

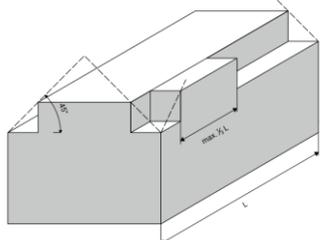
Teilrevision Baureglement

Synoptische Darstellung

Gelöschte Textstellen sind **rot durchgestrichen** markiert.
Neue Textstellen sind **blau** markiert.

I. Zweck und Geltungsbereich	I. Zweck und Geltungsbereich	
Art. 1 1. Zweck Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken: a) eine häusliche Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswerter Gebiete, b) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde, c) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes, a) d) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen.	Art. 1 1. Zweck Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken: a) eine häusliche Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswerter Gebiete, b) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde, c) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes, d) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen.	
Art. 2 2. Geltungsbereich ¹ Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Galgenen. ² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.	Art. 2 2. Geltungsbereich ¹ Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Galgenen. ² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.	
II. Planungsmittel	II. Planungsmittel	
Art. 3 1. Zonenplan ¹ Der gültige Zonenplan im Massstab von 1:2000 ist Bestandteil dieses Baureglements.	Art. 3 1. Zonenplan Planungsmittel ¹ Der gültige Zonenplan im Massstab von 1:2000 ist Bestandteil dieses Baureglements. ¹ Für die Planung stehen folgende Planungsmittel zur Verfügung: a. Richtpläne b. Nutzungspläne c. Gestaltungspläne d. Planungszonen	Beschränkung auf Artikelnummerierung Hierarchie der Planungsmittel berücksichtigen Übersicht der Planungsmittel schaffen Der Begriff Nutzungspläne subsumiert Zonen, Erschliessungs- und Schutzzonenpläne gemäss § 15 ff PBG
2. Richtpläne ² Der Gemeinderat kann nach § 13 PBG Richtpläne erlassen. Die Richtplanentwürfe sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen, bevor der Gemeinderat darüber beschliesst. Während der Auflagefrist kann sich jedermann dazu schriftlich beim Gemeinderat äussern. Der Gemeinderat hat zu den Einwendungen Stellung zu nehmen. Nach der Festsetzung durch den Gemeinderat sind die Richtpläne durch den Regierungsrat zu genehmigen.	² Der Gemeinderat kann nach § 13 PBG Richtpläne erlassen. Die Richtplanentwürfe sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen, bevor der Gemeinderat darüber beschliesst. Während der Auflagefrist kann sich jedermann dazu schriftlich beim Gemeinderat äussern. Der Gemeinderat hat zu den Einwendungen Stellung zu nehmen. Nach der Festsetzung durch den Gemeinderat sind die Richtpläne durch den Regierungsrat zu genehmigen.	Redundant mit § 13 PBG und § 11 PBV

3. Erschliessungsplan	3. Erschliessungsplan Art. 4 Nutzungspläne	Beschränkung auf Artikelnummerierung
³ Der Erschliessungsplan gemäss § 22 PBG wird von der Gemeindeversammlung erlassen.	³ Der Erschliessungsplan gemäss § 22 PBG wird von der Gemeindeversammlung erlassen.	Redundant mit § 22 PBG
	¹ Der Zonenplan ist Bestandteil dieses Baureglements. ² Es können Teilzonenpläne erlassen werden. ³ Im Erschliessungsplan können Bauzonen mit Groberschliessungspflicht zu Lasten der Grundeigentümer festgelegt werden.	Explizites Ermöglichen von Teilzonenplänen Präzisierung von § 38 Abs. 2 PBG
4. Gestaltungsplan	4. Gestaltungsplan	
⁴ Der Gemeinderat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3000 m ² , in der Kernzone von mindestens 1500 m ² , einen Gestaltungsplan nach § 24 PBG erlassen.	⁴ Der Gemeinderat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3000 m², in der Kernzone von mindestens 1500 m², einen Gestaltungsplan nach § 24 PBG erlassen.	Redundant mit § 24 PBG
5. Gestaltungsplanpflicht	5. Art. 5 Gestaltungsplanpflicht	Beschränkung auf Artikelnummerierung
⁵ Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete, die eine wesentliche Baulandfläche beanspruchen oder wo andere überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen, muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden.	¹ Für die im Zonenplan speziell mit Gestaltungsplanpflicht bezeichneten Gebiete, die eine wesentliche Baulandfläche beanspruchen oder wo andere überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen, und für grosse verkehrsintensive Einrichtungen mit mehr als 3'000 m² Verkaufsfläche oder mehr als 2'000 Fahrten pro Tag (an hundert Tagen im Jahr) muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden. ² In der Kernzone genügt eine Baulandfläche von 1'500 m ² für den Erlass eines Gestaltungsplans. ³ Der Gemeinderat kann Richtlinien für Gestaltungsplanpflichtgebiete erlassen.	Pflichtregelung von grossen Verkehrsintensive Einrichtungen gemäss kantonalem Richtplan (B-7.2)
		Reduktion Mindestfläche gemäss § 24 PBG, wie bisher (Art. 3 Abs. 4) Möglichkeit von Richtlinien schaffen
6. Offene Bauzonen Tischmacherhof	6. Offene Bauzonen Tischmacherhof	
⁶ Für die offenen Bauzonen Tischmacherhof nach Art. 46 besteht Gestaltungsplanpflicht.	⁶ Für die offenen Bauzonen Tischmacherhof nach Art. 46 besteht Gestaltungsplanpflicht.	GP-Pflicht ist im Zonenplan bereits rechtskräftig festgelegt; keine Wiederholung im Baureglement notwendig
7. Mehrere Gestaltungspläne	7. Mehrere Gestaltungspläne	
⁷ In allen Bauzonen mit Gestaltungsplanpflicht können auch mehrere Gestaltungspläne vorgelegt und erlassen werden, insofern die verbleibende gestaltungsplanpflichtige Baulandfläche ebenfalls noch die Minimalfläche nach Absatz 4 aufweist. Für die gemischte Zone Tischmacherhof gilt die Minimalfläche von 3000 m ² .	⁷ In allen Bauzonen mit Gestaltungsplanpflicht können auch mehrere Gestaltungspläne vorgelegt und erlassen werden, insofern die verbleibende gestaltungsplanpflichtige Baulandfläche ebenfalls noch die Minimalfläche nach Absatz 4 aufweist. Für die gemischte Zone Tischmacherhof gilt die Minimalfläche von 3000 m².	Redundant mit § 24 Abs. 1 PBG
III. Allgemeine Bauvorschriften		
A. Erschliessung		
Art. 4 Baureife		
¹ Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken errichtet werden.	¹ Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken errichtet werden.	Redundant mit § 53 PBG
² Ein Grundstück ist baureif, wenn es für die betreffende Nutzung genügend zugänglich ist und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.	² Ein Grundstück ist baureif, wenn es für die betreffende Nutzung genügend zugänglich ist und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.	Redundant mit § 37 Abs. 1 PBG

<p>³ Genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang, voraus. Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benützer und durch öffentliche Dienste gewachsen ist.</p>	<p>³ Genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang, voraus. Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benützer und durch öffentliche Dienste gewachsen ist.</p>	<p>Redundant mit § 37 Abs. 1 PBG</p>
<p>⁴ Für die Erschliessung gelten die Bestimmungen der §§ 37ff. PBG. B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</p>	<p>⁴ Für die Erschliessung gelten die Bestimmungen der §§ 37ff. PBG. B. A. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</p>	<p>Redundant mit § 37 Abs. 1 PBG</p>
<p>Art. 5 1. Gestaltung, Einordnung</p>	<p>Art. 6 1. Gestaltung, Einordnung</p>	<p>Beschränkung auf Artikelnummerierung</p>
<p>¹ Alle Bauten und Umbauten haben sich in ihrer ganzen äusseren Erscheinung in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p>	<p>¹ Alle Bauten und Umbauten haben sich in ihrer ganzen äusseren Erscheinung in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p>	
<p>² Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Gemeinderat im Bewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen.</p>	<p>² Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Gemeinderat im Bewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen.</p>	
<p>2. Erhöhte Anforderungen</p>	<p>2. Erhöhte Anforderungen</p>	
<p>³ An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt: a) im Sichtbereich der Pfarrkirche St. Martin, b) im Sichtbereich der Kapelle St. Jost.</p>	<p>³ An die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt: a) im Sichtbereich der Pfarrkirche St. Martin, b) im Sichtbereich der Kapelle St. Jost, c) in den Kernzonen, d) an exponierten Hanglagen.</p>	<p>Sicherstellung einer qualitätvollen Gestaltung für Standorte mit grosser Bedeutung für das Ortsbild.</p>
<p>Art. 6 3. Dachgestaltung</p>	<p>Art. 6 3. Dachgestaltung</p>	
<p>¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ansprechend zu gestalten.</p>	<p>⁴ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ansprechend zu gestalten. auf der Längsseite höchstens im Ausmass von einem Drittel der Fassadenlänge gestattet.</p>	<p>Messbare Regelung / Neue Skizze «Technische Erläuterungen», ersetzt best. Skizzen zu Art. 6</p>
		
		<p>Attikageschosse sollen Dachgeschossen gleichgestellt werden.</p>
<p>² Treppenhaus- und Liftaufbauten dürfen höchstens im Ausmass von einem Drittel der Fassadenlänge bis an die Fassade reichen.</p>	<p>² Treppenhaus- und Liftaufbauten dürfen höchstens im Ausmass von einem Drittel der Fassadenlänge bis an die Fassade reichen.</p>	<p>Rechtsgleichheit für alle Aufbauten, nicht nur für Treppenhaus- und Liftaufbauten.</p>
<p>4. Antennen</p>	<p>Art. 7 4. Antennen</p>	<p>Beschränkung auf Artikelnummerierung</p>
<p>³ Die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen ist nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind oder ein Anschluss an Gemeinschaftsanlagen zumutbar ist.</p>	<p>³ Die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen ist nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind oder ein Anschluss an Gemeinschaftsanlagen zumutbar ist.</p>	<p>Die Antennentechnologie wurde weitgehend durch das Kabelfernsehen abgelöst.</p>

