche Bauten müssen, wenn die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt wird, nur den kleinen Grenzabstand einhalten.

[4] Der Ausbau von Untergeschossen ist im Rahmen der Regelbauvorschriften erlaubt, jedoch nur für gewerbliche Zwecke.

Art. 19 Gewerbe-Industrie- und Industriezone

[1] In Industriezonen gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:

Mass	GI	I
Maximale Gebäudehöhe	16.0 m	21.0 m
Maximale Firsthöhe	20.0 m	21.0 m
Grenzabstand allseitig	4.0 m	4.0 m
Gebäudeabstand zwischen Bauten eines Betriebes auf demselben Grundstück	5.0 m	5.0 m
Baumassenziffer	6.0 m	8.0 m

[2] Gegenüber Zonen mit Wohnanteil haben Gewerbe- und Industriebauten einen Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber von 5.0 m einzuhalten.

[3] Der Grenzabstand erhöht sich um das Ausmass der Hälfte der Mehrhöhe über 10.0 m Gebäudehöhe.

[4] Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Gebäude- und Firsthöhe überschreiten, wenn sie im Orts- und Landschaftsbild nicht stören und sorgfältig in die architektonische Gestaltung integriert sind.

Art. 20 Gewerbe-Industriezone für publikumsarme Nutzungen

[1] Die Gewerbe-Industriezone für publikumsarme Nutzungen ist zur Ansiedlung von gewerblichen und industriellen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben mit geringem Publikumsverkehr, einer mindestens mittleren Arbeitsplatzdichte (1 Platz pro 200 m² Nutzfläche) und einer regionalen Ausrichtung bestimmt.

[2] Es gelten die Vorschriften der Regelbauweise gemäss Art. 19.

[3] Freistehende reine Wohnhäuser sind nicht zulässig.

Art. 21 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

[1] Gegenüber der Grenze von Grundstücken in anderen Zonen beträgt der Grenzabstand die Hälfte der Gebäudehöhe. Im Übrigen ist die Bauweise nicht beschränkt.

[2] In den im Zonenplan besonders bezeichneten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gilt die Empfindlichkeitsstufe IV (AMP-Areal).

Art. 22 Grünzone Freihaltung (vom Kanton nicht genehmigt)

Art. 23 Grünzone Erholung (vom Kanton nicht genehmigt)

Art. 24 Grünzone Familiengärten (vom Kanton nicht genehmigt)

Art. 25 Intensiverholungszone: Dauerstandplatz

[1] Die Intensiverholungszone Dauerstandplatz dient der Schaffung und Erhaltung von Dauerstandplätzen für Fahrende. Eine Nutzung als Durchgangsplatz für Fahrende ist nicht zulässig.

[2] Es gilt die geschlossene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:

Mass	**Vorschrift**
Vollgeschosse	2
Gebäudehöhe	6.0 m
Firsthöhe	9.0 m
Grenzabstand	5.0 m

[3] Vorbehalten bleiben besondere Bau- und Schutzvorschriften.

Art. 26 Intensiverholungszone: Reiten

[1] Die Intensiverholungszone Reiten dient der Schaffung und Erhaltung von Reitsportanlagen. Wohnbauten sind nur für standortgebundenes Personal zugelassen.

[2] Es gilt die offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:

Mass	Vorschrift
Vollgeschosse	2
Gebäudehöhe	10.0 m
Firsthöhe	15.0 m
Grenzabstand	5.0 m
Gebäudelänge	40.0 m
Gebäudetiefe	20.0 m

[3] Bauten und Anlagen sind gut in die Umgebung einzufügen.

[4] Vorbehalten bleiben besondere Bau- und Schutzvorschriften.

Art. 27 Intensiverholungszone: Allmend

[1] Die Intensiverholungszone Allmend dient als Standort für öffentliche Freiluftveranstaltungen wie Zirkus, Jahrmärkte und dergleichen sowie zur Parkierung. Es sind nur temporäre Bauten und Anlagen zulässig.

2.2.2 Zonen ausserhalb des Baugebietes

Art. 28 Grünzone Schutz (vom Kanton nicht genehmigt)

Art. 29 Grünzone Grundwasserschutz (vom Kanton nicht genehmigt)

Art. 30 Landwirtschaftszone

[1] Für zulässige Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone gelten die folgenden Vorschriften:

Mass	Vorschrift
Gebäudehöhe Wohnbauten	7.5 m
Firsthöhe Wohnbauten	11.5 m
Gebäudehöhe Scheunen	9.0 m

Mass	Vorschrift
Firsthöhe Scheunen	12.0 m
Gebäudelänge	70.0 m
Grenzabstand allseitig	4.0 m

[2] Die maximale Gebäudelänge kann überschritten werden, wenn die Bauten architektonisch gegliedert, gut gestaltet sind und sich sorgfältig in das Landschaftsbild integrieren.

[3] Innerhalb des Siedlungsgebiets sowie in Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebieten dürfen Silos nur in begründeten Ausnahmefällen die zulässige Firsthöhe für Scheune überschreiten.

Art. 31 Intensivlandwirtschaftszone Rislen

[1] Die Intensivlandwirtschaftszone Rislen ist gestützt auf Art. 20 BauG für intensive Tierhaltung sowie für Milchverarbeitung zu Käse und Butter bestimmt.

[2] Es gelten die Vorschriften der Regelbauweise gemäss Art. 30. Neu- und Umbauten haben sich harmonisch in die exponierte Landschaft und das bestehende bauliche Ensemble einzufügen. Wohnbauten für Betriebsinhabende und standortgebundenes Personal sind zulässig.

3 Überbauungsvorschriften

Art. 32 Geschlossene Bauweise

[1] Die geschlossene Bauweise erfordert den seitlichen Zusammenbau benachbarter Bauten zu einer Häuserreihe.

[2] Es muss strassenseitig auf die vorgeschriebene Bauflucht und seitlich auf die Grenze der Nachbarliegenschaft gebaut werden. Die rückwärtigen Fassaden haben die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

[3] Steht auf der Nachbarliegenschaft ein Gebäude in offener Bauweise, mit Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen, so ist ein minimaler Gebäudeabstand einzuhalten. Dieser Abstand muss mindestens so gross sein, dass keine wohnhygienisch untragbaren Verhältnisse entstehen, höchstens aber 6.0 m.

[4] Wird die Nachbarliegenschaft nicht gleichzeitig überbaut, so ist die Umfassungswand, an welche später angebaut wird, vorübergehend als gestaltete Fassade auszubilden. Die Baukommission kann die Erstellung einer Brandmauer gestatten, wenn diese das Strassen- und Quartierbild nicht beeinträchtigt oder wenn sich Benachbarte gegenüber der Politischen Gemeinde schriftlich und mit Anmerkung im Grundbuch verpflichten, ihr Grundstück innert drei Jahren unter Benützung der Brandmauer zu überbauen.

Art. 33 Offene Bauweise

[1] Wo nicht ausdrücklich geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, gilt offene Bauweise.

[2] Bei offener Bauweise sind die Bauten allseitig freistehend anzuordnen.

[3] Einzelne Bauten dürfen auch über Grundstücksgrenzen hinweg zu Doppel- und Reihenhäusern zusammengebaut werden. Die maximale Gebäudelänge richtet sich nach den für die betreffende Zone geltenden Vorschriften. Doppel- oder Reihenhäuser müssen nach einheitlichem Plan erstellt und gleichzeitig realisiert werden.

Art. 34 Zusammentreffen von offener und geschlossener Bauweise

[1] Wenn für ein Grundstück geschlossene Bauweise und für das benachbarte Grundstück offene Bauweise vorgeschrieben ist, gelten für beide Grundstücke die seitlichen Abstandvorschriften der offenen Bauweise.

Art. 35 Grenzabstand

[1] Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand wahlweise von der einen der beiden Längsfassaden einzuhalten. Bei annähernd gleichwertigen Süd- und Westfassaden besteht Anrecht auf die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden.

[2] Steht die Längsfassade schräg zur Grenze, kann der grosse Grenzabstand zur Mitte der Gebäudeseite gemessen werden, sofern der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten und die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird.

Art. 36 Strassenabstand

[1] Wo der Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen nicht durch Baulinien bestimmt ist, gelten folgende Mindestabstände:

Strasse	Hauptbauten	An-, Neben- und Kleinbauten
Kantonsstrassen ohne Trottoir	5.5 m	4.5 m
Kantonsstrassen mit Trottoir	4.0 m	3.0 m
Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse	4.0 m	3.0 m
Gemeindestrassen 3. Klasse	3.0 m	2.0 m
Wege 1. und 2. Klasse	3.0 m	2.0 m
Wege 3. Klasse	2.0 m	2.0 m

[2] Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

Art. 37 Geschosse

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

[2] Als Untergeschosse gelten Geschosse, die bis Oberkant fertig Decke gemessen, den Niveaupunkt weniger als 1.25 m überragen. In Lagen über 15% Neigung kann dieses Mass bis maximal 1.8 m erhöht werden. Die Neigung wird durch den Niveaupunkt über die volle Gebäudetiefe ermittelt. Wird das Untergeschoss ausgebaut, darf die Höhe des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses nicht höher als 3.0 m, an der teilseitigen Fassade gemessen, über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain liegen.

[3] Als Dachgeschoss gelten:

a) Geschosse, welche im Dachraum liegen und einen Kniestock, gemessen in der Fassadenflucht ab Oberkant fertig Boden bis Dachoberkante, von maximal 1.0 m aufweisen

b) Attikageschosse, welche auf den Gebäudelängsseiten von Oberkant fertig Boden, zuzüglich einer Brüstungshöhe von 1.0 m, bis zum Schnittpunkt der Fassade über dem obersten Vollgeschoss unter einem Winkel von 45° zurückliegen

Art. 38 Gebäude- / Firsthöhe

[1] Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Daches.

[2] Bei Pultdächern wird die maximal zulässige Gebäudehöhe zwischen dem Niveaupunkt und dem Mittel von oberem und unterem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Fassade gemessen.

[3] Bei Flachdachbauten dürfen Brüstungen über das Mass der Gebäudehöhe hinaus höchstens 1.0 m betragen.

[4] Bei horizontal oder vertikal wesentlich gestaffelten Baukörpern sowie für Anbauten wird die Gebäudehöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

Art. 39 Gebäudelänge

[1] Die Gebäudelänge ist die längste Fassadenabmessung ohne An- und Vorbauten.

[2] Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine Gerade, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht.

Art. 40 An- und Nebenbauten

[1] Anbauten sind Bauteile, welche an ein Gebäude angebaut werden und eine Gebäudegrundfläche von maximal 50.0 m², eine Gebäudehöhe von höchstens 4.0 m und eine Firsthöhe von höchstens 6.0 m aufweisen.

[2] Als Nebenbauten gelten unbewohnte Baukörper mit höchstens 4.0 m Gebäudehöhe und höchstens 6.0 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von maximal 75.0 m² aufweisen.

[3] Bei Anbauten mit anrechenbarer Geschossfläche gilt ein Grenzabstand von 3.0 m, bei solchen ohne anrechenbare Geschossfläche und bei Nebenbauten ein Grenzabstand von 2.0 m.

[4] An- und Nebenbauten können mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn den Grenzabstand unterschreiten oder zusammengebaut werden.

[5] Nebenbauten müssen gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück keinen Gebäudeabstand einhalten. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Auflagen.

Art. 41 Vorbauten

[1] Als Vorbauten gelten über die Fassade vorspringende Bauteile wie Veranden, Balkone, Erker, Freitreppen, Wintergärten, Vordächer und deren konstruktiv bedingte Abstützungen.

[2] Vorbauten dürfen mit Ausnahme der Dachvorsprünge auf nicht mehr als einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge und höchstens 2.0 m in den Grenz- bzw. 1.0 m in den Abstand von Strassen hineinragen. Gegenüber Kantonsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.

[3] Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 1.5 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

[4] Zulässige Vorbauten über öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen haben eine lichte Höhe von mindestens 3.0 m und über der Fahrbahn eine solche von 5 m aufweisen. Bei Sonnenstoren und dergleichen sind eine minimale Durchgangshöhe von 2.25 m und ein Minimalabstand von 0.5 m ab Strassenrand einzuhalten.

