



## Revision Ortsplanung Maienfeld

### Synopse Anpassung Baugesetz

Vergleich rechtsgültiges Baugesetz und Entwurf Baugesetz (Massgeblich ist das Dokument «Baugesetz»)

#### Farblegende

- Schwarz: Text gemäss dem rechtsgültigen Baugesetz der wörtlich oder sinngemäss übernommen wird
- Grau: Text im rechtsgültigen Baugesetz der nicht übernommen wird
- Grün: Text aus dem Musterbaugesetz (MBauG) für Bündner Gemeinden
- Blau: Neue Formulierungen oder Umformulierungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen die männliche Form verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermassen für alle Geschlechter.

07.04.2025

**Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)**

**Entwurf Baugesetz (BauG)**

**Bemerkungen**

<b>I Allgemeines</b>	<b>I Allgemeines</b>	
<b>Art. 1 Geltungsbereich und Zweck</b>	<b>Art. 1 Geltungsbereich und Zweck</b>	
Das Baugesetz gilt für das ganze Gebiet der Stadt Maienfeld. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Stadt hierfür zuständig ist.	Das Baugesetz gilt für das ganze Gebiet der Stadt Maienfeld. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Stadt hierfür zuständig ist.	
Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.	Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.	
<b>Art. 2 Regionale Zusammenarbeit</b>	<b>Art. 2 Regionale Zusammenarbeit</b>	
Die Stadt arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.	Die Stadt arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und der Region zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.	
<b>Art. 3 Grundlagen</b>		Neu unter Art. 8 BauG (Entwurf)
Die Stadt erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder.		
Die Stadt kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.		
<b>II Behördenorganisation</b>	<b>II Behördenorganisation</b>	

## Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)

## Entwurf Baugesetz (BauG)

## Bemerkungen

Art. 4 Baubehörde	Art. 3 Baubehörde	
Baubehörde ist der Stadtrat.	Baubehörde ist der Stadtrat.	
Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.	Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür <b>bei Bedarf</b> Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.	
Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an eine Baukommission oder an das kommunale Bauamt delegieren.	Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an eine Baukommission oder an das kommunale Bauamt delegieren.	
	<b>Art. 4 Planungskommission</b>	
	Der Stadtrat kann für Planungsaufgaben eine Planungskommission einsetzen und deren Aufgaben und Organisation bestimmen.	
<b>Art. 5 Baukommission</b>	<b>Art. 5 Baukommission</b>	
Die Baubehörde wählt als beratendes Organ eine Baukommission von fünf Mitgliedern.	Die Baukommission besteht aus <b>mindestens drei und maximal fünf Mitgliedern</b> .	
Der Bauchef gehört ihr von Amtes wegen an und präsidiert die Kommission.	Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Stadtrats gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden nach öffentlicher Ausschreibung vom Stadtrat gewählt.	
	Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Stadtrats präsidiert die Kommission. Im Übrigen konstituiert sich die Baukommission selbst.	
	Die Leitung der Bauverwaltung nimmt an den Sitzungen der Baukommission mit beratender Stimme teil.	
	Die Baukommission ist beschlussfähig, wenn mindestens 3 Mitglieder anwesend sind. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Präsidenten.	
Die Baukommission bereitet Baugeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 3 Mitglieder	Die Baukommission bereitet Baugeschäfte für die Baubehörde vor <b>und entscheidet über Baugesuche</b> . Entscheide der Baukommission können an den Stadtrat weitergezogen werden. <b>Über</b>	

## Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)

## Entwurf Baugesetz (BauG)

## Bemerkungen

anwesend sind.	Ausnahmebewilligungen zum Baugesetz und bei Einsprachen entscheidet die Baubehörde auf Antrag der Baukommission.	
Die Baubehörde kann dieser Kommission Vollzugsaufgaben delegieren, insbesondere die Behandlung und den autonomen Entscheid über Baugesuche und Baueinsprachen. Entscheide der Baukommission können an den Stadtrat weitergezogen werden.		Sinngemäss in vorherigem Abs. enthalten
<b>Art. 6 Bauamt</b>	<b>Art. 6 Bauamt</b>	
Die Stadt betreibt ein Bauamt mit eigenen Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.	Die Stadt betreibt ein Bauamt mit eigenen qualifizierten Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.	
Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft.	Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft.	
<b>Art. 7 Bauberatung</b>	<b>Art. 7 Fachberatung</b>	
Die Baubehörde kann externe Fachleute zur Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.	Die Baubehörde, die Baukommission und die Planungskommission können bei Bedarf externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.	
<b>II Richtplanung</b>	<b>III Grundlagen, räumliche Leitbilder und Richtplan</b>	
<b>Art. 3</b>	<b>Art. 8 Grundlagen</b>	
Die Stadt erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder.	Die Stadt erarbeitet nach Bedarf die für die Planung notwendigen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder.	
Die Stadt kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.	Die Stadt kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.	

## Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)

## Entwurf Baugesetz (BauG)

## Bemerkungen

	<b>Art. 9 Kommunales Räumliches Leitbild</b>	
	Der Stadtrat beschliesst unter Berücksichtigung der Grundlagen das kommunale räumliche Leitbild (KRL).	
	Der Stadtrat stellt eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher.	
	Der Stadtrat kann das KRL der kantonalen Fachstelle für Raumplanung zur Beurteilung unterbreiten.	
<b>Art. 8 Kommunalen Richtplan</b>	<b>Art. 10 Kommunalen Richtplan</b>	
Die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes können in Richtplänen festgelegt werden. Die Richtpläne bestehen aus Karte und Text und berücksichtigen die regionalen und kantonalen Richtpläne.	Die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes können in Richtplänen festgelegt werden. Die Richtpläne bestehen aus Karte und Text und berücksichtigen die regionalen und kantonalen Richtpläne.	
Die Richtpläne sind für die Organe der Stadt verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.	Die Richtpläne sind für die Organe der Stadt verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.	
	Zuständig für Erarbeitung ist der Stadtrat.	
Die Richtpläne und deren Änderungen unterliegen der Abstimmung durch die Gemeindeversammlung. Vor der Abstimmung werden die Richtpläne während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.	Der Stadtrat sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung, der Nachbargemeinden und der Region. Die Richtpläne und deren Änderungen unterliegen der Abstimmung durch die Gemeindeversammlung. Vor der Abstimmung werden die Richtpläne während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.	Der kommunale Richtplan ist in Art. 20 KRG definiert; die Gemeinden haben die Zuständigkeit und das Verfahren zu regeln (Art. 20 Abs. 2 KRG), siehe auch Art. 9 BauG.
<b>III Grundordnung</b>	<b>IV Grundordnung</b>	
<b>1. Allgemeines</b>	<b>1. Allgemeines</b>	
<b>Art. 9 Zuständigkeit</b>	<b>Art. 11 Zuständigkeit</b>	
Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen, Generellen Erschliessungsplänen und Richtplänen ist die Gemeindeversammlung.	Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen, Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.	Richtpläne sind gemäss KRG nicht Teil der Grundordnung. Vorschlag Regelung neu nur unter Art. 8 BauG.

**Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)**

**Entwurf Baugesetz (BauG)**

**Bemerkungen**

	Zuständig für Erlass und Änderung von Arealplänen und Quartierplänen sowie Änderungen der Grundordnung von untergeordneter Bedeutung ist der Stadtrat.	
Die Stadt macht den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.	Die Stadt macht die <b>Erarbeitung</b> und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.	
	<b>2. Baulandmobilisierung</b>	
	<b>Art. 12 Grundsatz</b>	
	Die Stadt stellt sicher, dass die Bauzonen fristgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.	Formulierung gemäss KRG, Art. 19c (Fristen)
	<b>Art. 13 Massgebende Vorschriften</b>	
	Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts (Art. 19a ff. KRG).	
	<b>Art. 14 Ergänzende kommunale Vorschriften</b>	
	Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt 10 Jahre seit Rechtskraft der Planung.	8 Jahre sind Vorgabe aus Art. 19c KRG
	Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.	Hinweis «harte Baulandmobilisierung»: Bauverpflichtung für grosse Baulandreserven: (Grundstücke von > 2000m <sup>2</sup> )
	Für Baulandreserven ohne Bauverpflichtung führt die Stadt periodische Abklärungen betreffend Verfügbarkeit durch. Die Stadt führt eine Liste zu den vorhandenen Baulandreserven, welche öffentlich einsehbar ist.	«weiche Baulandmobilisierung»

**Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)**
**Entwurf Baugesetz (BauG)**
**Bemerkungen**

	Werden die Bauverpflichtungen gemäss Absatz 1 und 2 nicht fristgerecht erfüllt, kommen die im kantonalen Recht vorgesehenen Massnahmen zur Anwendung (Artikel 19c ff. KRG).	Verzicht auf weitere kommunale Massnahmen
	<b>Art. 15 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen</b>	
	Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Artikel 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses zu vereiteln oder zu erschweren.	
	Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.	
	<b>3. Mehrwertabgabe</b>	
	<b>Art. 16 Massgebende Vorschriften</b>	
	Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Stadt erfolgt nach den Vorgaben des kantonalen Rechts (Art. 19i ff. KRG). Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, kann die Höhe der Abgabe auf 20% des Mehrwerts herabgesetzt werden.	Verzicht auf weitere kommunale Abgabetatbestände
	<b>Art. 17 Verwendungszweck</b>	
	Die Erträge der Mehrwertabgabe im kommunalen Fonds sind für die in Art. 19r KRG aufgeführten Verwendungszwecke zu verwenden.	
<b>2. Zonenplan</b>	<b>4. Zonenplan</b>	
A. Allgemeines	A. Allgemeines	

**Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)****Entwurf Baugesetz (BauG)****Bemerkungen**

<b>Art. 10 Festlegungen</b>	<b>Art. 18 Festlegungen</b>	
	Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen: ...	<i>Aufzählung der Festlegungen</i>
Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen (ES). Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung	Das Zonenschema bezeichnet die Empfindlichkeitsstufen (ES). Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.	
B. Bauzonen	B. Bauzonen	
a) Regelbauweise	a) Regelbauweise	
<b>Art. 13 Zonenschema</b>		<i>Siehe nachfolgende Seiten</i>

## Zonenschema

## Art. 13

	Zone		Max. AZ Art. 15	Max. Fassaden- höhe <sup>11)</sup> Art. 17	Max. Gesamthöhe Art. 17	Max. Gebäude- länge Art. 18	Max. Mehrlänge	Mind. Grenzabstand <sup>9)</sup>		Dachnei- gung Grad	Empfindlich- keitsstufe <sup>10)</sup>
								gross	klein		
KA	Kernzone	Altstadtzone <sup>1,7)</sup>	-	11.0 m (+z)	13.8 m	-	-	-	-	-	III
KAB		Anpassungszone B <sup>1,7)</sup>	0.1 - 0.5	-	-	20.0 m <sup>2)</sup>	-	8.0 m	3.0 m <sup>4)</sup>	25– 45	III
KAC		Anpassungszone C <sup>1,7)</sup>	-	9.0 m (+z) <sup>3)</sup>	14.0 m <sup>3)</sup>	50.0 m	-	-	- <sup>4)</sup>	30 – 45	III
D	Dorfzone <sup>1,7)</sup>		0.6	7.5 m (+z)	11.0 m	20.0 m <sup>2)</sup>	-	2.5 m	2.5 m	25 – 45	III
W1	Wohnzone 1		0.5	6.0 m (+z)	9.0 m	15.0 m	15.0 m	8.0 m	5.0 m <sup>5)</sup>	-	II
W2	Wohnzone 2		0.6	7.0 m (+z)	10.5 m	15.0 m	15.0 m	9.0 m	5.0 m <sup>5)</sup>	-	II
W3	Wohnzone 3		0.7	8.0 m (+z)	12.0 m	15.0 m	20.0 m	9.0 m	5.0 m <sup>5)</sup>	-	II
W4	Wohnzone 4		0.6	12.0 m (+z)	12.0 m	15.0 m	25.0 m	10.0 m	8.0 m	-	II
G	Gemischte Zone <sup>7)</sup>		0.9	9.0 m (+z)	12.0 m	20.0 m	20.0 m	7.0 m	5.0 m <sup>5)</sup>	-	III
IG	Industrie- und Gewerbezone <sup>7,8)</sup>		-	13.0 m (+z)	13.0 m	-	-	5.0 m	5.0 m	-	IV
I	Industriezone <sup>7,8)</sup>		-	13.0 m (+z)	13.0 m	-	-	5.0 m	5.0 m	-	IV
H	Hotelzone		-	13.0 m (+z)	13.0 m	-	-	5.0 m	5.0 m	-	III
OeBA	Zone für öffentliche Bauten u. Anlagen		-	- <sup>6)</sup>	- <sup>6)</sup>	-	-	2.50 <sup>6)</sup>	2.50 <sup>6)</sup>	-	II
R	Raststättezone		-	-	-	-	-	5.0 m	5.0 m	-	III
Re	Rebsiedlungszone <sup>7)</sup>		-	9.0 m (+z)	11.0 m	20.0 m	20.0 m	7.0 m	5.0 m <sup>5)</sup>	-	III
LW	Landwirtschaftszone <sup>7,8)</sup>		-	-	11.0 m	-	-	5.0 m	5.0 m	-	III
ÜG	Übriges Gemeindegebiet <sup>7)</sup>		-	-	-	-	-	-	-	-	III

1 Ein Anspruch auf die Höchstmasse in der Kern- und Dorfzone besteht nicht. Vorbehalten bleiben Art. 20 bis Art. 24 und Art. 41 - 42.

2 Bei Zusammenbau mehrerer Bauten, die eine klare Fassadengliederung aufweisen, kann die zulässige Gebäudelänge um 10.0 m überschritten werden.

3 Fassadenhöhe und Gesamthöhe ab Niveaulinie der öffentlichen Strasse gemessen.

4 Grenzabstand gegenüber öffentlichen Strassen – gleich wie benachbarte Gebäude

5 Bei Massivbauweise kann der kleine Grenzabstand auf 3.0 m, in der Wohnzone W3 auf 4.0 m reduziert werden.

6 Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen

7 Futtersilos sind in allen Zonen, ausser in den Wohnzonen 1 - 4 bis zu einer maximalen Höhe von 12.5 m inkl. Aufbauten wie Fräse, Rohre und dgl. entsprechend den gesetzlichen Grenzabstands-vorschriften zulässig.

8 Futtersilos dürfen in der Landwirtschafts- und Industrie- und Gewerbezone die Höhe von 12.5 m überschreiten und maximal eine Höhe von 20.0 m inklusive Aufbauten wie Fräse, Rohre und dergleichen erreichen, wenn sie einen minimalen Grenzabstand entsprechend ihrer Höhe einhalten und sich vorzüglich in die Siedlung und die Landschaft einfügen. In diesen Fällen haben die Futtersilos einen minimalen Abstand von den übrigen Bauzonen von 100 m einzuhalten. Die Baubehörde kann bei Bedarf zur Begleitung und Beurteilung die Gestaltungsberatung beiziehen.

9 Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Hauptwohnräume massgebend; die örtliche Lage des Gebäudes und die Bauweise der Umgebung ist gebührend zu berücksichtigen. Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.5 m. Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten. (Definition siehe Art. 19 ). Bei Grenzabständen von mehr als 3.00 m dürfen vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker und offene Balkone bis max. 1.5 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen; bei Grenzabständen von kleiner als 3.0 m gilt Art. 75, Abs. 3 KRG.