⁴ Das Anbringen von Parabolantennen für den Privatgebrauch ist auf Balkonen und Hausdächern nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Antennen von Versorgungswerken und für Gemeinschaftsanlagen.	Das Anbringen von Parabolantennen oder ähnlichen Anlagen für den Privatgebrauch ist auf Balkonen und Hausdächern nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Antennen von Versorgungswerken und für Gemeinschaftsanlagen.	
5. Reklamen	Art. 8 5. Reklamen	Beschränkung auf Artikelnummerierung
⁵ Reklamen aller Art, Firmenschilder, Leuchtschriften usw. sind gestattet, wenn sie die bauliche Umgebung, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.	¹ Reklamen aller Art, Firmenschilder, Leuchtschriften usw. sind gestattet, wenn sie die bauliche Umgebung, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Fremdreklamen haben erhöhten Anforderungen an die Einordnung zu genügen. Innerhalb der Kernzone sind Fremdreklamen nicht gestattet.	Erhöhte Anforderungen an die Einordnung für Fremdreklamen im Sinne eines guten Ortsbildes
C. Konstruktion und Hygiene, Umgebungsgestaltung	B. Konstruktion und Hygiene, Umgebungsgestaltung	
Art. 7 1. Sicherheit und Gesundheit	Art. 7 1. Sicherheit und Gesundheit	
a) Grundsatz	a) Grundsatz	
¹ Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden.	¹ Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden.	Redundant mit § 54 Abs. 1 PBG
² Bauten zu Wohn-, Arbeits- oder Aufenthaltszwecken müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen.	² Bauten zu Wohn-, Arbeits- oder Aufenthaltszwecken müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen.	Redundant mit § 54 Abs. 2 PBG
³ Bei der Errichtung und bei wesentlichen Erweiterungen von Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind die dem Publikum zugänglichen Bereiche so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benützbar sind.	³ Bei der Errichtung und bei wesentlichen Erweiterungen von Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind die dem Publikum zugänglichen Bereiche so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benützbar sind.	Redundant mit § 57 Abs. 2 PBG
⁴ Mehrfamilienhäuser und Gebäude mit Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie den speziellen Bedürfnissen von behinderten Personen angepasst werden können. Entstehen dadurch unverhältnismässige Mehrkosten oder überwiegen andere Interessen, so kann auf Vorkehrungen für Behinderte ganz oder teilweise verzichtet werden.	⁴ Mehrfamilienhäuser und Gebäude mit Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie den speziellen Bedürfnissen von behinderten Personen angepasst werden können. Entstehen dadurch unverhältnismässige Mehrkosten oder überwiegen andere Interessen, so kann auf Vorkehrungen für Behinderte ganz oder teilweise verzichtet werden.	Redundant mit § 57 Abs. 3 PBG
Art. 8 b) Wohnhygiene	Art. 9 b) Wohnhygiene	Beschränkung auf Artikelnummerierung
¹ Wohn- und Schlafräume müssen eine Bodenfläche von wenigstens 10 m ² und eine lichte Raumhöhe von mindestens 2.25 m aufweisen. Im Dachgeschoss muss dieses Mass über mindestens 5 m ² Raumbodenfläche vorhanden sein.	¹ Wohn- und Schlafräume müssen eine Bodenfläche von wenigstens 10 m ² und eine lichte Raumhöhe von mindestens 2.25 m 2.30 m aufweisen. Im Dachgeschoss muss dieses Mass über mindestens 5 m ² Raumbodenfläche vorhanden sein.	Anpassung an zeitgemässes Bauen
² Alle Wohnungen müssen ausreichend besonnt werden. Die Wohn- und Schlafräume müssen durch Fenster belichtet und belüftet sein.	² Alle Wohnungen müssen ausreichend besonnt werden. Die Wohn- und Schlafräume müssen durch Fenster mit einer Fläche von mindestens 10% der Bodenfläche belichtet und belüftet sein, die direkt ins Freie führen.	Sicherung zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse, 10% sind Usanz und gängige Praxis
³ Alle Räume sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und dem Stand der Technik ausreichend gegen Schall, Wärmeverlust und Feuchtigkeit zu isolieren.	³ Alle Räume sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und dem Stand der Technik ausreichend gegen Schall, Wärmeverlust und Feuchtigkeit zu isolieren.	Redundant mit § 57 Abs. 2 PBG
Art. 9 2. Umgebungsgestaltung	Art. 10 2. Umgebungsgestaltung	Beschränkung auf Artikelnummerierung
Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen, soll genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten.	Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen, soll genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten.	

<p>Art. 10 3. Erholungsflächen, Kinderspielplätze</p> <p>¹ Beim Neubau von Wohnhäusern mit mindestens 5 Familienwohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten</p>	<p>Art. 11 3. Erholungsflächen, Kinderspielplätze</p> <p>¹ Beim Neubau von Wohnhäusern mit mindestens 5 Familienwohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen und Kinderspielplätze abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.</p>	<p>Beschränkung auf Artikelnummerierung</p> <p>Vereinfachung für Vollzug, da Familienwohnungen ein unbestimmter Rechtsbegriff ist</p>
<p>² Erholungsflächen sind in der Regel als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszugestalten.</p>	<p>² Erholungsflächen und Kinderspielplätze sind in der Regel als zusammenhängende Grünflächen mit attraktiven Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszugestalten.</p>	<p>Explizite Erwähnung der Kinderspielplätze und qualitative Anforderungen an Spiel- und Sitzgelegenheiten</p>
<p>³ Ihre Fläche hat wenigstens 20% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnungen zu entsprechen.</p>	<p>³ Ihre Fläche hat wenigstens 20% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnungen zu entsprechen.</p>	
	<p>⁴ Ist innerhalb der Kernzone die Bereitstellung von Erholungsflächen und Kinderspielplätze auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau, Betrieb oder Unterhalt von öffentlichen Kinderspielplätze zu verwenden ist. Die Ersatzabgabe beträgt Fr. 500.– pro m² fehlender Erholungsfläche und wird mit Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaukosten Stand 1. April 2025. Er wird per 1. April jedes Jahres angepasst.</p>	<p>§ 21 PBG verlangt die Möglichkeit einer Ersatzabgabe. Diese soll die Ausnahme bleiben, weshalb sie auf die Kernzone beschränkt wird und mit einer hohen Abgabe abgegolten werden muss, sofern der Bau nachweislich nicht möglich oder nicht zumutbar ist.</p>
<p>Art. 11 4. Abstellflächen</p> <p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung ein genügend grosser Abstellraum vorzusehen.</p> <p>² Zudem sind in der Nähe des Haus- oder Nebeneinganges genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrichtbehälter zu erstellen.</p>	<p>Art. 12 4. Abstellflächen</p> <p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung ein genügend mindestens 8 m² grosser Abstellraum vorzusehen.</p> <p>² Zudem sind in der Nähe des Haus- oder Nebeneinganges genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrichtbehälter zu erstellen.</p>	<p>Beschränkung auf Artikelnummerierung</p> <p>Messbare Regelung analog anderer Kantone (z.B. ZH, § 39 BBV I)</p>
<p>5. Gemeinschafts- und Bastelräume</p> <p>³ In Wohnhäusern und -siedlungen ab 5 Wohnungen sind Gemeinschafts- oder Bastelräume vorzusehen und dauernd für diesen Zweck zu erhalten.</p>	<p>5. Gemeinschafts- und Bastelräume</p> <p>In Wohnhäusern und -siedlungen ab 5 Wohnungen sind Gemeinschafts- oder Bastelräume vorzusehen und dauernd für diesen Zweck zu erhalten.</p>	<p>Auf die Pflicht von Gemeinschafts- und Bastelräume wird verzichtet, da der Bedarf und Nutzen für die Bewohner nicht mehr ausgewiesen ist; freiwillige Gemeinschafts- und Bastelräume bleiben zulässig und sind nach wie vor ausnutzungsbefreit (Art. 21 Abs. 3 Bst. d).</p>

	Art. 13 Gemeinschaftsunterkünfte	
	<p>¹ Als Gemeinschaftsunterkünfte gelten Unterkünfte, in denen Zimmer einzeln an zumeist nicht in persönlichen Beziehungen stehende Personen dauerhaft oder vorübergehend vermietet werden.</p> <p>² Die Änderung der Nutzweise von bestehenden Wohnungen und Hotelzimmern sowie die Nutzungsänderung von anderen bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Flächen in Gemeinschaftsunterkünften ist bewilligungspflichtig.</p> <p>³ Gemeinschaftsunterkünfte müssen neben Schlafräumen mit einer der Belegung angemessenen Fläche in hinreichender Zahl, Grösse und Art mindestens enthalten:</p> <p>a. Kochgelegenheit mit Wasseranschluss,</p> <p>b. Abschliessbare Wasch- und Duschgelegenheit sowie Toilettenanlage,</p> <p>c. Aufenthaltsraum.</p> <p>⁴ Bei besonderen Verhältnissen können Erleichterungen gestattet werden.</p>	Neue Rechtsgrundlage zum Schutz der Bewohner (analog Gemeinde Lachen)
D. Emissionen und Immissionen	C. Emissionen und Immissionen	
Art. 12 Emissionen, Immissionen, Luft	Art. 14 Emissionen, Immissionen, Luft	
¹ Bauten sind unzulässig, wenn aus der bestimmungsgemässen Benützung des Bauwerkes in der entsprechenden Zone unzulässige Einwirkungen auf die nähere und weitere Umgebung zu erwarten sind.	¹ Bauten sind unzulässig, wenn aus der bestimmungsgemässen Benützung des Bauwerkes in der entsprechenden Zone unzulässige Einwirkungen auf die nähere und weitere Umgebung zu erwarten sind.	Redundant mit § 55 PBG
² Missstände sind auf Weisung des Gemeinderates und auf Kosten des Grundeigentümers zu beheben.	² Missstände sind auf Weisung des Gemeinderates und auf Kosten des Grundeigentümers zu beheben.	
³ Bestehenden Betrieben ist der Weiterbestand und eine angemessene Erweiterung im Rahmen höchstens mässig störender Auswirkungen gewährleistet.	³ Bestehenden Betrieben ist der Weiterbestand und eine angemessene Erweiterung im Rahmen höchstens mässig störender Auswirkungen gewährleistet.	
⁴ Den einzelnen Nutzungszonen werden in den Zonenvorschriften Empfindlichkeitsstufen gemäss der Lärmschutzverordnung zugeordnet. Im Übrigen vollzieht der Gemeinderat im Rahmen seiner Kompetenzen die Lärmschutzverordnung und das kantonale Ausführungsrecht.	⁴ Den einzelnen Nutzungszonen werden in den Zonenvorschriften Empfindlichkeitsstufen gemäss der Lärmschutzverordnung zugeordnet. Im Übrigen vollzieht der Gemeinderat im Rahmen seiner Kompetenzen die Lärmschutzverordnung und das kantonale Ausführungsrecht.	
⁵ Es werden unterschieden: nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe.	¹ Es werden unterschieden: nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe.	
⁶ Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblichen grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.	² Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblichen grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.	
⁷ Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.	³ Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.	
⁸ Der Gemeinderat vollzieht im Rahmen seiner Kompetenzen die Vorschriften der Luftreinhalteverordnung und des kantonalen Ausführungsrechts.	⁸ Der Gemeinderat vollzieht im Rahmen seiner Kompetenzen die Vorschriften der Luftreinhalteverordnung und des kantonalen Ausführungsrechts.	

