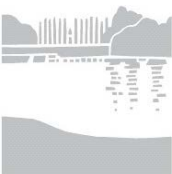


05.02

Änderungen Baureglement 2021 gegenüber 1992

Fact-Sheet zur Einführung des neuen Baureglementes per 1. Januar 2026



Änderungen Baureglement 2021 gegenüber 1992

Fact-Sheet zur Einführung des neuen Baureglementes per 1. Januar 2026

1. Ausgangslage

Mit der Inkraftsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes des Bundes (SR 700; abgekürzt RPG) im Jahr 2014 wurden die Kantone angewiesen, ihre Planungen entsprechend der neuen Vorgaben zu überarbeiten.

Das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) ist seit 1. Oktober 2017 in Kraft. Die Gemeinden waren verpflichtet, auf Grundlage der neuen übergeordneten Rahmenbedingungen ihre Ortsplanungen zu überarbeiten.

Die bisherigen Planungsinstrumente der Gemeinde Oberuzwil wiesen unterschiedliche Aktualitäten auf. Die rechtsgültige Rahmennutzungsplanung – Zonenplan und dazugehöriges Baureglement – sind anfangs der 1990er-Jahre erarbeitet (Genehmigung 1992) und seither mehrfach ergänzt und teilrevidiert worden.

1.1 Baureglement Oberuzwil

Nach Inkrafttreten des PBG am 1. Oktober 2017 hat die Vereinigung St.Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) ein Musterbaureglement erarbeitet und seither aktualisiert (vgl. Nachträge I und II zum PBG). Dieses ist als Arbeitshilfe und Erlassgrundlage gedacht und soll zu einer Vereinheitlichung der kommunalen Baureglemente führen.

Grundsätzlich richtet sich das überarbeitete Baureglement von Oberuzwil an den Vorgaben des Musterbaureglementes der VSGP. Dessen Bestimmungen folgen bewusst und konsequent der Systematik des PBG. Das Musterbaureglement ist vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Kanton St.Gallen (AREG) als genehmigungsfähig erachtet worden.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die wichtigsten Änderungen des neuen Baureglementes (gültig ab 1. Januar 2026) zum rechtskräftigen Baureglement Oberuzwil von 1992 (gültig bis 31. Dezember 2025) erläutert:

1.2 Gliederung

Die Einführung des neuen PBG erfordert eine gesamthafte Überarbeitung des Baureglementes. Mit der Revision werden die neuen Begriffe des PBG im Baureglement aufgenommen.

Eine Vielzahl von Bestimmungen entfällt, da diese durch die neue kantonale Gesetzgebung bereits hinreichend geregelt ist (z.B. Baubewilligungsverfahren, Bauausführung, Begriffsbestimmungen).

Verschiedene Regelungen sind zudem nicht mehr möglich, da die nötige Gesetzesgrundlage im PBG fehlt. Der Umfang des Baureglementes wird dadurch massgeblich reduziert.

Die Ausrichtung am Musterbaureglement führt zu folgender Neugliederung des Baureglements:

Baureglement 1992	Baureglement 2021 (Stand 01.01.2026)
I. Allgemeine Bestimmungen	1. Allgemeine Bestimmungen
II. Planungsmittel	2. Raumplanung
III. Zonenvorschriften	
IV. Überbauungsvorschriften	3. Nutzungs- und Bauvorschriften 3.1 Erschliessung und Ausstattung 3.2 Erstellung von Bauten und Anlagen
V. Spezielle Bauten	
VI. Bau- und Hygienevorschriften	
VII. Äussere Einrichtungen an Bauten	
VIII. Umgebung der Bauten	
IX. Bauvorgang und Baukontrolle	-
X. Verfahrensvorschriften	4. Gebühren
XI. Schlussbestimmungen	5. Schlussbestimmungen

1.3 Allgemeines

Die bisherige Zuständigkeit und Kompetenzaufteilung zwischen dem Gemeinderat und der Bau- und Planungskommission (BPK) haben sich bewährt. So werden keine materiellen Anpassungen der Zuständigkeiten vorgenommen. Neu wird im Reglement verankert, dass Gemeinderat, BPK und Bauverwaltung bei Bedarf Fachleute beiziehen können. Dies betrifft beispielsweise denkmalpflegerische oder landschaftsarchitektonische Fragestellungen und dürfte insbesondere innerhalb der geschützten Baugruppen (OSA) und den sensiblen Ortsgebieten (OSB) gemäss Schutzverordnung von Bedeutung sein.