Art. 42 Kleinbauten

[1] Als Kleinbauten gelten Bauten, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

Mass	**Vorschrift**
Grundfläche höchstens	6.0 m²
Dachfläche höchstens	106.0 m²
Gebäudehöhe höchstens	26.0 m
Firsthöhe höchstens	2.5 m
bei Pultdach die der Grenze zugewandte Seite höchstens	26.0 m
Ausnützungs- bzw. Baumassenziffer	nicht anrechenbar

[2] Es gilt ein minimaler Grenzabstand von 1.0 m.

[3] Art. 40 Abs. 4 und 5 gelten sinngemäss.

[4] Die maximale Anzahl pro Grundstück ist auf eine Kleinbaute beschränkt.

Art. 43 Bauten unter Terrain

[1] Bauten, die innerhalb des Grenzabstandsbereichs mit der gegen das Nachbargrundstück gerichteten Fassade im Mittel das gewachsene Terrain nicht mehr als 0.7 m überragen, gelten als unterirdisch gemäss Art. 56 Abs. 4 BauG.

[2] Bei unterirdischen Sammelgaragen müssen in der Regel zwei Drittel der Grundfläche mit Erde überdeckt und begrünt oder für andere Nutzungen mit versiegelter Oberfläche wie offene Parkplätze, Hartplätze und dergleichen genutzt werden.

4 Ausführung und Gestaltung der Bauten

Art. 44 Dachaufbauten und -einschnitte

[1] Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen in der Regel höchstens die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und nur bis an die Fassadenflucht reichen.

[2] Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten.

[3] Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, welche über einen von den Gebäudelängsfassaden mit Einschluss der Brüstung von 1.0 m über der Gebäudehöhe unter 45° ansteigenden Neigungswinkel hinausragen.

[4] Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Bauteile.

Art. 45 Technisch bedingte Aufbauten, Antennenanlagen

[1] Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftaufbauten, Antennenanlagen, Sonnenkollektoren, dürfen unabhängig von den Vorschriften über den Dachausbau erstellt werden.

[2] Technisch notwendige Dachaufbauten sind klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.

Art. 46 Reklameeinrichtungen

[1] Vorstehende Reklameeinrichtungen, Firmenschilder und dergleichen über dem Trottoir müssen eine lichte Höhe von mindestens 2.4 m und über der Strasse eine solche von mindestens 5.0 m aufweisen.

[2] Ihre Ausladung darf höchstens 1.0 m betragen. Sie dürfen nicht höher als 3.0 m sein. Sie bedürfen der Bewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde.

[3] Lichtreklamen sind im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr auszuschalten. Ausgenommen davon ist die Bewilligung von speziellen Anlagen.

Art. 47 Mindestmasse

[1] Es gelten folgende Mindestmasse:

a) Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:
   1. Aufenthaltsräume mindestens 2.3 m
   2. Einstell- und Kellerräume mindestens 2.1 m

b) Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen in Mehrfamilienhäusern mindestens 10.0 m²

c) Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten mindestens 1/10 der Nettobodenfläche. Ausnahmen sind möglich bei Renovationen von Altbauten oder wenn durch andere Massnahmen eine gleichwertige natürliche Belichtung erreicht wird

d) In Mehrfamilienhäusern sind genügend allgemein zugängliche und den Wohnungen zugeordnete Abstellräume bereitzustellen. Ihre Fläche hat mindestens zu betragen:
   1. für allgemein zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Mofas, Kinderwagen: 5% der anrechenbaren Geschossfläche
   2. für individuelle Abstellräume in der Wohnung, im Keller oder im Estrich:10% der anrechenbaren Geschossfläche

5 Ausführung und Gestaltung der Umgebung

Art. 48 Allgemeine Bestimmungen

[1] Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies betrifft insbesondere:

a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Stadt- und Landschaftsbildes

b) Terrainveränderungen, d.h. Mass und Material von Stützmauern und Böschungen

c) den Vorgartenbereich, wie Vorplätze und Einfriedungen

d) die Begrünung, d.h. den Erhalt oder die Pflanzung prägender Lebhäge und Bäume

[2] Zur ansprechenden Gestaltung der Umgebung von Bauten und Anlagen mit Grünflächen und Bepflanzungen sind grundsätzlich einheimische Pflanzenarten zu verwenden.

Art. 49 Terrainveränderungen

[1] Grundsätzlich ist der natürliche Verlauf des gewachsenen Terrains zu erhalten.

[2] Abgrabungen sind nur soweit zulässig, als die Höhendifferenz zum gewachsenen Terrain von 0.6 m bei einer Hangneigung bis 15% und von 1.2 m bei einer Hangneigung über 15% nicht überschritten wird.

[3] Auffüllungen dürfen das gewachsene Terrain bis max. 1.2 m bei einer Hangneigung bis 15% und bis max. 2.4 m bei einer Hangneigung über 15% überschreiten. Davon ausgenommen sind kleinräumige, tiefe Geländemulden.

[4] Die Neigung ist in den jeweilig massgebenden Bereichen der Abgrabung und Auffüllung zu ermitteln.

Art. 50 Stützmauern und Böschungen

[1] Stützmauern und Böschungen bis 1.5 m Höhe haben gegenüber Grundstücks-, Strassen- und Weggrenzen einen Abstand von 0.5 m einzuhalten.

[2] Höhere Stützmauern und Böschungen sind nur zulässig, sofern sie funktional notwendig sind. Übersteigen sie eine Höhe von 1.5 m, vergrössert sich der Abstand um das Mass der Mehrhöhe, wobei die Höhe für jeden Punkt vom gewachsenen Terrain gemessen wird. Solche Anlagen sind gut einzufügen und zu gliedern oder zu staffeln.

[3] Vorbehalten bleiben besondere privatrechtliche Abstandsvereinbarungen, sofern die baupolizeiliche Sicherheit gewahrt bleibt, sowie besondere strassenpolizeiliche Vorschriften.

Art. 51 Kinderspielplätze

[1] Die vorgeschriebenen Kinderspielplätze gemäss Art. 73 BauG müssen eine Grösse von mindestens 20% der anrechenbaren Wohngeschossfläche aufweisen, wovon ein Viertel der Spielfläche mit einem Hartbelag zu versehen ist. Dabei können sinnvoll gestaltete Wege und Plätze, welche sich für das Spiel eignen, angerechnet werden. Spielplätze sind entsprechend den Anforderungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche aufzuteilen und zu gestalten.

[2] Sind Ersatzabgaben im Sinn von Art. 74 des Baugesetzes zu leisten, so betragen diese CHF 300.00 je fehlenden m².

Art. 52 Zweiradverkehr

[1] Bei Bauten ab drei Wohneinheiten und Bauten mit zu erwartendem Publikumsverkehr mit Zweirädern ist eine angemessene Zahl gedeckter Abstellplätze zu erstellen.

[2] Der Bedarf ist aufgrund der dafür jeweils gültigen VSS-Norm oder von Ergebnissen besonderer Erhebungen im Einzelfall festzulegen. Der Anlagentyp und der Typ des Parkiersystems sind gestützt auf die dafür geltende Schweizer Norm (SN) in Abhängigkeit der Zielgruppe und der Standorteignung zu ermitteln.

Art. 53 Abstellflächen für Motorfahrzeuge

[1] Bei Neubauten, wesentlichen Zweckänderungen und Erweiterungen sind für die nachfolgenden Nutzungsarten folgende Autoabstellplätze vorzusehen:

a) Mehrfamilienhäuser:
   1. 1 Platz pro 120 m² anrechenbare Geschossfläche, aber mindestens 1 Platz pro Wohnung
   2. 1 Besucherplatz pro 4 Wohnungen, aber mindestens 1 Platz
b) Einfamilienhäuser:
   1. 2 Plätze pro Haus
c) Für alle weiteren Nutzungsarten ist der Bedarf aufgrund der dafür jeweils gültigen Norm oder von Ergebnissen besonderer Erhebungen im Einzelfall festzulegen

[2] Die Berechnung ist auf das ganze Gebäude vorzunehmen. Dabei sind Divisionsreste aufzurunden. Garagenvorplätze bei Einfamilienhäusern gelten als Abstellflächen.

[3] Eine reduzierte Anzahl Pflichtplätze wird bewilligt bei:

a) Interessen des Ortsbildschutzes
b) nachgewiesener, vertraglich geregelter und zweckmässiger Mehrfachnutzung
c) nachgewiesenem, vertraglich oder reglementarisch gesichertem Verzicht auf Autos durch die Bewohnenden, besonderer Lösungen wie MIV-armen oder MIV-freien Siedlungen oder dergleichen
d) im Rahmen von Sondernutzungsplänen

e) der Umnutzung bestehender Abstellplätze des Eigenbedarfs. Davon ausgenommen sind erforderliche Abstellplätze für Besucher

[4] Die Anzahl der reduzierten Abstellplätze gemäss Abs. 3 lit. b und c ist nach der dafür geltenden Schweizer Norm (SN) zu bestimmen.

[5] Die vorgeschriebene Anzahl Behindertenparkplätze ist entsprechend der SIA-Norm 500 nachzuweisen und auszugestalten.

Art. 54 Ersatzabgabe

[1] Ist ein Ersatzbeitrag für Parkplätze zu entrichten, so bemisst sich dieser je fehlenden Abstellplatz auf CHF 3'500.00. Er wird mit der Baubewilligung fällig.

[2] Bei Nachweis einer rechtmässig erstellten Alternative, kann der Ersatzbeitrag bis zwei Jahre nach Baubewilligung zinsfrei rückerstattet werden.

[3] Ersatzabgaben geben keinen Anspruch auf Verwirklichung oder Zuteilung bestimmter Parkplätze an einem bestimmten Ort.

[4] Für Pflichtabstellplätze, für welche im Sinne von Art. 53 Abs. 3 eine Reduktion bewilligt wurde, ist keine Ersatzabgabe zu entrichten.

Art. 55 Garagen- und Hofzufahrten

[1] Soweit die Erfordernisse der Verkehrssicherheit bzw. von Art. 100 StrG keine weitergehenden Anforderungen verlangen, gelten für Ein- und Ausfahrten folgende Höchst- bzw. Mindestmasse.

[2] Nicht überdachte Garagen und Hofzufahrten dürfen bei Einzelanlagen höchstens 15%, bei Sammelgaragen höchstens 12% Gefälle aufweisen. Beim Anschluss an eine öffentliche Strasse darf das Gefälle ab dem Fahrbahnrand auf eine Länge von mindestens 3.0 m höchstens 3% betragen.

[3] Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5 m Länge so anzulegen, dass ein normaler Personenwagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir und Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

Art. 56 Abstellflächen für Kehricht

[1] Wo die örtlichen Verhältnisse es gestatten, müssen auf privatem Grund unmittelbar an den von der Kehrichtabfuhr bedienten Strassen Abstellflächen für die Bereitstellung des Abfuhrgutes geschaffen werden.

6 Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

Art. 57 Bewilligungspflicht

[1] In Ergänzung der baugesetzlichen Bestimmungen nach Art. 78 ff. BauG sind bewilligungspflichtig:

a) der Abbruch von Bauten und Anlagen in den Ortsbildschutzgebieten
b) alle Aussenreklamen
c) Aussenantennen und Parabol-Spiegel

Art. 58 Baugesuch: Formelles

[1] Für das Baugesuch ist ein bei der Abteilung Bewilligungen erhältliches Formular zu verwenden.