	⁴ Bestehenden Betrieben ist der Weiterbestand und eine angemessene Erweiterung im Rahmen höchstens mässig störender Auswirkungen gewährleistet.	
	Art. 15 Sexgewerbe Sexgewerbe ist ausschliesslich in den reinen Gewerbe- und Industriezonen erlaubt, in allen übrigen Zonen, einschliesslich Kernzone, verboten.	Neue Rechtsgrundlage für Vollzug
E. Verkehrssicherheit, Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder	D. Verkehrssicherheit, Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder	
Art. 13 1. Ein- und Ausfahrten, Garagevorplätze ¹ Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen oder andere Anlagen oder Pflanzen behindert werden. Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung.	Art. 16 1. Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze ¹ Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen oder andere Anlagen oder Pflanzen behindert werden. Massgebend sind die Sichtweiten gemäss den Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS). Ein- und Ausfahrten Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung.	Beschränkung auf Artikelnummerierung Verankerung der VSS-Normen als bewährte Richtlinien
² Ausfahrten sind drei Meter vor dem Strassen- bzw. grundstückseitigen Trottoirrand auf höchstens 3% Gefälle zu reduzieren.	² Ausfahrten sind drei Meter vor dem Strassen- bzw. grundstückseitigen Trottoirrand auf höchstens 3% Gefälle zu reduzieren.	
³ Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- oder Fahrbahnflächen zu beanspruchen.	³ Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- oder Fahrbahnflächen zu beanspruchen.	
Art. 14 2. Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder a) Grundsatz	Art. 17 2. Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder a) Grundsatz	Beschränkung auf Artikelnummerierung Beschränkung auf Artikelnummerierung
¹ Bei der Neuerstellung von Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe ausserhalb des Strassenbereiches genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen sind Abstellplätze im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfs zu errichten.	¹ Bei der Neuerstellung von Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe ausserhalb des Strassenbereiches genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen sind Abstellplätze im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfs zu errichten.	
² Die Zahl der Abstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen: a) bei Wohnbauten je Wohnraum bzw. 80 m ² Bruttonutzfläche 1 Abstellplatz, wobei Garagevorplätze nicht als Abstellplätze angerechnet werden. Ab 5 Wohnungen sind zusätzlich 20% der erforderlichen Abstellplätze für Besucher vorzusehen und als Besucherparkplätze zu erhalten. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden; b) bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten setzt der Gemeinderat die Abstellplätze entsprechend den Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) fest.	² Die Zahl der Abstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen: a) bei Wohnbauten je Wohnraum bzw. 80 m ² Bruttonutzgeschossfläche 1 Abstellplatz, wobei Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze angerechnet werden. Ab 5 Wohnungen sind zusätzlich 20% der erforderlichen Abstellplätze für Besucher vorzusehen und als Besucherparkplätze zu erhalten. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden; b) bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten setzt der Gemeinderat die Abstellplätze entsprechend den Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) fest.	Vereinheitlichung Begriffe

<p>³ Für Fahrräder sind bei Mehrfamilienhäusern sowie in der Regel bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten genügend Abstellplätze vorzusehen.</p>	<p>³ Für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen sind bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten sowie in der Regel bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten genügend witterungsgeschützte Abstellplätzeflächen bereit zu stellen vorzusehen. Für die Bemessung von Fahrradabstellplätzen sind die Normen des Schweizerischen Verbands für Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) massgebend.</p>	<p>Regelung auf Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohneinheiten beschränken. Ein- und Zweifamilienhäuser werden davon ausgenommen. Verankerung der VSS-Normen als bewährte Richtlinien</p>
<p>Art. 15 b) Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze</p>	<p>Art. 18 b) Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze</p>	<p>Beschränkung auf Artikelnummerierung</p>
<p>¹ Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkierungsanlagen zu verwenden ist.</p>	<p>¹ Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau, und Betrieb oder Unterhalt öffentlicher Parkierungsanlagen zu verwenden ist.</p>	<p>Verwendungszweck auch für Unterhalt erweitern</p>
<p>² Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 5000.– und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1. Oktober 1989 und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres angepasst.</p>	<p>² Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 5000.– 10'000.– und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1. Oktober 1989 Stand 1. April 2025 und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres angepasst.</p>	<p>Anpassung und Erhöhung Preisniveau (Fr. 5'000 [Stand April 1989] entsprechen mit 151.5 % indiziert [Stand April 2024] Fr. 7'575</p>
<p>Art. 16 3. Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger</p>	<p>Art. 19 -3. Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger</p>	<p>Beschränkung auf Artikelnummerierung</p>
<p>Bauten im Bereich von Strassen, Trottoirs und Wegen sind mit Dachrinnen und Ablaufrohren zu versehen. Ablaufrohre dürfen nicht ins Lichtraumprofil der Strasse und des Trottoirs hineinreichen. Auf Schrägdächern sind überdies Schneefänger anzubringen.</p>	<p>Bauten im Bereich von Strassen, Trottoirs und Wegen sind mit Dachrii und Ablaufrohren zu versehen. Ablaufrohre dürfen nicht ins Lichtraumprofil der Strasse und des Trottoirs hineinreichen. Auf Schrägdächern sind überdies Schneefänger anzubringen.</p>	
<p>Art. 17 4. Benennung der Strassen</p>	<p>Art. 20 4. Benennung der Strassen</p>	<p>Beschränkung auf Artikelnummerierung</p>
<p>Die Benennung der Strassen und Plätze sowie die Nummerierung der Gebäude ist Sache des Gemeinderates bzw. der von ihm beauftragten Kommission.</p>	<p>Die Benennung der Strassen und Plätze sowie die Nummerierung der Gebäude ist Sache des Gemeinderates bzw. der von ihm beauftragten Kommission.</p>	<p>Es wurde keine Kommission beauftragt</p>
<p>Art. 18 5. Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden</p>	<p>Art. 21 5. Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden</p>	<p>Beschränkung auf Artikelnummerierung</p>
<p>Der Gemeinderat kann auf privatem Grund Verkehrszeichen, Schilder, Einrichtungen für die Strassenbeleuchtung, Hydranten usw. anbringen. Berechtigte Wünsche der Grundeigentümer sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Gemeinderat kann auf privatem Grund Verkehrszeichen, Schilder, Einrichtungen für die Strassenbeleuchtung, Hydranten usw. anbringen. Berechtigte Wünsche der Grundeigentümer sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.</p>	
<p>F. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten</p>	<p>E. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten</p>	
<p>Art. 19 1. Offene und geschlossene Bauweise</p>	<p>Art. 22 1. Offene und geschlossene Bauweise</p>	<p>Beschränkung auf Artikelnummerierung</p>
<p>¹ Die offene Bauweise ist die Regel.</p>	<p>¹ Die offene Bauweise ist die Regel.</p>	
<p>² Die geschlossene und verdichtete Bauweise ist erlaubt, wo die Bau- und Zonenvorschriften sie zulassen.</p>	<p>² Die geschlossene und verdichtete Bauweise ist erlaubt, wo die Bau- und Zonenvorschriften sie zulassen.</p>	
<p>³ Wo bereits Strassen und Plätze mit zusammenhängenden Häuserreihen bestehen oder wo es die Zonenvorschriften oder Gestaltungspläne vorschreiben, muss wieder an die Seitenmauer des Nachbargebäudes angebaut werden.</p>	<p>³ Wo bereits Strassen und Plätze mit zusammenhängenden Häuserreihen bestehen oder wo es die Zonenvorschriften oder Gestaltungspläne vorschreiben, muss wieder an die Seitenmauer des Nachbargebäudes angebaut werden.</p>	
<p>Art. 20 2. Verdichtete Bauweise</p>	<p>Art. 23 2. Verdichtete Bauweise</p>	<p>Beschränkung auf Artikelnummerierung</p>
<p>¹ In den Wohnzonen W2 und W3 ist die individuelle verdichtete Bauweise ohne Gestaltungsplan zulässig.</p>	<p>¹ In den Wohnzonen W2, und W3 und W4 ist die individuelle verdichtete Bauweise ohne Gestaltungsplan zulässig.</p>	<p>Verdichtete Bauweise, zur Schaffung von mehr Wohnungen mit wenigstens vier Zimmern, soll auch in der W4-Zone ermöglicht werden.</p>