Im Sinne der Verfahrensbeschleunigung sieht das neue Baureglement vor, dass Rekurse gegen Entscheide der BPK direkt beim Bau- und Umweltdepartement des Kantons St.Gallen erhoben werden können und nicht zuerst durch den Gemeinderat zu behandeln sind.

2. Raumplanung

2.1 Information und Mitwirkung

Im Sinne des revidierten RPG und des PBG kommt der Information und Mitwirkung der Bevölkerung bei Planungsvorhaben eine zunehmend grosse Bedeutung zu. So wird im Baureglement neu festgeschrieben, dass der Gemeinderat bei Erlass und Änderung des kommunalen Richtplans, von Nutzungsplänen und Planungszonen sowie bei Landumlegungen eine der Bedeutung und der Auswirkungen des Planerlasses angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung durchzuführen hat.

2.2 Zoneneinteilung

Die heutigen Nutzungszonen werden an das neue PBG angepasst. Die Zuordnung entspricht den Vorgaben des Datenmodells Nutzungsplanung:

Rechtskräftiges Baureglement		Neues Baureglement	
Bauzonen			
WE	Wohnzone 2 Vollgeschoss	W9.5	Wohnzone
W2	Wohnzone 2 Vollgeschosse	W11.0	Wohnzone
W3	Wohnzone 3 Vollgeschosse	W13.5	Wohnzone
W4	Wohnzone 4 Vollgeschosse	W16.0	Wohnzone
WG2	Wohn-Gewerbe-Zone 2 VG	WG11.0	Wohn-/Gewerbezone
WG3	Wohn-Gewerbe-Zone 3 VG	WG13.5	Wohn-/Gewerbezone
WG4	Wohn-Gewerbe-Zone 4 VG	WG16.0	Wohn-/Gewerbezone
GI3	Gewerbe-Industrie-Zone	A13.5	Arbeitszone
GI4	Gewerbe-Industrie-Zone	A16.5	Arbeitszone
I	Industriezone	A20.0	Arbeitszone
Dk2	Dorfkernzone	K12.5	Kernzone
Dk3	Dorfkernzone	K15.0	Kernzone
K3	Kernzone	K16.0	Kernzone
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Iz	Intensiverholungszone T: Tiergesundheitszentrum	I	Intensiverholungszone S: Sport TP: Tiergesundheit und Pferdesport
G	Grünzone GE: Erholung	FiB*	Freihaltezone (innerhalb Bauzone)
		SiB*	Schutzzone (innerhalb Bauzone)
Nichtbauzonen			
G	Grünzone GF: Freihaltung, GG: Grundwasserschutz GN: Naturschutz	FaB*	Freihaltezone (ausserhalb Bauzone)
		SaB*	Schutzzone (ausserhalb Bauzone)
L	Landwirtschaftszone	L	Landwirtschaftszone
UeG	Übriges Gemeindegebiet	--	

*) Die Zuordnung der bisherigen Grünzonen (innerhalb bzw. ausserhalb der Bauzone) zu den neuen Freihalte- bzw. Schutzzone (innerhalb bzw. ausserhalb Bauzone) erfolgte einzelfallweise aufgrund der jeweiligen Zweckbestimmung und Lage der einzelnen Flächen.

