

Kanton Thurgau

Gemeinde
Salmsach

B A U R E G L E M E N T

2 0 0 0 / 2 0 0 4

Stand März 2005

INHALTSVERZEICHNIS

Verzeichnis der Abkürzungen	5
BAUREGLEMENT	6
1. ALLGEMEINES	6
1.1 Zweck und Geltungsbereich	6
1.2 Vorbehalt weiterer Vorschriften	6
1.3 Zuständigkeiten	6
2. ZONENVORSCHRIFTEN	2
2.1 Tabellen	2
2.1.1 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse bei Regelbauweise	2
2.1.2 Tabelle der zulässigen Bauweise und Immissionen	3
2.2 Bauzonen	4
2.2.1 Dorfzonen D und DH	4
2.2.2 Kernzone K	4
2.2.3 Wohn- und Gewerbezone WG 2	4
2.2.4 Wohnzonen W 2a, W 2b und W 3	4
2.2.5 Gewerbezone G	5
2.2.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	6
2.2.7 Zone für öffentliche Anlagen OeA	6
2.2.8 Weilerzone We	6
2.2.9 Familiengartenzone Fg	7
2.2.10 Freihaltezone Fh	7
2.3 Nichtbauzonen	7
2.3.1 Landwirtschaftszone Lw	7
2.3.2 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen LwbN	7
2.3.3 Landschaftsschutzzone Ls	7
2.3.4 Naturschutzzone Na	8
2.4 Weitere verbindliche Inhalte	8
2.4.1 Abgrenzung Wald / Bauzone	8
3. BAUVORSCHRIFTEN	9
3.1 Begriffsdefinitionen	9
3.1.1 Kleinbauten / Anbauten	9
3.1.2 Vorspringende Bauteile	9

3.1.3	Unterirdische Bauten	9
3.1.4	Regelbauweise	9
3.1.5	Gebäudehöhe (<i>vgl. Illustration 1 im Anhang</i>)	9
3.1.6	Gebäudelänge / Gebäudebreite	9
3.1.7	Bauliche Dichte	10
3.1.8	Bauweise	10
3.1.9	Lärmimmissionen	10
3.1.10	Übrige Immissionen	10
3.2	Abstandsvorschriften	11
3.2.1	Baulinien	11
3.2.2	Strassenabstände (<i>vgl. Illustration 2 im Anhang</i>)	11
3.2.3	Grenzabstände (<i>vgl. Illustration 3 im Anhang</i>)	11
3.2.4	Zusammenbau	12
3.2.5	Mehrlängenzuschlag	12
3.2.6	Gebäudeabstand	12
3.2.7	Wald-, Gehölz- und Gewässerabstand (<i>vgl. Illustration 4 im Anhang</i>)	12
3.3	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	13
3.3.1	Grundsatz	13
3.3.2	Umgebungsschutz Dorf-, Kern- und Weilerzonen	13
3.3.3	Dachgestaltung	13
3.3.4	Dachaufbauten, Dacheinschnitte	13
3.3.5	Antennenanlagen	13
3.3.6	Reklameanlagen	14
3.3.7	Silotürme	14
3.4	Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorf-, Kern- und Weilerzone	14
3.4.1	Allgemein	14
3.4.2	Farb- und Materialgebung	14
3.4.3	Riegelkonstruktionen	14
3.4.4	Fassaden	14
3.4.5	Fenster	15
3.4.6	Dachgestaltung / Dachaufbauten	15
3.5	Umgebungsgestaltung	15
3.5.1	Terraingestaltung	15
3.5.2	Einzäunungen, Mauern, Bepflanzungen	16
3.5.3	Kinderspielplätze	16

3.5.4	Abstellplätze, Einstellräume	16
3.5.5	Ausfahrten von Einstellräumen und Abstellplätzen (<i>vgl. Illustration 6 im Anhang</i>)	17
3.5.6	Kehrichtbeseitigung	17
3.5.7	Ablagerungsverbot	17
3.6	Sicherheit, Gesundheit	17
3.6.1	Regeln der Baukunde	17
3.6.2	Schneefänge	17
3.6.3	Gesundheit	18
3.6.4	Gebäudeunterhalt und Abbruch	18
3.6.5	Alternativenergieanlagen	18
3.6.6	Behinderte	18
3.7	Ausnahmen von den Bau- und Zonenvorschriften	19
3.7.1	Ausnahmebewilligung	19
3.7.2	Besitzstandsgarantie	19
4.	BEWILLIGUNGSVERFAHREN / VOLLZUG	20
4.1	Baueingabe	20
4.1.1	Bewilligungspflicht	20
4.1.2	Vereinfachtes Verfahren	20
4.1.3	Baugesuchsunterlagen	20
4.1.4	Bauvisiere	20
4.2	Bauaufsicht, Meldepflicht, Baukontrolle	20
4.2.1	Bauaufsicht	20
4.2.2	Meldepflicht / Baukontrolle	21
4.3	Inanspruchnahme öffentlicher Strassen und Wege	21
4.4	Bezug von Bauten	21
4.5	Gebühren	21
5.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	22
5.1	Inkrafttreten	22
5.2	Ausserkrafttreten und Änderungen bisheriger Erlasse	22
5.3	Anhang	22
5.4	Übergangsbestimmungen	22