10 Aufstufungen siehe Zonenplan

11 Im geneigten Gelände ergibt sich die zulässige Fassadenhöhe aus der festgelegten, maximalen Fassadenhöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen Hauptgebäudeecken (Mittel) entspricht; maximaler Zuschlag 3 m.

	<b>Art. 19 Zonenschema</b>	
--	----------------------------	--

	Zone		Max. AZ Art. 25 <i>Erhöhung auf- grund neuer Messweise</i>	Max. traufseitige Fassadenhöhe <sup>7)</sup> Art. 27	Max. Gesamthöhe <sup>7)</sup> Art. 27	Max. Gebäuelänge Art. 28	Max. Mehrlänge Art. 28	Mind. Grenzabstand Art. 29		Dachnei- gung [Grad]	Empfindlich- keitsstufe <sup>6)</sup>
								gross	klein		
KA	Kernzone	Altstadtzone <sup>1)</sup>	-	11.0 m	13.8 m	-	-	-	-	mind. 25	III
KAB		Anpassungszone B <sup>1)</sup>	0.1 - 0.6	-	-	20.0 m <sup>2)</sup>	-	8.0 m	3.0 m <sup>4)</sup>	25– 45	III
KAC		Anpassungszone C <sup>1)</sup>	-	9.0 m <sup>3)</sup>	14.0 m <sup>3)</sup>	50.0 m	-	-	- <sup>4)</sup>	30 – 45	III
D	Dorfzone <sup>1)</sup>		0.7	8.0 m	11.5 m	20.0 m <sup>2)</sup>	-	2.5 m	2.5 m	25 – 45	III
W1	Wohnzone 1		0.55	6.5 m	9.5 m	15.0 m	15.0 m	8.0 m	3.0 m	-	II
W2	Wohnzone 2		0.65	7.5 m	11.0 m	15.0 m	15.0 m	9.0 m	3.0 m	-	II
W3	Wohnzone 3		0.75	9.0 m	13.0 m	15.0 m	20.0 m	9.0 m	4.0 m	-	II
W4	Wohnzone 4		0.9	12.0 m	12.0 m	15.0 m	25.0 m	10.0 m	6.0 m	-	II
G	Gemischte Zone		1.0	9.0 m	12.0 m	20.0 m	20.0 m	7.0 m	3.0 m	-	III
GB	Gemischte Zone Bahnhof		0.9	9.0 m	12.0 m			5.0 m	5.0 m		III
IG	Industrie- und Gewerbezone		-	15.0 m	15.0 m	-	-	5.0 m	5.0 m	-	IV
I1, I2	Industriezonen 1 und 2		-	15.0 m	15.0 m	-	-	5.0 m	5.0 m	-	IV
H	Hotelzone		-	13.0 m	13.0 m	-	-	5.0 m	5.0 m	-	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten u. Anlagen		-	- <sup>5)</sup>	- <sup>5)</sup>	-	-	2.50 <sup>5)</sup>	2.50 <sup>5)</sup>	-	II
R	Raststättezone		-	7.5 m	11.0 m	-	-	5.0 m	5.0 m	-	III
LW	Landwirtschaftszone		-	-	11.0 m	-	-	5.0 m	5.0 m	-	III
ÜG	Übriges Gemeindegebiet		-	-	-	-	-	-	-	-	III

1 Ein Anspruch auf die Höchstmasse in der Kern- und Dorfzone besteht nicht. Vorbehalten bleiben Art. 20 bis Art. 24 und Art. 31 – 3 5.

2 Bei Zusammenbau mehrerer Bauten, die eine klare Fassadengliederung aufweisen, kann die zulässige Gebäuelänge um 10.0 m überschritten werden. Als klare Fassadengliederung gelten Fassadenrücksprünge und -vorsprünge von mindestens 0.8 m oder klare Materialwechsel (z.B. Mural / Holz).

3 Fassadenhöhe und Gesamthöhe ab Niveaulinie der öffentlichen Strasse gemessen

4 Grenzabstand gegenüber öffentlichen Strassen – gleich wie benachbarte Gebäude

5 Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen.

6 Aufstufungen siehe Zonenplan

7 Im geeigneten Gelände darf die Gesamthöhe und die traufseitige Fassadenhöhe um den Zuschlag «z» überschritten werden. Z ergibt sich aus dem Mittel der Summe der Meereshöhen des massgebenden Terrains in den tal- und bergseitigen Gebäudeecken (projizierte Fassadenlinie) abzüglich der Meereshöhe des tiefsten Punktes (h<sub>1</sub>); maximaler Zuschlag 3 m (vgl. Anhang 4)

## Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)

## Entwurf Baugesetz (BauG)

## Bemerkungen

Art. 11 Grundsatz	Art. 20 Grundsatz	
<p>Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich, soweit in der KRVO Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen sowie der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe).</p>	<p>Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.</p>	
	<p>Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen.</p>	
<p>Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.</p>	<p>Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.</p>	
<p>Bei Gebäuden mit überdurchschnittlicher und förderungswürdiger Energieeffizienz werden folgende Abweichungen von der Regelbauweise gewährt:</p> <p>Minergie (Stand Baubewilligungserteilung):  Erhöhung der AZ            5 %</p> <p>Minergie P (Stand Baubewilligungserteilung):  Erhöhung der AZ            10 %</p>	<p>Bei Gebäuden mit überdurchschnittlicher und förderungswürdiger Energieeffizienz werden folgende Abweichungen von der Regelbauweise gewährt:</p> <p>Ab Minergie P (Stand Baubewilligungserteilung):  Erhöhung der AZ            5 %</p> <p>Minergie-Areal oder SNBS-Areal (Stand Baubewilligungserteilung):  Erhöhung der AZ            10 %</p>	<p><i>Hinweis: Label 2000-Watt-Areal wird Ende 2022 abgelöst durch Minergie-Areal und SNBS-Areal.</i></p>
<p>Im Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken</li> </ol>	<p>Im Rahmen von Quartierplanungen und von Arealplanungen können folgende Abweichungen von der Regelbauweise bewilligt werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht, wird:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Abstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können unter Berücksichtigung einer genügenden Wohnhygiene nach architektonischen Kriterien frei</li> </ol>	<p><i>Aussage 1. und 2. Zusammengefasst in 1.</i></p>

## Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)

## Entwurf Baugesetz (BauG)

## Bemerkungen

<p>ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.</li> <li>3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Fassaden- und Gesamthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden. Diese Veränderung darf aber im max. 1 m betragen. Ein Anspruch darauf besteht nicht.</li> <li>4. Nutzungsübertragung (auch über verschiedene Nutzungszonen) und Nutzungskonzentration innerhalb des Quartierplangebietes sind <i>ohne Einschränkung</i> zulässig.</li> <li>5. In den Wohnzonen 1 - 4 darf die Ausnützungsziffer um 5 % erhöht werden. Liegt ein konkretes Projekt für die ganze Überbauung vor, kann die zulässige Ausnützungsziffer insgesamt um 10 % erhöht werden.</li> </ol>	<p>festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Drängen sich aus gestalterischen Gründen Terrainveränderung von bis zu 1m Höhe auf, kann die Berechnung der Fassaden- und Gesamthöhen ab neuem Terrain bewilligt werden. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.</li> <li>3. Nutzungsübertragungen (auch über verschiedene Nutzungszonen hinweg) und Nutzungskonzentrationen innerhalb des Quartierplan- <i>oder Arealplangebietes</i> sind zulässig, <i>sofern der Zonencharakter gewahrt bleibt</i>.</li> <li>4. In den Wohnzonen 1 - 4 <i>sowie der Anpassungszone</i> darf die Ausnützungsziffer um 5 % erhöht werden. Liegt ein konkretes Projekt für die ganze Überbauung vor, kann die zulässige Ausnützungsziffer insgesamt um 10 % erhöht werden.</li> </ol>	
<p>Die Erhöhung der Ausnützungsziffer gemäss Abs. 3 und 4 darf insgesamt nicht mehr als 15 % betragen.</p>	<p>Die Erhöhung der Ausnützungsziffer durch die Inanspruchnahme der Absätze 4 und 5 darf insgesamt nicht mehr als 15 % betragen.</p>	
<p><b>Art. 12 Hofstattrecht</b></p>	<p><b>Art. 21 Hofstattrecht</b></p>	
<p>Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.</p>	<p>Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter <b>Bauten und Anlagen</b> innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.</p>	
<p>Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den</p>	<p>Werden rechtmässig erstellte <b>Bauten oder Anlagen innerhalb der Bauzonen</b>, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den</p>	<p><i>Durch zeitgemässes Wohnen können grössere Fassaden- und Gesamthöhen resultieren. Schutz der ursprünglichen Erscheinung (Einpassung in angrenzende Siedlungsstruktur) wird über andere Artikel geregelt</i></p>

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
<p>Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird.</p> <p>Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.</p>	<p>Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung bzw. zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. <b>Dem Abbruchgesuch sind Aufnahmepläne des Bestands beizulegen.</b> Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. <b>Für ein zeitgemässes Wohnen können lichte Raumhöhen auf 2.30 m vergrössert werden.</b></p>	
<p>Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn das Ausmass der alten Baute vor dem Abbruch oder spätestens sechs Monate nach der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde durch den zuständigen Nachführungsgeometer festgehalten wird.</p>		<p><i>Wird mit dem Einschub (Aufnahmepläne des Bestands) in vorherigem Abs. geregelt</i></p>
	<p>Erweiterungen sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.</p>	
<p>Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.</p>	<p>Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Vorschriften über den vorbeugenden Brandschutz, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.</p>	
<p><b>Art. 14 Geschlossene Bauweise</b></p>	<p><b>Art. 22 Geschlossene Bauweise</b></p>	
<p>Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Neue geschlossene Bauweise wird nur nach den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes oder im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen bewilligt.</p>	<p>Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Neue geschlossene Bauweise wird nur nach den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes oder im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen bewilligt.</p>	

## Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)

## Entwurf Baugesetz (BauG)

## Bemerkungen

<p>Bei geschlossener Bauweise sind seitlich keine Grenzabstände einzuhalten. Der rückwärtige Grenzabstand richtet sich nach dem Zonenschema. Gegenüber Strassen und Gassen ist ein Grenzabstand zwischen 0.00 m bis 2.50 m einzuhalten; der Stadtrat legt im Einzelfall den Abstand entsprechend der Lage der Nachbargebäude fest. Die Länge der einzelnen Häuserreihen wird durch die Strassenzüge begrenzt.</p>	<p>Bei geschlossener Bauweise sind seitlich keine Grenzabstände einzuhalten. Der rückwärtige Grenzabstand richtet sich nach dem Zonenschema. Gegenüber Strassen und Gassen ist ein Grenzabstand zwischen 0.00 m bis 2.50 m einzuhalten; der Stadtrat legt im Einzelfall den Abstand entsprechend der Lage der Nachbargebäude fest. Die Länge der einzelnen Häuserreihen wird durch die Strassenzüge begrenzt.</p>	
<p>Bei bestehenden Häuserzeilen bleibt die geschlossene Bauweise seitlich und in der Tiefe auf zusammengebaute Gebäudeseiten oder freistehende Brandmauern beschränkt. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden ist der seitliche Zusammenbau in der Tiefe im Generellen Gestaltungsplan, im Quartiergestaltungsplan oder bei der Begründung der Grenzbaurechte festzulegen.</p>	<p>Bei bestehenden Häuserzeilen bleibt die geschlossene Bauweise seitlich und in der Tiefe auf zusammengebaute Gebäudeseiten oder freistehende Brandmauern beschränkt. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden ist der seitliche Zusammenbau in der Tiefe im Generellen Gestaltungsplan, im Quartiergestaltungsplan oder bei der Begründung der Grenzbaurechte festzulegen.</p>	
<p>Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sind innerhalb von 3 Jahren zu schliessen</p>	<p>Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sind innerhalb von 3 Jahren zu schliessen</p>	
	<p><b>Art. 23 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses</b></p>	
	<p>Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Ausnützungsziffer und Gebäudeabmessungen) zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.</p>	<p>80% durch KRIP vorgegeben</p>
	<p>Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn im Baugesuch eine Etappierung nachgewiesen wird, sodass die 80% erreicht werden können, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Ausnützungsziffer und Gebäudeabmessungen) gemäss Absatz 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.</p>	

**Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)**

**Entwurf Baugesetz (BauG)**

**Bemerkungen**

b) Begriffe und Messweisen	b) Begriffe und Messweisen	
Art. 15 Ausnutzungsziffer	<b>Art. 24 Ausnutzungsziffer</b>	
	<p>Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnutzungsziffer AZ (vgl. Anhang 3b).</p> <p>Sie darf nicht überschritten werden.</p>	
<p>Die Ausnutzungsziffer berechnet sich als Verhältniszahl von Nettogeschossfläche zur anrechenbaren Landfläche. Als Nettogeschossfläche gilt die Summe aller anrechenbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen ohne Aussenmauern.</p>	<p>Die AZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).</p> <p>Sie wird berechnet: <math>AZ = aGF / aGSF</math> (vgl. Anhang 3b)</p> <p>Die Definition der Ausnutzungsziffer (AZ) richtet sich nach Art. 37a KRVO.</p>	<p><i>Definition aus Art. 37a KRVO übernehmen</i></p>
<p>Im Untergeschoss werden für Wohn- und Arbeitszwecke ausbaubare Räume angerechnet, soweit sie mehr als 2.00 m über das masgebende Terrain hinausragen. Im Dachgeschoss werden für Wohn- und Arbeitszwecke ausbaubare Räume angerechnet, soweit die lichte Höhe mindestens 1.60 m beträgt.</p>		<p><i>In Art. 37a KRVO enthalten</i></p>
<p>Bei Gebäuden, bei denen nicht die Geschoss- und Wohnfläche erfasst werden kann, wie beispielsweise Hallen, Säle, Gewerbebauten, wird pro 3.00 m Fassadenhöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Nettogeschossfläche ermittelt.</p>		
<p>Nicht gewerbliche Einstellräume für Motorfahrzeuge, offene Erdgeschosshallen, offene Dachterrassen und Balkone werden nicht in die Ausnutzungsziffer eingerechnet.</p>		<p><i>In Art. 37a KRVO enthalten</i></p>
<p>Als anrechenbare Landfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Grundstücksfläche innerhalb der Bauzonen. Landflächen, die mit einer Baulinie belegt sind, werden ebenfalls in die Berechnung der Ausnutzungsziffer einbezogen.</p>	<p>Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Grundstücksfläche innerhalb der Bauzonen mit <b>Einchluss der Flächen der Hauszufahrten</b>. Landflächen, die mit einer Baulinie belegt sind, werden ebenfalls in die Berechnung der</p>	

## Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)

## Entwurf Baugesetz (BauG)

## Bemerkungen

	Ausnutzungsziffer einbezogen. <b>Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.</b>	
Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, dass die Ausnutzungsziffer über das <b>Ganze</b> gerechnet eingehalten wird.	Wird von einem <b>teilweise</b> überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, dass die Ausnutzungsziffer über das <b>ganze ursprüngliche Grundstück</b> gerechnet eingehalten wird.	
Das Festlegungsverfahren des Hofstattrechtes richtet sich nach Art. 12 Abs.3.		<i>Nicht erforderlich</i>
<b>Art. 16 Nutzungsübertragung</b>	<b>Art. 25 Nutzungsübertragung</b>	
Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder eines Quartierplans.	Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern resp. Grundeigentümerinnen vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, <b>eines Arealplans</b> oder eines Quartierplans.	
	<b>Die AZ darf durch Nutzungsübertragungen, inklusive AZ-Erhöhungen durch förderungswürdige Energieeffizienz, nicht um mehr als 20% erhöht werden.</b>	
Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die realisierte Geschossfläche beziehungsweise das realisierte Gebäudevolumen auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.	Die Baubehörde führt eine Kontrolle <b>über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer</b> auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.	

## Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)

## Entwurf Baugesetz (BauG)

## Bemerkungen

Art. 17 Fassadenhöhe und Gesamthöhe	Art. 26 Fassadenhöhe und Gesamthöhe	
	<p>Die Gesamthöhe (vgl. Anhang 3c) und die Fassadenhöhe (vgl. Anhang 3d) von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.</p>	
<p>Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (siehe Anhang). Für die Bestimmung der Fassadenhöhe ist bei Giebeldachbauten, Pultdachbauten und ähnliche Dachformen die traufseitige Fassadenhöhe massgebend, bei Flachdachbauten die jeweils höchste Fassade.</p>	<p>Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.</p> <p>Dachrandabschlüsse sind auf das technisch notwendige zu beschränken.</p> <p>Die Fassadenhöhe eines begehbaren Flachdachs wird oberkant der Brüstung gemessen. Absturzsicherungen aus Klarsichtglas oder Staketengeländern ohne Füllung zählen nicht zur Fassaden- bzw. Gesamthöhe.</p>	<p>IVHB weist neu eine traufseitige und eine giebelseitige Fassadenhöhe aus</p>
<p>Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.</p>	<p>Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.</p>	<p>Definition gemäss IVHB (mit Skizze im Anhang)</p>
<p>Bei gegliederten Bauten wird die Fassaden- und die Gesamthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- und Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.</p>	<p>Bei gegliederten Bauten wird die Fassaden- und die Gesamthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- und Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.</p>	
<p>Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Bei Abgrabungen sind die Gesamt- sowie die Fassadenhöhe vom neu gestalteten Terrain zu messen.</p>	<p>Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (vgl. Anhang 3a).</p>	<p>Definition gemäss IVHB: massgebendes Terrain = natürlich gewachsener Geländeverlauf (auch bei Terrainveränderungen)</p>
<p><b>Art. 18 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag</b></p>	<p><b>Art. 27 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag</b></p>	
<p>Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (Skizzen siehe Anhang).</p>	<p>Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (vgl. Anhang 3e).</p>	

## Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)

## Entwurf Baugesetz (BauG)

## Bemerkungen

<p>An- und Kleinbauten sind nicht in die Gebäudelänge einzubeziehen.</p>	<p><b>Unterniveaubauten</b> sowie An- und Kleinbauten sind nicht in die Gebäudelänge einzubeziehen.</p>	
<p>Lassen die Zonenvorschriften die Überschreitung der festgelegten Gebäudelängen zu (Mehrlänge), so ist der dazugehörige Grenzabstand um einen Mehrlängenzuschlag von einem Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen. Gegliederte Bauten mit einem Rücksprung von mindestens 3.0 m (vom Terrain bis zum Dach) sind ohne Mehrlängenzuschlag zulässig, sofern der grenznächste Gebäudeteil die zulässige Gebäudelänge nicht übersteigt (Skizzen siehe Anhang).</p>	<p>Lassen die Zonenvorschriften die Überschreitung der festgelegten Gebäudelängen zu (Mehrlänge), so ist der dazugehörige Grenzabstand um einen Mehrlängenzuschlag von einem Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen. Gegliederte Bauten mit einem Rücksprung von mindestens 3.0 m (vom Terrain bis zum Dach) sind ohne Mehrlängenzuschlag zulässig, sofern der grenznächste Gebäudeteil die zulässige Gebäudelänge nicht übersteigt (vgl. Anhang 3e, 3f).</p>	
	<p>Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (vgl. Anhang 3h) sind frei. Die Zufahrten und Zugänge zu unterirdischen Bauten dürfen maximal auf einer Breite von 6 m vom neugestalteten Terrain zugänglich gemacht werden.</p>	<p><i>Begründung: unterirdische Bauten «sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefergelegten Terrain liegen.».</i> Damit nicht eine ganze Fassade zwecks Erschliessung freigelegt werden kann, wird ein Höchstmass von 6.00 m festgelegt (Kreuzen zweier Fahrzeuge möglich)</p>
	<p><b>Art. 28 Grenz- und Gebäudeabstand</b></p>	
	<p>Die Grenzabstände (vgl. Anhang 3f) gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien sowie Unterschreitungen und Vorbehalte gemäss KRG.</p>	
	<p>Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (vgl. Anhang 3f) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.</p>	

## Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)

## Entwurf Baugesetz (BauG)

## Bemerkungen

<p><b>Fussnote Zonenschema:</b></p> <p>Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Hauptwohnräume massgebend; die örtliche Lage des Gebäudes und die Bauweise der Umgebung ist gebührend zu berücksichtigen.</p>	<p>Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Hauptwohnräume massgebend; die örtliche Lage des Gebäudes und die Bauweise der Umgebung ist gebührend zu berücksichtigen.</p>	<p><i>Bisher als Fussnote im Zonenschema enthalten</i></p>
<p><b>Fussnote Zonenschema:</b></p> <p>Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.5 m.</p>	<p>Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.5 m. <b>An- und Kleinbauten sind von der Einhaltung des Gebäudeabstandes befreit.</b></p>	<p><i>Bisher als Fussnote im Zonenschema enthalten</i></p>
<p><b>Fussnote Zonenschema:</b></p> <p>Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten. (Definition siehe Art. 19).</p>	<p>Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten (vgl. <b>Anhang 3h</b>), die das massgebende oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.</p>	<p><i>Bisher als Fussnote im Zonenschema enthalten</i></p>
<p><b>Fussnote Zonenschema:</b></p> <p>Bei Grenzabständen von mehr als 3.00 m dürfen vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker und offene Balkone bis max. 1.5 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen; bei Grenzabständen von kleiner als 3.0 m gilt Art. 75, Abs. 3 KRG</p>	<p>Bei Grenzabständen von mehr als 3.00 m dürfen vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker und offene oder windschutzverglaste <b>Balkone (ohne thermische Trennung)</b> bis max. 1.5 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen; bei Grenzabständen von kleiner als 3.0 m gilt Art. 75, Abs. 3 KRG</p>	<p><i>Bisher als Fussnote im Zonenschema enthalten.</i></p> <p><i>Art. 75, Abs. 3 KRG: Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone dürfen bis zu 1.0 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen</i></p>
<p><b>Fussnote Zonenschema:</b></p> <p>Grenzabstand gegenüber öffentlichen Strassen – gleich wie benachbarte Gebäude.</p>	<p>Gegenüber öffentlichen Strassen gilt der gleiche Grenzabstand wie gegenüber benachbarten Gebäuden.</p>	<p><i>Bisher als Fussnote im Zonenschema enthalten</i></p>

**Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)**

**Entwurf Baugesetz (BauG)**

**Bemerkungen**

	<p>Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt, namentlich für jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen sowie für Klein- und Anbauten (vgl. Anhang 3g) gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.</p>	
<b>Art. 19 An-, Klein- und Unterniveaubauten</b>	<b>Art. 29 Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB</b>	
<p>Es gelten folgende Definitionen und Masse für:</p> <p>1. An- und Kleinbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. Fassadenhöhe: 3.0 m</li> <li>- max. Gesamthöhe: 5.0 m</li> <li>- max. Grundfläche: 42 m<sup>2</sup></li> <li>- keine Wohn- und Arbeitsräume</li> </ul> <p>2. Unterniveaubauten (Skizze siehe Anhang)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. Durchschnittsmass b über dem massgebenden oder abgegrabenen Terrain: 0.6 m</li> <li>- max. Mass f über dem massgebenden oder abgegrabenen Terrain: 2.5 m.</li> </ul>	<p>Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:</p> <p>1. An- und Kleinbauten (vgl. Anhang 4j)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. zulässige Gesamthöhe: 5 m</li> <li>- max. zulässige traufseitige Fassadenhöhe: 3 m</li> <li>- max. zulässige Grundfläche: 42 m<sup>2</sup></li> <li>- keine Wohn- und Arbeitsräume</li> </ul> <p>2. Kleinstbauten (nicht IVHB) (vgl. Anhang 4j)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. zulässige Grundfläche: 10 m<sup>2</sup></li> <li>- max. zulässige Gesamthöhe: 3.5 m</li> <li>- max. zulässige traufseitige Fassadenhöhe: 2.5 m</li> </ul> <p>3. Unterniveaubauten (vgl. Anhang 4k)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. Durchschnittsmass b über dem massgebenden oder abgegrabenen Terrain: 0.6 m.</li> <li>- max. Mass f über dem massgebenden oder abgegrabenen Terrain: 2.5 m</li> </ul>	
c) Zonenvorschriften	c) Zonenvorschriften	
Wohnbauzonen	Wohnbauzonen	
<b>Art. 20 Kernzone</b>	<b>Art. 30 Kernzone</b>	
Die Kernzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig.	Die Kernzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig.	

<b>Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)</b>	<b>Entwurf Baugesetz (BauG)</b>	<b>Bemerkungen</b>
In der Kernzone soll die bestehende Siedlungsstruktur (Lage, Stellung und Gliederung) und Bauweise (Material, Form und Farbgebung) erhalten und ergänzt werden. Wo Baugestaltungslinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufluchten die Lage der Bauten.	In der Kernzone soll die bestehende Siedlungsstruktur (Lage, Stellung und Gliederung) und Bauweise (Material, Form und Farbgebung) erhalten und ergänzt werden. Die bestehenden Baufluchten bestimmen die Lage der Bauten.	
Werden an einem Strassenzug einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt oder umgebaut, dürfen die Fassaden- und Gesamthöhen der benachbarten Bauten nicht überschritten werden. In anderen Fällen gelten die Fassaden- und Gesamthöhen gemäss Zonenschema.	Werden an einem Strassenzug einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt oder umgebaut, dürfen die Fassaden- und Gesamthöhen der benachbarten Bauten nicht überschritten werden. In anderen Fällen gelten die Fassaden- und Gesamthöhen gemäss Zonenschema.	
Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen dürfen nur aufgrund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.	Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen dürfen nur aufgrund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.	
Die Kernzone ist in die Altstadtzone und die Anpassungszonen B und C unterteilt.	Die Kernzone ist in die Altstadtzone und die Anpassungszonen B und C unterteilt.	
<b>Art. 21 Altstadtzone</b>	<b>Art. 31 Altstadtzone</b>	
Neu-, Um- und Anbauten sind hinsichtlich Lage und Stellung, äusseren Abmessungen und Gliederung, Form und Farbgebung sowie in den wesentlichen konstruktiven Grundelementen den für die Umgebung typischen Bauten anzupassen. Neue Elemente sind nur zulässig, wenn sie die Grundstruktur des Gebäudes wahren und sich gut in das bestehende Gebäude und die Umgebung einfügen.	Neu-, Um- und Anbauten sind hinsichtlich Lage und Stellung, äusseren Abmessungen und Gliederung, Form und Farbgebung sowie in den wesentlichen konstruktiven Grundelementen den für die Umgebung typischen Bauten anzupassen. Neue Elemente sind nur zulässig, wenn sie die Grundstruktur des Gebäudes wahren und sich gut in das bestehende Gebäude und die Umgebung einfügen.	
Die Stadtmauer und die zugehörigen Befestigungsbauten sowie Brunnen sind zu erhalten. Hofräume und der Baumbestand sind möglichst zu bewahren.	Die Stadtmauer und die zugehörigen Befestigungsbauten sowie Brunnen sind zu erhalten. Hofräume und der Baumbestand sind möglichst zu bewahren.	
Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.	Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.	
<b>Art. 22 Anpassungszone B (AZ = 0.1/0.25/0.35/0.45/0.50)</b>	<b>Art. 32 Anpassungszone B</b>	

**Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)****Entwurf Baugesetz (BauG)****Bemerkungen**

<p>In der Anpassungszone B können Neu-, An- und Umbauten anstelle bestehender Bauten oder auf unbebauten Grundstücken erstellt werden. Alle Bauten müssen in Form, Grösse und Konstruktion auf die bestehende Bebauung in der benachbarten Altstadtzone abgestimmt werden. In den von der Altstadtzone weiter entfernt gelegenen Gebieten haben sie sowohl den Gesamtausdruck der in der Altstadtzone vorherrschenden Überbauung wie auch in Form, Volumen sowie Gesamthöhe die benachbarten Überbauungen zu berücksichtigen.</p>	<p>In der Anpassungszone B können Neu-, An- und Umbauten anstelle bestehender Bauten oder auf unbebauten Grundstücken erstellt werden. Alle Bauten müssen in Form, Grösse und Konstruktion gebührend auf die bestehende Bebauung in der benachbarten Altstadtzone abgestimmt werden. In den von der Altstadtzone weiter entfernt gelegenen Gebieten haben sie sowohl den Gesamtausdruck der in der Altstadtzone vorherrschenden Überbauung wie auch in Form, Volumen sowie Gesamthöhe die benachbarten Überbauungen zu berücksichtigen.</p>	
<p><b>Art. 23 Anpassungszone C</b></p>	<p><b>Art. 33 Anpassungszone C</b></p>	
<p>Die Neu- und Umbauten in der Anpassungszone C sind in Form, Grösse und Stellung den benachbarten Gebäuden anzupassen.</p>	<p>Die Neu- und Umbauten in der Anpassungszone C sind in Form, Grösse und Stellung den benachbarten Gebäuden anzupassen.</p>	
<p><b>Art. 24 Dorfzone</b></p>	<p><b>Art. 34 Dorfzone</b></p>	
<p>Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.</p>	<p>Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.</p>	
<p>Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.</p>	<p>Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.</p>	
<p><b>Art. 25 Wohnzone</b></p>	<p><b>Art. 35 Wohnzone</b></p>	
<p>Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.</p>	<p>Die Wohnzone ist für <b>Wohnnutzungen</b> bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.</p>	
<p>Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielflächen sowie Kehrichtsammelstellen zu erstellen.</p>	<p>Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser <b>mit mindestens sechs Wohneinheiten</b> erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte <b>Erholungs- und/oder Kinderspielflächen im Umfang</b></p>	<p><i>Ergänzungsempfehlung Baukommission</i></p>

**Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)**

**Entwurf Baugesetz (BauG)**

**Bemerkungen**

	<p>von mind. 15 % der gesamten anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zu erstellen.</p> <p>Weiter sind Kehrachtsammelstellen nach Massgabe der Stadt zu errichten.</p>	
<p>In der Wohnzone W4 muss die Grünfläche (inkl. bepflanzte Hofunterkellerungen) mindestens 30% der Grundstücksfläche betragen. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.</p>	<p>In der Wohnzone W4 muss die Grünfläche (inkl. bepflanzte Hofunterkellerungen) mindestens 30% der Grundstücksfläche betragen.</p>	
<p><b>Art. 26 Gemischte Zone</b></p>	<p><b>Art. 36 Gemischte Zone</b></p>	
<p>Die gemischte Zone ist für Wohnbauten und mässig störende Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.</p>	<p>Die gemischte Zone ist für Wohnbauten und mässig störende Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.</p>	
	<p><b>Art. 37 Gemischte Zone Bahnhof</b></p>	
	<p>Die Gemischte Zone Bahnhof ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig.</p>	
	<p>In der Gemischten Zone Bahnhof gilt im Rahmen der Folgeplanung die Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens.</p>	
	<p>In der Folgeplanung kann die zulässige Fassadenhöhe für Teilgebiete um maximal 3 m gegenüber der Regelbauweise erhöht werden.</p>	
<p><b>Art. 27 Hotelzone</b></p>	<p><b>Art. 38 Hotelzone</b></p>	
<p>Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Verkaufslö- kale und andere gewerbliche oder kulturelle Gebäude und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig.</p>	<p>Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Verkaufslö- kale und andere gewerbliche oder kulturelle Gebäude und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig.</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Motels, Garni- Hotels und Pensionen. Aparthotels sind nicht zulässig.	Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Motels, Garni- Hotels und Pensionen. Aparthotels sind nicht zulässig.	
Der Grenzabstand kann bis auf 3 m reduziert werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechende Parzelle für den - und Lastwagenverkehr erschlossen ist.	Der Grenzabstand kann bis auf 3 m reduziert werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechende Parzelle für den Car- und Lastwagenverkehr erschlossen ist.	
<b>Industrie- und Gewerbezone</b>	<b>Industrie- und Gewerbezone</b>	
<b>Art. 28 Industrie- und Gewerbezone</b>	<b>Art. 39 Industrie- und Gewerbezone</b>	
In der Industrie- und Gewerbezone sind auch Bauten und Anlagen mit stark störenden Emissionen zulässig.	In der Industrie- und Gewerbezone sind auch Bauten und Anlagen mit stark störenden Emissionen zulässig.	
Es dürfen nur betriebsnotwendige Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie das Betriebspersonal erstellt werden. Jedoch sind pro Industrie- und Gewerbebetrieb maximal zwei Wohnungen zulässig.	Pro Industrie- und Gewerbebetrieb ist maximal eine Wohneinheit von maximal 150 m <sup>2</sup> aGF Wohnfläche zulässig. Die Grösse der Wohnfläche darf 40% der Gewerbefläche nicht überschreiten.	<i>Empfehlung BK: «Betriebsnotwendigkeit» streichen, dafür auf 1 Wohneinheit pro Betrieb beschränken und max. Grösse vorgehen.</i>
Der Grenzabstand kann bis auf 3 m reduziert werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechende Parzelle für den Lastwagenverkehr erschlossen ist.	Der Grenzabstand kann bis auf 3 m reduziert werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechende Parzelle für den Lastwagenverkehr erschlossen ist.	
<b>Art. 29 Industriezone</b>	<b>Art. 40 Industriezone 1</b>	
Die Industriezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet.	Die Industriezone 1 ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet.	
Der Grenzabstand kann bis auf 3 m reduziert werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechende Parzelle für den Lastwagenverkehr erschlossen ist.	Der Grenzabstand kann bis auf 3 m reduziert werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechende Parzelle für den Lastwagenverkehr erschlossen ist.	

## Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)

## Entwurf Baugesetz (BauG)

## Bemerkungen

<p>In dem im Generellen Gestaltungsplan speziell bezeichneten Baubereich "Erschliessungsanlagen" dürfen nur Strassen und Parkplätze erstellt werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die Zugänglichkeit zur Gasleitung gewährleistet und eine Gefährdung derselben ausgeschlossen ist.</p>	<p>In dem im Generellen Gestaltungsplan speziell bezeichneten Baubereich "Erschliessungsanlagen" dürfen nur Strassen und Parkplätze erstellt werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die Zugänglichkeit zur Gasleitung gewährleistet und eine Gefährdung derselben ausgeschlossen ist.</p>	
	<p><b>Art. 41 Industriezone 2</b></p>	
	<p>Die Industriezone 2 ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet.</p>	
	<p>Im Baubewilligungsverfahren ist ein haushälterischer Umgang mit dem Boden nachzuweisen. Grossverteiler des Detailhandels, wie Supermarktketten, sind nicht zulässig.</p>	
	<p>Der Grenzabstand kann bis auf 3 m reduziert werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechende Parzelle für den Lastwagenverkehr erschlossen ist.</p>	
	<p>Bauten und/oder Umgebungsbereiche am Siedlungsrand (Grenze Bauzone – Nichtbauzone) sind hochwertig zu gestalten.</p>	
<p><b>Art. 30 Kiesaufbereitungs- und Lagerzone</b></p>	<p><b>Art. 42 Kiesaufbereitungs- und Lagerzone</b></p>	
<p>Die Kiesaufbereitungs- und Lagerzone dient der geordneten Aufbereitung und Lagerung von Kies und Sand, Baumaterialien sowie Baugeräten. Die Erstellung einer Betonaufbereitungsanlage, von Anlagen für die Verarbeitung von Kies und Sand sowie das Parkieren von betriebsnotwendigen Fahrzeugen ist erlaubt.</p>	<p>Die Kiesaufbereitungs- und Lagerzone dient der geordneten Aufbereitung und Lagerung von Kies und Sand, Baumaterialien sowie Baugeräten. Die Erstellung einer Betonaufbereitungsanlage, von Anlagen für die Verarbeitung von Kies und Sand <b>von Recyclinganlagen</b> sowie das Parkieren von betriebsnotwendigen Fahrzeugen ist erlaubt.</p>	
<p>Überdachungen zum Schutz des Lagergutes sind gestattet.</p>	<p>Überdachungen <b>und Einfriedungen</b> zum Schutz des Lagergutes sind gestattet.</p>	

## Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)

## Entwurf Baugesetz (BauG)

## Bemerkungen

Zonen für besondere bauliche Nutzung	Zonen für besondere bauliche Nutzung	
<b>Art. 31 Raststättezone</b>	<b>Art. 43 Raststättezone</b>	
In dieser Zone dürfen nur die für eine Autobahnraststätte erforderlichen Bauten und Anlagen, insbesondere Restaurant, Shop, Tankstelle und Parkplätze, errichtet werden.	In dieser Zone dürfen nur die für eine Autobahnraststätte erforderlichen Bauten und Anlagen, insbesondere Restaurant, Shop, Tankstelle und Parkplätze, errichtet werden.	
Bauten und Räume zur Beherbergung von Gästen sind untersagt. Nordöstlich der Autobahn dürfen keine Hochbauten erstellt werden.	Bauten und Räume zur Beherbergung von Gästen sind <b>erlaubt</b> . Nordöstlich der Autobahn dürfen keine Hochbauten erstellt werden.	
Sämtliche Bauten sind unter möglichster Schonung des Baumbestandes unaufdringlich in die Landschaft einzufügen.	Sämtliche Bauten sind unter möglichster Schonung des Baumbestandes unaufdringlich in die Landschaft einzufügen.	
Bestehende Bauten dürfen für die in Abs. 1 umschriebenen Zwecke der Raststätte um- und ausgebaut und durch Neubauten ersetzt werden.	Bestehende Bauten dürfen für die in Abs. 1 umschriebenen Zwecke der Raststätte um- und ausgebaut und durch Neubauten ersetzt werden.	
<b>Art. 32 Rebsiedlungszone</b>	<b>Art. 44 Rebsiedlungszone</b>	
Die Rebsiedlungszone gilt als Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG und kann nur innerhalb oder am Rande der Bauzone festgelegt werden. Es sind nur Vollerwerbsbetriebe zulässig.	Die Rebsiedlungszone gilt als Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG und kann nur innerhalb oder am Rande der Bauzone festgelegt werden. Es sind nur Vollerwerbsbetriebe zulässig.	
In der Rebsiedlungszone sind nur Bauten und Anlagen für die Bewirtschaftung der Rebzone zulässig. Dies sind insbesondere Lagerhallen für Maschinen und Materialien, Torkel, Degustier- und Verkaufsraum sowie Wohngebäude.	In der Rebsiedlungszone sind nur Bauten und Anlagen für die Bewirtschaftung der Rebzone zulässig. Dies sind insbesondere Lagerhallen für Maschinen und Materialien, Torkel, Degustier- und Verkaufsraum sowie Wohngebäude.	
Es dürfen nur Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie das Betriebspersonal erstellt werden. Pro Betrieb sind maximal zwei Wohnungen, gesamthaft 300 m <sup>2</sup> Wohnfläche, zulässig.	Es dürfen nur Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie das Betriebspersonal erstellt werden. Pro Betrieb sind maximal zwei Wohnungen, gesamthaft 300 m <sup>2</sup> Wohnfläche, zulässig.	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
Bestehende Bauten, die den Vorschriften von Abs. 2 widersprechen, dürfen nur erhalten, jedoch nicht erweitert werden.	Bestehende Bauten, die den Vorschriften von Abs. 2 widersprechen, dürfen nur erhalten, jedoch nicht erweitert werden.	
Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Stadt anzu-melden. Diese zieht bei Bedarf zur Begleitung und Beurteilung die Gestaltungsberatung bei.	Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Stadt anzu-melden. Diese zieht bei Bedarf zur Begleitung und Beurteilung die Gestaltungsberatung bei.	
	<b>Art. 45 Schrebergartenzone</b>	
	Die Schrebergartenzone umfasst Gärten, die der Nutzung für die Selbstversorgung mit Obst und Gemüse vorbehalten sind.	
	Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erstellen eine Gartenordnung, welche durch die zuständige Behörde genehmigt wird. Bauten und Anlagen, welche der genehmigten Gartenord-nung entsprechen, bedürfen keiner Baubewilligung.	
<b>C. Schutzzonen</b>	<b>C. Schutzzonen</b>	
<b>Art. 33 Grünzone (Begriff Freihaltezone belegt durch KRG)</b>	<b>Art. 46 Grünzone</b>	
Die Grünzone dient dem Schutze des Ortsbildes.	Die Grünzone dient dem Schutze des Ortsbildes.	
In der Grünzone ist die Errichtung neuer Hochbauten untersagt. Zu-lässig sind Kleinbauten, die für die Bewirtschaftung der Zone erfor-derlich sind, wie Wingerthäuschen, Geräteschöpfe usw., deren Grundfläche höchstens 10 m <sup>2</sup> und deren Fassadenhöhe höchstens 2.5 m und deren Gesamthöhe höchstens 3.5 m beträgt.	In der Grünzone ist die Errichtung neuer Hochbauten untersagt. Zulässig sind Kleinstbauten, die für die Bewirtschaftung der Zone erforderlich sind, wie Wingerthäuschen, Geräteschöpfe usw.	<i>Einführung neuer Begriff «Kleinst-bauten» da Begriff «Kleinbauten» durch IVHB-Begriff besetzt</i>
Treibhäuser sowie Anlagen für den Gärtnereibetrieb sind in dem im Generellen Gestaltungsplan speziell bezeichneten Baubereich ‚neue Treibhäuser‘ zulässig.		<i>Absatz nicht mehr erforderlich, Gärt-nerieibetrieb eingestellt (Stall-hofareal)</i>
Vorspringende Gebäudeteile wie Vortreppen, Erker, offene Balkone von angrenzenden Gebäuden sind bis maximal 1.5 m zulässig,	Vorspringende Gebäudeteile wie Vortreppen, Erker, offene Balkone von angrenzenden Gebäuden dürfen bis maximal 1.5 m in die Grünzone ragen, sofern sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
sofern sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen sowie die gesetzlichen Grenzabstandsvorschriften einhalten.	einfügen sowie die gesetzlichen Grenzabstandsvorschriften einhalten.	
Unterirdische Anlagen für den ruhenden Verkehr und deren Zufahrten sind erlaubt sofern sich diese gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Wo der Generelle Erschliessungsplan es vorsieht sind private unterirdische Parkierungen als Sammelanlagen anzustreben. An den im Generellen Erschliessungsplan als öffentliche unterirdische Parkierung bezeichneten Stellen sind die betroffenen Parzellen mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegt. Es gelten die Bestimmungen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, begrenzt auf unterirdische Bauten und Zufahrten sowie Auf- und Abgänge. Nach Erstellung der unterirdischen Anlagen für den ruhenden Verkehr ist der vorbestandene Zustand samt Nutzung des Grundstückes wiederherzustellen.	Unterirdische Anlagen für den ruhenden Verkehr und deren Zufahrten sind erlaubt sofern sich diese gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Wo der Generelle Erschliessungsplan es vorsieht sind private unterirdische Parkierungen als Sammelanlagen anzustreben. An den im Generellen Erschliessungsplan als öffentliche unterirdische Parkierung bezeichneten Stellen sind die betroffenen Parzellen mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegt. Es gelten die Bestimmungen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, begrenzt auf unterirdische Bauten und Zufahrten sowie Auf- und Abgänge. Nach Erstellung der unterirdischen Anlagen für den ruhenden Verkehr ist der vorbestandene Zustand samt Nutzung des Grundstückes wiederherzustellen.	
Alle Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden (kooperative Planung). Diese zieht bei Bedarf zur Begleitung und Beurteilung die Gestaltungsberatung bei.	Alle Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden (kooperative Planung). Diese zieht bei Bedarf zur Begleitung und Beurteilung die Gestaltungsberatung bei.	
<b>Art. 34 Trockenstandortszone</b>	<b>Art. 47 Trockenstandortzone</b>	
Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.	Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.	
Innerhalb der Trockenstandortszone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortszone nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.	Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.	

**Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)**

**Entwurf Baugesetz (BauG)**

**Bemerkungen**

Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.	Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.	
	Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.	
	<b>Art. 48 Wildruhezone</b>	<i>Aufnahme gemäss Kanton gefordert</i>
	Die Wildruhezone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.	
	Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter grundsätzlich nicht gestattet. Vorbehalten bleiben Korridore bei ausgewiesenem Bedarf. Der Stadtrat erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.	
	Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.	
	Die Wildruhezonen werden nach den Richtlinien der Fachstelle für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen zu dulden.	
	<b>Art. 49 Zone Wildtierkorridor</b>	<i>Aufnahme gemäss Kanton gefordert</i>
	Die Zone Wildtierkorridor bezweckt, die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere und die Funktionsfähigkeit der Wildtierkorridore zu erhalten oder gegebenenfalls wieder-herzustellen.	
	Neue Bauten und Anlagen sowie Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind im Rahmen des Bundesrechts zulässig,	

**Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)**

**Entwurf Baugesetz (BauG)**

**Bemerkungen**

	sofern sie die Funktionsfähigkeit des Wildtierkorridors nicht beeinträchtigen.	
	Bestehende Hindernisse sind nach Möglichkeit zu entfernen.	
	Die Fachstelle für Jagd und Fischerei ist bei Bauvorhaben beizuziehen.	
<b>D. Weitere Zonen</b>	<b>D. Weitere Zonen</b>	
<b>Art. 35 Rebzone</b>	<b>Art. 50 Rebzone</b>	
Die Rebzone umfasst das Land gemäss Rebbaukataster.	Die Rebzone umfasst das Land gemäss Rebbaukataster.	
In der Rebzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Bewirtschaftung der Reben notwendig sind. Zulässig sind insbesondere Kleinbauten mit einer maximalen Grundfläche von 10 m <sup>2</sup> , einer Fassadenhöhe von 2.5 m und einer Gesamthöhe von 3.5 m. Die Benützung zu Wohnzwecken ist ausgeschlossen.	In der Rebzone sind nur Kleinstbauten und Anlagen zulässig, welche für die Bewirtschaftung der Reben notwendig sind. Die Benützung zu Wohnzwecken ist ausgeschlossen.	Einführung neuer Begriff «Kleinstbauten» da Begriff «Kleinbauten» durch IVHB-Begriff besetzt
Bestehende Bauten, die den Vorschriften von Abs. 2 widersprechen, dürfen nur erhalten, jedoch nicht erweitert werden.	Bestehende Bauten, die den Vorschriften von Abs. 2 widersprechen, dürfen nur erhalten, jedoch nicht erweitert werden.	
<b>Art. 36 Reitsportzone</b>	<b>Art. 51 Reitsportzone</b>	
In der Reitsportzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Ausübung des Reitsportes aus betrieblichen Gründen unerlässlich sind.	In der Reitsportzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Ausübung des Reitsportes aus betrieblichen Gründen unerlässlich sind.	
Feste Hochbauten wie Tribüne und Festwirtschaft etc. sind auf dem Rennplatz nicht zulässig. Die bestehenden Bauten dürfen erhalten und erneuert werden.	Feste Hochbauten wie Tribüne und Festwirtschaft etc. sind auf dem Rennplatz nicht zulässig. Die bestehenden Bauten dürfen erhalten und erneuert werden. Feste unterirdische Erschliessungsanlagen sind zulässig, deren oberirdische Anschlussanlagen sind auf das Notwendige zu reduzieren.	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
<p>Temporär erstellte Bauten und Anlagen für besondere Grossanlässe wie Pferderenntage etc. bedürfen der Zustimmung des Stadtrates</p>	<p>Temporär erstellte Bauten und Anlagen für besondere Grossanlässe wie Pferderenntage etc. bedürfen der Zustimmung des Stadtrates</p>	
<p><b>Art. 37 Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone</b></p>	<p><b>Art. 52 Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone</b></p>	
<p>In der Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Aufzucht und Ausbildung von Pferden dienen. Reitsportanlässe sind untersagt.</p>	<p>In der Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Aufzucht und Ausbildung von Pferden dienen. Reitsportanlässe sind untersagt.</p>	
<p><b>Art. 38 Zone für Gewässerraumaufweitungen</b></p>	<p><b>Art. 53 Zone für Gewässerraumaufweitungen</b></p>	
<p>Die Zone für Gewässerraumaufweitungen bezeichnet Flächen für zukünftige Rheinaufweitungen. Materialentnahmen sind zulässig.</p>	<p>Die Zone für Gewässerraumaufweitungen bezeichnet Flächen für zukünftige <a href="#">Aufweitungen von Gewässern</a>. Materialentnahmen sind zulässig.</p>	<p><i>Gewässer allgemein</i></p>
<p>Die für eine Aufweitung erforderlichen Massnahmen sind in einem Generellen Gestaltungsplan festzulegen. Dieser hat die einzelnen Etappen und das angestrebte Planungsziel nach Abschluss aller Arbeiten aufzuzeigen.</p>	<p>Die für eine Aufweitung erforderlichen Massnahmen sind in einem Generellen Gestaltungsplan festzulegen. Dieser hat die einzelnen Etappen und das angestrebte Planungsziel nach Abschluss aller Arbeiten aufzuzeigen.</p>	
<p>Die Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche nach Abschluss der Arbeiten erforderlich sind.</p>	<p>Die Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche nach Abschluss der Arbeiten erforderlich sind.</p>	
<p><b>Art. 39 Zone Sammelplatz für Kompostierung</b></p>	<p><b>Art. 54 Zone Sammelplatz für Kompostierung</b></p>	
<p>Die Zone Sammelplatz für Kompostierung dient der zeitlich begrenzten Lagerung von getrennt gesammelten und einer Weiterbearbeitung zuzuführenden Materialien, wie kompostierbare</p>	<p>Die Zone Sammelplatz für Kompostierung dient der zeitlich begrenzten Lagerung von getrennt gesammelten und einer Weiterbearbeitung zuzuführenden Materialien, wie kompostierbare</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
<p>Gartenabfälle. Es dürfen nur Materialien zwischengelagert werden, welche die Umwelt nicht gefährden.</p>	<p>Gartenabfälle. Es dürfen nur Materialien zwischengelagert werden, welche die Umwelt nicht gefährden.</p>	
<p>Insbesondere ist die Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten sowie Sonderabfällen jeder Art untersagt. Auf Dauer erstellte Hochbauten sind nicht zulässig mit Ausnahme der für die Aufbereitung und Sammlung der Materialien notwendigen Anlagen und Geräte. Für die Errichtung und den Betrieb des Sammelplatzes für die Kompostierung gelten im übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Die Stadt erlässt für den Betrieb und den Unterhalt ein Reglement.</p>	<p>Insbesondere ist die Lagerung von wassergefährdenden <b>Materialien und</b> Flüssigkeiten sowie Sonderabfällen jeder Art untersagt. Auf Dauer erstellte Hochbauten sind nicht zulässig mit Ausnahme der für die <b>Bearbeitung</b> und Sammlung der Materialien notwendigen Anlagen und Geräte. Für die Errichtung und den Betrieb des Sammelplatzes für die Kompostierung gelten im <b>Übrigen</b> die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Die Stadt erlässt für den Betrieb und den Unterhalt eine Verordnung.</p>	
<p><b>Art. 40 Sport- und Erholungszone</b></p>	<p><b>Art. 55 Sport- und Erholungszone</b></p>	
<p>In der Sport- und Erholungszone sind Gebäude und Anlagen zulässig, die dem Sport und der Erholung dienen, wie Ballspielplätze, Hundeausbildungsplätze, Waldlaufbahnen und einer eingeschossigen Baute (Material- und Aufenthalts-, Ankleide- und Duschräume etc.) mit einer max. Grundfläche von 100 m<sup>2</sup>.</p>	<p>In der Sport- und Erholungszone sind Gebäude und Anlagen zulässig, die dem Sport und der Erholung dienen, wie Ballspielplätze, Hundeausbildungsplätze, Waldlaufbahnen und einer eingeschossigen Baute (Material- und Aufenthalts-, Ankleide- und Duschräume etc.) mit einer max. Grundfläche von 100 m<sup>2</sup>.</p>	
<p>Im bewaldeten und im zum Wald gehörenden Areal ist die Bewilligung der Forstorgane einzuholen.</p>		
	<p><b>Art. 56 Zone für Energieanlagen</b></p>	
	<p>Die Zone für Energieanlagen ist bestimmt für Anlagen zur Umwandlung und Speicherung elektrischer Energie.</p>	
	<p>Die für den Betrieb und Unterhalt der Anlagen sowie für den Schutz der Anlagen notwendigen Bauten sind zulässig, sind aber auf das notwendige Minimum zu beschränken. Bauten und Anlagen sind gut in die Landschaft zu integrieren.»</p>	

**Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)**

**Entwurf Baugesetz (BauG)**

**Bemerkungen**

3. Genereller Gestaltungsplan	5. Genereller Gestaltungsplan	
A. Gestaltungsbereiche	A. Allgemeines	
	Art. 57 Festlegungen	
	Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen: ...	Aufzählung der Festlegungen
	B. Gestaltungsbereiche	
Art. 41 Schutzbereich	Art. 58 Schutzbereich	
Als Schutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit grundsätzlich geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.	Als Schutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit grundsätzlich geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.	
Im Schutzbereich gelegene Bauten, Baugruppen, Bauteile und Anlagen müssen unterhalten werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz sowie die äussere Erscheinung im Wesentlichen zu wahren. Werden bestehende Bauten ersetzt oder durch Anbauten ergänzt, müssen sie sich wie auch allfällige Neubauten bezüglich Grösse, Form und Stellung in die bestehende Struktur der Umgebung gut einfügen und das Bestehende sinnvoll ergänzen. An die Gestaltung sind hohe Anforderungen zu stellen und störende Elemente sind zu beseitigen.	Im Schutzbereich gelegene Bauten, Baugruppen, Bauteile und Anlagen müssen unterhalten werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz sowie die äussere Erscheinung im Wesentlichen zu wahren. Werden bestehende Bauten ersetzt oder durch Anbauten ergänzt, müssen sie sich wie auch allfällige Neubauten bezüglich Grösse, Form und Stellung in die bestehende Struktur der Umgebung gut einfügen und das Bestehende sinnvoll ergänzen. An die Gestaltung sind hohe Anforderungen zu stellen und störende Elemente sind zu beseitigen.	
Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Stadt anzumelden. Diese zieht bei Bedarf zur Begleitung und Beurteilung die Gestaltungsberatung bei.	Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Stadt anzumelden. Diese zieht <b>die kantonale Denkmalpflege und</b> bei Bedarf zur Begleitung und Beurteilung die Gestaltungsberatung bei.	

**Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)****Entwurf Baugesetz (BauG)****Bemerkungen**

<b>Art. 42 Erhaltungsbereich</b>	<b>Art. 59 Erhaltungsbereich</b>	
<p>Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.</p>	<p>Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.</p>	
<p>Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile sind nach Möglichkeit zu erhalten. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen zulässig und müssen dem Zweck des Erhaltungsbereiches entsprechen. Neubauten sind gestattet, sofern sie sich in Bezug auf Grösse, Form und Stellung in die bestehende Struktur der Umgebung gut einfügen. An die Gestaltung der Bauten und Anlagen sind erhöhte Anforderungen zu stellen.</p>	<p>Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile sind nach Möglichkeit zu erhalten. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen zulässig und müssen dem Zweck des Erhaltungsbereiches entsprechen. Neubauten sind gestattet, sofern sie sich in Bezug auf Grösse, Form und Stellung in die bestehende Struktur der Umgebung gut einfügen. An die Gestaltung der Bauten und Anlagen sind erhöhte Anforderungen zu stellen.</p>	
<p>Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Stadt anzumelden. Diese zieht bei Bedarf zur Begleitung und Beurteilung die Gestaltungsberatung bei.</p>	<p>Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Stadt anzumelden. Diese zieht bei Bedarf zur Begleitung und Beurteilung <a href="#">die kantonale Denkmalpflege</a> und die Gestaltungsberatung bei.</p>	
<b>Art. 43 Neugestaltungsbereich</b>	<b>Art. 60 Neugestaltungsbereich</b>	
<p>Im Neugestaltungsbereich sind aus Gründen der Siedlungsgestaltung und des Ortsbildschutzes die bestehenden Strukturen (Form, Stellung und Gliederung der Bauten sowie Gestaltung der Freiräume) zu berücksichtigen. Es muss ein Quartiergestaltungsplanverfahren mit Nutzungstransport durchgeführt werden. An die Baugestaltung werden erhöhte Anforderungen gestellt.</p>	<p>Im Neugestaltungsbereich sind aus Gründen der Siedlungsgestaltung und des Ortsbildschutzes die bestehenden Strukturen (Form, Stellung und Gliederung der Bauten sowie Gestaltung der Freiräume) zu berücksichtigen. Es muss ein Quartiergestaltungsplanverfahren mit Nutzungstransport durchgeführt werden. An die Baugestaltung werden erhöhte Anforderungen gestellt.</p>	
<p>Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Stadt anzumelden. Diese zieht bei Bedarf zur Begleitung und Beurteilung die Gestaltungsberatung bei.</p>	<p>Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Stadt anzumelden. Diese zieht bei Bedarf zur Begleitung und Beurteilung die Gestaltungsberatung bei.</p>	
<b>Freihaltebereich</b>	<b>Art. 61 Freihaltebereich</b>	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
<p>Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.</p>	<p>Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.</p>	
<p>Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Gebäude und Anlagen neu erstellt werden, ausgenommen sind <b>Kleinbauten</b>, die für die Bewirtschaftung der Zone erforderlich sind, wie Wingerthäuschen, Geräteschöpfe usw., deren Grundfläche höchstens 10 m<sup>2</sup> und deren Fassadenhöhe höchstens 2.5 m und deren Gesamthöhe höchstens 3.5 m beträgt. Oberirdische Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet.</p>	<p>Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Gebäude und Anlagen neu erstellt werden, ausgenommen <b>Kleinstbauten</b>, die für die Bewirtschaftung der Zone erforderlich sind, wie Wingerthäuschen, Geräteschöpfe usw. <b>oder im öffentlichen Interesse stehende An- oder Kleinbauten beziehungsweise Anlagen</b>. Oberirdische Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet.</p>	<p><i>Einführung neuer Begriff «Kleinstbauten» da Begriff «Kleinbauten» durch IVHB-Begriff besetzt. Die Grösse von Kleinstbauten ist allgemein definiert.</i></p>
<p><b>B. Gestaltungsobjekte</b></p>	<p><b>C. Gestaltungsobjekte</b></p>	
<p><b>Art. 45 Schützenswerte Gebäude</b></p>	<p><b>Art. 62 Schützenswerte Gebäude</b></p>	
<p>Im Generellen Gestaltungsplan als schützenswert bezeichnete Gebäude müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Teilabbrüche sind zulässig, sofern die abgebrochenen Teile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind und in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.</p>	<p>Im Generellen Gestaltungsplan als schützenswert bezeichnete Gebäude müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Teilabbrüche sind zulässig, sofern die abgebrochenen Teile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind und in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.</p>	
	<p><b>Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Stadt anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege bei.</b></p>	
<p><b>Art. 46 Zu erhaltende Gebäude</b></p>	<p><b>Art. 63 Zu erhaltende Gebäude</b></p>	
<p>Im Generellen Gestaltungsplan als zu erhaltend bezeichnete Gebäude sind zu erhalten. Auskernungen oder Teilabbrüche sind zulässig, wenn die abzubrechenden Gebäudeteile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind und in Anlehnung an ihre</p>	<p>Im Generellen Gestaltungsplan als zu erhaltend bezeichnete Gebäude sind zu erhalten. Auskernungen oder Teilabbrüche sind zulässig, wenn die abzubrechenden Gebäudeteile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind und in Anlehnung an ihre</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung zulässig.	ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung zulässig.	
	Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Stadt anzumelden. Diese zieht bei Bedarf die kantonale Denkmalpflege bei.	
<b>Art. 47 Hecken, Feldgehölze</b>	<b>Art. 64 Hecken, Feldgehölze</b>	
Hecken, Feldgehölze, <b>Alleen</b> und <b>Steinhäge</b> , die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan aufgenommen worden sind, sind geschützt. Diese Hecken und Feldgehölze dürfen, soweit sie nicht der Forstgesetzgebung unterstellt sind, im Interesse der landwirtschaftlichen Nutzung und ihrer Pflege zurückgeschnitten, jedoch in ihrem Bestand nicht verändert werden.	Hecken und Feldgehölze die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan aufgenommen worden sind, sind geschützt. Diese Hecken und Feldgehölze dürfen, soweit sie nicht der Forstgesetzgebung unterstellt sind, im Interesse der landwirtschaftlichen Nutzung und ihrer Pflege zurückgeschnitten, jedoch in ihrem Bestand nicht verändert werden.	<i>Alleen und Steinhäge im nachfolgenden Artikel abgehandelt</i>
Bei den übrigen Hecken und Feldgehölzen richtet sich die Bewilligung für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.	Bei den übrigen Hecken und Feldgehölzen richtet sich die Bewilligung für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.	
<b>Art. 48 Mauern, Einfriedungen und Pflanzen</b>	<b>Art. 65 Mauern, Einfriedungen und Pflanzen</b>	
Bedeutende strassenraumbildende Mauern sowie bedeutende Mauern im Landschaftsraum sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. Die Baubehörde kann unerlässliche Abbrüche, Durchbrüche oder Verschiebungen von Einfriedungen bewilligen, wenn dadurch der Wert der siedlungsbaulichen Situation und der räumlich vorherrschenden Struktur sowie das Landschaftsbild nicht geschmälert wird.	Bedeutende strassenraumbildende Mauern <b>und Alleen</b> sowie bedeutende Mauern <b>und Steinhäge</b> im <b>Siedlung-</b> und Landschaftsraum sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. Die Baubehörde kann unerlässliche Abbrüche, Durchbrüche oder Verschiebungen von Einfriedungen bewilligen, wenn dadurch der Wert der siedlungsbaulichen Situation und der räumlich vorherrschenden Struktur sowie das Landschaftsbild nicht geschmälert wird.	
Einfriedungen, Pflanzen und Zäune längs der Strassen sind so zu gestalten, dass die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird. An Strassen, die dem Motorfahrzeugverkehr offen stehen und Trottoirs, müssen Einfriedungen, Pflanzen und Zäune einen Abstand von mindestens 30 cm aufweisen. Die Baubehörde kann die Anpassung	Einfriedungen, Pflanzen und Zäune längs der Strassen sind so zu gestalten, dass die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird. An Strassen, die dem Motorfahrzeugverkehr offen stehen und <b>an</b> Trottoirs, müssen Einfriedungen, Pflanzen und Zäune einen Abstand von mindestens 30 cm aufweisen. Die Baubehörde kann die	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
oder Entfernung bestehender Einfriedungen, Pflanzen und Anlagen anordnen, die diesen Vorschriften nicht entsprechen.	Anpassung oder Entfernung bestehender Einfriedungen, Pflanzen und Anlagen anordnen, die diesen Vorschriften nicht entsprechen.	
Neue Einfriedungen sowie neue Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune und Vogelabwehrnetze (Bodenfreiheit einhalten zum Schutz der Kleintiere) sind nach erfolgter Benützung umgehend zu entfernen.	Neue Einfriedungen sowie neue Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune und Vogelabwehrnetze <b>haben zum Schutz der Kleintiere eine Bodenfreiheit einzuhalten</b> und sind nach erfolgter Benützung umgehend zu entfernen.	
Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.	Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.	
Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.	Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.	
<b>Art. 49 Baugestaltungslinien</b>		<i>Es gibt im GGP keine Baugestaltungslinien. Der Artikel ist obsolet.</i>
Die Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.		
Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage oder Ausdehnung von Gebäuden oder Gebäudeseiten.		
Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt.		
<b>4. Genereller Erschliessungsplan</b>	<b>6. Genereller Erschliessungsplan</b>	
	<b>A. Allgemeines</b>	
	<b>Art. 66 Festlegungen</b>	

**Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)**

**Entwurf Baugesetz (BauG)**

**Bemerkungen**

	<p>Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:</p> <p>...</p>	<i>Aufzählung der Festlegungen</i>
	<p>Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die einem spezialrechtlichen Plan- oder Projektgenehmigungsverfahren unterliegen, werden im Generellen Erschliessungsplan als Hinweis erfasst.</p>	
<b>A. Erschliessungsanlagen</b>	<b>B. Erschliessungsanlagen</b>	
<b>Art. 50 Verkehrsanlagen</b>	<b>Art. 67 Verkehrsanlagen</b>	
<p>Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Wald- und Güterstrassen, soweit sie für die Erschliessung der Stadt notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Stadt erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.</p>	<p>Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie <b>Land- und Forstwirtschaftsstrassen</b>, soweit sie für die Erschliessung der Stadt notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Stadt erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.</p>	
<p>Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.</p>	<p>Der Generelle Erschliessungsplan <b>kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die mit der Genehmigung des Plans das Enteignungsrecht erteilt wird. Sind Verkehrsanlagen auf privatem Grundeigentum geplant, sorgt die Baubehörde für den Land- oder Rechtserwerb.</b></p>	<i>Detailliertere Behandlung erfolgt in neuem Art. 69 BauG</i>
<p>Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p>	<p>Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p>	
	<b>Art. 68 Sammel- und Erschliessungsstrassen</b>	

## Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)

## Entwurf Baugesetz (BauG)

## Bemerkungen

	<p>Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.</p>	
	<p>Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.</p>	
	<p>Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.</p>	
	<p><b>Art. 69 Fuss- und Radwege</b></p>	
	<p>Bei der Festlegung der Wegnetze des Fuss- und Veloverkehrs wird auf die Entflechtung der verschiedenen Mobilitätsformen geachtet. Fusswege und Fussgängerzonen sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.</p> <p>Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Langsamverkehrswege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können.</p>	
<p><b>Art. 51 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen</b></p>	<p><b>Art. 70 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen</b></p>	
<p>Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung und der Telekommunikation sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.</p>	<p>Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der <b>Abfallbewirtschaftung</b> und der Telekommunikation sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.</p>	
<p>Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen</p>	<p>Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde kann den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.	öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde kann den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.	
Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.	Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den entsprechenden Gesetzen und Verordnungen der <b>Stadt</b> .	
Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.	Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.	
<b>5. Folgeplanungen</b>	<b>7. Folgeplanungen</b>	
<b>Art. 52 Folgeplanung</b>	<b>Art. 71 Folgeplanung</b>	
In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.	In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung ( <b>Arealplanung</b> , Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.	
Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.	Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.	
Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.	Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.	

**Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)**

**Entwurf Baugesetz (BauG)**

**Bemerkungen**

	Im Anhang zum Baugesetz können Rahmenbedingungen zu einzelnen Gebieten mit Folgeplanung definiert werden.	
<b>IV Kommunale Bauvorschriften</b>	<b>V Kommunale Bauvorschriften</b>	
<b>1. Bauvoraussetzungen</b>	<b>1. Bauvoraussetzungen</b>	
<b>Art. 53 Anzeigepflicht</b>	<b>Art. 72 Anzeigepflicht</b>	
Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, nach aussen in Erscheinung tretende Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind), sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.	Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, nach aussen in Erscheinung tretende Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind), sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.	
Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.		
<b>Art. 54 Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens</b>	<b>Art. 73 Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens</b>	
Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht.  Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.	Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn Anzeichen dafür bestehen, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt sein könnten.	
Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind.	Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 ff KRVO erfüllt sind (vgl. Anhang 2).	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.	Für Vorhaben die gemäss Art. 40 Abs. 1 KRVO nicht baubewilligungspflichtig sind, kommt ausschliesslich das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.	
<b>Art. 55 Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens</b>	<b>Art. 74 Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens</b>	
Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 54 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit.	Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 74 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit.	
	Bei allen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft zudem über allfällig nötige Zusatzbewilligungsgesuche.	
Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.	Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.	
<b>Art. 56 Baugesuch</b>	<b>Art. 75 Baugesuch</b>	
Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in vier, bei BAB-Gesuchen in fünf Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.	Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen ist bei der Baubehörde ein Baugesuch gemäss den Anforderungen des elektronischen Baubewilligungsverfahrens einzureichen. Bei Verzicht auf eine elektronische Einreichung ist ein Baugesuch auf amtlichem Formular in vier, bei BAB-Gesuchen in fünf Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.	
Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.	Die Einzureichenden Unterlagen sind im Anhang 3 aufgelistet. Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.	Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen (vgl. Anhang 2), ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.	
Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.	Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.	
Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).	Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).	
	Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.	
	<p><b>Art. 76 Baugespann</b></p> <p>Bei Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ist gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ein Baugespann nach Art. 43 KRVO aufzustellen.</p>	Ergänzungsempfehlung Baukommission: Profilierung tatsächliche Höhe (bisher wurde die Gebäudehöhe gemäss IVHB profiliert, welche nicht mit der tatsächlichen Höhe übereinstimmt)
	Es ist die tatsächliche in Erscheinung tretende Höhe (Dachhaut) zu profilieren.	
<b>2. Sicherheit und Gesundheit</b>	<b>2. Sicherheit und Gesundheit</b>	
<b>Art. 57 Vorkehren bei Bauarbeiten</b>	<b>Art. 77 Vorkehren bei Bauarbeiten</b>	
Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.	Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
<p>Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen/Emissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.</p>	<p>Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen/Emissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.</p>	
<p>Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.</p>	<p>Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu <b>verwerten</b> oder zu entsorgen.</p>	
<p><b>Art. 58 Energiehaushalt</b></p>		<p><i>Art. nicht notwendig, da Art. 56 BauG (Baugesuch) einen Energienachweis verlangt und zudem das kantonale Energiegesetz gilt.</i></p>
<p>Neue Gebäude und deren technische Einrichtungen sind so zu planen und auszuführen, dass bei deren Betrieb ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Umweltfreundliche Energieträger sind zu bevorzugen.</p>		
<p>Bei wesentlichen Umbauten sowie bei Erneuerungen bestehender Bauten oder technischer Einrichtungen sind verhältnismässige Massnahmen im Sinne des vorstehenden Absatzes zu treffen.</p>		
<p><b>3. Gestaltung</b></p>	<p><b>3. Gestaltung</b></p>	
<p><b>Art. 59 Dächer</b></p>	<p><b>Art. 78 Dächer und Dachaufbauten</b></p>	
<p>In den Kernzonen und der Dorfzone sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachgestaltung hat auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Das Bedachungsmaterial ist der Umgebung anzupassen. Die Gestaltung der Dächer hat mit</p>	<p>In den Kernzonen und der Dorfzone sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachgestaltung hat auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Das Bedachungsmaterial ist der Umgebung anzupassen. Die Gestaltung der</p>	

## Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)

## Entwurf Baugesetz (BauG)

## Bemerkungen

<p>grösster Sorgfalt zu erfolgen. Für gegliederte Gebäudeteile (Fassadenhöhe, max. 3.5 m, Grundfläche max. 25 m<sup>2</sup>) oder mehrgeschossige gegliederte Gebäudeteile (Grundfläche max. 15 m<sup>2</sup>) kann die Baubehörde Pult- und andere Dacharten sowie begehbare Dachterrassen gestatten.</p>	<p>Dächer hat mit grösster Sorgfalt zu erfolgen. Für gegliederte Gebäudeteile (Fassadenhöhe, max. 3.5 m, Grundfläche max. 25 m<sup>2</sup>) oder mehrgeschossige gegliederte Gebäudeteile (Grundfläche max. 15 m<sup>2</sup>) kann die Baubehörde Pult- und andere Dacharten sowie begehbare Dachterrassen gestatten.</p>	
<p>Die Baubehörde kann <b>zudem</b> für mehrgeschossige untergeordnete Gebäudeteile Abweichungen von der Vorschrift der geeigneten Dächer machen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, eine entsprechende Lösung architektonisch besser ist und die vorgesehene Dachart sich gut ins vorherrschende Ortsbild einfügt</p>	<p>Die Baubehörde kann für mehrgeschossige untergeordnete Gebäudeteile Abweichungen von der Vorschrift der geeigneten Dächer machen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, eine entsprechende Lösung architektonisch besser ist und die vorgesehene Dachart sich gut ins vorherrschende Ortsbild einfügt</p>	
<p>In der Gemischten Zone sind nur Sattel- und Walmdächer sowie Kreuzgiebeldächer zulässig. Die Dachgestaltung hat auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Das Bedachungsmaterial ist der Umgebung anzupassen. Für gegliederte, untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenbauten (Fassadenhöhe max. 4.5 m, Grundfläche max. 70 m<sup>2</sup>) kann die Baubehörde Pult- und andere Dacharten sowie begehbare Dachterrassen bewilligen.</p>	<p>In der Gemischten Zone sind nur Sattel- und Walmdächer sowie Kreuzgiebeldächer zulässig. Die Dachgestaltung hat auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Das Bedachungsmaterial ist der Umgebung anzupassen. Für gegliederte, untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenbauten (Fassadenhöhe max. 4.5 m, Grundfläche max. 70 m<sup>2</sup>) kann die Baubehörde Pult- und andere Dacharten sowie begehbare Dachterrassen bewilligen.</p>	
<p>In der Landwirtschaftszone sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachgestaltung hat auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Das Bedachungsmaterial ist der Umgebung anzupassen. Auf An- und Nebengebäuden sind auch Pultdächer zulässig.</p>	<p>In der Landwirtschaftszone sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachgestaltung hat auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Das Bedachungsmaterial ist der Umgebung anzupassen. Auf Anbauten, <b>Kleinbauten, Remisen und Kleinstbauten</b> sind auch Pultdächer zulässig. <b>Dies gilt auch für Nebenbauten einer Grundfläche von über 42 m<sup>2</sup>, wenn es sich gestalterisch gut einordnet.</b></p>	
<p>In der Kernzone, der Dorfzone und der Gemischten Zone darf die Summe aller Dachaufbauten (Dacheinschnitte, Dachausbauten und liegende Fenster) pro zusammenhängende Dachfläche in der Horizontal- und Vertikalprojektion höchstens 20 % der Dachfläche betragen. Die Dachaufbauten dürfen nicht störend in Erscheinung treten. Ein Anspruch auf diesen Höchstwert besteht nur, wenn dadurch</p>	<p>In der Kernzone, der Dorfzone, <b>den Wohnzonen</b> und der Gemischten Zone darf die Summe aller Dachaufbauten (Dacheinschnitte, Dachausbauten und liegende Fenster, <b>etc.</b>) pro zusammenhängende Dachfläche in der Horizontal- und Vertikalprojektion höchstens 25 % der Dachfläche betragen (<b>vgl. Anhang 3i</b>). Die Dachaufbauten dürfen nicht störend in Erscheinung treten. Ein Anspruch auf diesen Höchstwert besteht nur, wenn dadurch eine</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
eine architektonisch gute Gestaltung erreicht wird. Bei Kreuzgiebel-dächern sind Dachaufbauten und -einschnitte nicht zulässig.	architektonisch gute Gestaltung erreicht wird. Bei Kreuzgiebeldächern sind Dachaufbauten und -einschnitte nicht zulässig.	
In den übrigen Zonen sind die Dacharten frei wählbar. Attikageschosse ohne Einrechnung von Vordächern und Brüstungen sind auf den Fassadenfluchten unter einem Winkel von 45° zurückzusetzen. Haustechnisch bedingte Aufbauten wie Lüftungsschächte, Liftüberfahrten und Treppenaufgänge dürfen die oben erwähnte Dachhülle durchstossen.	In den übrigen Zonen sind die Dacharten frei wählbar. Attikageschosse ohne Einrechnung von Vordächern und Brüstungen sind auf den Fassadenfluchten unter einem Winkel von 45° zurückzusetzen.	
	Aufbauten, die über die Dachfläche hinausragen, sind nur zulässig, wenn sie technisch unerlässlich und gut gestaltet sind.	
<b>Art. 60 Energieanlagen</b>	<b>Art. 79 Energieanlagen</b>	
Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen; dabei sind die Anlagenteile gut in die Dacheindeckung einzubauen resp. aufzubauen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.	Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in den Kernzonen sowie in der Dorfzone im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen; dabei sind die Anlagenteile gut in die Dacheindeckung einzubauen resp. aufzubauen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.	<i>Bewilligungsfreie Solaranlagen sind in Art. 32a RPV geregelt. Zudem gibt es einen Leitfaden Solaranlagen des Kantons.</i>
	Kleinwindkraftanlagen sind nur in den Industriezonen der Industrie- und Gewerbezone und der Kiesaufbereitungs- und Lagerzone zulässig.	
Bei Gebäuden und Anlagen mit überdurchschnittlicher und förderungswürdiger Energieeffizienz (Minergie zertifiziert, Minergie-P zertifiziert, Gebäudesanierung mit Bestätigung des kantonalen Förderbeitrages) werden bei der Berechnung der Anschlussgebühren Abzüge von maximal 20% gewährt. Der Stadtrat erlässt dazu ein Reglement.		<i>Die Reduktion von 20 % der Anschlussgebühren ist im BauG sachfremd.</i>
<b>Art. 61 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern</b>	<b>Art. 80 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern</b>	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.	Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern von mehr als 1.0 m ab dem massgebenden Terrain, sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.	
Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden. Sie sind nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen.	Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden. Sie sind nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde verlangt hierfür Umgebungspläne.	<i>Empfehlung BK: Ergänzung Umgebungspläne</i>
Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind zurückhaltend einzusetzen.		<i>Aussage in erstem Abs. integriert</i>
<b>Art. 62 Reklamen und Hinweistafeln</b>	<b>Art. 81 Reklamen und Hinweistafeln</b>	
Reklamen und Hinweistafeln haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sie sind (mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe und Baureklamen) nur für die dort hergestellten und angebotenen Produkte und Dienstleistungen zulässig.	Dauerhafte und temporäre Reklamen und Hinweistafeln dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind (mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe und Baureklamen) nur für die dort hergestellten und angebotenen Produkte und Dienstleistungen zulässig.	
Auf öffentlichem Grund dürfen Plakate nur an den vom Stadtrat bezeichneten Plakatwänden angebracht werden	Auf öffentlichem Grund dürfen Plakate nur an den vom Stadtrat bezeichneten Plakatwänden angebracht werden	
<b>Art. 63 Antennen</b>	<b>Art. 82 Antennen</b>	
Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.	Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.	
Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb des Schutz-, Erhaltungs- oder Neugestaltungsbereiches ein Anschluss an Telekabel oder Gemeinschaftsantennen vorschreiben sowie das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen		<i>Empfehlung: streichen, da nicht mehr zeitgemäss</i>

**Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)**

**Entwurf Baugesetz (BauG)**

**Bemerkungen**

<p><b>Fussnote Zonenschema:</b></p>	<p><b>Art. 83 Futtersilos</b></p>	<p><i>Bisher als Fussnote in Zonenschema enthalten</i></p>
<p>Futtersilos sind in allen Zonen, ausser in den Wohnzonen 1 - 4 bis zu einer maximalen Höhe von 12.5 m inkl. Aufbauten wie Fräse, Rohre und dgl. entsprechend den gesetzlichen Grenzabstandsvorschriften zulässig.</p>	<p>Futtersilos sind in allen Zonen, ausser in den Wohnzonen 1 - 4 bis zu einer maximalen Höhe von 12.5 m inkl. Aufbauten wie Fräse, Rohre und dgl. entsprechend den gesetzlichen Grenzabstandsvorschriften zulässig.</p>	
<p>Futtersilos dürfen in der Landwirtschafts- und Industrie- und Gewerbezone die Höhe von 12.5 m überschreiten und maximal eine Höhe von 20.0 m inklusive Aufbauten wie Fräse, Rohre und dergleichen erreichen, wenn sie einen minimalen Grenzabstand entsprechend ihrer Höhe einhalten und sich vorzüglich in die Siedlung und die Landschaft einfügen. In diesen Fällen haben die Futtersilos einen minimalen Abstand von den übrigen Bauzonen von 100 m einzuhalten. Die Baubehörde kann bei Bedarf zur Begleitung und Beurteilung die Gestaltungsberatung beiziehen.</p>	<p>Futtersilos dürfen in der Landwirtschafts- und Industrie- und Gewerbezone die Höhe von 12.5 m überschreiten und maximal eine Höhe von 20.0 m inklusive Aufbauten wie Fräse, Rohre und dergleichen erreichen, wenn sie einen minimalen Grenzabstand entsprechend ihrer Höhe einhalten und sich vorzüglich in die Siedlung und die Landschaft einfügen. In diesen Fällen haben die Futtersilos einen minimalen Abstand von den übrigen Bauzonen von 100 m einzuhalten. Die Baubehörde kann bei Bedarf zur Begleitung und Beurteilung die Gestaltungsberatung beiziehen.</p>	
<p><b>4. Temporäre Nutzung</b></p>	<p><b>4. Temporäre Nutzung</b></p>	
<p><b>Art. 64 Lagerplätze</b></p>	<p><b>Art. 84 Lagerplätze</b></p>	
<p>Die Lagerung von Materialien und Gütern aller Art usw. ist nur an den vom Stadtrat bezeichneten Stellen zulässig. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Die Lagerung von Materialien und Gütern aller Art usw. ist nur an den vom Stadtrat bezeichneten Stellen zulässig. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.</p>	
	<p>Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern.</p>	<p><i>Empfehlung BK: Aufnahme</i></p>
	<p>Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald-, Gewässer-, Strassenabstände etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen einzuhalten.</p>	<p><i>Empfehlung BK: Aufnahme</i></p>
<p>Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen und Ablagerungen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder</p>	<p>Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen und Ablagerungen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.	übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.	
Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.	Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.	
<b>Art. 65 Rast- und Zeltplätze</b>	<b>Art. 85 Rast- und Zeltplätze</b>	
Für bestimmte Gebiete kann der Stadtrat zeitlich beschränkte Ausnahmen für Rast- und Zeltplätze gestatten, wenn dadurch keine Gefährdung des Waldes, der Gewässer und des Landschaftsbildes entsteht.	Für bestimmte Gebiete kann der Stadtrat zeitlich beschränkte Ausnahmen für Rast- und Zeltplätze gestatten, wenn dadurch keine Gefährdung des Waldes, der Gewässer und des Landschaftsbildes entsteht.	
<b>5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung</b>	<b>5. Verkehr</b>	
<b>Art. 66 Verkehrssicherheit</b>	<b>Art. 86 Verkehrssicherheit</b>	
Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.	Die Baubehörde sorgt dafür, dass die <a href="#">stadteigenen</a> Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.	
Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.	Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen. <a href="#">Die jeweils gültigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen) werden zur Beurteilung beigezogen.</a>	
Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Dachwasser, Dachlawinen oder Meteorwasser die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Meteorwasser darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden. Bleiben die	Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Dachwasser, Dachlawinen oder Meteorwasser die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Meteorwasser darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden. Bleiben die	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
<p>Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.</p>	<p>Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.</p>	
<p><b>Art. 67 Garage- und Hofzufahrten</b></p>	<p><b>Art. 87 Zu- und Ausfahrten</b></p>	
<p>Für Zufahrten von Quartier- und übergeordneten Strassen zu Garagen gelten folgende Bestimmungen:</p> <p>Zufahrten zu Garagen dürfen höchstens 15%, Zufahrten zu Höfen höchstens 12% Neigung aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 3.0 m oder von der Trottoirgrenze aus wenigstens 1.0 m mit einer maximalen Neigung von +/- 5% verlaufen.</p> <p>Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 6.0 m Länge so anzulegen, dass Motorfahrzeuge abgestellt werden können, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Autounterständen, bzw. Abstellplätzen ist ein minimaler Abstand von 2.5 m vom Strassenrand, bzw. 5.5 m vom gegenüberliegenden Strassenrand einzuhalten.</p>	<p>Garagen mit direkter Ausfahrt auf Quartier- und übergeordneten Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 6.0 m Länge aufweisen, dass Motorfahrzeuge abgestellt werden können, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.</p> <p>Bei Autounterständen ist ein minimaler Abstand von 2.5 m vom Strassenrand mindestens jedoch 5.5 m vom gegenüberliegenden Strassenrand einzuhalten. Nicht überdachte Abstellplätze haben einen minimalen Abstand von 1.0 m vom Strassenrand einzuhalten.</p> <p>Zufahrten zu Garagen dürfen höchstens 15% Neigung, Zufahrten zu Höfen höchstens 12% Neigung aufweisen.</p>	
	<p>Rampen müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 3.0 m oder von der Trottoirgrenze aus wenigstens 1.0 m mit einer maximalen Neigung von +/- 5% verlaufen.</p>	
<p>In der Kernzone, Dorfzone sowie in den Gestaltungsbereichen (Art. 41 - 44) können Ausnahmen bewilligt werden.</p>	<p>In der Kernzone, Dorfzone sowie in den Gestaltungsbereichen können Ausnahmen bewilligt werden.</p>	
<p><b>Art. 68 Pflichtparkplätze</b></p>	<p><b>Art. 88 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder</b></p>	
<p>Bei sämtlichen Neubauten sowie bei Umbauten und Zweckänderungen, durch die zusätzlicher Verkehr entsteht, sind gemäss nachstehender Aufstellung, Abstellplätze und Garagen auf privatem Boden zu erstellen und ganzjährig zu unterhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnbauten</li> </ul>	<p>Bei sämtlichen Neubauten sowie bei Umbauten und Zweckänderungen, durch die zusätzlicher Verkehr entsteht, sind gemäss nachstehender Aufstellung, Abstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge auf privatem Boden zu erstellen und ganzjährig zu unterhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnbauten</li> </ul>	

## Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)

## Entwurf Baugesetz (BauG)

## Bemerkungen

<p>1 Platz pro Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche, darüber 2 Plätze. Zusätzlich pro 6 Parkplätze ein Besucherplatz, max. 4 Plätze pro Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkaufslokale 1 Platz pro 50 m<sup>2</sup> Ladenfläche</li> <li>- Pensionen, Hotels 1 Platz pro 5 Fremdenbetten</li> <li>- Restaurants 1 Platz pro 10 Sitzplätze</li> <li>- Bürobauten 1 Platz pro 30 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche</li> </ul>	<p>1 Platz pro Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> <b>anrechenbare Geschossfläche (aGF)</b>, darüber 2 Plätze;          bei 1-3 Pflichtparkplätzen = 0 Besucherparkplätze,          bei 4-6 Pflichtparkplätzen = 1 Besucherparkplatz,          bei 7-12 Pflichtparkplätze = 2 Besucherparkplätze,          bei 13-18 Pflichtparkplätze = 3 Besucherparkplätze usw.          (pro 6 weitere Pflichtparkplätze +1 Besucherparkplatz)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkaufslokale 1 Platz pro 50 m<sup>2</sup> Ladenfläche</li> <li>- Pensionen, Hotels 1 Platz pro 5 Fremdenbetten</li> <li>- Restaurants 1 Platz pro 10 Sitzplätze</li> <li>- Bürobauten 1 Platz pro 30 m<sup>2</sup> <b>anrechenbare Geschossfläche (aGF)</b></li> <li>- <b>Gewerbe- und Industriebauten</b> 1 Platz pro 130 m<sup>2</sup> <b>anrechenbare Geschossfläche (aGF)</b></li> </ul>	
<p>Für andere Bauten und Anlagen (Säle, etc.) bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei die einschlägigen Normen als Richtlinien gelten.</p>	<p>Für <b>weitere</b> Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze <b>unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen)</b>. Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.</p>	
<p>Bei neuen Wohnbauten und Umbauten ausserhalb der Kernzone muss die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl von 1 bis 5 Parkplätzen in Form von Garagen oder Abstellplätzen erstellt werden. Wird die Anzahl von 5 Parkplätzen übertroffen, muss mindestens die Hälfte der vorgesehenen Plätze in Form von Garagen oder Unterständen erstellt werden.</p>	<p>Bei neuen Wohnbauten und Umbauten ausserhalb der Kernzone muss die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl von 1 bis 5 Parkplätzen in Form von Garagen oder Abstellplätzen erstellt werden. Wird die Anzahl von 5 Parkplätzen übertroffen, muss mindestens die Hälfte der vorgesehenen Plätze in Form von Garagen oder Unterständen erstellt werden.</p>	
	<p><b>Für Fahrräder sind genügende Abstellplätze bereitzustellen. Für die Bestimmung der Anzahl können die aktuell gültigen VSS-</b></p>	

**Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)**

**Entwurf Baugesetz (BauG)**

**Bemerkungen**

	Normen beigezogen werden. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind die Abstellplätze zu überdachen.	
<b>Art. 69 Anordnung</b>	<b>Art. 89 Anordnung Abstellplätze</b>	
In der Altstadtzone dürfen wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Innenhöfe, Plätze und dgl. für die Anlage von Abstellplätzen nicht beseitigt werden. Sofern die Entfernung von Bäumen notwendig ist, ist gleichwertiger Ersatz erforderlich.	In der Altstadtzone dürfen wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen für die Anlage von Abstellplätzen nicht beseitigt werden. Sofern die Entfernung von Bäumen notwendig ist, ist gleichwertiger Ersatz erforderlich.	
	<b>Art. 90 Ersatzbeiträge für Motorfahrzeug-Abstellplätze</b>	
Ist in der Kernzone das Erstellen von Abstellplätzen auf eigenem Grund nicht möglich oder verletzt der Betrieb einer Parkierungsanlage öffentliche Interessen, kann der Stadtrat die Grundeigentümer zum Einkauf in eine Gemeinschaftsanlage verpflichten. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn sie zu einer Gefährdung des Verkehrs, einer Beeinträchtigung des Orts- und Strassenbildes führen würde oder unzumutbare Einwirkungen auf Nachbargrundstücke zur Folge hätte.	Ist in der Kernzone das Erstellen von Abstellplätzen auf eigenem Grund nicht möglich oder verletzt der Betrieb einer Parkierungsanlage öffentliche Interessen, kann der Stadtrat die Grundeigentümer zum Einkauf in eine Gemeinschaftsanlage verpflichten. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn sie zu einer Gefährdung des Verkehrs, einer Beeinträchtigung des Orts- und Strassenbildes führen würde oder unzumutbare Einwirkungen auf Nachbargrundstücke zur Folge hätte.	
Grundeigentümer in den übrigen Bauzonen, die ihrer Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen (auf eigenem Grund nicht möglich oder finanziell nicht zumutbar) nicht nachkommen, werden zur Leistung von Beiträgen an öffentliche Parkplätze nach Massgabe des Gesetzes betreffend die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer (GEG) oder zum Einkauf in eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet.	Grundeigentümer in den übrigen Bauzonen, die ihrer Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen nicht nachkommen, werden zur Leistung von Beiträgen an öffentliche Parkplätze nach Massgabe des Gesetzes betreffend die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer (GEG) oder zum Einkauf in eine bestehende Gemeinschaftsanlage verpflichtet.	
	<b>6. Versorgung und Entsorgung</b>	
<b>Art. 70 Werkleitungen</b>	<b>Art. 91 Werkleitungen</b>	
Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung	Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.	Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.	
Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Stadt zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.	Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Stadt zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.	
<b>Art. 71 Abwässer</b>	<b>Art. 92 Abwässer</b>	
Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.	Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.	
Einzelheiten bestimmt das Gesetz über die Abwasseranlagen der Stadt Maienfeld.	Einzelheiten bestimmt das Gesetz über die Abwasseranlagen der Stadt Maienfeld.	
<b>6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>	<b>7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>	
<b>Art. 72 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes</b>	<b>Art. 93 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes</b>	
Die Anlage von Vorbauten auf oder unter dem öffentlichen Grund ist im allgemeinen nicht zulässig. Sie kann in Ausnahmefällen gegen Unterzeichnung eines Reverses und Bezahlung einer Gebühr bewilligt werden	Die Anlage von Vorbauten auf oder unter dem öffentlichen Grund ist im Allgemeinen nicht zulässig. Sie kann in Ausnahmefällen gegen Unterzeichnung eines Reverses und Bezahlung einer Gebühr bewilligt werden.	
Überhängende Äste von Bäumen und Sträuchern müssen entfernt werden, wenn sie den Verkehr oder öffentliche Anlagen beeinträchtigen.	Überhängende Äste von Bäumen und Sträuchern müssen entfernt werden, wenn sie den Verkehr oder öffentliche Anlagen beeinträchtigen.	
Vorbauten wie Erker, Balkone usw. dürfen in der Regel nicht in den öffentlichen Luftraum hineinragen	Vorbauten wie Erker, Balkone usw. dürfen in der Regel nicht in den öffentlichen Luftraum hineinragen	

## Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)

## Entwurf Baugesetz (BauG)

## Bemerkungen

<p>Sofern die freie Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert und der Verkehr nicht gefährdet wird sowie keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann der Stadtrat die Benützung des öffentlichen Luftraumes für solche Bauten bewilligen, sofern sie mit ihrem tiefsten Punkt wenigstens 4.5 m höher als die Strasse oder 3.0 m höher als das Trottoir angelegt werden und nicht mehr als 1.5 m Ausladung haben.</p>	<p>Sofern die freie Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert und der Verkehr nicht gefährdet wird sowie keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann der Stadtrat die Benützung des öffentlichen Luftraumes für solche Bauten bewilligen, sofern sie mit ihrem tiefsten Punkt wenigstens 4.5 m höher als die Strasse oder 3.0 m höher als das Trottoir angelegt werden und nicht mehr als 1.5 m Ausladung haben.</p>	
<p><b>Art. 73 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke</b></p>	<p><b>Art. 94 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke</b></p>	
<p>Die Stadt ist berechtigt, auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten Tafeln mit Strassennamen, Verboten, Angaben über Leitungen, Höhen- und Vermessungsfixpunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung unentgeltlich sowie Kabelverteilkabinen, Schächte, Hydranten und dergleichen gegen Entschädigung anzubringen. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt sowie die Entfernung solcher Einrichtungen trägt die Stadt.</p>	<p>Die Stadt ist berechtigt, auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten <b>Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen</b>, Höhen- und Vermessungsfixpunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung unentgeltlich sowie Kabelverteilkabinen, Schächte, Hydranten und dergleichen gegen Entschädigung anzubringen. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt sowie die Entfernung solcher Einrichtungen trägt die Stadt.</p>	
<p>Den berechtigten Wünschen der Eigentümer über die Form, den Ort und die Art und Weise der Anbringung solcher Einrichtungen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.</p>	<p>Den berechtigten Wünschen der Eigentümer über die Form, den Ort und die Art und Weise der Anbringung solcher Einrichtungen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.</p>	
<p>Die Stadt ist befugt, Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken zu deponieren.</p>	<p>Die Stadt ist befugt, Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken zu deponieren.</p>	
<p><b>V Erschliessungsverordnung</b></p>	<p><b>VI Erschliessungsverordnung</b></p>	
<p><b>1. Allgemeines</b></p>	<p><b>1. Allgemeines</b></p>	
<p><b>Art. 74 Erschliessungsprogramm</b></p>	<p><b>Art. 95 Erschliessungsprogramm</b></p>	
<p>Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt erarbeitet.</p>	<p>Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt erarbeitet.</p>	

**Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)****Entwurf Baugesetz (BauG)****Bemerkungen**

<p>Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Stadt während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Stadt und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.</p>	<p>Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Stadt während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Stadt und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.</p>	
<p>Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.</p>	<p>Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.</p>	
<p><b>Art. 75 Erschliessungsgesetz und -reglemente</b></p>	<p><b>Art. 96 Erschliessungsgesetz und -reglemente</b></p>	
<p>Die Erschliessungsgesetze und -reglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Gesetze legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.</p>	<p>Die Erschliessungsgesetze und -reglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Gesetze legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.</p>	
<p>Die Erschliessungsgesetze und -reglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Stadt für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.</p>	<p>Die Erschliessungsgesetze und -reglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Stadt für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsgesetze und -reglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsgesetze ist die Gemeindeversammlung	Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsgesetze und -reglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsgesetze ist die Gemeindeversammlung	
Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Quartierplanungen.	Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Quartierplanungen.	
Die Erschliessungsgesetze und -reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.	Die Erschliessungsgesetze und -reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.	
	<b>Art. 97 Strassennamen</b>	
	Der Stadtrat entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Stadtgebiet.	
<b>2. Projektierung und Bewilligung</b>	<b>2. Projektierung und Bewilligung</b>	
<b>Art. 76 Generelle Projekte und Bauprojekte</b>	<b>Art. 98 Generelle Projekte und Bauprojekte</b>	
Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.	Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.	
Generelle Projekte sind während 30 Tagen in der Stadt öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt.	Generelle Projekte sind während 30 Tagen in der Stadt öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt.	
Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.	Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.	Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.	
<b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>	<b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>	
<b>Art. 77 Öffentliche Erschliessungsanlagen</b>	<b>Art. 99 Öffentliche Erschliessungsanlagen</b>	
Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Stadt nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.	Die <b>stadteigenen</b> Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Stadt nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen <b>für die im</b> Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.	
Anlagen der Feinerschliessung werden von der Stadt erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.  Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Stadt als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.	Anlagen der Feinerschliessung werden von der Stadt erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.  Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Stadt als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.	
Die Stadt sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.	Die Stadt sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller <b>stadteigenen Erschliessungsanlagen</b> .	
<b>Art. 78 Private Erschliessungsanlagen im Baugebiet</b>	<b>Art. 100 Private Erschliessungsanlagen im Baugebiet</b>	
Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen im Baugebiet ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.	Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen im Baugebiet ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet n sie die Ersatzvornahme an.	
Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten,	Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten,	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. <b>Die Baubehörde legt in solchen Fällen die Entschädigungen und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.</b> Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.	private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen <b>und diese</b> auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Baubehörde legt in solchen Fällen die Entschädigungen und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.	
Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen im Baugebiet, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.	Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen im Baugebiet, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.	
Die Stadt kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen. Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.	Die Stadt kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen. Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.	
<b>VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>	<b>VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>	
<b>Art 79 Vollzug</b>	<b>Art. 101 Vollzug</b>	
Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.	Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.	Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.	
	<b>Art. 102 Baubewilligungsgebühren</b>	
	Die Stadt erhebt für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und weiteren baupolizeilichen Verfahren sowie im Beschwerdeverfahren vor dem Stadtrat Gebühren.	
	Die Bemessung und Erhebung der Gebühren regelt der Stadtrat in einer separaten Verordnung.	
<b>Art. 80 Rechtsmittel</b>	<b>Art. 103 Rechtsmittel</b>	
Verfügungen und Anordnungen der Baukommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.	Verfügungen und Anordnungen der Baukommission, des Bauamts oder einzelner <b>Stadtfunctionäre</b> bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Beschwerde beim Stadtrat angefochten werden.	
Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.	Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.	
<b>Art. 81 Inkrafttreten</b>	<b>Art. 104 Inkrafttreten</b>	
Das vorliegende Baugesetz tritt <b>nach Annahme</b> durch die Stadt mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.	Das vorliegende Baugesetz tritt mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.	
Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.	Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.	
Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Stadt, insbesondere das	Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Stadt, insbesondere das	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
Baugesetz vom 26. November 1997, 29. Juni 1998 und 29. Juni 2000 als aufgehoben.	Baugesetz vom 26. November 1997, 29. Juni 1998, 29. Juni 2000 und 5. Juli 2011 als aufgehoben.	
<b>Anhang</b>	<b>Anhang</b>	
	<b>Anhang 1: Rahmenbedingungen Folgeplanung</b>	
	<p><b>Quartierplanpflicht Gemischte Zone Bahnhof</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Es ist ein qualitätssicherndes Verfahren in Form einer qualifizierten Parallelplanung (z.B. Studienauftrag, Wettbewerb) durchzuführen.</li> <li>– Die ortsbauliche Konzeption hat auf die besondere Lage am Grünraum und der historischen Strassenbebauung Bezug zu nehmen, sowie hinsichtlich der Gestaltung der öffentlichen Räume eine hohe Qualität aufzuweisen.</li> <li>– Hinsichtlich Nutzung, Bebauungsstruktur, Dichte, Aussenraumgestaltung und Erschliessung ist ein attraktives Zentrumsquartier zu schaffen.</li> <li>– Eine optimale Ausnützung der zulässigen Nutzung ist zu gewährleisten.</li> <li>– Es sind Erholungs- und Kinderspielfläche im Umfang von mind. 15% der gesamten anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zu erstellen.</li> <li>– Die Kehrachtsammlung ist innerhalb des Gebiets nach Massgabe der Stadt zu gewährleisten.</li> <li>– Die Freifläche ist öffentlich zugänglich zu gestalten. Eine geringfügige Anpassung der Freiflächenabgrenzung ist möglich.</li> <li>– Das Gebiet ist für die Öffentlichkeit durchlässig zu gestalten.</li> <li>– Allfällige Massnahmen aufgrund der Teilrevision Neuer-schliessung sind zu berücksichtigen.</li> </ul>	

Meldepflicht (Art. 56ff)	Anhang 2: Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	
<p>1. Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 19. Dezember 2005 beschlossen, nachfolgende Bauvorhaben (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO) dem Meldeverfahren zu unterstellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt. (Gilt nur für Kernzone, Dorfzone und Zonen im Erhaltungsbereich).</li> <li>2. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung. (Ausgenommen ausserhalb der Bauzonen, wo das ordentliche Verfahren durchzuführen ist).</li> <li>3. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial. (Gilt nur für Kernzone, Dorfzone und Zonen im Erhaltungsbereich);</li> <li>4. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m<sup>3</sup> (Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Passhütten, und dergleichen) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m<sup>2</sup>.</li> <li>5. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup> ;</li> <li>6. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup> ;</li> <li>7. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;</li> <li>8. Nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m<sup>2</sup> pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m<sup>2</sup> ausserhalb der Bauzonen.</li> </ol>	<p>Nachfolgende Bauvorhaben sind dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt. (Gilt nur für Kernzone, Dorfzone und Zonen im Erhaltungsbereich).</li> <li>3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung; <b>ausgenommen ausserhalb der Bauzonen.</b></li> <li>4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial. (Gilt nur für Kernzone, Dorfzone und Zonen im Erhaltungsbereich);</li> <li>5. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m<sup>3</sup> (Kleinbauten) sowie <b>Vel</b>unterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m<sup>2</sup>.</li> <li>9. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;</li> <li>10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;</li> <li>15. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;</li> <li>16. <b>nach dem Stand der Technik reflexionsarme Solaranlagen an Fassaden mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m<sup>2</sup> pro Fassade innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m<sup>2</sup> ausserhalb der Bauzonen;</b></li> <li>18. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen.</li> </ol>	<p><i>Hinweis: Vereinfachtes Bewilligungsverfahren gemäss Art. 50f KRVO</i></p>

## Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)

## Entwurf Baugesetz (BauG)

## Bemerkungen

<p>9. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen.</p> <p>2. Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet (Art. 51 Abs. 1 KRVO).</p> <p>3. Die übrigen in Art. 40 KRVO aufgeführten Bauvorhaben sind dem Bauamt vor Baubeginn mitzuteilen. Entsprechende Formulare können bei der Stadtkanzlei bezogen oder elektronisch heruntergeladen werden.</p> <p>Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzen könnte, leitet die Baubehörde das Baubewilligungsverfahren ein.</p>	<p>Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet (Art. 51 Abs. 1 KRVO).</p> <p>Die übrigen in Art. 40 KRVO aufgeführten Bauvorhaben sind dem Bauamt vor Baubeginn mitzuteilen. Entsprechende Formulare können bei der Stadtkanzlei bezogen oder elektronisch heruntergeladen werden.</p> <p>Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzen könnte, leitet die Baubehörde das Baubewilligungsverfahren ein.</p>	
<p><b>Art. 56 Baugesuch (Aufzählung)</b></p>	<p><b>Anhang 3: Beilagen Baugesuch</b></p>	
<p>Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:</p>	<p>Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:</p>	
<p>Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterplan mit Unterschrift Geometer) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;</p>	<p>Aktueller Grundbuchauszug und Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterplan mit Unterschrift Geometer) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, <b>projizierte Fassadenlinie</b>, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;</p>	
<p>bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;</p>	<p>bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;</p>	
<p>Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;</p>	<p>Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;	Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, <b>projizierte Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses</b> , Zweckbestimmung der Räume;	
Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Fassadenhöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;	Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Fassadenhöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;	
Fassadenpläne 1:100 mit massgebenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten;	Fassadenpläne 1:100 mit massgebenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten;	
detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 416;	detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416, der Abstellplätze ( <b>Motorfahrzeuge und Velo</b> ) sowie kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 416;	
Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;	Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, <b>Veloabstellplätzen</b> , Bepflanzungen usw.;	
Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;	Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;	
Angabe der approximativen Baukosten;	Angabe der approximativen Baukosten;	
Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;	Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;	
Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;	Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;	
Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuchsunterlagen gemäss kantonalen Vorschriften	Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuchsunterlagen gemäss kantonalen Vorschriften (samt Vorprüfungsbericht des kantonalen Tiefbauamtes).	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;	Energienachweis (inkl. Angabe Heizungstyp) sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;	
Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;	Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;	
Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;	Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;	
	Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der Kantonalen Lärmschutzfachleute;	
bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;	bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;	
Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;	Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;	
bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;	bei Bauvorhaben, einschliesslich temporärer Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;	
bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;	bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;	
bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);	bei Bauvorhaben, einschliesslich temporärer Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);	

Rechtsgültiges Baugesetz (BauG)	Entwurf Baugesetz (BauG)	Bemerkungen
bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;	bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;	
bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);	bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);	
bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;	bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;	
Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;	Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen, <b>Bohrungen</b> und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;	<i>Ergänzungsempfehlung Baukommission</i>
Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);	Angaben über Art, <b>Qualität</b> und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);	
bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.	bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.	
allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.	<b>Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbau-rechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke im Sinne von Art. 93 und Art.94, unter Beilage einschlägiger Auszüge und Belege aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen).</b>	
	allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.	

**Anhang 4: Definitionen, Begriffe, Skizzen**

Aktualisierte und an die IVHB angepasste Skizzen siehe Auflagedokument Baugesetz