Aufgrund der Neugliederung des Baureglements wird die Zoneneinteilung nicht im Kapitel «Raumplanung» sondern im Kapitel «Erstellung von Bauten und Anlagen» im Rahmen der Regelbaumass-Tabelle (Art. 13 BauR: Massangaben und Abstände für Hauptbauten) aufgeführt. Unter Raumplanung werden lediglich ergänzende, qualitative Bestimmungen für einzelne Zonen formuliert, das heisst für die Wohnzone (-> Ausschluss Mobilfunkanlagen) und die Kernzone (gestalterische Anforderungen).

Bisher bestanden neben der Kernzone (K) zusätzlich zwei Dorfkerne (Dk2 und Dk3). Letztere werden mit der vorliegenden Revision aufgehoben. Anstelle der Dorfkerne Dk2 und Dk3 nennt das neue Baureglement die Kernzone K12.5 und K15.0.

3. Nutzungs- und Bauvorschriften

3.1 Erschliessung und Ausstattung

Zu diesen Aspekten bringt das neue Recht keine wesentlichen Änderungen. Die Regelung von Ausfahrten, Vorplätzen und Garagen, Abstellplätzen für Fahrzeuge, Spielplätzen und Begegnungsbereichen sowie Ersatzabgaben bleibt weitgehend unverändert.

Da die Ausnützungsziffer mit dem PBG wegfällt, kann der Bedarf an Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder (neu) wie auch die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche nicht mehr aus der daran geknüpften anrechenbaren Geschossfläche (aGF) abgeleitet werden. Deshalb wird hierfür im neuen Baureglement eine eigene Definition für die «Geschossfläche» eingeführt (Art. 12 BauR), die sich an der Definition der Bruttogeschossfläche (BGF) der VSS-Norm für die Parkfelder-Angebotsberechnung (VSS 40 281) orientiert. Dies macht Sinn, da sich die Bedarfsermittlung bei verschiedenen Nutzungen neu an den heute gültigen VSS-Normen orientiert. Lediglich für die Wohnnutzung werden im Baureglement weiterhin gemeindespezifische Bedarfswerte definiert. Die Ersatzabgabe für nicht realisierte Parkplätze wird unter Berücksichtigung des heutigen Kostenniveaus angemessen erhöht.

3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen

Die Definition der Baubegriffe und Messweisen wird durch das PBG im ganzen Kanton vereinheitlicht. Die Gemeinden haben diesbezüglich keine Regelungskompetenz mehr.

Um dazu eine Übersicht zu bieten, wird der massgebliche Auszug aus dem PBG dem Baureglement in dessen Anhang beigelegt. Dies betrifft vor allem:

- Grenzabstand und Gebäudeabstand
- Gesamt- und Gebäudehöhe
- Definition des Dachraums
- Gebäudelänge und -breite
- Klein-, An- und Vorbauten sowie Dachvorsprünge
- Niveaupunkt und massgebendes Terrain

Durch die Liberalisierung der Bauvorschriften im PBG fallen im neuen Baureglement die Geschosszahl und der Mehrlängenzuschlag weg.

1. Regelbaumass-Tabelle >> **Änderungsübersicht siehe Anhang**

Die Masse für die einzelnen Zonen sind, unter Berücksichtigung der neuen Begriffe und Messweisen sowie des Zonenkatalogs gemäss PBG, der gewisse Umzonungen erforderlich macht, gesamthaft überprüft worden. Aufgrund der bisher weitgehend positiven Erfahrungen der Baubehörde und der Bauverwaltung mit den Massen des rechtskräftigen Baureglements drängten sich nur vereinzelt Anpassungen auf. Dies auch aufgrund der allgemeinen Auffassung des Gemeinderats, dass grosse Teile der heutigen Bebauungsstruktur keiner wesentlichen Änderung bedürfen und somit die bisherigen Regelbauvorschriften wie auch die Baupraxis nur punktuell angepasst werden sollen. Im Sinne einer ausgewogenen Mischung zwischen Erhaltung bisheriger Strukturen und Bautypologien sowie der Ermöglichung baulicher Erweiterungen und Erneuerungen (-> Innenentwicklung) wurde grösstenteils an der bisherigen Regelungsdichte festgehalten. Eine Beschränkung auf die gemäss PBG bei allen Zonen minimal festzulegenden Masse für den Grenzabstand, den Gebäudeabstand und die Gesamthöhe erachtet der Gemeinderat als nicht ausreichend zur Erhaltung und Förderung einer ortsbaulich hohen Qualität.