ANHANG :

ILLUSTRATIONEN

Verzeichnis der Abkürzungen

BauR	Baureglement Salmsach
EnergieG	Energiegesetz vom 22.12.1986
EnergieV	Verordnung zum Energiegesetz und zum Bundesbeschluss für eine sparsame und rationelle Energienutzung vom 8.3.1988 und 11.5.1993
FIGG	Gesetz über Flur und Garten vom 7.2.1996
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986
LRV	Luftreinhalte-Verordnung vom 16.12.1985
NHG (TG)	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 8.4.1992
NHV (TG)	Verordnung zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 29.3.1994
PBG (TG)	Planungs- und Baugesetz vom 16.8.1995
PBV (TG)	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 26.3.1996
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.6.1979
RPV	Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 28.06.2000
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN-Norm	Eingetragene Norm der Schweizerischen Normen-Vereinigung
StrWG	Gesetz über Strassen und Wege vom 14.9.1992
StrWV	Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege vom 15.12.1992
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7.10.1983
RRV USG	Verordnung des Regierungsrates zur Umweltschutzgesetzgebung vom 20.12.1988
WaldG	Waldgesetz vom 14.9.1994
WaldV	Verordnung zum Waldgesetz vom 26.3.1996
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10.12.1907

Gestützt auf § 5 des Planungs- und Baugesetzes erlässt die Gemeinde Salmsach das nachstehende

BAUREGLEMENT

1. ALLGEMEINES

1.1 Zweck und Geltungsbereich

- ¹ Das Baureglement bezweckt in Verbindung mit dem Zonenplan eine geordnete Besiedelung und zweckmässige Nutzung des Bodens. Es erstrebt eine zweckdienliche, der Nutzung angepasste Erschliessung, eine geordnete Bebauung und regelt die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie den haushälterischen Umgang mit dem Boden und den Energieressourcen. Im weiteren dient das Baureglement zur Erhaltung der vertrauten Dorfbilder und zum Schutz der natürlichen Landschaft.
- ² Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet und ist grundeigentümerverbindlich.
- ³ Es gilt für sämtliche Nutzungspläne, Bauten und Anlagen sowie für Terrainveränderungen.

1.2 Vorbehalt weiterer Vorschriften

Ausser diesem Baureglement sind für das Planungs- und Bauwesen die weiteren einschlägigen Erlasse der Gemeinde, des Kantons und des Bundes massgeblich.

1.3 Zuständigkeiten

- ¹ Der Gemeinderat ist zuständig für das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei.

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 Tabellen

2.1.1 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse bei Regelbauweise

Zonenart	vgl. Art. im BauR	max. Ausnutzungsziffer	max. Geb. höhe	Geschosszahl ^{a)}	max. Geb. länge	min. Grenzabstand für Bauten ^{b)(c)(d)}		
						klein	gross	
<i>vgl. Art. im BauR</i>		3.1.7	3.1.5	3.1.5	3.1.6	3.2.3		
Dorfzonen	D, DH	2.2.1	0,60 / 0,50 ¹⁾	7,5 m	2	35 m	4 m	6 m ²⁾
Kernzone	K	2.2.2	0,70 / 0,50 ¹⁾	10,0 m	2 - 3	40 m	4 m	8 m ²⁾
Wohn- und Gewerbezone	WG 2	2.2.3	0,60 / 0,45 ¹⁾	7,5 m	1 - 2	40 m	4 m	8 m ²⁾
Wohnzone W 2a	W 2a	2.2.4	0,40	7,0 m	1 - 2	25 m	4 m	8 m
Wohnzone W 2b	offen halboffen verdichtet	W 2 b	2.2.4	0,40	7,0 m	1 - 2	4 m	8 m
				0,50	7,0 m	1 - 2	4 m	8 m
				0,55	7,0 m	1 - 2	4 m	6 m
Wohnzone W 3	W 3	2.2.4	0,60	9,0 m	2 - 3	35 m	5 m	10 m
Gewerbezone	G	2.2.5	-	10,0 m	-	80 m	4 m ³⁾	4 m ³⁾
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	2.2.6	-	10,0 m	-	50 m	5 m	5 m
Zone für öffentliche Anlagen	OeA	2.2.7	-	4,5 m	-	-	4 m	4 m
Weilerzone	We	2.2.8	0,60 / 0,50 ¹⁾	7,5 m	2	35 m	4 m	6 m ²⁾
Landwirtschaftszone	Lw	2.3.1	-	7,0 m / 10,0 m ⁴⁾	-	40 m	4 m	8 m ²⁾
Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen LwbN		2.3.2	-	7,0 m ⁵⁾	-	-	4 m	8 m ²⁾