Art. 59 Baugesuch: Bestandteile

[1] Das Baugesuch muss enthalten:

a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist
b) eine vom Grundbuchgeometer unterzeichnete Grundbuchplankopie mit eingetragenen Massen des Baukörpers und der beabsichtigten Anlage der Zweirad- und Motorfahrzeug-Abstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und Zugangswege
c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100, ausnahmsweise 1:50 oder 1:200, mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen
d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100, ausnahmsweise 1:50 oder 1:200, mit Angabe des natürlichen und des neuen Terrainverlaufes, der auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten und des Niveaupunktes, Längenprofil von Garagezufahrten
e) Umgebungsplan, welcher die Grundzüge der Umgebungsgestaltung aufzeigt, wie Terrainveränderungen, Pflanzungen, Kinderspielflächen, versiegelte und unversiegelte Fläche
f) Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und Gefälle
g) Kaminpläne im Massstab 1:50
h) Schutzraum-Eingabe nach den gesetzlichen Vorschriften

i) Berechnung der Ausnützungs- und / oder Baumassenziffer mit nachvollziehbaren Schemaplänen
j) Bauinstallationsplan
k) Ergänzende Unterlagen entsprechend der Spezialgesetzgebung

[2] Bei allen Fassadenänderungen wie beim Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen und dergleichen ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.

[3] Auf Verlangen der Abteilung Bewilligungen sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, Aushubnachweis sowie weitere Unterlagen einzureichen.

Art. 60 Baugesuch: Ausführung / Darstellung

[1] Bestehende, neu zu erstellende und abzubrechende Bauten und Bauteile sind bei baulichen Veränderungen durch Farbe zu kennzeichnen.

[2] Für bestehende Bauteile ist schwarze, für abzubrechende gelbe und für neue rote Farbe zu verwenden.

[3] Die Baugesuchsunterlagen sind in dreifacher, Situationspläne in vierfacher Ausführung auf Papier, gefalzt auf das Format A4 (210 mm/297 mm) einzureichen. Sie müssen von Bauherrschaft, Projektverfassenden und von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Nordpfeil und den erforderlichen Massen versehen sein.

Art. 61 Gesteigerter Gemeingebrauch

[1] Die Benützung öffentlicher Strassen, Wege und Plätze ist nur mit Bewilligung der Abteilung Bewilligungen bzw. der Strassenaufsichtsbehörde und unter Auflagen zulässig. Dafür sind Gebühren nach dem Gebührentarif zu entrichten.

Art. 62 Baukontrolle

[1] Der Abteilung Bewilligungen sind unaufgefordert und rechtzeitig die in der Baubewilligung bezeichneten Baustadien anzuzeigen.

[2] Rapporte der Baukontrollen sind der Bauleitung innert nützlicher Frist, spätestens innert 30 Tagen nach Bauzustandsmeldung, mitzuteilen.

7 Schlussbestimmungen

Art. 63 Vollzugsbeginn[1)]

Art. 64 Anwendung auf hängige Baugesuche

[1] Die zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglements noch nicht erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu beurteilen.

Art. 65 Geltende Überbauungspläne und Gestaltungspläne

[1] Überbauungs- und Gestaltungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Baureglements erlassen wurden, bleiben in Kraft.

[1)] Gegenstandslos.

Anhänge

Anhang 1: Baureglement: Redaktionelle Zusammenführung der rechtskräftigen Bestandteile

Anhang 2: Weitergeltende Bestimmungen des Baureglements der Stadt Wil vom 25. November 1992

Anhang 3: Weitergeltende Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Bronschhofen vom 14. Dezember 2012

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
03.03.2016	01.03.2021	Erlass	Erstfassung	-

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	03.03.2016	01.03.2021	Erstfassung	-

Baureglement – integriertes Dokument für die Praxis

Redaktionelle Zusammenführung der rechtskräftigen Bestandteile folgender Erlasse:

- Baureglement vom 21. Dezember 2020 (sRS 721.1 (a))
  - anwendbar im ganzen Gemeindegebiet
  - Darstellung: ohne Schraffur

- Baureglement Wil vom 25. November 1992 mit sechs Nachträgen (sRS 721.1 (b); BauR-W)
  - anwendbar im Bereich des Zonenplans Wil vom 25. November 1992 mit Teilzonenplänen
  - Darstellung: helle Schraffur

- Baureglement Bronschhofen vom 14. Dezember 2012 (sRS 721.1 (c); BauR-B)
  - anwendbar im Bereich des Zonenplans Bronschhofen-Rossrüti-Maugwil-Trungen vom 14. Dezember 2012
  - Darstellung: dunkle Schraffur

I. Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich

Art. 1
Das Baureglement gilt vorbehältlich der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons für das ganze Gebiet der politischen Gemeinde Wil.

Zielsetzung

Art. 2
[1] Das Baureglement bildet die Grundlage für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde.

[2] Das Baureglement bezweckt ergänzend zu den übergeordneten Zielen der Raumplanung insbesondere:
a) eine geordnete, nach innen ausgerichtete Siedlungsentwicklung und die bedarfsgerechte Sicherstellung von geeignetem Boden für die landwirtschaftliche Nutzung;
b) eine ansprechende und einladende Ortsgestaltung;
c) eine qualitätsvoll verdichtete Bauweise an ortsbaulich geeigneten Standorten;
d) die Schaffung gesunder Wohnungen und Arbeitsplätze;
e) die Sicherung stadtnaher Naherholungsräume und -anlagen;
f) eine auf die Bebauung abgestimmte Erschliessung des Baugebietes;
g) Möglichkeiten für ein reduziertes Angebot von Abstellplätzen des motorisierten Individualverkehrs;
h) die Wahrung der Sicherheit von Bauten sowie den Schutz des Menschen und der Umwelt vor übermässig negativen Einflüssen;
i) einen haushälterischen Umgang mit Energie und die Erhaltung der Biodiversität.

Zuständigkeiten Stadtparlament

Art. 3
[1] Das Stadtparlament genehmigt die Richtpläne der Ortsplanung.

[2] Es erlässt Baureglement und Zonenplan.

[3] Es erlässt Überbauungs- und Gestaltungspläne, sofern diese:
a) wesentlich von der Grundordnung gemäss Nutzungsplanung betreffend Ausnützung sowie Höhen- und Längenvorschriften abweichen oder
b) städtebaulich oder landschaftlich empfindliche Lagen betreffen.

[4] Das Stadtparlament kann die Kompetenz gemäss Abs.3 an eine vorberatende Kommission delegieren. In diesem Fall entscheidet die vorberatende Kommission mit qualifiziertem Mehr abschliessend über den Erlass der Überbauungs- und Gestaltungspläne. Das Fällen eines ablehnenden Entscheids obliegt dem Stadtparlament. Die Verfahrensrechte

der Beteiligten, namentlich die Wahrung des rechtlichen Gehörs, sind zu gewährleisten.

Zuständigkeiten Stadtrat

Art. 4

Der Stadtrat:

a) erlässt unter Vorbehalt der Genehmigung des Stadtparlaments die Richtpläne der Ortsplanung;
b) erlässt Überbauungs- und Gestaltungspläne soweit nicht das Stadtparlament zuständig ist;
c) erlässt Schutzverordnungen und trifft Schutzmassnahmen des Natur und Heimatschutzes;
d) beschliesst über den Erlass von Bausperren, die Durchführung von Grenzbereinigungen und Landumlegungen;
e) entscheidet über Einsprachen in Belangen gemäss lit. b) - d) sowie Art. 3 Abs. 2 und 3;
f) bestellt die Baukommission aus mindestens drei Mitgliedern, deren Präsidentin oder Präsident dem Stadtrat angehören muss.

Zuständigkeiten Baukommission

Art. 5

[1] Die Baukommission entscheidet über Baugesuche und Baueinsprachen sowie Beitragsgesuche für denkmalpflegerische Massnahmen, soweit nicht die Abteilung Bewilligungen zuständig ist.

[2] Verfügungen und Entscheide der Baukommission können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten werden.

Departement Bau, Umwelt und Verkehr

Art. 6

[1] Das Departement Bau, Umwelt und Verkehr bereitet die Geschäfte des Stadtrates vor.

[2] In die Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen fallen:

a) die Vorbereitung der Entscheide und Beschlüsse der Baukommission;
b) der Vollzug der Beschlüsse der Baukommission;
c) die Bauaufsicht und die Baukontrolle;
d) der Vollzug der gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften des Bauwesens, des Feuerschutzes, des Gewässerschutzes, des Umweltschutzes, des Strassenwesens, vorbehältlich einer ausdrücklichen anderweitigen Zuständigkeit.

[3] Im Weiteren fällt in die Zuständigkeit der Abteilung Bewilligungen, sofern keine wichtigen öffentlichen Interessen berührt sind, keine Einsprache erhoben wurde oder keine Ausnahmebewilligung erforderlich ist, die Beschlussfassung über:

a) Kleinbauten gemäss Art. 42;

b) geringfügige Veränderungen an bestehenden Bauten;
c) Korrekturpläne, wenn die Abweichung von den bewilligten Baugesuchsplänen geringfügig ist;
d) andere bewilligungspflichtige Sachverhalte von geringfügiger Bedeutung, die von der Baukommission festgelegt werden.

[4] Verfügungen und Entscheide der Abteilung Bewilligungen können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten werden.

II. Planungsvorschriften

1. Planungsinstrumente

Ortsplanung

Art. 7

[1] Die Ortsplanung stellt die planerische Grundordnung dar und richtet sich nach Art. 4 ff. BauG. Sie besteht aus folgenden Planungsinstrumenten: Richtpläne, Zonenplan, Baureglement, Schutzverordnung und Sondernutzungspläne sowie der Übersicht über den Stand der Erschliessung und dem Erschliessungsprogramm.

[2] Die vom Stadtrat erstellten kommunalen Richtpläne und deren massgebliche Änderungen werden zur Vernehmlassung in der Stadt während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. Während dieser Zeit kann sich jedermann zu den Richtplänen schriftlich äussern. Der Stadtrat nimmt zu den Einwendungen Stellung. Der Rechtsweg kann nicht beschritten werden. Richtpläne sind für die Behörden wegleitend.

[3] Verbindlich sind die originalunterzeichneten und genehmigten Pläne im jeweiligen Massstab mit den dazugehörigen Unterlagen.

Naturgefahren

Art. 8

[1] Als Naturgefahrengebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch gravitative Gefahrenprozesse wie Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Blockschlag, Felssturz und Eissturz bedroht sind.

[2] In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz zu genügen. Massgebend sind die separaten Gefahrenkarten, das kommunale Massnahmenkonzept Naturgefahren und die Wegleitung „Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren“ der kantonalen Feuerversicherungen (VKF). Für die einzelnen Gefahrengebiete gelten folgende Vorschriften:
a) Gefahrengebiet 1 (erhebliche Gefährdung): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weitergehende Massnahmen wie die Pflicht zur Ausführung von Ob-

jektschutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen sind untersagt. Ausgenommen sind standortgebundene Infrastrukturanlagen wie Wanderwege und dergleichen.

b) Gefahrengebiet 2 (mittlere Gefährdung): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinausgehen, wie Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.

c) Gefahrengebiet 3 (geringe Gefährdung): Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Für öffentliche Bauten und Anlagen sowie besondere Bauvorhaben wie Bauten für grosse Menschenansammlungen, mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotenzial sind die Objektschutzrichtlinien verbindlich. Für die übrigen Bauten und Anlagen gelten die Objektschutzrichtlinien als Empfehlung.

d) Gefahrengebiet 4 (Restgefahr): Für sensible Objekte wie Spitäler, Heime, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Industriebetriebe sind spezielle Massnahmen zu prüfen.

[2] In allen Gefahrengebieten sind sämtliche Terrainveränderungen bewilligungspflichtig.

[3] Bei Bauvorhaben, welche ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, sind die vorhandenen Gefahrenhinweise zu beachten. Weisen diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleibt vorbehalten.

Sondernutzungspläne
a) Überbauungsplan

Art. 9

[1] Zur Erreichung einer qualitativ guten Überbauung wird bei Ausarbeitung eines Überbauungsplanes eine Mehrausnützung zur zonengemässen Grundnutzung zugesichert. Diese bemisst sich an der ortsbaulichen und architektonischen Qualität sowie der Einhaltung der spezifischen Anforderungen gemäss Abs. 3 und wird erst aufgrund eines konkreten Projektes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

[2] Die Behörde legt im Überbauungsplan die maximale Mehrausnützung und die dafür zu erfüllenden Anforderungen fest. Dabei wird der Zuschlag in Abhängigkeit der nachfolgenden Anforderungen bis maximal 25% der jeweiligen zonengemässen Ausnützungsziffer festgelegt.