- Grenz- und Gebäudeabstand

Kleiner Grenzabstand

Die bisherigen Werte des kleinen Grenzabstands werden übernommen. Eine Ausnahme bilden basierend auf dem Musterbaureglement die Arbeitszonen. Für diese gelten neu 3.0 m anstatt bisher 5.0 m Grenzabstand, wobei gegenüber den Wohnzonen mit ihren empfindlichen Nutzungen das neue Mass um 3.0 m zu erhöhen ist. Ausserdem muss in den Arbeitszonen als Gebäudeabstand nicht wie sonst üblich der doppelte kleine Grenzabstand eingehalten werden, sondern es gelten jeweils 8.0 m.

Grosser Grenzabstand

Im neuen PBG war ursprünglich kein grosser Grenzabstand definiert. Mit dem II. Nachtrag PBG wurde im Jahr 2022 die Möglichkeit des grossen Grenzabstandes wiedereingeführt. Die Vorschrift des grossen Grenzabstandes wurde deshalb auch wieder in das Baureglement aufgenommen, da es sich um einen zweckmässigen Bestandteil der Regelbauvorschriften für Hauptbauten handelt. Er ist deshalb – wie schon im bisherigen Baureglement enthalten – in den Wohnzonen, den Wohn-Gewerbe-Zonen und den Kernzonen beibehalten worden. In seinen Massen wurde er indessen nicht mehr auf das Doppelte, sondern auf das 1.5-fache des kleinen Grenzabstandes angesetzt. In der Kernzone beträgt der grosse Grenzabstand wie bis anhin durchgehend 6.0 m.

- Gesamthöhe

Der bisherige Begriff «Firsthöhe» wird durch die «Gesamthöhe» abgelöst. Die entsprechenden Masse wurden aus dem bisherigen Baureglement übernommen. Neu wird auch in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und in der Intensiverholungszone ein Mass eingeführt: 20.0 m (OeBA; entspricht ca. 5-6 Geschossen) bzw. 13.5 m (I).

- Dachraum

Der Dachraum nach Art. 85 PBG wird neu nicht mehr als Dachgeschoss definiert, sondern mit einem Winkelmass über der maximalen Gebäudehöhe. Der mit 1/2 festgelegte Bruchteil je Fassadenabschnitt bedeutet, dass bis zur Hälfte des jeweiligen Abschnitts (i.d.R. Fassadenlänge) Dachaufbauten wie (Schlepp-)Gauben, Lukarnen etc. erlaubt sind und bis an die Fassadenflucht reichen dürfen. Im Vergleich zum bestehenden Baureglement (max. 1/3 der Fassadenlänge) bedeutet dies eine Flexibilisierung.

- Baumassenziffer (BMZ)

Die Ausnützungsziffer (AZ) wird mit dem neuen PBG abgeschafft. Den Gemeinden stand die Möglichkeit zu, als Nutzungsziffer ersatzweise die Baumassenziffer (BMZ) einzuführen. Im Sinne der erwähnten Haltung des Gemeinderats zur weitgehenden Beibehaltung der bisherigen Regelungsdichte wird per 1. Januar 2026 in Oberuzwil die Baumassenziffer eingeführt. Wie bisher beschränkt sich die Nutzungsziffer auf die Wohnzonen (W) sowie die Wohn-/Gewerbebezonen (WG). Zur Bestimmung zweckmässiger BMZ-Werte wurden in einem GIS-basierten 3D-Modell in Zusammenarbeit mit der Firma Geoinfo AG verschiedene Auswertungen und Visualisierungen erstellt, die anschliessend diskutiert und beurteilt worden sind. Dabei hat sich ein für alle 7 Zonen einheitlicher Umrechnungsfaktor (AZ -> BMZ) von 4.0 als zweckmässig her-

ausgestellt. Diese einfache Umrechnung ist vergleichbar mit den Erfahrungen aus anderen Gemeinden im Kanton.