a) im Sinne einer Gestaltungs- / Nutzungsvorschrift

b) Mehrlängenzuschlag (vgl. Art. 3.2.5 BauR): ab 20 m Gebäudelänge (nicht anwendbar in Zone G)

c) Grenzabstände für Anlagen, besondere Bauten und Bauteile: vgl. Art. 3.2.3 Abs. 6 + 7 BauR

d) Grenzabstand für Kleinbauten in allen Zonen allseitig 3 m

¹⁾ Ausnutzungsziffer für reine Wohnnutzung

²⁾ Für reine Gewerbebauten, resp. Ökonomiebauten genügt allseitig der kleine Grenzabstand

³⁾ Erhöhter Grenzabstand gegenüber Wohn- und Mischzonen

⁴⁾ Max. Gebäudehöhe für landwirtschaftliche Ökonomiebauten

⁵⁾ Gilt nicht für einzelne kleine Gebäudeteile

2.1.2 Tabelle der zulässigen Bauweise und Immissionen

Zonenart		Bauweise	Lärmimmissionen ES	Übrige Immissionen	
<i>vgl. Art. im BauR</i>		3.1.8	3.1.9	3.1.10	
Dorfzonen	D, DH	offen+halboffen	III	mässig störend	
Kernzone	K	offen+halboffen	III	mässig störend	
Wohn- und Gewerbezone	WG 2	offen + halboffen	III	mässig störend	
Wohnzone W 2a	W 2a	offen + halboffen	II	nicht störend	
Wohnzone W 2b	offen halboffen verdichtet	W 2b	offen halboffen verdichtet	II II II	nicht störend nicht störend nicht störend
Wohnzone W 3	W 3	offen + halboffen	II	nicht störend	
Gewerbezone	G	offen + halboffen	III	mässig störend	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	offen + halboffen	III	mässig störend	
Zone für öffentliche Anlagen	OeA	offen	III	mässig störend	
Weilerzone	We	offen + halboffen	III	mässig störend	
Landwirtschaftszone	Lw	offen + halboffen	III*	mässig störend	
Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen	LwbN	offen + halboffen	III*	mässig störend	

* Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 LSV

2.2 Bauzonen

2.2.1 Dorfzonen D und DH

- ¹ Die Dorfzonen D und DH bezwecken eine baustilgerechte Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz, der Freiräume und der Bepflanzung. Neu-, An- und Umbauten sind insbesondere bezüglich ihrer Ausmasse, Proportionen, Gestaltung, Stellung, Materialien, Farbgebung und Umgebungsgestaltung sorgfältig und harmonisch in die bestehenden Ortsbilder einzuordnen. Die vorhandene Bausubstanz und deren Umgebung ist nach Möglichkeit zu erhalten. Die Detailgestaltung richtet sich nach den Art. 3.3 und 3.4 BauR.
- ² Die Dorfzonen dienen der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Mischbauten. In der Dorfzone Hungerbüel DH sind zusätzlich landwirtschaftliche Betriebe gestattet.
- ³ Im Interesse des Ortsbildschutzes und der Siedlungserneuerung kann der Gemeinderat bei Erweiterungen, Um- und Ersatzbauten von bestehenden Gebäuden Abweichungen von den Regelbauvorschriften unter Wahrung öffentlicher und nachbarrechtlicher Interessen bewilligen oder anordnen. Nachbarbauten haben dabei lediglich den eigenen regelmässigen Grenzabstand einzuhalten. Der Gemeinderat holt in diesen Fällen eine Stellungnahme einer Fachstelle ein.

2.2.2 Kernzone K

- ¹ Die Kernzone K bezweckt die Schaffung eines Dorfcentrums durch Förderung einer relativ dichten, gut gestalteten Kernbebauung. Dabei sind möglichst Bauten mit gemischter Nutzung anzustreben.
- ² Den Freiflächen, insbesondere der Schaffung eines Dorfplatzes, ist besondere Beachtung zu schenken.
- ³ Bezüglich Zulässigkeit von Bauten und Anlagen, Gestaltung sowie Abweichungen von den Regelbauvorschriften gelten die Vorschriften der Dorfzone.

2.2.3 Wohn- und Gewerbezone WG 2

- ¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG 2 dient der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Bauten und Anlagen für das Wohnen, das Gewerbe sowie Mischbauten.
- ² Die Betriebe dürfen höchstens mässig störend sein. Eine Erweiterung zu industriellen Betrieben ist nicht zulässig.