[3] Als Anforderungen gelten insbesondere die nachfolgenden Kriterien:

a) Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;

b) hohe ortsbauliche und architektonische Qualität, in der Regel über ein Konkurrenzverfahren ermittelt;
c) überdurchschnittliche Wohnqualität;
d) sichere und attraktive Führung der zu Fuss gehenden;
e) attraktive Gestaltung der Freiräume und halböffentlichen Flächen;
f) effiziente Erschliessung für den motorisierten Verkehr;
g) platzsparende, nicht störende Anordnung der Autoabstellplätze;
h) effiziente Energieversorgung mit Einsatz erneuerbarer Energien.

b) Gestaltungsplan

Art. 10

[1] Bei einem Gestaltungsplan nach Art. 28 BauG ist eine Durchmischung von Nutzungen zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.

[2] Im Übrigen gelten mindestens die Voraussetzungen gemäss Art. 9 Abs. 3.

2. Zoneneinteilung

Art. 11

[1] Der Zonenplan teilt das Gebiet der Politischen Gemeinde in folgende Nutzungszonen auf:

Zonen des Baugebiets:
a) Kernzonen
– Altstadtzone A BauR-W
– Kernzone K BauR-W
– Kernzone K BauR-B
b) Weilerzone We
c) Wohnzonen
– eingeschossige Wohnzone W1 BauR-W
– zweigeschossige Wohnzone W2
– dreigeschossige Wohnzone W3
– viergeschossige Wohnzone W4
d) Wohn-Gewerbe-Zone
– zweigeschossige Wohn-Gewerbezone WG2
– dreigeschossige Wohn-Gewerbezone WG3
– viergeschossige Wohn-Gewerbezone WG4
e) Gewerbe-Industriezone GI
f) Industriezone I
g) Gewerbe-Industriezone für publikumsarme Nutzungen GI pN
h) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
i) Grünzonen
– Grünzone GZ BauR-W
– Grünzone Schrebergärten (Bauzone) GZSG BauR-W

– Grünzone Freihaltung GF BauR-B
j) Intensiverholungszonen
– Intensiverholungszone Dauerstandplatz IED
– Intensiverholungszone Reiten IER
– Intensiverholungszone Allmend IEA

Zonen ausserhalb des Baugebiets:
k) Grünzonen
– Grünzone GZ BauR-W
– Grünzone Schutz GS BauR-B
l) Landwirtschaftszone L
m) Intensivlandwirtschaftszone Risleln IL R

[2] Soweit im Zonenplan keine andere Zuordnung von einzelnen Zonen oder Teilen von Zonen festgelegt ist, gelten je Zonenart die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 32 Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung (EZzUSG, sGS 672.1) vom 1. Januar 2012.

a) Zonen des Baugebiets

Art. 12 – 15 nicht genehmigt

Altstadtzone a) Zweck	Art. 7 BauR-W Die Altstadtzone bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart der Altstadt sowie den Schutz geschichtlich, architektonisch oder für das Altstadtbild wertvoller Bauten und Anlagen.
b) Nutzungsart- und Intensität	Art. 8 BauR-W [1] In der Altstadtzone sind die in der Kernzone gemäss Art. 15 BauG zugelassenen Bauten und Anlagen gestattet. [2] Die Vorschriften über die Ausnützungsziffer finden keine Anwendung.
c) Bestehende Bauten und Anlagen	Art. 9 BauR-W [1] Alle bestehenden Bauten und Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten und notfalls im Sinne von Art. 100 BauG in Stand zu stellen. [2] Der Abbruch von Bauten und Anlagen, einschliesslich Bauteile im Innern, jede Veränderung von Fassaden, Fenstern, Dächern und charakteristischen Stilelementen sowie das Anbringen von Firmenschildern, Reklametafeln aller Art und von Aussenreklamen sind bewilligungspflichtig. [3] Ein vollständiger oder teilweiser Abbruch eines Gebäudes in der Alt-

	stadtzone wird nur bewilligt, wenn dies mit dem Zweck der Zone im Einklang steht und gleichzeitig die Baubewilligung für einen Neubau erteilt werden kann, dessen Erstellung sichergestellt ist, oder wenn die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. 4 Baulücken in charakteristischen Häuserreihen der Altstadt, die durch Brand oder durch Elementarereignisse entstehen, müssen innert 3 Jahren geschlossen werden. 5 Bei Renovationen und Umbauten sowie beim Wiederaufbau gemäss Abs. 4 ist in der Regel der ursprüngliche historische Zustand wieder herzustellen. 6 Ausbau und Nutzung bestehender Dachgeschosse sind innerhalb des vorhandenen Volumens und unter Einhaltung der Hygienevorschriften zulässig. Neue oder die Erweiterung bestehender Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Dachfenster sind nur zulässig soweit sie mit den Interessen des Schutzes der Dachlandschaft vereinbar sind.
d) neue Bauten und Anlagen	Art. 10 BauR-W 1 Neubauten sind, wo es im Interesse des Altstadtbildes erforderlich ist, in geschlossener Bauweise zu erstellen. Im Übrigen gilt offene Bauweise. 2 Neubauten müssen in Grösse und Gestaltung dem Altstadtbild und benachbarten Bauten eingeordnet sein, namentlich in Bezug auf Baumasse, Fassadengliederung und Gestaltung, Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung. 3 Wo Bauten in geschlossener Bauweise zu erstellen sind, kann die Baukommission im Einzelfalle die Art der Bebauung, namentlich in Bezug auf Bauflucht, Gebäudehöhe, Gebäudetiefe sowie die rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände festlegen und Weisungen für die äussere Gestaltung der Bauten gemäss Abs. 2 erteilen. 4 Lichtwerbeanlage sowie Aussen-Antennenanlagen jeglicher Art an und neben Gebäuden sind nicht gestattet. 5 Im Übrigen gelten die Vorschriften der Kernzone gemäss Art. 12.

Kernzone a) Bauweise	Art. 11 BauR-W [1] In der Kernzone gilt grundsätzlich offene Bauweise. [2] Geschlossene Bauweise ist aufgrund von Überbauungs- und Gestaltungsplänen gestattet.
Kernzone b) Bauvorschriften	Art. 12 BauR-W [1] In der Regel gelten für das Gebiet der Kernzone besondere Bauvorschriften gemäss bestehenden oder neu zu erlassenden Überbauungs- oder Gestaltungsplänen. [2] Soweit durch Überbauungs- oder Gestaltungspläne nichts anderes bestimmt wird, gelten als Regelbauvorschriften: - Vollgeschosse 3 - Grenzabstand allseitig 4,0 m - Gebäudehöhe 9,5 m - Firsthöhe 13,5 m - Gebäudetiefe 24,0 m - Gebäudelänge 40,0 m [3] Für Gebäude mit gewerblich genutzten Geschossen kann die zulässige Gebäude- und Firsthöhe soweit gewerblich bedingt höchstens 1 m mehr betragen. [4] Der Ausbau von Dachgeschossen sowie der Ausbau von Untergeschossen zu gewerblichen Zwecken sind im Rahmen der Regelbauvorschriften, namentlich betreffend Dachaufbauten und -einschnitten, Hygiene, Abstellflachen für Motorfahrzeuge, gestattet, ohne als Vollgeschoss zu zählen.
Kernzone	Art. 12 BauR-B [1] Die Kernzonen umfassen die zentrumsbildenden Ortsteile. Bauten haben sich bezüglich Stellung, Gebäude- und Dachform, Traufhöhe und Fassadengestaltung gut in die charakteristische Umgebung einzuordnen. [2] Für Bauten gilt ein allseitiger Grenzabstand von 4.00 m. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
Weilerzone	Art. 16 [1] In Weilerzonen sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig. [2] Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie Massstäblichkeit der herkömmli-

chen Bauweise anzupassen und sich besonders gut ins Weilerbild einzufügen.

[3] Um- und Ersatzbauten dürfen das Ausmass der bestehenden oberirdischen Gebäudevolumen nicht überschreiten. Neubauten sind nicht zulässig[1]. Der allseitige Grenzabstand beträgt 4,00 m.

[4] Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind unter Vorbehalt anderweitiger öffentlicher Interessen zu erhalten. Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Wohnzonen

Art. 17[2]

[1] Es gilt offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:

	W1	W2
Vollgeschosse	1	2
Ausnützungsziffer	0,40	0,55
Gebäudehöhe	5,00 m	7,50 m
Firsthöhe	9,00 m	11,50 m
Gebäudelänge	25,00 m	30,00 m
Kleiner Grenzabstand	4,00 m	4,00 m
Grosser Grenzabstand	6,00 m	6,00 m

	W3	W4
Vollgeschosse	3	4
Ausnützungsziffer	0,65	0,80
Gebäudehöhe	10,00 m	12,50 m
Firsthöhe	14,00 m	16,50 m
Gebäudelänge	40,00 m	50,00 m
Kleiner Grenzabstand	5,00 m	6,00 m
Grosser Grenzabstand	10,00 m	12,00 m

[1] Formulierung gemäss Genehmigungsverfügung des Baudepartements vom 18. Mai 2020 / 21. Dezember 2020

[2] Die Vorschriften der W1 bestimmen sich nach Art. 13 BauR-W (nur Zonenplan Wil)

[2] Bei Reihenhäusern in der Zone W1 ist eine gesamte Gebäudelänge bis 30,00 m gestattet, wenn sich diese gut in das Strassen- und Quartierbild einfügt.

[3] Der Mehrlängenzuschlag für Gebäudeseiten über 25,00 m beträgt 1/6 der Mehrlänge, höchstens aber 3,00 m. In der Zone W2[3] sowie für Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5,00 m wird der Mehrlängenzuschlag nicht angewendet.

Wohn-Gewerbezonen

Art. 18

[1] In Wohn-Gewerbezonen gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:

	WG2	WG3	WG4
Vollgeschosse	2	3	4
Ausnützungsziffer (AZ)	0,55	0,65	0,80
Gewerbebonus (AZ)	0,15	0,20	0,20
Gebäudehöhe	7,50 m	10,00 m	12,50 m
Firsthöhe	11,50 m	14,00 m	16,50 m
Gebäudelänge	40,00 m	40,00 m	50,00 m
Kleiner Grenzabstand	4,00 m	5,00 m	6,00 m
Grosser Grenzabstand	6,00 m	10,00 m	12,00 m

[2] Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudeseiten über 25,00 m beträgt 1/6 der Mehrlänge, höchstens aber 3,00 m. Für reine Gewerbebauten und Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5,00 m wird der Mehrlängenzuschlag nicht angewendet.

[3] Für Bauten, bei denen mindestens das Erdgeschoss der Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung dient, kommen der Gewerbebonus sowie eine um 1,00 m erhöhte Gebäude- und Firsthöhe zur Anwendung. Solche Bauten müssen, wenn die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt wird, nur den kleinen Grenzabstand einhalten.

[4] Der Ausbau von Untergeschossen ist im Rahmen der Regelbauvorschriften erlaubt, jedoch nur für gewerbliche Zwecke.

[3] Formulierung gemäss Genehmigungsverfügung des Baudepartements vom 18. Mai 2020 / 21. Dezember 2020

Gewerbe-Industrie- und Industriezone

Art. 19

[1] In Industriezonen gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:

	GI	I
Maximale Gebäudehöhe	16,00 m	21,00 m
Maximale Firsthöhe	20,00 m	21,00 m
Grenzabstand allseitig	4,00 m	4,00 m
Gebäudeabstand zwischen Bauten eines Betriebes auf demselben Grundstück	5,00 m	5,00 m
Baumassenziffer	6,00	8,00

[2] Gegenüber Zonen mit Wohnanteil haben Gewerbe- und Industriebauten einen Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber von 5,00 m einzuhalten.

[3] Der Grenzabstand erhöht sich um das Ausmass der Hälfte der Mehrhöhe über 10,00 m Gebäudehöhe.