Herleitung der Werte für die Baumassenziffer (BMZ):

Zonenbezeichnung bestehend	Zonenbezeichnung neu	AZ (bestehendes BauR)	Faktor	BMZ (neues BauR)
WE	W9.5	0.40	4.0	1.6
W2	W11.0	0.50	4.0	2.0
W3	W13.5	0.65	4.0	2.6
W4	W16.0	0.75	4.0	3.0
WG2	WG11.0	0.60*	4.0	2.4 / 2.73
WG3	WG13.5	0.75*	4.0	3.0 / 3.33
WG4	WG16.0	0.85*	4.0	3.4 / 3.7 ¹

*) mittlerer der drei nutzungsabhängigen Werte

Für alle Wohn- bzw. Wohn-/Gewerbebezonen sieht das neue Baureglement Nutzungsboni vor. Zum einen wurde ein genügend grosser Spielraum zur Erstellung von Sattel- und Walmdächern geschaffen, damit diese Dachformen keine Benachteiligung gegenüber Flachdächern erfahren. Zum anderen wird durch einen Bonus für Tiefgaragen ein Anreiz geschaffen, dass diese auch in Hanglagen erstellt werden können und nicht auf die Erstellung von offenen Parkplätzen ausgewichen wird.

Für die Wohn-/Gewerbebezonen wurden in Anlehnung an das bestehende Baureglement je nach Anteil der dauernden gewerblichen Nutzung unterschiedliche BMZ-Werte festgelegt. Diese Regelung schafft einen «Gewerbebonus» (vgl. Fussnote). In Anbetracht des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds für das Gewerbe wird für diese Nutzung eine Standortgunst geschaffen. Damit soll in diesen Mischzonen ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Gewerbenutzungen gefördert werden.

- Zusammenfassung:

Eine tabellarische Gesamtübersicht der bestehenden im Vergleich zu den neuen Regelaumassen für alle Zonen findet sich im Anhang dieses Dokumentes.

2. Klein- und Anbauten sowie geringfügige Kleinbauten

Die Definition von Nebenbauten bzw. Kleinbauten und Anbauten wurde in das kantonale Recht übernommen, wobei der Begriff «Nebenbauten» durch «Kleinbauten» ersetzt worden ist. Im Gegensatz zu den bisherigen Nebenbauten dürfen Kleinbauten bewohnt sein. Die durch die Gemeinde festzulegenden Masse für Klein- und Anbauten entsprechen den bisher geltenden Massen. So genannte «Geringfügige Kleinbauten» (unbeheizt, Grundfläche max. 10 m², Gesamthöhe max. 2.5 m), die keiner Baubewilligung bedürfen (vgl. Art. 136 Abs. 2 lit. a PBG), können bis 0.5 m an die Grenze gestellt werden. Diese Regelung ist namentlich bei Gartenhäuschen, Fahrradunterständen, Hundehütten etc. zweckmässig.

¹ Diese zweite Zahl, die bei kombinierten Wohn- und Gewerbebauten mit dauerndem gewerblichem Anteil (Geschossfläche) von mindestens 25% sowie reinen Gewerbebauten zur Anwendung kommt, ist jeweils 10% höher (gerundet) als die erste Zahl.

3. Vorbauten und Dachvorsprünge

Bisher durften Vorbauten und Dachvorsprünge höchstens 1.5 m in den Grenzabstand oder bei Gemeindestrassen und Wegen 1.5 m in den Baulinien- oder Strassenabstand hineinragen. Vorbauten die in den Grenz- oder Strassenabstand hereinragen, durften auf jedem Geschoss höchstens 40% der Fassadenlänge einnehmen. Von dieser Regelung ausgenommen waren Dachvorsprünge und Vordächer.