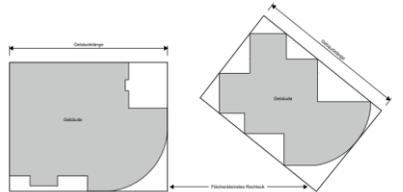
<p>² Sie bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens mit wohnlichen Siedlungen. Dies soll erreicht werden durch die Möglichkeit des individuellen Gestaltens in Haus und Garten, durch die Schaffung von gemeinschaftlichen Bereichen und Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sowie durch eine sparsame Erschliessung für den motorisierten Privatverkehr</p>	<p>² Sie bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens mit wohnlichen Siedlungen. Dies soll erreicht werden durch die Möglichkeit des individuellen Gestaltens in Haus und Garten, durch die Schaffung von gemeinschaftlichen Bereichen und Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sowie durch eine sparsame Erschliessung für den motorisierten Privatverkehr.</p>	
<p>³ Die Gebäudegruppen in verdichteter Bauweise haben mindestens zu umfassen: – in der Wohnzone W2 3 Wohneinheiten – in der Wohnzone W3 6 Wohneinheiten Als Wohneinheiten gelten Wohnungen mit wenigstens vier Zimmern.</p>	<p>³ Die Gebäudegruppen in verdichteter Bauweise haben mindestens zu umfassen: – in der Wohnzone W2 3 Wohneinheiten – in der Wohnzone W3 6 Wohneinheiten – in der Wohnzone W4 9 Wohneinheiten Als Wohneinheiten gelten Wohnungen mit wenigstens vier Zimmern.</p>	
<p>⁴ Liegen die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 3 vor, so kann der Gemeinderat die Ausnützungsziffer gegenüber der Grundordnung um maximal 5% erhöhen. Eine zusätzliche Erhöhung durch einen Gestaltungsplan ist nicht möglich.</p>	<p>⁴ Liegen die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 3 vor, so kann der Gemeinderat die Ausnützungsziffer gegenüber der Grundordnung um maximal 5% erhöhen. Eine zusätzliche Erhöhung durch einen Gestaltungsplan ist nicht möglich.</p>	
<p>⁵ Die übrigen Überbauungsmasse richten sich nach der Tabelle der Grundmasse in Art. 48.</p>	<p>⁵ Die übrigen Überbauungsmasse richten sich nach der Tabelle der Grundmasse in Art. 48.</p>	
<p>⁶ Es gilt keine Gebäudelängenbeschränkung, gegenüber Nachbargrundstücken kommt jedoch der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung. Die Gebäude- und Grenzabstände innerhalb einer verdichteten Überbauung können herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen oder wohngyienischen Interessen entgegenstehen.</p>	<p>⁶ Es gilt keine Gebäudelängenbeschränkung, gegenüber Nachbargrundstücken kommt jedoch der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung. Die Gebäude- und Grenzabstände innerhalb einer verdichteten Überbauung können herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen oder wohngyienischen Interessen entgegenstehen. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.</p>	<p>Ergänzung zur Verbesserung der Rechtssicherheit</p>
<p>Art. 21 3. Ausnützungsziffer a) Begriff</p>	<p>Art. 24 3. Ausnützungsziffer a) Begriff</p>	<p>Beschränkung auf Artikelnummerierung Beschränkung auf Artikelnummerierung</p>
<p>¹ Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude (BGF) und der anrechenbaren Landfläche (LF):</p>	<p>¹ Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude (BGF) und der anrechenbaren Landfläche (LF):</p>	
$AZ = \frac{BGF}{LF}$	$AZ = \frac{BGF}{LF}$	
<p>b) anrechenbare Bruttogeschossfläche</p>	<p>b) anrechenbare Bruttogeschossfläche</p>	<p>Beschränkung auf Artikelnummerierung</p>
<p>² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.</p>	<p>² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.</p>	

<p>³ Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:</p> <p>a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind;</p> <p>b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;</p> <p>c) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten, wie namentlich für Heizungen, Lift- und Klimaanlage;</p> <p>d) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie die Gemeinschafts- und Bastelräume in Wohnhäusern und -siedlungen ab 5 Wohnungen;</p> <p>e) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;</p> <p>f) verglaste Veranden, Wintergärten, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen;</p> <p>g) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, sowie offene Erdgeschosshallen und offene, überdeckte Dachterrassen;</p> <p>h) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;</p> <p>i) in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1.80 m beträgt;</p> <p>k) Aussenisolationen an bestehenden Bauten (Baujahr vor 1989).</p>	<p>³ Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:</p> <p>a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind;</p> <p>b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;</p> <p>c) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten, wie namentlich für Heizungen, Lift- und Klimaanlage;</p> <p>d) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie die Gemeinschafts- und Bastelräume in Wohnhäusern und -siedlungen ab 5 Wohnungen;</p> <p>e) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;</p> <p>f) verglaste Veranden, Wintergärten, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen und ohne Isolierverglasung;</p> <p>g) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, sowie offene Erdgeschosshallen und offene, überdeckte Dachterrassen;</p> <p>h) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;</p> <p>i) in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1.80 m beträgt;</p> <p>k) Aussenisolationen an bestehenden Bauten (Baujahr vor 1989).</p>	<p>Präzisierung gemäss Vollzugspraxis</p>
<p>c) anrechenbare Landfläche</p>	<p>c) anrechenbare Landfläche</p>	<p>Beschränkung auf Artikelnummerierung</p>
<p>⁴ Die anrechenbare Landfläche (LF) ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.</p>	<p>⁴ Die anrechenbare Landfläche (LF) ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.</p>	
<p>⁵ Nicht angerechnet werden:</p> <p>a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald,</p> <p>b) die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt,</p> <p>c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.</p>	<p>⁵ Nicht angerechnet werden:</p> <p>a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald,</p> <p>b) die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt,</p> <p>c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.</p>	
<p>Art. 22 d) Ausnutzungsübertragung</p>	<p>Art. 25 d) Ausnutzungsübertragung</p>	<p>Beschränkung auf Artikelnummerierung</p>
<p>¹ Grundeigentümer von angrenzenden Grundstücken derselben Zone können noch nicht beanspruchte Nutzung eines Nachbargrundstückes durch Dienstbarkeitsvertrag auf die Bauparzelle übertragen.</p>	<p>¹ Grundeigentümer von angrenzenden oder in angemessener Beziehung zueinanderstehenden Grundstücken derselben Zone können noch nicht beanspruchte Nutzung eines Nachbargrundstückes bis max. 10% der begünstigten Landfläche durch einen Dienstbarkeitsvertrag auf die Bauparzelle übertragen.</p>	<p>AZ-Transfer über z.B. Strassengrundstücke ermöglichen, zur Wahrung des Zonencharakters jedoch im Ausmass beschränken</p>

² Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.	² Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.	
Art. 23 4. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken	Art. 23 — 4. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken	Grundstücksmutationen werden vom Geometer der Gemeinde gemeldet; die Gemeinde prüft von Amtes wegen deren Zulässigkeit.
¹ Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnutzungsziffer der ursprünglichen beziehungsweise neuen Parzelle nicht überschritten werden.	¹ Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnutzungsziffer der ursprünglichen beziehungsweise neuen Parzelle nicht überschritten werden.	
² Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen, Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke.	² Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen, Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke.	
³ Diese Beschränkungen sind bei Bedarf im Grundbuch anzumerken.	³ Diese Beschränkungen sind bei Bedarf im Grundbuch anzumerken.	
⁴ Abparzellierungen und Stockwerkeigentums-Begründungen sind meldepflichtig.	⁴ Abparzellierungen und Stockwerkeigentums-Begründungen sind meldepflichtig.	Stockwerkeigentumsbegründungen unterstehen nicht der gesetzlichen Bewilligungspflicht
Art. 24 5. Geschosszahl	Art. 26 5. Geschosszahl	Beschränkung auf Artikelnummerierung
¹ Die zulässige Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.	¹ Die zulässige Vollgeschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.	Begriffe vereinheitlichen
² Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 50% der Fassadenabwicklung um mehr als 1.70 m, bis oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragt. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.	² Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 50% der Fassadenabwicklung um mehr als 1.70 m, bis oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragt. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.	
³ Dach- und Attikageschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die innerhalb der lichten Höhe von 1.80 m liegende Grundfläche mehr als 60% derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.	³ Dach- und Attikageschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die innerhalb der lichten Höhe von 1.80 m liegende Grundfläche Geschossfläche mehr als 60% derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.	Begriff der Geschossfläche ergibt sich aus SIA 416
Art. 25 6. Abstände	Art. 27 6. Abstände	Beschränkung auf Artikelnummerierung
a) Grenzabstand, Begriff und Messweise	a) Grenzabstand, Begriff und Messweise	Beschränkung auf Artikelnummerierung
¹ Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade.	¹ Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Die Messweise des Grenzabstandes richtet sich nach kantonalem Recht.	Redundant mit § 59 Abs 1 PBG
² Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel gegenüber derjenigen Gebäudeseite, die am meisten Wohnräume enthält (Hauptwohnseite), der kleine Grenzabstand gegenüber allen anderen Gebäudeseiten.	² Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel gegenüber derjenigen Gebäudeseite, die am meisten Wohnräume enthält (Hauptwohnseite), der kleine Grenzabstand gegenüber allen anderen Gebäudeseiten.	
³ Die Grenzabstände werden senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen.	³ Die Grenzabstände werden senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen.	Redundant mit § 59 Abs. 1 PBG
⁴ Vorbauten wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone usw. dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1.50 m unterschreiten, sofern sie, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.	⁴ Vorbauten wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone usw. dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1.50 m unterschreiten, sofern sie, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.	

Art. 26 Mass	Art. 26 — Mass	
Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m. Vorbehalten bleiben die besonderen Abstände nach der Tabelle in Art. 48 sowie innerhalb von Gestaltungsplänen.	Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m. Vorbehalten bleiben die besonderen Abstände nach der Tabelle in Art. 48 sowie innerhalb von Gestaltungsplänen.	Redundant mit § 60 Abs. 1 PBG
Art. 27 Ermittlung	Art. 27 — Ermittlung	
¹ Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.	¹ Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.	Redundant mit § 60 Abs. 2 PBG
² Nicht berücksichtigt werden: a) die Höhe des Giebeldreieckes bei Giebelfassaden; b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen; c) das Attikageschoss und die Dachbrüstung, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sind.	² Nicht berücksichtigt werden: a) die Höhe des Giebeldreieckes bei Giebelfassaden; b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen; c) das Attikageschoss und die Dachbrüstung, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sind.	Redundant mit § 60 Abs. 3 PBG
³ Bei Dachneigung über 45 Grad wird das Mehrmass, das sich bei einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet.	³ Bei Dachneigung über 45 Grad wird das Mehrmass, das sich bei einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet.	Redundant mit § 60 Abs. 4 PBG
⁴ Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.	⁴ Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.	Redundant mit § 60 Abs. 5 PBG
Art. 28 Nebenbauten, unterirdische Bauten	Art. 28 — Nebenbauten, unterirdische Bauten	
¹ Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60 m ² Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.	¹ Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60 m² Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.	Redundant mit § 61 Abs. 1 PBG
² Unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht oder nicht mehr als 1 m überragen, dürfen 1 m an die Grenze heranreichen.	² Unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht oder nicht mehr als 1 m überragen, dürfen 1 m an die Grenze heranreichen.	Redundant mit § 61 Abs. 2 PBG
³ Für Nebenbauten und unterirdische Bauten kann der Gemeinderat bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten.	³ Für Nebenbauten und unterirdische Bauten kann der Gemeinderat bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten.	Redundant mit § 61 Abs. 3 PBG
Art. 29 Mehrlängenzuschlag	Art. 28 Mehrlängenzuschlag	
¹ In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20 m lang sind, auf den betreffenden Längsseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Die Zuschläge werden senkrecht zur Fassade gemessen.	¹ In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20 m lang sind, auf den betreffenden Längsseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Die Zuschläge werden senkrecht zur Fassade gemessen.	
² Nebenbauten werden für den Mehrlängenzuschlag nicht gerechnet.	² Nebenbauten und unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG werden für den Mehrlängenzuschlag nicht gerechnet.	Unterirdische Baute vom Mehrlängenzuschlag befreien
³ Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen, sofern dadurch nicht berechnete Interessen Dritter beeinträchtigt werden.	³ Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen, sofern dadurch nicht berechnete Interessen Dritter beeinträchtigt werden.	