[4] Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Gebäude- und Firsthöhe überschreiten, wenn sie im Orts- und Landschaftsbild nicht stören und sorgfältig in die architektonische Gestaltung integriert sind.

Gewerbe-Industriezone für publikumsarme Nutzungen

Art. 20

[1] Die Gewerbe-Industriezone für publikumsarme Nutzungen ist zur Ansiedlung von gewerblichen und industriellen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben mit geringem Publikumsverkehr, einer mindestens mittleren Arbeitsplatzdichte (1 Platz pro 200 m^2 Nutzfläche) und einer regionalen Ausrichtung bestimmt.

[2] Es gelten die Vorschriften der Regelbauweise gemäss Art. 19.

[3] Freistehende reine Wohnhäuser sind nicht zulässig.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 21

[1] Gegenüber der Grenze von Grundstücken in anderen Zonen beträgt der Grenzabstand die Hälfte der Gebäudehöhe. Im Übrigen ist die Bauweise nicht beschränkt.

[2] In den im Zonenplan besonders bezeichneten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gilt die Empfindlichkeitsstufe IV (AMP-Areal).

Art. 22 – 24 nicht genehmigt

Grünzone	Art. 18 BauR-W [1] Soweit der Zweck der Grünzone im Zonenplan nicht besonders bezeichnet ist, sind Bauten, welche der Zweck der Zone erfordert, auf ein Vollgeschoss und eine maximale Gebäudegrundfläche von 50 m² beschränkt. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten und sind gut in die Umgebung einzufügen. Vorbehalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften. [2] Die im Zonenplan als Grünzone Schrebergärten bezeichneten Flächen dienen der Schaffung und Erhaltung von Schrebergärtenanlagen. Zulässig sind Kleinbauten nach Art. 45 dieses Reglements. Die Anzahl der Bauten auf einem Grundstück ist nicht beschränkt. *Art. 45 BauR-W* *Als Kleinbauten gelten kleine, unbewohnte, eingeschossige An- und Nebenbauten, wie Fahrradunterstände, Holzschöpfe, Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere, mit folgenden Höchstmassen:* *- Grundfläche 5,0 m* *- Gebäudehöhe 2,0 m* *- Firsthöhe 2,5 m* *Kleinbauten haben einzuhalten:* *- Grenzabstand 1,0 m* *- Gebäudeabstand zum Hauptgebäude 2,0 m*
Grünzone Freihaltung	Art. 15 BauR-B [1] Die Grünzonen Freihaltung dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes. [2] Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es der Zonenzweck erfordert. Massgebend für solche Bauten sind die Bestimmungen für Nebenbauten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
Intensiverholungszone a) Dauerstandplatz	Art. 25 [1] Die Intensiverholungszone Dauerstandplatz dient der Schaffung und Erhaltung von Dauerstandplätzen für Fahrende. Eine Nutzung als Durchgangsplatz für Fahrende ist nicht zulässig. [2] Es gilt die geschlossene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:

Vollgeschosse	2
Gebäudehöhe	6,00 m
Firsthöhe	9,00 m

Grenzabstand	5,00 m

[3] Vorbehalten bleiben besondere Bau- und Schutzvorschriften.

b) Reiten

Art. 26

[1] Die Intensiverholungszone Reiten dient der Schaffung und Erhaltung von Reitsportanlagen. Wohnbauten sind nur für standortgebundenes Personal zugelassen.

[2] Es gilt die offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:

Vollgeschosse	2
Gebäudehöhe	10,00 m
Firsthöhe	15,00 m
Grenzabstand	5,00 m
Gebäudelänge	40,00 m
Gebäudetiefe	20,00 m

[3] Bauten und Anlagen sind gut in die Umgebung einzufügen.

[4] Vorbehalten bleiben besondere Bau- und Schutzvorschriften.

c) Allmend

Art. 27

Die Intensiverholungszone Allmend dient als Standort für öffentliche Freiluftveranstaltungen wie Zirkus, Jahrmärkte und dergleichen sowie zur Parkierung. Es sind nur temporäre Bauten und Anlagen zulässig.

b) Zonen ausserhalb des Baugebietes

Art. 28 – 29 nicht genehmigt

Grünzone

Art. 18 BauR-W

[1] Soweit der Zweck der Grünzone im Zonenplan nicht besonders bezeichnet ist, sind Bauten, welche der Zweck der Zone erfordert, auf ein Vollgeschoss und eine maximale Gebäudegrundfläche von 50 m^2 beschränkt. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten und sind gut in die Umgebung einzufügen. Vorbehalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften.

[2] Die im Zonenplan als Grünzone Schrebergärten bezeichneten Flächen dienen der Schaffung und Erhaltung von Schrebergärtenanlagen. Zulässig sind Kleinbauten nach Art. 45 dieses Reglements. Die Anzahl der Bauten auf einem Grundstück ist nicht beschränkt.

Art. 45 BauR-W
Als Kleinbauten gelten kleine, unbewohnte, eingeschossige An- und Nebenbauten, wie Fahrradunterstände, Holzschöpfe, Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere, mit folgenden Höchstmassen:

- *Grundfläche*	*5,0 m*
- *Gebäudehöhe*	*2,0 m*
- *Firsthöhe*	*2,5 m*

Kleinbauten haben einzuhalten:

- *Grenzabstand*	*1,0 m*
- *Gebäudeabstand zum Hauptgebäude*	*2,0 m*

Grünzone Schutz

Art. 16 BauR-B

[1] Die Grünzonen Schutz dienen der Erhaltung von Lebensräumen geschützter Tiere und Pflanzen. Es ist unzulässig, deren Lebensbedingungen durch Massnahmen oder Eingriffe zu beeinträchtigen.

[2] Neue Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es der Schutzzweck erfordert.

Landwirtschaftszone

Art. 30

[1] Für zulässige Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone gelten die folgenden Vorschriften:

Gebäudehöhe Wohnbauten	7,50 m
Firsthöhe Wohnbauten	11,50 m
Gebäudehöhe Scheunen	9,00 m
Firsthöhe Scheunen	12,00 m
Gebäudelänge	70,00 m
Grenzabstand allseitig	4,00 m

[2] Die maximale Gebäudelänge kann überschritten werden, wenn die Bauten architektonisch gegliedert, gut gestaltet sind und sich sorgfältig in das Landschaftsbild integrieren.

[3] Innerhalb des Siedlungsgebiets sowie in Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebieten dürfen Silos nur in begründeten Ausnahmefällen die zulässige Firsthöhe für Scheune überschreiten.

Intensivlandwirtschaftszone Rislen

Art. 31

[1] Die Intensivlandwirtschaftszone Rislen ist gestützt auf Art. 20 BauG für intensive Tierhaltung sowie für Milchverarbeitung zu Käse und Butter bestimmt.

[2] Es gelten die Vorschriften der Regelbauweise gemäss Art. 30. Neu- und Umbauten haben sich harmonisch in die exponierte Landschaft und das bestehende bauliche Ensemble einzufügen. Wohnbauten für Betriebsinhabende und standortgebundenes Personal sind zulässig.

DRITTER TEIL: Natur- und Heimatschutz[4]

Ortsbildschutzgebiete

Art. 23 BauR-W

[1] Das Ortsbild der im Schutzplan besonders bezeichneten Gebiete gilt als Schutzgegenstand im Sinne von Art. 98 des Baugesetzes und ist zu erhalten.

[2] Bauten und Anlagen in diesen Gebieten haben sich bezüglich Massstab, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung gut in das Ortsbild einzufügen. Soweit es zur Wahrung des Ortsbildes erforderlich ist, müssen die Bauhöhen (Gebäude-, First-, Traufhöhen) sowie Grenz- und Gebäudeabstände der vorbestandenen oder angrenzenden Bauten, allenfalls in Abweichung von den Bauvorschriften, der Regelbauweise übernommen werden.

[3] Der Abbruch bestehender Bauten und Anlagen bedarf einer Bewilligung. Sie wird erteilt, wenn eine rechtskräftige Bewilligung für einen Neubau vorliegt, dessen Ausführung sichergestellt ist, oder wenn eine dauernde oder vorübergehende Nichtüberbauung dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Ortsbildes nicht widerspricht.

[4] Alle äusseren baulichen Veränderungen, eingeschlossen Fassadenerneuerungen und -anstriche, sind bewilligungspflichtig. Im Übrigen gilt die ordentliche Baubewilligungspflicht.

[5] Bestehende, das Ortsbild prägende Freiräume, Vorgärten und Bäume sind zu erhalten.

[4] Art. 23 – 25 BauR-W bleiben anwendbar bis zum Inkrafttreten der Schutzverordnung (gemäss Stadtratsbeschluss vom 3. Februar 2021)

Geschützte Kulturobjekte	Art. 24 BauR-W [1] Der Stadtrat erlässt und führt gestützt auf Art. 98 BauG ein Inventar der künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Bauten, Bauteile, Stätten und Anlagen ausserhalb der Altstadt. [2] Er verfügt nach Massgabe der Interessen, rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten die Unterschutzstellung der im Inventar enthaltenen Objekte. Spätere Ergänzungen des Inventars bleiben vorbehalten. [3] Die im Schutzplan bezeichneten Kulturobjekte gelten als Schutzgegenstände im Sinne von Art. 98 BauG und sind zu erhalten. Ihr Abbruch ist untersagt. Jegliche Veränderungen am Äusseren, an Gebäudeteilen, Fassadenrenovationen und Zweckänderungen bedürfen der Baubewilligung der Baukommission. [4] Bauten und Anlagen in der Umgebung von Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass die Schutzobjekte und deren Erscheinungsbild nicht nachteilig beeinträchtigt werden. [5] Der Stadtrat bestimmt durch Vereinbarung mit den Grundeigentümern oder durch besondere Verfügung weitere Einzelheiten der Unterschutzstellung.
Geschützte Einzelbäume, Baumgruppe und Kleinstockung	Art. 25 BauR-W [1] Die im Schutzplan bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Feld- und Ufergehölze sind geschützt. [2] Ohne Bewilligung der Baukommision dürfen Bäume nicht gefällt und die Kleinbestockungen nicht vermindert oder beeinträchtigt werden. Die Bewilligung wird erteilt, wenn es der Gesundheitszustand der Pflanzen erfordert oder wenn andere Interessen im Einzelfall überwiegen. Wo die Verhältnisse es zulassen, kann die Baukommission die Bewilligung von Ersatzbepflanzungen abhängig machen. [3] Vorbehalten bleibt die Bewilligung des Baudepartementes nach Art. 3 der Naturschutzverordnung.

III. Überbauungsvorschriften

Geschlossene Bauweise	Art. 32 [1] Die geschlossene Bauweise erfordert den seitlichen Zusammenbau benachbarter Bauten zu einer Häuserreihe.

[2] Es muss strassenseitig auf die vorgeschriebene Bauflucht und seitlich auf die Grenze der Nachbarliegenschaft gebaut werden. Die rückwärtigen Fassaden haben die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

[3] Steht auf der Nachbarliegenschaft ein Gebäude in offener Bauweise, mit Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen, so ist ein minimaler Gebäudeabstand einzuhalten. Dieser Abstand muss mindestens so gross sein, dass keine wohnhygienisch untragbaren Verhältnisse entstehen, höchstens aber 6,00 m.

[4] Wird die Nachbarliegenschaft nicht gleichzeitig überbaut, so ist die Umfassungswand, an welche später angebaut wird, vorübergehend als gestaltete Fassade auszubilden. Die Baukommission kann die Erstellung einer Brandmauer gestatten, wenn diese das Strassen- und Quartierbild nicht beeinträchtigt oder wenn sich Benachbarte gegenüber der Politischen Gemeinde schriftlich und mit Anmerkung im Grundbuch verpflichten, ihr Grundstück innert drei Jahren unter Benützung der Brandmauer zu überbauen.

Offene Bauweise

Art. 33

[1] Wo nicht ausdrücklich geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, gilt offene Bauweise.

[2] Bei offener Bauweise sind die Bauten allseitig freistehend anzuordnen.