Nach den neuen Bestimmungen dürfen Vorbauten auf höchstens der Hälfte der Fassadenlänge um höchstens 2.0 m in den Grenzabstand oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Dachvorsprünge dürfen neu höchstens 1.0 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten.

4. Sicherheitsanforderungen

Die bisherigen Bestimmungen zur Wohnhygiene – bspw. Mindesthöhe und -grundfläche von Wohnzimmern, Mindestmass der Belichtung usw. – hat der Kanton ebenfalls aus dem Katalog der Bauvorschriften gemäss PBG gestrichen. Es werden im Baureglement deshalb nur noch die Sicherheitsanforderungen geregelt. Es handelt sich dabei um die wesentlichen Elemente von Feuerschutz, Absturzsicherungen und Schneefangvorrichtungen.

4. Gebühren

Die Zuständigkeit für die Erhebung von Gebühren durch den Gemeinderat sowie die Bau- und Planungskommission für ihre Tätigkeiten und Amtshandlungen ist in Art. 22 BauR enthalten. Rechtliche Grundlage dafür bilden das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP), die Verwaltungsverfahrensverordnung (VRV), der Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT), der kommunale Gebührentarif für das Bauwesen sowie verschiedene Bestimmungen des PBG.

Regelbaumass-Tabelle: Vergleich bisheriges zum neuen Baureglement

Zone	bisher		neu		Grenzabstand		Vollgeschosse	Gebäudeabstand	Firsthöhe	Gesamthöhe	Gebäudehöhe		Dachraum		Gebäuelänge		Dichteziffer		Abgrabungen ²⁾		ES	
	bisher	neu	bisher	neu	bisher	neu					bisher	neu	bisher	neu	Winkelmass auf Längsseiten	Bruchteil je Fassadenabschnitt	bisher	neu	bisher	neu	bisher	neu
			[m]	[m]	[m]	[m]		[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]			[m]	[m]		
Bauzonen																						
Wohnzone	WE	W9.5	4,0	4,0	8,0	6,0	2	8,0*	9,5	9,5	6,5	6,5	45	1/2	28,0	28,0	0,4	1,6	1,6	II	II	
Wohnzone	W2	W11.0	4,5	4,5	9,0	7,0	2	9,0*	11,0	11,0	7,5	7,5	45	1/2	32,0	32,0	0,5	2,0	1,6	II	II	
Wohnzone	W3	W13.5	5,0	5,0	10,0	7,5	3	10,0*	13,5	13,5	10,0	10,0	45	1/2	40,0	40,0	0,65	2,6	1,6	II	II	
Wohnzone	W4	W16.0	6,0	6,0	12,0	9,0	4	12,0*	16,0*	16,0	12,5	12,5	45	1/2	45,0	45,0	0,75	3,0	1,6	II	II	
Wohn-/Gewerbezone	WG2	WG11.0	4,5	4,5	9,0*	7,0	2	9,0*	11,0 ³⁾	11,0 ³⁾	7,5 ³⁾	7,5 ³⁾	45	1/2	32,0	32,0	0,5/0,6/0,7*	2,4 / 2,7	1,6	III	III	
Wohn-/Gewerbezone	WG3	WG13.5	5,0	5,0	10,0*	7,5	3	10,0*	13,5 ³⁾	13,5 ³⁾	10,0 ³⁾	10,0 ³⁾	45	1/2	40,0	40,0	0,6/0,75/0,8*	3,0 / 3,3	1,6	III	III	
Wohn-/Gewerbezone	WG4	WG16.0	6,0	6,0	12,0*	9,0	4	12,0*	16,0 ³⁾	16,0 ³⁾	12,5 ³⁾	12,5 ³⁾	45	1/2	45,0	45,0	0,7/0,85/0,9*	3,4 / 3,7	1,6	III	III	
Arbeitszone	GI3	A13.5	5,0*	3,0 ⁴⁾	10,0*	-	3	5,0*	13,5	13,5	13,5	-	-	-	-	-	-	-	-	III	III	
Arbeitszone	GI4	A16.5	5,0*	3,0 ⁴⁾	10,0*	-	4	5,0*	16,5	16,5	16,5	-	-	-	-	-	-	-	-	III	III	
Arbeitszone	I	A20.0	5,0*	3,0 ⁴⁾	10,0*	-	-	5,0*	20,0	20,0	20,0	-	-	-	-	-	-	-	-	IV	IV	
Kernzone		K12.5		4,0		6,0				12,5		7,5	45	1/2		32,0				1,6		III
Kernzone		K15.0		4,0		6,0				15,0		10,0	45	1/2		32,0				1,6		III
Kernzone	K	K16.0	5,0	5,0	6,0	6,0	3	10,0*	16,0	16,0	11,0	11,0	45	1/2	45,0	45,0	-	-	1,6	III	III	
Dorfkernzone	Dk2		4,0		6,0	-	2	8,0*	12,5		7,5					32,0						III
Dorfkernzone	Dk3		4,0		6,0	-	3	10,0*	15,0		10,0					32,0						III
Zone für öff. Bauten und Anlagen	Oe	OeBA	5,0	5,0	5,0	-	-	-	-	20,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	II	II
Intensiverholungszone	Iz	I	5,0	5,0	5,0	-	-	-	-	13,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IV	III
Freihaltezone (innerhalb Bauzone)	GE*	FIB	5,0	5,0	5,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	II	II
Schutzzone (innerh. Bauzone)		SiB		-		-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		II
Nichtbauzonen																						
Landwirtschaftszone	L/ UeG	L	5,0	5,0	10,0	-	2	10,0*	13,5*	16,0 ⁵⁾	10,0*	- ⁵⁾	- ⁵⁾	- ⁵⁾	40,0*	- ⁵⁾	-	-	- ⁵⁾	III	III	
Freihaltezone (ausserhalb Bauzone)		FaB		-		-				-		-	-	-		-			-	-		II
Schutzzone (ausserh. Bauzone)		SaB		-		-				-		-	-	-		-			-	-		II