Art. 30 Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes	Art. 30 — Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes	
Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände durch einen Dienstbarkeitsvertrag unter den Grundeigentümern ungleich verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen; sie kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.	Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände durch einen Dienstbarkeitsvertrag unter den Grundeigentümern ungleich verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen; sie kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.	Redundant mit § 62 Abs. 1 PBG
Art. 31 b) Gebäudeabstand	Art. 31 — b) Gebäudeabstand	
¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände.	¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände.	Redundant mit § 63 Abs. 1 PBG
² Bei mehreren Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.	² Bei mehreren Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.	Redundant mit § 63 Abs. 3 PBG
³ Nebenbauten dürfen unter sich und zu anderen Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.	³ Nebenbauten dürfen unter sich und zu anderen Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.	Redundant mit § 63 Abs. 2 PBG
⁴ Steht bei Inkrafttreten dieses Baureglements auf dem Nachbargrundstück bereits eine Hochbaute in geringerem Abstand zur Grenze, als dieses Baureglement vorschreibt, genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes.	⁴ Steht bei Inkrafttreten dieses Baureglements auf dem Nachbargrundstück bereits eine Hochbaute in geringerem Abstand zur Grenze, als dieses Baureglement vorschreibt, genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes.	Redundant mit § 63 Abs. 4 PBG
Art. 32 c) Strassenabstand	Art. 32 — c) Strassenabstand	
¹ Der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen richtet sich nach den Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.	¹ Der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen richtet sich nach den Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.	Redundant mit § 65 Abs. 1 PBG
² Bei Privatstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand von 3 m einzuhalten. Bei Mauern und Einfriedungen sind die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung zu beachten.	² Bei Privatstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand von 3 m einzuhalten. Bei Mauern und Einfriedungen sind die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung zu beachten.	Redundant mit § 65 Abs. 2 PBG
Art. 33 d) Gewässerabstand	Art. 33 — d) Gewässerabstand	
¹ Gegenüber nicht eingedeckten fliessenden Gewässern ist von der Fassade ein Abstand von 5 m einzuhalten. Der Abstand wird von der Vermarkung oder, wo diese fehlt, von der oberen Böschungskante des Gewässers aus gemessen.	¹ Gegenüber nicht eingedeckten fliessenden Gewässern ist von der Fassade ein Abstand von 5 m einzuhalten. Der Abstand wird von der Vermarkung oder, wo diese fehlt, von der oberen Böschungskante des Gewässers aus gemessen.	Redundant mit § 66 PBG
² Gegenüber eingedolten Gewässern ist der Gewässerabstand mittels Baulinien festzulegen. Fehlen Baulinien, so beträgt der Abstand 3 m gegenüber der Mittelachse der Eindolung, mindestens jedoch 1 m ab dem Bauwerk der Eindolung.	² Gegenüber eingedolten Gewässern ist der Gewässerabstand mittels Baulinien festzulegen. Fehlen Baulinien, so beträgt der Abstand 3 m gegenüber der Mittelachse der Eindolung, mindestens jedoch 1 m ab dem Bauwerk der Eindolung.	Redundant mit § 66 PBG
Art. 34 e) Waldabstand	Art. 34 — e) Waldabstand	
¹ Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 15 m ab Waldgrenze einzuhalten. Die Waldgrenze verläuft 2 m ausserhalb der in den Grundbuchplänen eingetragenen Stockgrenzen.	¹ Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 15 m ab Waldgrenze einzuhalten. Die Waldgrenze verläuft 2 m ausserhalb der in den Grundbuchplänen eingetragenen Stockgrenzen.	Redundant mit § 67 Abs. 1 PBG
² Erschliessungsstrassen sowie landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sind im Abstandsbereich zulässig.	² Erschliessungsstrassen sowie landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sind im Abstandsbereich zulässig.	Redundant mit § 67 Abs. 2 PBG
Art. 35 f) Andere Abstandsvorschriften	Art. 35 — f) Andere Abstandsvorschriften	
¹ Baulinien gehen den Abstandsvorschriften vor	¹ Baulinien gehen den Abstandsvorschriften vor	Redundant mit § 68 Abs. 2 PBG.
² Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht.	² Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht.	Redundant mit § 68 Abs. 3 PBG.

<p>Art. 36 7. Firsthöhe ¹ Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion bzw. des Attikageschosses. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.</p>	<p>Art. 29 6. Firsthöhe ¹ Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion bzw. des Attikageschosses. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.</p>	<p>Beschränkung auf Artikelnummerierung Freiwillige Abgrabungen (z.B. Garageneinfahrten) nicht bestrafen</p>
<p>² Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.</p>	<p>² Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.</p>	
<p>Art. 37 8. Gebäudelänge ¹ Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade.</p>	<p>Art. 30 7. Gebäudelänge ¹ Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade. Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die senkrechte Projektion einer Hauptbaute umschliesst.</p>	<p>Beschränkung auf Artikelnummerierung Vereinfachung der Regelung Neue Skizze «Technische Erläuterungen»</p>
		
<p>² Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade.</p>	<p>² Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade.</p>	
<p>³ Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten werden nicht berücksichtigt. Bei verdichteter Bauweise nach Art. 20 gilt keine Gebäudelängenbeschränkung; dagegen kommt, wie auch bei zusammengebauten Gebäuden, der Mehrlängenzuschlag zu Anwendung.</p>	<p>³ Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten werden nicht berücksichtigt. Bei verdichteter Bauweise nach Art. 20 gilt keine Gebäudelängenbeschränkung; dagegen kommt, wie auch bei zusammengebauten Gebäuden, der Mehrlängenzuschlag zu Anwendung.</p>	

IV. Zonenvorschriften	IV. Zonenvorschriften	IV. Zonenvorschriften
Art. 38 Zoneneinteilung	Art. 31 Zoneneinteilung	Art. 31 Zoneneinteilung
Das Gebiet der Gemeinde Galgenen wird in folgende Zonen eingeteilt.	Das Gebiet der Gemeinde Galgenen wird in folgende Zonen eingeteilt.	Das Gebiet der Gemeinde Galgenen wird in folgende Zonen eingeteilt.
<i>A. Bauzonen</i>	<i>A. Bauzonen</i>	<i>A. Bauzonen</i>
a) Landhauszone gelb LH	a) Landhauszone gelb LH	a) Landhauszone gelb LH
b) Wohnzone 2 Geschosse ocker W2	b) Wohnzone 2 Geschosse ocker W2	b) Wohnzone 2 Geschosse ocker W2
c) Wohnzone 3 Geschosse orange W3	c) Wohnzone 3 Geschosse orange W3	c) Wohnzone 3 Geschosse orange W3
d) Wohnzone 4 Geschosse rot W4	d) Wohnzone 4 Geschosse rot W4	d) Wohnzone 4 Geschosse rot W4
e) Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse hell-violett WG3	e) Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse hell-violett WG3	e) Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse hell-violett WG3
f) Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse rot-violett WG4	f) Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse rot-violett WG4	f) Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse rot-violett WG4
g) Kernzone braun K	g) Kernzone braun K	g) Kernzone braun K
h) Gewerbezone blau G	h) Gewerbezone blau G	h) Gewerbezone blau G
i) Industriezone blau-violett I	i) Industriezone blau-violett I	i) Industriezone blau-violett I

k) Spezialzone Bodenwis	sandbraun SB	k) Spezialzone Bodenwis	sandbraun SB	
l) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	grau OE	l) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	grau OE	
m) Wohnzone Tischmacherhof	rosa WT	m) Wohnzone Tischmacherhof	rosa WT	
n) Gemischte Zone Tischmacherhof	hellblau GZT	n) Gemischte Zone Tischmacherhof	hellblau GZT	
<i>B. Nichtbauzonen</i>		<i>B. Nichtbauzonen</i>		
o) Landwirtschaftszone	hellgrün LW	o) Landwirtschaftszone	hellgrün LW	
p) Zone für Lager- und Abstellplätze	rosa P	p) Zone für Lager- und Abstellplätze	rosa P	
<i>C. Schutzzone</i>		<i>C. Schutzzone</i>		
q) Naturschutzgebiete, Schutzobjekte, Schutzzonen		q) Naturschutzgebiete, Schutzobjekte, Schutzzonen		
<i>D. Übrige Gebiete</i>		<i>D. Übrige Gebiete</i>		
r) Übriges Gemeindegebiet	weiss UE	r) Übriges Gemeindegebiet	weiss UE	
s) Reservegebiet	hellgrün, schraffiert RS	e) Reservegebiet	hellgrün, schraffiert RS	Reservegebiete sind Landwirtschaftszonen; die künftigen Siedlungsentwicklungsgebiete sind im kantonalen Richtplan festgelegt und haben die kommunalen Reservegebiete abgelöst.
A. Bauzonen		A. Bauzonen		
Art. 39 1. Landhauszonen		Art. 32 1. Landhauszonen		Beschränkung auf Artikelnummerierung
¹ Die Landhauszone bezweckt eine zurückhaltende, landschaftsschonende Überbauung mit Wohnbauten; Gewerbebetriebe sind nicht gestattet.		¹ Die Landhauszone bezweckt eine zurückhaltende, landschaftsschonende Überbauung mit Wohnbauten; Gewerbebetriebe sind nicht gestattet.		
² Der Gemeinde dürfen in der Landhauszone Gusöteli keine Erschliessungskosten erwachsen.		² Der Gemeinde dürfen in der Landhauszone Gusöteli keine Erschliessungskosten erwachsen.		
³ Es sind nur Giebeldächer zugelassen. Der Einordnung der Bauten in die Landschaft ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.		³ Es sind nur Giebeldächer zugelassen. Der Einordnung der Bauten in die Landschaft ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.		
Art. 40 2. Wohnzonen		Art. 33 2. Wohnzonen		Beschränkung auf Artikelnummerierung
¹ Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.		¹ Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.		
² Dem Zonencharakter entsprechende, nicht störende Gewerbebetriebe wie Läden usw. sind gestattet.		² Dem Zonencharakter entsprechende, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.		Vereinfachung analog WG-Zone
Art. 41 3. Wohn- und Gewerbebezonen		Art. 34 3. Wohn- und Gewerbebezonen		Beschränkung auf Artikelnummerierung
¹ In der Wohn- und Gewerbezone sind neben mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auch Wohnbauten gestattet.		¹ In der Wohn- und Gewerbezone sind neben mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auch Wohnbauten gestattet.		
² Der Wohnanteil darf 2/3 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht übersteigen.		² Der Wohnanteil darf 2/3 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht übersteigen.		
Art. 42 4. Kernzonen 1		Art. 35 4. Kernzonen 1		Es gibt keine Kernzone 2
¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Förderung eines attraktiven Dorfkerns.		¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Förderung eines attraktiven Dorfkerns.		
² Sie ist für Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Verwaltungen und kulturelle Einrichtungen bestimmt.		² Sie ist für Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Verwaltungen und kulturelle Einrichtungen bestimmt.		