[3] Einzelne Bauten dürfen auch über Grundstücksgrenzen hinweg zu Doppel- und Reihenhäusern zusammengebaut werden. Die maximale Gebäudelänge richtet sich nach den für die betreffende Zone geltenden Vorschriften. Doppel- oder Reihenhäuser müssen nach einheitlichem Plan erstellt und gleichzeitig realisiert werden.

Zusammentreffen von offener und geschlossener Bauweise

Art. 34

Wenn für ein Grundstück geschlossene Bauweise und für das benachbarte Grundstück offene Bauweise vorgeschrieben ist, gelten für beide Grundstücke die seitlichen Abstandvorschriften der offenen Bauweise.

Grenzabstand

Art. 35

[1] Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand wahlweise von der einen der beiden Längsfassaden einzuhalten. Bei annähernd gleichwertigen Süd- und Westfassaden besteht Anrecht auf die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf bei-

de Fassaden.

[2] Steht die Längsfassade schräg zur Grenze, kann der grosse Grenzabstand zur Mitte der Gebäudeseite gemessen werden, sofern der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten und die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird.

Strassenabstand

Art. 36

[1] Wo der Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen nicht durch Baulinien bestimmt ist, gelten folgende Mindestabstände:

	Hauptbauten	An-, Neben- und Kleinbauten
Kantonsstrassen ohne Trottoir	5,50 m	4,50 m
Kantonsstrassen mit Trottoir	4,00 m	3,00 m
Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse	4,00 m	3,00 m
Gemeindestrassen 3. Klasse	3,00 m	2,00 m
Wege 1. und 2. Klasse	3,00 m	2,00 m
Wege 3. Klasse	2,00 m	2,00 m

[2] Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

Geschosse

Art. 37

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

[2] Als Untergeschosse gelten Geschosse, die bis Oberkant fertig Decke gemessen, den Niveaupunkt weniger als 1,25 m überragen. In Lagen über 15% Neigung kann dieses Mass bis maximal 1,80 m erhöht werden. Die Neigung wird durch den Niveaupunkt über die volle Gebäudetiefe ermittelt. Wird das Untergeschoss ausgebaut, darf die Höhe des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses nicht höher als 3,00 m, an der teilseitigen Fassade gemessen, über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain liegen.

[3] Als Dachgeschoss gelten:

a) Geschosse, welche im Dachraum liegen und einen Kniestock, gemessen in der Fassadenflucht ab Oberkant fertig Boden bis Dachoberkante, von maximal 1,00 m aufweisen;

b) Attikageschosse, welche auf den Gebäudelängsseiten von Oberkant fertig Boden, zuzüglich einer Brüstungshöhe von 1,00 m, bis zum Schnittpunkt der Fassade über dem obersten Vollgeschoss unter einem Winkel von 45° zurückliegen.

Gebäude- / Firsthöhe

Art. 38

[1] Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Daches.

[2] Bei Pultdächern wird die maximal zulässige Gebäudehöhe zwischen dem Niveaupunkt und dem Mittel von oberem und unterem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Fassade gemessen.

[3] Bei Flachdachbauten dürfen Brüstungen über das Mass der Gebäudehöhe hinaus höchstens 1,00 m betragen.

[4] Bei horizontal oder vertikal wesentlich gestaffelten Baukörpern sowie für Anbauten wird die Gebäudehöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

Gebäudelänge

Art. 39

[1] Die Gebäudelänge ist die längste Fassadenabmessung ohne An- und Vorbauten.

[2] Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine Gerade, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht.

An- und Nebenbauten

Art. 40

[1] Anbauten sind Bauteile, welche an ein Gebäude angebaut werden und eine Gebäudegrundfläche von maximal 50,00 m^2, eine Gebäudehöhe von höchstens 4,00 m und eine Firsthöhe von höchstens 6,00 m aufweisen.

[2] Als Nebenbauten gelten unbewohnte Baukörper mit höchstens 4,00 m Gebäudehöhe und höchstens 6,00 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von maximal 75,00 m^2 aufweisen.

[3] Bei Anbauten mit anrechenbarer Geschossfläche gilt ein Grenzabstand von 3,00 m, bei solchen ohne anrechenbare Geschossfläche und bei Nebenbauten ein Grenzabstand von 2,00 m.

[4] An- und Nebenbauten können mit schriftlicher Zustimmung der

Nachbarn den Grenzabstand unterschreiten oder zusammengebaut werden.

[5] Nebenbauten müssen gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück keinen Gebäudeabstand einhalten. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Auflagen.

Vorbauten

Art. 41

[1] Als Vorbauten gelten über die Fassade vorspringende Bauteile wie Veranden, Balkone, Erker, Freitreppen, Wintergärten, Vordächer und deren konstruktiv bedingte Abstützungen.

[2] Vorbauten dürfen mit Ausnahme der Dachvorsprünge auf nicht mehr als einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge und höchstens 2,00 m in den Grenz- bzw. 1,00 m in den Abstand von Strassen hineinragen. Gegenüber Kantonsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.

[3] Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

[4] Zulässige Vorbauten über öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen haben eine lichte Höhe von mindestens 3,00 m und über der Fahrbahn eine solche von 5,00 m aufweisen. Bei Sonnenstoren und dergleichen sind eine minimale Durchgangshöhe von 2,25 m und ein Minimalabstand von 0,50 m ab Strassenrand einzuhalten.

Kleinbauten

Art. 42

[1] Als Kleinbauten gelten Bauten, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

Grundfläche höchstens	6,00 m^2
Dachfläche höchstens	10,00 m^2
Gebäudehöhe höchstens	2,00 m
Firsthöhe höchstens	2,50 m
bei Pultdach die der Grenze zugewandte Seite höchstens	2,00 m
nicht der Ausnützungs- bzw. Baumassenziffer anrechenbar	

[2] Es gilt ein minimaler Grenzabstand von 1,00 m.

[3] Art. 40 Abs. 4 und 5 gelten sinngemäss.

[4] Die maximale Anzahl pro Grundstück ist auf eine Kleinbaute beschränkt.

Bauten unter Terrain

Art. 43

[1] Bauten, die innerhalb des Grenzabstandsbereichs mit der gegen das Nachbargrundstück gerichteten Fassade im Mittel das gewachsene Terrain nicht mehr als 0,70 m überragen, gelten als unterirdisch gemäss Art. 56 Abs. 4 BauG.

[2] Bei unterirdischen Sammelgaragen müssen in der Regel zwei Drittel der Grundfläche mit Erde überdeckt und begrünt oder für andere Nutzungen mit versiegelter Oberfläche wie offene Parkplätze, Hartplätze und dergleichen genutzt werden.

IV. Ausführung und Gestaltung der Bauten

Dachaufbauten und –einschnitte

Art. 44

[1] Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen in der Regel höchstens die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und nur bis an die Fassadenflucht reichen.

[2] Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten.

[3] Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, welche über einen von den Gebäudelängsfassaden mit Einschluss der Brüstung von 1,00 m über der Gebäudehöhe unter 45° ansteigenden Neigungswinkel hinausragen.

[4] Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Bauteile.

Technisch bedingte Aufbauten, Antennenanlagen

Art. 45

[1] Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftaufbauten, Antennenanlagen, Sonnenkollektoren, dürfen unabhängig von den Vorschriften über den Dachausbau erstellt werden.

[2] Technisch notwendige Dachaufbauten sind klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.

Reklameeinrichtungen

Art. 46

[1] Vorstehende Reklameeinrichtungen, Firmenschilder und dergleichen über dem Trottoir müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m und

über der Strasse eine solche von mindestens 5,00 m aufweisen.

[2] Ihre Ausladung darf höchstens 1,00 m betragen. Sie dürfen nicht höher als 3,00 m sein. Sie bedürfen der Bewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde.

[3] Lichtreklamen sind im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr auszuschalten. Ausgenommen davon ist die Bewilligung von speziellen Anlagen.

Mindestmasse

Art. 47

Es gelten folgende Mindestmasse:

a) Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:
   - Aufenthaltsräume mindestens 2,30 m
   - Einstell- und Kellerräume mindestens 2,10 m

b) Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen in Mehrfamilienhäusern mindestens 10,00 m^2.

c) Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten mindestens 1/10 der Nettobodenfläche. Ausnahmen sind möglich bei Renovationen von Altbauten oder wenn durch andere Massnahmen eine gleichwertige natürliche Belichtung erreicht wird.

d) In Mehrfamilienhäusern sind genügend allgemein zugängliche und den Wohnungen zugeordnete Abstellräume bereitzustellen. Ihre Fläche hat mindestens zu betragen:
   - für allgemein zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Mofas, Kinderwagen: 5% der anrechenbaren Geschossfläche;
   - für individuelle Abstellräume in der Wohnung, im Keller oder im Estrich:10% der anrechenbaren Geschossfläche.

V. Ausführung und Gestaltung der Umgebung

Allgemeine Bestimmungen

Art. 48

[1] Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies betrifft insbesondere:

a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Stadt- und Landschaftsbildes;
b) Terrainveränderungen, d.h. Mass und Material von Stützmauern und Böschungen;
c) den Vorgartenbereich, wie Vorplätze und Einfriedungen;
d) die Begrünung, d.h. den Erhalt oder die Pflanzung prägender Lebhäge und Bäume.

[2] Zur ansprechenden Gestaltung der Umgebung von Bauten und Anlagen mit Grünflächen und Bepflanzungen sind grundsätzlich einheimische Pflanzenarten zu verwenden.

Terrainveränderungen

Art. 49

[1] Grundsätzlich ist der natürliche Verlauf des gewachsenen Terrains zu erhalten.

[2] Abgrabungen sind nur soweit zulässig, als die Höhendifferenz zum gewachsenen Terrain von 0,60 m bei einer Hangneigung bis 15% und von 1,20 m bei einer Hangneigung über 15% nicht überschritten wird.

[3] Auffüllungen dürfen das gewachsene Terrain bis max. 1,20 m bei einer Hangneigung bis 15% und bis max. 2,40 m bei einer Hangneigung über 15% überschreiten. Davon ausgenommen sind kleinräumige, tiefe Geländemulden.

[4] Die Neigung ist in den jeweilig massgebenden Bereichen der Abgrabung und Auffüllung zu ermitteln.

Stützmauern und Böschungen

Art. 50

[1] Stützmauern und Böschungen bis 1,50 m Höhe haben gegenüber Grundstücks-, Strassen- und Weggrenzen einen Abstand von 0,50 m einzuhalten.

[2] Höhere Stützmauern und Böschungen sind nur zulässig, sofern sie funktional notwendig sind. Übersteigen sie eine Höhe von 1,50 m, vergrössert sich der Abstand um das Mass der Mehrhöhe, wobei die Höhe für jeden Punkt vom gewachsenen Terrain gemessen wird. Solche Anlagen sind gut einzufügen und zu gliedern oder zu staffeln.

[3] Vorbehalten bleiben besondere privatrechtliche Abstandsvereinbarungen, sofern die baupolizeiliche Sicherheit gewahrt bleibt, sowie besondere strassenpolizeiliche Vorschriften.

Kinderspielplätze

Art. 51

[1] Die vorgeschriebenen Kinderspielplätze gemäss Art. 73 BauG müssen eine Grösse von mindestens 20% der anrechenbaren Wohngeschossfläche aufweisen, wovon ein Viertel der Spielfläche mit einem Hartbelag zu versehen ist. Dabei können sinnvoll gestaltete Wege und Plätze, welche sich für das Spiel eignen, angerechnet werden. Spielplätze sind entsprechend den Anforderungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche aufzuteilen und zu gestalten.

[2] Sind Ersatzabgaben im Sinn von Art. 74 des Baugesetzes zu leisten, so

betragen diese Fr. 300.– je fehlenden m².

Zweiradverkehr

Art. 52

[1] Bei Bauten ab drei Wohneinheiten und Bauten mit zu erwartendem Publikumsverkehr mit Zweirädern ist eine angemessene Zahl gedeckter Abstellplätze zu erstellen.