- 1) Nutzungsboni
 - Für Hauptbauten mit Sattel- oder Walmdächern ab 30° Dachneigung kann die Baumassenziffer (BMZ) um 0.3 und pro weitere 5° Dachneigung – bis zu einem Maximum von 45° Dachneigung – um zusätzliche 0.05 erhöht werden. Zur Bestimmung der anwendbaren BMZ wird jeweils die tatsächliche Dachneigung auf die nächsten 5° abgerundet. Der Nutzungsbonus kann nur für Sattel- und Walmdächer, welche sich über die ganze Giebelseite erstrecken, in Anspruch genommen werden.
 - Bei Erstellung einer Tiefgarage erhöht sich die BMZ im Verhältnis zur Kubatur der Tiefgarage, soweit sie über der durch den Niveaupunkt verlaufenden horizontalen Ebene liegt (Art. 87 PBG). Der Nutzungsbonus kann nur für Tiefgaragenräume (Abstellräume für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder) beansprucht werden.
 - *Bei den Wohn-/Gewerbezone n gilt der höhere Wert für kombinierte Wohn- und Gewerbebauten mit dauerndem gewerblichem Anteil (Geschossfläche) von mindestens 25 % sowie für reine Gewerbebauten.*
- 2) Die Beschränkung der Höhe der Abgrabung gilt nicht für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten (Art. 97 Abs. 1 PBG).
- 3) *Die Gebäude- bzw. Gesamthöhe darf insgesamt um 1,0 m erhöht werden, wenn ein gewerblich genutztes Geschoss dies erfordert.*
- 4) Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung (W, WG) ist der Grenzabstand um 3.0 m und gegenüber anderen Zonen um 1.0 m höher.
- 5) *Für Wohnbauten gelten die Bestimmungen der W11.0 sinngemäss.*

----> *kursiv* *Formulierung in Anlehnung an das bisherige Baureglement*
 nicht kursiv neue Formulierung

* diverse Hinweise: siehe Legende der «Tabelle der Grundmasse» des bisherigen Baureglements (Art. 9)