Art. 43 5. Gewerbebezonen	Art. 36 5. Gewerbebezonen	Beschränkung auf Artikelnummerierung
Die Gewerbezone ist für mässig störende Betriebe bestimmt. Es sind nur standortgebundene Wohnungen zulässig.	Die Gewerbezone ist für mässig störende Betriebe bestimmt. Es sind nur standortgebundene Wohnungen zulässig.	
Art. 44 6. Industriezonen	Art. 37 6. Industriezonen	Beschränkung auf Artikelnummerierung
¹ Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Bauten aller Art bestimmt.	¹ Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Bauten aller Art bestimmt.	
² Zulässig sind überdies standortgebundene Wohnbauten.	² Zulässig sind überdies standortgebundene Wohnbauten Wohnungen .	Präzisierung
Art. 45 7. Spezialzone Bodenwis	Art. 38 7. Spezialzone Bodenwis	Beschränkung auf Artikelnummerierung
¹ Die Spezialzone Bodenwis ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die erforderlich sind für:	¹ Die Spezialzone Bodenwis ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die erforderlich sind für:	
a) die Gewinnung, Aufbereitung, Ergänzung, Verteilung und Vermarktung von Energie aus erneuerbaren Ressourcen und für die Förderung, Vermarktung und Verwaltung solcher Energiegewinnungsprozesse;	a) die Gewinnung, Aufbereitung, Ergänzung, Verteilung und Vermarktung von Energie aus erneuerbaren Ressourcen und für die Förderung, Vermarktung und Verwaltung solcher Energiegewinnungsprozesse;	
b) die Aufbereitung, Verwertung und Vermarktung von Lebensmitteln, Lebensmittelnebenprodukten und Futtermitteln;	b) die Aufbereitung, Verwertung und Vermarktung von Lebensmitteln, Lebensmittelnebenprodukten und Futtermitteln;	
c) das Halten, Unterbringen und Bewegen von Zucht- und Pensionspferden.	c) das Halten, Unterbringen und Bewegen von Zucht- und Pensionspferden.	
² Wohnungen dürfen nur für betriebsnotwendiges an den Standort gebundenes Personal und allenfalls für den Betriebsinhaber erstellt werden.	² Wohnungen dürfen nur für betriebsnotwendiges an den Standort gebundenes Personal und allenfalls für den Betriebsinhaber erstellt werden.	
³ Technisch bedingte Aufbauten können die Gebäudehöhe überschreiten, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen.	³ Technisch bedingte Aufbauten können die Gebäudehöhe überschreiten, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen.	
Art. 46 8. Bauzonen Tischmacherhof	Art. 39 8. Bauzonen Tischmacherhof	Beschränkung auf Artikelnummerierung
¹ Die Wohnzone Tischmacherhof und die gemischte Zone Tischmacherhof sind offene Zonen, in welchen die genaue Nutzungsart und das Ausmass der Nutzung gemäss Baureglement in einem späteren Zeitpunkt durch einen oder mehrere Gestaltungspläne bestimmt wird.	¹ Die Wohnzone Tischmacherhof und die gemischte Zone Tischmacherhof sind offene Zonen, in welchen die genaue Nutzungsart und das Ausmass der Nutzung gemäss Baureglement in einem späteren Zeitpunkt durch einen oder mehrere Gestaltungspläne bestimmt wird.	
² In der Wohnzone Tischmacherhof sind Bauten und Anlagen gestattet, wie sie in den Wohnzonen nach Art. 40 sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nach Art. 47 Abs. 1 gestattet sind. Dies alles mit den Überbauungsmassen für die Wohnzone W2, W3 und W4 nach Art. 48, mit den möglichen Abweichungen nach Art. 55 und der Empfindlichkeitsstufe II.	² In der Wohnzone Tischmacherhof sind Bauten und Anlagen gestattet, wie sie in den Wohnzonen nach Art. 33 sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nach Art. 40 Abs. 1 gestattet sind. Dies alles mit den Überbauungsmassen für die Wohnzone W2, W3 und W4 nach Art. 33 , mit den möglichen Abweichungen nach Art. 49 und der Empfindlichkeitsstufe II.	
³ In der gemischten Zone Tischmacherhof sind Bauten und Anlagen gestattet, wie sie in den Wohnzonen, in den Wohn- und Gewerbebezonen und in der Kernzone nach Art. 40 bis 42 sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nach Art. 47 Abs. 1 gestattet sind. Dies alles mit den Überbauungsmassen, dabei höchstens denjenigen der Kernzone nach Art. 48, mit den möglichen Abweichungen nach Art. 55 und der Empfindlichkeitsstufe III.	³ In der gemischten Zone Tischmacherhof sind Bauten und Anlagen gestattet, wie sie in den Wohnzonen, in den Wohn- und Gewerbebezonen und in der Kernzone nach Art. 33 bis 35 sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nach Art. 40 Abs. 1 gestattet sind. Dies alles mit den Überbauungsmassen, dabei höchstens denjenigen der Kernzone nach Art. 41 , mit den möglichen Abweichungen nach Art. 55 und der Empfindlichkeitsstufe III.	

Art. 47 9. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

² Die Bauten haben sich in ihrer Grösse der angrenzenden Überbauung anzupassen, gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsbestimmungen anzuwenden.

Art. 48 10. Tabelle der Grundmasse

¹ In den einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Überbauungsmasse

Zone	LH	V2	V3	W4	WG3	WG4	K	G	I	T	CE	
Vollgeschosszahl	1	2	3	4	3	4	4	-	-	-	-	
Ausnutzungsziffer	0,30	0,45	0,65	0,80	0,80*	1,00*	-	-	-	-	-	
Bauweise												
offen	x	x	x	x	x	x	-	-	-	-	-	
verdichtet	-	x	x	-	-	-	-	-	-	-	-	
geschlossen	-	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	
Gebäudehöhe (m)	5	7	10	13	11	13	15	15	20	15	-	
Firsthöhe (m)	10	11	14	17	15	17	18	18	24	18	-	
Gebäuelänge (m)	15	30	40	50	50	50	-	-	-	-	-	
Kleiner Grenzabstand (m / % der Gebäudehöhe)	5	70% 60% 60% 60%	50% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3 m									
grosser Grenzabstand (m / % der Gebäudehöhe)	7	6	60% 60% 60%	50% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3 m								
Mehrlängenzuschlag	-	x	x	x	x	x	-	-	-	-	-	
Empfindlichkeitsstufe	II	II**	II**	II	III	III	III	III	IV	III	II**	

* Wohnanteil höchstens 2/3 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche
 ** Aufstufung einzelner Liegenschaften in Empfindlichkeitsstufe III gemäss Zonenplan

² Die zulässige Gebäude- und Firsthöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist, mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 15% beträgt.

Art. 40 9. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

~~² Die Bauten haben sich in ihrer Grösse der angrenzenden Überbauung anzupassen, gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsbestimmungen anzuwenden.~~

Art. 41 10. Tabelle der Grundmasse

¹ In den einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Überbauungsmasse

Zone	LH	V2	V3	W4	WG3	WG4	K	G	I	T	CE	
Vollgeschosszahl	1	2	3	4	3	4	4	-	-	-	-	
Ausnutzungsziffer	0,30	0,45	0,65	0,80	0,80*	1,00*	-	-	-	-	-	
Bauweise												
offen	x	x	x	x	x	x	-	-	-	-	-	
verdichtet	-	x	x	-	-	-	-	-	-	-	-	
geschlossen	-	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	
Gebäudehöhe (m)	5	7	10	13	11	13	15	15	20	15	-	
Firsthöhe (m)	10	11	14	17	15	17	18	18	24	18	-	
Gebäuelänge (m)	15	30	40	50	50	50	-	-	-	-	-	
Kleiner Grenzabstand (m / % der Gebäudehöhe)	5	70% 60% 60% 60%	50% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3 m									
grosser Grenzabstand (m / % der Gebäudehöhe)	7	6	60% 60% 60%	50% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3 m								
Mehrlängenzuschlag	-	x	x	x	x	x	-	-	-	-	-	
Empfindlichkeitsstufe	II	II**	II**	II	III	III	III	III	IV	III	II**	

* Wohnanteil höchstens 2/3 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche
 ** Aufstufung einzelner Liegenschaften in Empfindlichkeitsstufe III gemäss Zonenplan

² Die zulässige Gebäude- und Firsthöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist, mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 15% beträgt.