[2] Der Bedarf ist aufgrund der dafür jeweils gültigen VSS-Norm oder von Ergebnissen besonderer Erhebungen im Einzelfall festzulegen. Der Anlagentyp und der Typ des Parkiersystems sind gestützt auf die dafür geltende Schweizer Norm (SN) in Abhängigkeit der Zielgruppe und der Standorteignung zu ermitteln.

Abstellflächen für Motorfahrzeuge

Art. 53

[1] Bei Neubauten, wesentlichen Zweckänderungen und Erweiterungen sind für die nachfolgenden Nutzungsarten folgende Autoabstellplätze vorzusehen:

a) Mehrfamilienhäuser:
   – 1 Platz pro 120 m² anrechenbare Geschossfläche, aber mindestens 1 Platz pro Wohnung
   – 1 Besucherplatz pro 4 Wohnungen, aber mindestens 1 Platz
b) Einfamilienhäuser:
   – 2 Plätze pro Haus
c) Für alle weiteren Nutzungsarten ist der Bedarf aufgrund der dafür jeweils gültigen Norm oder von Ergebnissen besonderer Erhebungen im Einzelfall festzulegen.

[2] Die Berechnung ist auf das ganze Gebäude vorzunehmen. Dabei sind Divisionsreste aufzurunden. Garagenvorplätze bei Einfamilienhäusern gelten als Abstellflächen.

[3] Eine reduzierte Anzahl Pflichtplätze wird bewilligt bei:

a) Interessen des Ortsbildschutzes;
b) nachgewiesener, vertraglich geregelter und zweckmässiger Mehrfachnutzung;
c) nachgewiesenem, vertraglich oder reglementarisch gesichertem Verzicht auf Autos durch die Bewohnenden, besonderer Lösungen wie MIV-armen oder MIV-freien Siedlungen oder dergleichen;
d) im Rahmen von Sondernutzungsplänen;
e) der Umnutzung bestehender Abstellplätze des Eigenbedarfs. Davon ausgenommen sind erforderliche Abstellplätze für Besucher.

[4] Die Anzahl der reduzierten Abstellplätze gemäss Abs. 3 lit. b) + c) ist nach der dafür geltenden Schweizer Norm (SN) zu bestimmen.

[5] Die vorgeschriebene Anzahl Behindertenparkplätze ist entsprechend der SIA-Norm 500 nachzuweisen und auszugestalten.

Ersatzabgabe

Art. 54

[1] Ist ein Ersatzbeitrag für Parkplätze zu entrichten, so bemisst sich dieser je fehlenden Abstellplatz auf Fr. 3'500.–. Er wird mit der Baubewilligung fällig.

[2] Bei Nachweis einer rechtmässig erstellten Alternative, kann der Ersatzbeitrag bis zwei Jahre nach Baubewilligung zinsfrei rückerstattet werden.

[3] Ersatzabgaben geben keinen Anspruch auf Verwirklichung oder Zuteilung bestimmter Parkplätze an einem bestimmten Ort.

[4] Für Pflichtabstellplätze, für welche im Sinne von Art. 53 Abs. 3 eine Reduktion bewilligt wurde, ist keine Ersatzabgabe zu entrichten.

Garagen- und Hofzufahrten

Art. 55

[1] Soweit die Erfordernisse der Verkehrssicherheit bzw. von Art. 100 StrG keine weitergehenden Anforderungen verlangen, gelten für Ein- und Ausfahrten folgende Höchst- bzw. Mindestmasse.

[2] Nicht überdachte Garagen und Hofzufahrten dürfen bei Einzelanlagen höchstens 15%, bei Sammelgaragen höchstens 12% Gefälle aufweisen. Beim Anschluss an eine öffentliche Strasse darf das Gefälle ab dem Fahrbahnrand auf eine Länge von mindestens 3,0 m höchstens 3% betragen.

[3] Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,0 m Länge so anzulegen, dass ein normaler Personenwagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir und Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

Abstellflächen für Kehricht

Art. 56

Wo die örtlichen Verhältnisse es gestatten, müssen auf privatem Grund unmittelbar an den von der Kehrichtabfuhr bedienten Strassen Abstellflächen für die Bereitstellung des Abfuhrgutes geschaffen werden.

VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

Bewilligungspflicht

Art. 57

In Ergänzung der baugesetzlichen Bestimmungen nach Art. 78 ff. BauG sind bewilligungspflichtig:

a) der Abbruch von Bauten und Anlagen in den Ortsbildschutzgebie-

ten;
b) alle Aussenreklamen;
c) Aussenantennen und Parabol-Spiegel.

Baugesuch
a) Formelles

Art. 58
Für das Baugesuch ist ein bei der Abteilung Bewilligungen erhältliches Formular zu verwenden.

b) Bestandteile

Art. 59
[1] Das Baugesuch muss enthalten:
a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
b) eine vom Grundbuchgeometer unterzeichnete Grundbuchplankopie mit eingetragenen Massen des Baukörpers und der beabsichtigten Anlage der Zweirad- und Motorfahrzeug-Abstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und Zugangswege;
c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100, ausnahmsweise 1:50 oder 1:200, mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100, ausnahmsweise 1:50 oder 1:200, mit Angabe des natürlichen und des neuen Terrainverlaufes, der auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten und des Niveaupunktes, Längenprofil von Garagezufahrten;
e) Umgebungsplan, welcher die Grundzüge der Umgebungsgestaltung aufzeigt, wie Terrainveränderungen, Pflanzungen, Kinderspielflächen, versiegelte und unversiegelte Fläche;
f) Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und Gefälle;
g) Kaminpläne im Massstab 1:50;
h) Schutzraum-Eingabe nach den gesetzlichen Vorschriften;
i) Berechnung der Ausnützungs- und / oder Baumassenziffer mit nachvollziehbaren Schemaplänen;
j) Bauinstallationsplan;
k) Ergänzende Unterlagen entsprechend der Spezialgesetzgebung.

[2] Bei allen Fassadenänderungen wie beim Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen und dergleichen ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.

[3] Auf Verlangen der Abteilung Bewilligungen sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, Aushubnachweis sowie weitere Unterlagen einzureichen.

c) Ausführung / Darstellung

Art. 60

[1] Bestehende, neu zu erstellende und abzubrechende Bauten und Bauteile sind bei baulichen Veränderungen durch Farbe zu kennzeichnen.

[2] Für bestehende Bauteile ist schwarze, für abzubrechende gelbe und für neue rote Farbe zu verwenden.

[3] Die Baugesuchsunterlagen sind in dreifacher, Situationspläne in vierfacher Ausführung auf Papier, gefalzt auf das Format A4 (210/297 mm) einzureichen. Sie müssen von Bauherrschaft, Projektverfassenden und von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Nordpfeil und den erforderlichen Massen versehen sein.

Gesteigerter Gemeingebrauch

Art. 61

Die Benützung öffentlicher Strassen, Wege und Plätze ist nur mit Bewilligung der Abteilung Bewilligungen bzw. der Strassenaufsichtsbehörde und unter Auflagen zulässig. Dafür sind Gebühren nach dem Gebührentarif zu entrichten.

Baukontrolle

Art. 62

[1] Der Abteilung Bewilligungen sind unaufgefordert und rechtzeitig die in der Baubewilligung bezeichneten Baustadien anzuzeigen.

[2] Rapporte der Baukontrollen sind der Bauleitung innert nützlicher Frist, spätestens innert 30 Tagen nach Bauzustandsmeldung, mitzuteilen.

VII. Schlussbestimmungen

Vollzugsbeginn

Art. 63

Zonenplan und Baureglement treten nach Genehmigung durch das kantonale Baudepartement auf den vom Stadtrat bestimmten Zeitpunkt in Kraft.

Anwendung auf hängige Baugesuche

Art. 64

Die zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglements noch nicht erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu beurteilen.

Geltende Überbauungspläne und Gestaltungspläne	Art. 65 Überbauungs- und Gestaltungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Baureglements erlassen wurden, bleiben in Kraft.
Aufhebung bisherigen Rechts	Art. 66 Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglements werden folgende Erlasse aufgehoben: a) Baureglement der Stadt Wil vom 25. November 1992 samt Nachträgen[5]; b) Baureglement der Gemeinde Bronschhofen vom 14. Dezember 2012[4]; c) Parkplatzreglement der Stadt Wil vom 9. Dezember 1980.

Stadt Wil

Vom Stadtrat für die öffentliche Auflage beschlossen am 23. Oktober 2013 bzw. 2. Juli 2014

---

1. Öffentliche Auflage vom 12. November bis 11. Dezember 2013
2. Öffentliche Auflage vom 19. August bis 17. September 2014

Vom Stadtparlament erlassen am 3. März 2016

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 11. März bis 11. April 2016

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am 18. Mai 2020 bzw. 21. Dezember 2020
Mit Ermächtigung: Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation

---

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am 3. Februar 2021

Inkrafttreten: 1. März 2021

[5] nur teilweise aufgehoben (gemäss Genehmigungsverfügung vom 18. Mai 2020 bzw. 21. Dezember 2020)

Anhang 1

Auszug Genehmigungsverfügung Baudepartement vom 18. Mai 2020 / 21. Dezember 2020
Gemeinde Wil: Genehmigung eines Gemeindeerlasses
Baureglement vom 3. März 2016

1. *Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Abweichungen genehmigt:*
   - *Art. 12, 13, 14 (Kernzone Altstadt) und 15 (Kernzone) werden nicht genehmigt.*
   - *Art. 16 (Weilerzone): Der zweite Satz in Art. 16 Abs. 3 wird gestrichen und wie folgt ersetzt: "Neubauten sind nicht zulässig".*
   - *Art. 17 (Wohnzonen): Die Vorschrift zur Wohnzone W2b des Baureglements wird genehmigt. Sie findet Anwendung in den Wohnzonen W2 des Zonenplans der Stadt Wil vom 25. November 1992 sowie des Zonenplans der ehemaligen Gemeinde Bronschhofen vom 14. Dezember 2012.*
   - *Art. 22, 23, 24, 28 und 29 (Grünzone) werden nicht genehmigt.*

2. *Das Baureglement der Stadt Wil vom 25. November 1992 wird mit folgenden Ausnahmen aufgehoben:*
   - *Art. 7, 8, 9, 10 (Altstadtzone) sowie Art. 11 und 12 (Kernzone) bleiben in Kraft.*
   - *Art. 13: Die Bestimmung zur Wohnzone W1 bleibt in Kraft. Die Bestimmung zur Wohnzone W2 wird aufgehoben.*
   - *Art. 18 (Grünzone) bleibt in Kraft.*
   - *Art. 45 (Kleinbauten) bleibt für Kleinbauten nach Art. 18 Abs. 2 dieses Reglements (Grünzone Schrebergärten) in Kraft.*

3. *Das Baureglement der (vormals eigenständigen) Gemeinde Bronschhofen vom 14. Dezember 2012 wird mit folgenden Ausnahmen aufgehoben:*
   - *Art. 12 (Kernzone) bleibt in Kraft.*
   - *Art. 7: Die Bestimmung zur Wohnzone W2 wird aufgehoben.*
   - *Art. 15 und 16 (Grünzone) bleiben in Kraft.*

Anhang 2

Stadtratsbeschluss vom 10. Februar 2021 (Inkrafttreten Baureglement)

1. Das Baureglement, erlassen vom Stadtparlament am 3. März 2016, wird per 1. März 2021 in Kraft gesetzt, soweit es vom Baudepartement in seiner Verfügung vom 18. Mai 2020 bzw. 21. Dezember 2020 genehmigt wird.

2. Die Artikel 23, 24 und 25 des Baureglements der Stadt Wil vom 25. November 1992 (BauR-W) bleiben anwendbar bis zum Inkrafttreten der neuen Schutzverordnung.

Baureglement Stadt Wil vom 25. November 1992

Vom Stadtrat beschlossen am 13. Februar bzw. 3. Juli 1991; öffentliche Auflage vom 6. März bis 4. April 1991; vom Gemeinderat erlassen am 5. November 1991; nach Ablauf der unbenützten fakultativen Referendumsfrist vom 28. Januar bis 26. Februar 1992 vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt und rechtskräftig geworden am 25. November 1992; in Vollzug ab 1. Januar 1993.

Mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement und der Inkraftsetzung des neuen Baureglements durch den Stadtrat wurde das Baureglement der Stadt Wil von 1992 per 1. März 2021 aufgehoben.

Gemäss Genehmigungsverfügung des Baudepartements vom 18. Mai 2020 bzw. 21. Dezember 2020 konnten die Bestimmungen zu den Kernzonen, der Wohnzone W1 sowie den Grünzonen nicht genehmigt werden.

Folgende Artikel des Baureglements vom 25. November 1992 bleiben deshalb anwendbar:

II. PLANUNGSMITTEL

3. Altstadtzone

a) Zweck

Art. 7
Die Altstadtzone bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart der Altstadt sowie den Schutz geschichtlich, architektonisch oder für das Altstadtleitbild wertvoller Bauten und Anlagen.

b) Nutzungsart und -intensität

Art. 8
In der Altstadtzone sind die in der Kernzone gemäss Art. 15 BauG zugelassenen Bauten und Anlagen gestattet.

Die Vorschriften über die Ausnützungsziffer finden keine Anwendung.

c) Bestehende Bauten und Anlagen

Art. 9
Alle bestehenden Bauten und Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten und notfalls im Sinne von Art. 100 BauG in Stand zu stellen.

Der Abbruch von Bauten und Anlagen, einschliesslich Bauteile im Innern, jede Veränderung von Fassaden, Fenstern, Dächern und charakteristischen Stilelementen sowie das Anbringen von Firmenschildern, Reklametafeln aller Art und von Aussenreklamen sind bewilligungspflichtig.

Ein vollständiger oder teilweiser Abbruch eines Gebäudes in der Altstadtzone wird nur bewilligt, wenn dies mit dem Zweck der Zone im Einklang steht und gleichzeitig die Baubewilligung

für einen Neubau erteilt werden kann, dessen Erstellung sichergestellt ist, oder wenn die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt.

Baulücken in charakteristischen Häuserreihen der Altstadt, die durch Brand oder durch Elementarereignisse entstehen, müssen innert 3 Jahren geschlossen werden.

Bei Renovationen und Umbauten sowie beim Wiederaufbau gemäss Abs. 4 ist in der Regel der ursprüngliche historische Zustand wieder herzustellen.

Ausbau und Nutzung bestehender Dachgeschosse sind innerhalb des vorhandenen Volumens und unter Einhaltung der Hygienevorschriften zulässig. Neue oder die Erweiterung bestehender Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Dachfenster sind nur zulässig soweit sie mit den Interessen des Schutzes der Dachlandschaft vereinbar sind.

d) neue Bauten und Anlagen

Art. 10

Neubauten sind, wo es im Interesse des Altstadtbildes erforderlich ist, in geschlossener Bauweise zu erstellen. Im Übrigen gilt offene Bauweise.

Neubauten müssen in Grösse und Gestaltung dem Altstadtbild und benachbarten Bauten eingeordnet sein, namentlich in Bezug auf Baumasse, Fassadengliederung und Gestaltung, Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung.

Wo Bauten in geschlossener Bauweise zu erstellen sind, kann die Baukommission im Einzelfalle die Art der Bebauung, namentlich in Bezug auf Bauflucht, Gebäudehöhe, Gebäudetiefe sowie die rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände festlegen und Weisungen für die äussere Gestaltung der Bauten gemäss Art. 2 erteilen.

Lichtwerbeanlage sowie Aussen-Antennenanlagen jeglicher Art an und neben Gebäuden sind nicht gestattet.

Im Übrigen gelten die Vorschriften der Kernzone gemäss Art. 12.

4. Kernzone

a) Bauweise

Art. 11

In der Kernzone gilt grundsätzlich offene Bauweise.

Geschlossene Bauweise ist aufgrund von Überbauungs- und Gestaltungsplänen gestattet.

b) Bauvorschriften

Art. 12

In der Regel gelten für das Gebiet der Kernzone besondere Bauvorschriften gemäss bestehenden oder neu zu erlassenden Überbauungs- oder Gestaltungsplänen.

Soweit durch Überbauungs- oder Gestaltungspläne nichts anderes bestimmt wird, gelten als Regelbauvorschriften:

-	Vollgeschosse	3
-	Grenzabstand allseitig	4,0 m
-	Gebäudehöhe	9,5 m
-	Firsthöhe	13,5 m
-	Gebäudetiefe	24,0 m
-	Gebäudelänge	40, 0 m

Für Gebäude mit gewerblich genutzten Geschossen kann die zulässige Gebäude- und Firsthöhe soweit gewerblich bedingt höchstens 1 m mehr betragen.

Der Ausbau von Dachgeschossen sowie der Ausbau von Untergeschossen zu gewerblichen Zwecken sind im Rahmen der Regelbauvorschriften, namentlich betreffend Dachaufbauten und -einschnitten, Hygiene, Abstellflachen für Motorfahrzeuge, gestattet, ohne als Vollgeschoss zu zählen.

5. Wohnzonen

a) Bauvorschriften

Art. 13

Es gilt offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:

	W1
Vollgeschosse	1
Ausnützungsziffer	0,40
Gebäudehöhe	5,0 m
Firsthöhe	9,0 m
Grosser Grenzabstand	6,0 m
Kleiner Grenzabstand	4,0 m
Gebäudelänge	25,0 m

Bei Reihenhäusern in der W1 ist eine gesamte Gebäudelänge von 30 m gestattet, wenn sich diese gut in das Strassen- und Quartierbild einfügen.

9. Grünzone

Art. 18

Bauten, welche der Zweck der Zone erfordert, sind auf ein Vollgeschoss und eine maximale Gebäudegrundfläche von 50 m^2 beschränkt. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten und sind gut in die Umgebung einzufügen. Vorbehalten bleiben allenfalls besondere Bau- und Schutzvorschriften.

Die im Zonenplan als Grünzone Schrebergärten bezeichneten Flächen dienen der Schaffung und Erhaltung von Schrebergärtenanlagen. Zulässig sind Kleinbauten nach Art. 45 dieses Reglements. Die Anzahl der Bauten auf einem Grundstück ist nicht beschränkt.

Art. 45

Als Kleinbauten gelten kleine, unbewohnte, eingeschossige An- und Neben-bauten, wie Fahrradunterstände, Holzschöpfe, Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere, mit folgenden Höchstmassen:

- Grundfläche	*5,0 m*
- Gebäudehöhe	*2,0 m*

- Firsthöhe	*2,5 m*
Kleinbauten haben einzuhalten:	
- Grenzabstand	*1,0 m*
- Gebäudeabstand zum Hauptgebäude	*2,0 m*

Folgende Artikel des Baureglements der Stadt Wil vom 25. November 1992 bleiben gemäss Stadtratsbeschluss vom 10. Februar 2021 anwendbar bis zum Inkrafttreten der neuen Schutzverordnung:

III. NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

Ortsbildschutzgebiete

Art. 23

Das Ortsbild der im Schutzplan besonders bezeichneten Gebiete gilt als Schutzgegenstand im Sinne von Art. 98 des Baugesetzes und ist zu erhalten.

Bauten und Anlagen in diesen Gebieten haben sich bezüglich Massstab, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung gut in das Ortsbild einzufügen. Soweit es zur Wahrung des Ortsbildes erforderlich ist, müssen die Bauhöhen (Gebäude-, First-, Traufhöhen) sowie Grenz- und Gebäudeabstände der vorbestandenen oder angrenzenden Bauten, allenfalls in Abweichung von den Bauvorschriften, der Regelbauweise übernommen werden.

Der Abbruch bestehender Bauten und Anlagen bedarf einer Bewilligung. Sie wird erteilt, wenn eine rechtskräftige Bewilligung für einen Neubau vorliegt, dessen Ausführung sichergestellt ist, oder wenn eine dauernde oder vorübergehende Nichtüberbauung dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Ortsbildes nicht widerspricht.

Alle äusseren baulichen Veränderungen, eingeschlossen Fassadenerneuerungen und -anstriche, sind bewilligungspflichtig. Im Übrigen gilt die ordentliche Baubewilligungspflicht.

Bestehende, das Ortsbild prägende Freiräume, Vorgärten und Bäume sind zu erhalten.

Geschützte Kulturobjekte

Art. 24

Der Stadtrat erlässt und führt gestützt auf Art. 98 BauG ein Inventar der künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Bauten, Bauteile, Stätten und Anlagen ausserhalb der Altstadt.

Er verfügt nach Massgabe der Interessen, rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten die Unterschutzstellung der im Inventar enthaltenen Objekte. Spätere Ergänzungen des Inventars bleiben vorbehalten.

Die im Schutzplan bezeichneten Kulturobjekte gelten als Schutzgegenstände im Sinne von Art. 98 BauG und sind zu erhalten. Ihr Abbruch ist untersagt. Jegliche Veränderungen

am Äusseren, an Gebäudeteilen, Fassadenrenovationen und Zweckänderungen bedürfen der Baubewilligung der Baukommission.

Bauten und Anlagen in der Umgebung von Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass die Schutzobjekte und deren Erscheinungsbild nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Der Stadtrat bestimmt durch Vereinbarung mit den Grundeigentümern oder durch besondere Verfügung weitere Einzelheiten der Unterschutzstellung.

Geschützte Einzelbäume Baumgruppe und Kleinstockung

Art. 25

Die im Schutzplan bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Feld- und Ufergehölze sind geschützt.

Ohne Bewilligung der Baukommision dürfen Bäume nicht gefällt und die Kleinbestockungen nicht vermindert oder beeinträchtigt werden. Die Bewilligung wird erteilt, wenn es der Gesundheitszustand der Pflanzen erfordert oder wenn andere Interessen im Einzelfall überwiegen. Wo die Verhältnisse es zulassen, kann die Baukommission die Bewilligung von Ersatzbepflanzungen abhängig machen.

Vorbehalten bleibt die Bewilligung des Baudepartementes nach Art. 3 der Naturschutzverordnung.

Baureglement Gemeinde Bronschhofen vom 14. Dezember 2012

Vom Gemeinderat erlassen am 24. September 2009 bzw. 16. Februar 2011: 1. Öffentliche Auflage vom 27. Januar bis 26. Februar 2010; 2. Öffentliche Auflage vom 23. Februar bis 24. März 2011; nach Ablauf der unbenützten fakultativen Referendumsfrist vom 21. Dezember 2011 bis 19. Januar 2012 vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt und rechtskräftig geworden am 14. Dezember 2012; in Vollzug ab 1. Januar 2013

Mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement und der Inkraftsetzung des neuen Baureglements durch den Stadtrat wurde das Baureglement der Gemeinde Bronschhofen von 2012 per 1. März 2021 aufgehoben.

Gemäss Genehmigungsverfügung des Baudepartements vom 18. Mai 2020 bzw. 21. Dezember 2020 konnten die Bestimmungen zu den Kernzonen, der Wohnzone W1 sowie den Grünzonen nicht genehmigt werden.

Folgende Artikel des Baureglements vom 14. Dezember 2012 bleiben deshalb anwendbar:

2.1 Zonen des Baugebietes

Art. 12 Kernzone

[1] Die Kernzonen umfassen die zentrumsbildenden Ortsteile. Bauten haben sich bezüglich Stellung, Gebäude- und Dachform, Traufhöhe und Fassadengestaltung gut in die charakteristische Umgebung einzuordnen.

[2] Für Bauten gilt ein allseitiger Grenzabstand von 4.00 m. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 15 Grünzone Freihaltung

[1] Die Grünzonen Freihaltung dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes.

[2] Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es der Zonenzweck erfordert. Massgebend für solche Bauten sind die Bestimmungen für Nebenbauten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

2.2 Zonen ausserhalb des Baugebietes

Art. 16 Grünzone Schutz

[1] Die Grünzonen Schutz dienen der Erhaltung von Lebensräumen geschützter Tiere und Pflanzen. Es ist unzulässig, deren Lebensbedingungen durch Massnahmen oder Eingriffe zu beeinträchtigen.

[2] Neue Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es der Schutzzweck erfordert