<i>B. Nichtbauzonen</i>	<i>B. Nichtbauzonen</i>	
Art. 49 1. Landwirtschaftszonen	Art. 42 1. Landwirtschaftszonen	Beschränkung auf Artikelnummerierung
¹ In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung sie erfordert. Für einen bestehenden Landwirtschaftsbetrieb gilt ein Stöckli oder eine zusätzliche Wohnung zur Erleichterung des Generationenwechsels als zonenkonform.	¹ In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen nach den übergeordneten Bestimmungen. Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts zulässig, soweit die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung sie erfordert. Für einen bestehenden Landwirtschaftsbetrieb gilt ein Stöckli oder eine zusätzliche Wohnung zur Erleichterung des Generationenwechsels als zonenkonform	Das übergeordnete Recht bestimmt bereits abschliessend die zulässige Nutzung in der Landwirtschaftszone.
² Immissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung sind in benachbarten Bauzonen hinzunehmen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung.	² Immissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung sind in benachbarten Bauzonen hinzunehmen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung.	
³ Alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bedürfen einer kantonalen Raumplanungsbewilligung. Der Gemeinderat beurteilt diese Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.	³ Alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bedürfen einer kantonalen Raumplanungsbewilligung. Der Gemeinderat beurteilt diese Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.	
Art. 50 2. Zone für Lager- und Abstellplätze	Art. 43 2. Zone für Lager- und Abstellplätze	Beschränkung auf Artikelnummerierung
¹ Die Zone für Lager- und Abstellplätze ist für die zeitlich begrenzte Lagerung von festen Stoffen (z.B. Steine, Holz, Stahl) und die Abstellung von Fahrzeugen bestimmt. Die Lagerung oder der Umschlag von wassergefährdenden Flüssigkeiten ist nicht gestattet.	¹ Die Zone für Lager- und Abstellplätze ist für die zeitlich begrenzte Lagerung von festen Stoffen (z.B. Steine, Holz, Stahl) und die Abstellung von Fahrzeugen bestimmt. Die Lagerung oder der Umschlag von wassergefährdenden Flüssigkeiten ist nicht gestattet.	
² Bewirtschaftung, Benutzung und Beschaffenheit der Lagerplätze müssen mit dem Zonenzweck vereinbar sein. Im Übrigen ist das Gewässerschutzgesetz einzuhalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss der Lärmschutzverordnung.	² Bewirtschaftung, Benutzung und Beschaffenheit der Lagerplätze müssen mit dem Zonenzweck vereinbar sein. Im Übrigen ist das Gewässerschutzgesetz einzuhalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss der Lärmschutzverordnung.	
<i>C. Schutzzonen</i>	<i>C. Schutzzonen</i>	
Art. 51 Naturschutzgebiete, Schutzobjekte, ökologischer Ausgleich im Baugebiet sowie Grundwasserschutzzonen	Art. 44 Naturschutzgebiete, Schutzobjekte, ökologischer Ausgleich im Baugebiet sowie Grundwasserschutzzonen	
¹ Die Vorschriften zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Schutz von Objekten und Gebieten gemäss § 21 Abs. 2 lit. b PBG sind in der Schutzverordnung und im Landwirtschafts- und Schutzzonenplan der Gemeinde Galgenen enthalten. Sie überlagern die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Landwirtschaftszone.	¹ Die Vorschriften zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Schutz von Objekten und Gebieten gemäss § 21 Abs. 2 lit. b PBG sind in der Schutzverordnung und im Landwirtschafts- und Schutzzonenplan der Gemeinde Galgenen enthalten. Sie überlagern die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Landwirtschaftszone.	
² Innerhalb der Bauzonen, besonders innerhalb des Gestaltungsplanes sind Landschaftselemente und Lebensräume der Tierwelt mit naturnaher und standortgemässer Vegetation zu erhalten oder als ökologische Ausgleichsfläche artgerecht anzulegen.	² Innerhalb der Bauzonen, besonders innerhalb des Gestaltungsplanes sind Landschaftselemente und Lebensräume der Tierwelt mit naturnaher und standortgemässer Vegetation zu erhalten oder als ökologische Ausgleichsfläche artgerecht anzulegen.	

<p>³ Die Grundwasserschutzzonen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung sind in einem besonderen Grundwasserschutzzonenplan festgelegt und werden im Landwirtschafts- und Schutzzonenplan als Hinweis aufgeführt. Sie überlagern andere Nutzungen.</p>	<p>³ Die Grundwasserschutzzonen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung sind in einem besonderen Grundwasserschutzzonenplan festgelegt und werden im Landwirtschafts- und Schutzzonenplan als Hinweis aufgeführt. Sie überlagern andere Nutzungen.</p>	<p>In übergeordnetem Recht geregelt</p>
<p>⁴ Die Bestimmungen der entsprechenden Nutzungszonen sind eingeschränkt und gelten nur soweit, wie die rechtsgültigen Grundwasserschutzzonen-Reglemente dies zulassen. Bauten und Anlagen in provisorischen und in genehmigten Grundwasserschutzzonen bedürfen einer kantonalen Bewilligung.</p>	<p>⁴ Die Bestimmungen der entsprechenden Nutzungszonen sind eingeschränkt und gelten nur soweit, wie die rechtsgültigen Grundwasserschutzzonen-Reglemente dies zulassen. Bauten und Anlagen in provisorischen und in genehmigten Grundwasserschutzzonen bedürfen einer kantonalen Bewilligung.</p>	
<p>Art. 51a Gewässerraumzone</p>	<p>Art. 45 Gewässerraumzone</p>	
<p>¹ Die Gewässerraumzone sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung.</p>	<p>¹ Die Gewässerraumzone sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung.</p>	
<p>² In der Gewässerraumzone dürfen nur Anlagen gemäss Art. 41c Abs.1 und 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV) erstellt werden.</p>	<p>² In der Gewässerraumzone dürfen nur Anlagen gemäss Art. 41c Abs. 1 und 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV) erstellt werden.</p>	
<p>³ Für die weitergehende Nutzung in der Gewässerraumzone gelten die Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (GSchV).</p>	<p>³ Für die weitergehende Nutzung in der Gewässerraumzone gelten die Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (GSchV).</p>	

Art. 51b Gefahrenzonen

¹ Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan den Grundnutzungszonen überlagert. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung), Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung).

² In Gebieten, in welchen Menschen oder Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgefahren bedroht sind (z.B. Rufen, Überschwemmungen, Rutschungen, oder andere Naturereignisse), dürfen Bauten und Anlagen je nach Gefährdungsgrad nicht oder nur unter Auflagen bewilligt werden. Je nach Gefährdungsgrad sind die Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen nach Abs. 3 ff zu beachten.

³ Der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, ist jedem Gesuch beizulegen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Nachweis ist von einem durch die Gemeinde anerkannten Fachexperten beizubringen.

⁴ In der Gefahrenzone "rot" (erhebliche Gefährdung) ist die Errichtung und Erweiterung von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, nicht gestattet. Es sind folgende Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen zu beachten:

- a) Fallweiser Erlass der notwendigen Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten durch den Gemeinderat;
- b) Bewilligung von Umbauten und Zweckänderungen nur mit Auflagen zur Risikoverminderung;
- c) Bewilligung des Wiederaufbaus zerstörter Bauten nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen.

⁵ In der Gefahrenzone "blau" (mittlere Gefährdung) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt werden kann, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Dies soll durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht werden.

⁶ In der Gefahrenzone "gelb" (geringe Gefährdung) wird der Baugesuchsteller über den Gefährdungsgrad orientiert. Auflagen sind von der Baubewilligungsbehörde je nach Risiko zu prüfen und zu erlassen.

⁷ Alle Baugesuche innerhalb der Gefahrenzone "rot", "blau" und "gelb" sind der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Art. 46 Gefahrenzonen

¹ Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan den Grundnutzungszonen überlagert. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung), Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung).

² In Gebieten, in welchen Menschen oder Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgefahren bedroht sind (z.B. Rufen, Überschwemmungen, Rutschungen, oder andere Naturereignisse), dürfen Bauten und Anlagen je nach Gefährdungsgrad nicht oder nur unter Auflagen bewilligt werden. Je nach Gefährdungsgrad sind die Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen nach Abs. 3 ff zu beachten.

³ Der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, ist jedem Gesuch beizulegen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Nachweis ist von einem durch die Gemeinde anerkannten Fachexperten beizubringen.

⁴ In der Gefahrenzone "rot" (erhebliche Gefährdung) ist die Errichtung und Erweiterung von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, nicht gestattet. Es sind folgende Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen zu beachten:

- a) Fallweiser Erlass der notwendigen Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten durch den Gemeinderat;
- b) Bewilligung von Umbauten und Zweckänderungen nur mit Auflagen zur Risikoverminderung;
- c) Bewilligung des Wiederaufbaus zerstörter Bauten nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen.

⁵ In der Gefahrenzone "blau" (mittlere Gefährdung) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt werden kann, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Dies soll durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht werden.

⁶ In der Gefahrenzone "gelb" (geringe Gefährdung) wird der Baugesuchsteller über den Gefährdungsgrad orientiert. Auflagen sind von der Baubewilligungsbehörde je nach Risiko zu prüfen und zu erlassen.

⁷ Alle Baugesuche innerhalb der Gefahrenzone "rot", "blau" und "gelb" sind der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme zu unterbreiten.

<i>D. Übrige Gebiete</i>	<i>D. Übrige Gebiete</i>	
Art. 52 1. Übriges Gemeindegebiet	Art. 47 1. Übriges Gemeindegebiet	Beschränkung auf Artikelnummerierung
¹ Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das Übrige Gemeindegebiet.	¹ Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das Übrige Gemeindegebiet.	
² Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.	² Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.	
³ Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Ausnahmegewilligung. Der Gemeinderat beurteilt die Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung.	³ Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Ausnahmegewilligung. Der Gemeinderat beurteilt die Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung.	
Art. 53 2. Reservegebiete	Art. 53 2. Reservegebiete	
¹ Reservegebiete haben Richtplancharakter und unterstehen den Bestimmungen des Übrigen Gemeindegebietes. Die Zuweisung zum Reservegebiet begründet keinen Rechtsanspruch auf eine spätere Einzonung. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung.	¹ Reservegebiete haben Richtplancharakter und unterstehen den Bestimmungen des Übrigen Gemeindegebietes. Die Zuweisung zum Reservegebiet begründet keinen Rechtsanspruch auf eine spätere Einzonung. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung.	Reservegebiete sind Landwirtschaftszonen; die künftigen Siedlungsentwicklungsgebiete sind im kantonalen Richtplan festgelegt und haben die kommunalen Reservegebiete abgelöst.
² Die Reservegebiete sind für eine zukünftige Entwicklung des Siedlungsgebietes bestimmt. Spätere Neueinzonungen sind bei ausgewiesenem Bedarf und anhaltender Eignung in erster Linie in diesen Gebieten vorzunehmen.	² Die Reservegebiete sind für eine zukünftige Entwicklung des Siedlungsgebietes bestimmt. Spätere Neueinzonungen sind bei ausgewiesenem Bedarf und anhaltender Eignung in erster Linie in diesen Gebieten vorzunehmen.	

V. Gestaltungsplan	V. Gestaltungsplan	Beschränkung auf Artikelnummerierung
Art. 54 1. Voraussetzungen	Art. 48 1. Voraussetzungen	
¹ Soweit nicht gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden, wenn die Mindestfläche nach Art. 3 erreicht wird.	¹ Soweit nicht gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden, wenn die Mindestfläche nach Art. 3 erreicht wird.	
² Gestaltungspläne haben eine bessere Gestaltung und Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten. Dies trifft insbesondere zu, wenn: a) sich die Bauten architektonisch besonders auszeichnen und als Gesamtes harmonisch in ihre Umgebung einfügen, b) eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist, c) Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden, d) die Garagen möglichst unter Terrain oder am Rande der Siedlung angelegt und die Umgebung der Wohnbauten von Verkehrsanlagen freigehalten werden, e) preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird, f) durch eine verdichtete Bauweise eine haushälterische Nutzung des Plangebietes erreicht wird, g) ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.	² Gestaltungspläne haben eine bessere Gestaltung und Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten. Dies trifft insbesondere zu, wenn: a) sich die Bauten architektonisch besonders auszeichnen und als Gesamtes harmonisch in ihre Umgebung einfügen, b) eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist, c) Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden, d) die Garagen möglichst unter Terrain oder am Rande der Siedlung angelegt und die Umgebung der Wohnbauten von Verkehrsanlagen freigehalten werden, e) preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird, f) durch eine verdichtete Bauweise eine haushälterische Nutzung des Plangebietes erreicht wird, g) ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.	
³ In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Die Wohnqualität ist durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung zu fördern.	³ In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Die Wohnqualität ist durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung zu fördern.	
⁴ In den offenen Bauzonen Tischmacherhof nach Art. 46 prüft der Gemeinderat die Gestaltungspläne zusätzlich auf die Verträglichkeit und Einpassung in die Nachbarzonen und die Vereinbarkeit mit der Erschliessungsplanung.	⁴ In den offenen Bauzonen Tischmacherhof nach Art. 39 prüft der Gemeinderat die Gestaltungspläne zusätzlich auf die Verträglichkeit und Einpassung in die Nachbarzonen und die Vereinbarkeit mit der Erschliessungsplanung.	
Art. 55 2. Abweichungen gegenüber der Grundordnung	Art. 49 2. Abweichungen gegenüber der Grundordnung	Beschränkung auf Artikelnummerierung
¹ Im Gestaltungsplan kann von den Bauvorschriften des Kantons und der Gemeinde abgewichen werden. Die Durchmischung der Nutzung ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.	¹ Im Gestaltungsplan kann von den Bauvorschriften des Kantons und der Gemeinde abgewichen werden. Die Durchmischung der Nutzung ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.	
² Je nach dem Mass, in dem die Kriterien nach Art. 54 erfüllt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen: a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer um höchstens 10%. Ausser in der Zone W2 und in der Landhauszone kann der Gemeinderat bei ansprechender Gliederung der Baukörper die zulässige Geschosszahl um ein Geschoss erhöhen,	² Je nach dem Mass, in dem die Kriterien nach Art. 48 erfüllt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen: a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer um höchstens 10%. Ausser in der Zone W2 und in der Landhauszone kann der Gemeinderat bei ansprechender Gliederung der Baukörper die zulässige Geschosszahl um ein Geschoss erhöhen,	

<p>b) Vergrößerung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Gebäudelänge, c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände, d) Aufhebung oder Reduktion des Mehrlängenzuschlages zwischen Gebäuden innerhalb der Überbauung.</p>	<p>b) Vergrößerung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Gebäudelänge, c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände, d) Aufhebung oder Reduktion des Mehrlängenzuschlages zwischen Gebäuden innerhalb der Überbauung.</p>	
<p>³ Die Ausnutzungsziffer kann um weitere 5% erhöht werden bei einem Gestaltungsplan, der alle Kriterien von Art. 54 erfüllt und a) der aus einem Wettbewerb hervorging, bei dessen Durchführung der Gemeinderat beteiligt war, oder b) der im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes realisiert werden soll.</p>	<p>³ Die Ausnutzungsziffer kann um weitere 5% erhöht werden bei einem Gestaltungsplan, der alle Kriterien von Art. 48 erfüllt und a) der aus einem Wettbewerb hervorging, bei dessen Durchführung der Gemeinderat beteiligt war, oder b) der im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes realisiert werden soll.</p>	
<p>Art. 56 3. Inhalt</p>	<p>Art. 50 3. Inhalt</p>	<p>Beschränkung auf Artikelnummerierung</p>
<p>¹ Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse des Projekts zu enthalten: a) den nachgeführten Katasterplan im Massstab 1:500 mit Einmeter-Höhenkurven, b) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen und die Bepflanzung, c) einen Plan mit den Mantel- und Höhenbegrenzungslinien sowie den generellen Grundrissen der Bauten, d) Angaben über die Erschliessung mit Fusswegen und Strassen sowie über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder, e) Angaben über die Versorgung und Entsorgung, f) Angaben über die anrechenbaren Geschossflächen, die anrechenbare Landfläche sowie die für das Projekt notwendige Ausnutzungsziffer, g) ein Reglement mit den Sonderbauvorschriften und einen Kurzbeschrieb, in denen die besonderen Vorteile gemäss Art. 54 nachgewiesen sowie die für die Abweichung von der Grundordnung notwendigen Ausnahmen aufgeführt werden.</p>	<p>¹ Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse des Projekts zu enthalten: a) den nachgeführten Katasterplan im Massstab 1:500 mit Einmeter-Höhenkurven, b) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen und die Bepflanzung, c) einen Plan mit den Mantel- und Höhenbegrenzungslinien sowie den generellen Grundrissen der Bauten, d) Angaben über die Erschliessung mit Fusswegen und Strassen sowie über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder, e) Angaben über die Versorgung und Entsorgung, f) Angaben über die anrechenbaren Geschossflächen, die anrechenbare Landfläche sowie die für das Projekt notwendige Ausnutzungsziffer, g) ein Reglement mit den Sonderbauvorschriften und einen Kurzbeschrieb, in denen die besonderen Vorteile gemäss Art. 48 nachgewiesen sowie die für die Abweichung von der Grundordnung notwendigen Ausnahmen aufgeführt werden.</p>	
<p>² Sofern es zur Beurteilung notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen (Modell usw.) verlangen. Er kann zudem Fachleute für die Begutachtung beiziehen.</p>	<p>² Sofern es zur Beurteilung notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen (Modell usw.) verlangen. Er kann zudem Fachleute für die Begutachtung beiziehen. Die Kosten für Gutachten sind vom Gesuchsteller des Gestaltungsplanes zu tragen.</p>	<p>Regelung im Sinne des Verursacherprinzips gemäss Praxis</p>
<p>³ Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.</p>	<p>³ Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.</p>	
<p>⁴ Der Gestaltungsplan kann aus wichtigen Gründen auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen durch Verfügung des Gemeinderates geändert werden.</p>	<p>⁴ Der Gestaltungsplan kann aus wichtigen Gründen auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen durch Verfügung des Gemeinderates geändert werden.</p>	

VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle	VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle	
Art. 57 1. Bewilligungspflicht	Art. 51 1. Bewilligungspflicht	Beschränkung auf Artikelnummerierung
¹ Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.	¹Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.	Redundant mit § 75 ff PBG
² Die Bewilligung wird im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren erteilt. Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Meldepflicht.	²Die Bewilligung wird im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren erteilt. Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Meldepflicht.	Redundant mit § 75 ff PBG
³ Weder melde- noch bewilligungspflichtig sind: a) Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen und kommunalen Bauhoheit unterliegen, b) Bauten und Anlagen, für deren Erstellung und Änderung andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen, c) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden, d) kleine unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Gartencheminées, ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder, e) ortsübliche Mauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20 m, f) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallationen benötigt werden.	¹ Innerhalb der Bauzone sind weder melde- noch bewilligungspflichtig sind, sofern keine öffentlichen Interessen tangiert sind: a) Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen und kommunalen Bauhoheit unterliegen, b) Bauten und Anlagen, für deren Erstellung und Änderung andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen, c) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden, d) kleine unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Gartencheminées, ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder, e) ortsübliche Mauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20 m, f) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallationen benötigt werden.	Präzisierung
	² Gebäudeabbrüche sind meldepflichtig (eBau).	Redundant mit § 75a Abs. 2 PBG
Art. 58 2. Meldeverfahren	Art. 52 2. Meldeverfahren	Beschränkung auf Artikelnummerierung
¹ Das Meldeverfahren findet Anwendung auf geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmegewilligungen notwendig sind.	¹Das Meldeverfahren findet Anwendung auf geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmegewilligungen notwendig sind.	Redundant mit § 75a PBG
² Der Meldung an die Baubehörde sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen beizufügen; die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Erstellung eines Baugespanns entfällt. Die Baubehörde prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an.	²Der Meldung an die Baubehörde sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen beizufügen; die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Erstellung eines Baugespanns entfällt. Die Baubehörde prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an.	
³ Der Gemeinderat erlässt innert 20 Tagen nach Eingang der vollständigen Unterlagen und der Zustimmung der am Verfahren beteiligten weiteren Amtsstellen die schriftliche Mitteilung an den Gesuchsteller, dass das Bauvorhaben bewilligt oder abgelehnt sei oder in das vereinfachte beziehungsweise ordentliche Bewilligungsverfahren verwiesen werde.	⁴ Das Bauamt Der Gemeinderat erlässt nach Rücksprache mit dem Baupräsidium innert 20 Tagen nach Eingang der vollständigen Unterlagen und der Zustimmung der am Verfahren beteiligten weiteren Amtsstellen die schriftliche Mitteilung an den Gesuchsteller, dass das Bauvorhaben bewilligt oder abgelehnt sei oder in das vereinfachte beziehungsweise ordentliche Bewilligungsverfahren verwiesen werde.	Entlastung Gemeinderat / Verankerung bestehende Praxis

	Art. 54 Verkehrsintensive Einrichtungen Verkehrsintensive Einrichtungen mit mehr als 800 m ² Verkaufsfläche oder mehr als 60 Parkplätzen bedürfen eines Nachweises über die bodensparende Bebauung (u.a. mehrgeschossige Bauweise, Parkierung weitgehend unter Terrain oder in Bauten), die angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, die gute Erschliessung für den Fuss- und Radverkehr und die verkehrlichen Auswirkungen (Leistungsfähigkeit, Immissionen).	Vorgabe kantonaler Richtplan B-7.2 und B-7.3 für mittelgrosse und grosse Verkehrsintensive Einrichtungen
VII.Schlussbestimmungen	VII.Schlussbestimmungen	
Art. 60 1. Inkrafttreten	Art. 55 1. Inkrafttreten	
¹ Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	¹ Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	
² Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu beurteilen.	² Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu beurteilen.	
Art. 61 2. Aufhebung früheren Rechts	Art. 562. Aufhebung früheren Rechts	
Mit Inkrafttreten dieses Reglementes wird das Baureglement vom 2. Dezember 1979 aufgehoben.	Mit Inkrafttreten dieses Reglementes wird das Baureglement vom 2. Dezember 1979 13. Mai 1990 aufgehoben.	Aktualisierung