2.2.4 Wohnzonen W 2a, W 2b und W 3

- ¹ Diese Zonen haben ruhige Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, soweit sie mit dem Wohn- und Überbauungscharakter der Umgebung vereinbar sind.

- ² In der **Wohnzone W 2a** sind Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser gestattet.
- ³ Die **Wohnzone W 2b** dient einer Bebauung mit maximal 2-geschossigen Wohnbauten sowie verdichteten Wohnsiedlungen.
- ⁴ Das verdichtete Bauen bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine Verbesserung der räumlichen und strukturellen Siedlungsqualität. Es hat folgende Forderungen zu erfüllen:
- a) die Anwendung der verdichteten Bauweise gemäss § 13 Abs. 4 PBV;
 - b) die Bauten sind rücksichtsvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einzuordnen;
 - c) abgesehen von Besucherabstellplätzen sind Parkplätze unter Terrain zu erstellen. Wo dies nicht möglich ist, müssen diese zumindest zusammengefasst werden;
 - d) eine möglichst kostengünstige und landsparende öffentliche Erschliessung;
 - e) die Energie ist optimal zu nutzen, insbesondere durch entsprechende Orientierung der Bauten, kurze Fassadenabwicklung; in der Regel ist eine einzige zentrale Heizanlage vorzusehen;
 - f) ruhige, besonnte Wohnungen mit variablen Grundrisstypen, mit gesicherter Privatsphäre und Möglichkeiten des individuellen Gestaltens in Haus und Garten haben eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten;
 - g) durch Schaffung von gemeinschaftlichen Bereichen wie Spielplätzen, Grünanlagen, Gemeinschaftsräumen und Treffpunkten ist ausserdem eine hohe Siedlungsqualität sicherzustellen;
 - h) das Erscheinungsbild ist vor allem bei Dächern einheitlich zu gestalten;
 - i) dem Schallschutz zwischen den Wohneinheiten ist besondere Beachtung zu schenken. Trennwände sind 2-schalig vorzusehen, Decken sind zu trennen;
 - k) die Überbauung muss mindestens 5 Familienwohneinheiten gegliedert in Gruppen umfassen. Zulässige Gewerbebetriebe können dabei mitgezählt werden.

Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug herabgesetzt werden. Eine zusätzliche Ausnützungserhöhung durch einen Gestaltungsplan ist nicht möglich.

- ⁵ Die **Wohnzone W3** ist für 2 bis 3-geschossige Wohnbauten bestimmt.

2.2.5 Gewerbezone G

- ¹ Die Gewerbezone G ist für Bauten und Anlagen von mässig störenden Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bestimmt. Schichtbetriebe, d.h. Betriebe in denen auch ausserhalb der üblichen Arbeitszeiten gearbeitet wird, sind zugelassen, soweit die Immissionen das zulässige Mass nicht überschreiten.

- ² Wohnungen sind nur gestattet, soweit sie nachweisbar im betrieblichen Interesse liegen und die üblichen wohnhygienischen Anforderungen erfüllt werden können.
- ³ Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie Gebäudelängen dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates um maximal einen Viertel überschritten werden, sofern aus betrieblichen Gründen ein erhebliches Bedürfnis dazu besteht, die landschaftlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten es zulassen und Nachbargrundstücke nicht in unzumutbarer Weise betroffen werden.
- ⁴ Innerhalb der Zonen beträgt der Grenzabstand allseitig 4 m (kein Mehrlängenzuschlag). Gegenüber Wohn- und Mischzonen ist der Grenzabstand inklusive Mehrlängenzuschlag der jeweiligen anstossenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber reinen Wohnzonen und an exponierten Lagen kann der Gemeinderat eine geeignete Randbepflanzung verlangen.
- ⁵ Der Gebäudeabstand zwischen reinen Gewerbe- und Industriebauten auf dem gleichen Grundstück ist, soweit die feuerpolizeilichen Abstandsbestimmungen eingehalten sind, frei.

2.2.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB

- ¹ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB dürfen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen errichtet werden.
- ² Diese Bauten haben erhöhten Anforderungen bezüglich Energieverbrauch und Umweltauswirkungen zu genügen.

2.2.7 Zone für öffentliche Anlagen OeA

- ¹ Die Zone für öffentliche Anlagen OeA ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Anlagen zu Erholungszwecken und sportlichen Betätigungen am See bestimmt.
- ² Bauten wie Umkleidekabinen und WC-Anlagen sind auf das absolut notwendige zu beschränken. Sie haben sich in Ausmass, Form und Materialwahl der Naturlandschaft unterzuordnen

2.2.8 Weilerzone We

- ¹ Die Weilerzone We bezweckt die Erhaltung und Pflege der Bausubstanz in bestehenden Weilern. Zulässig sind Wohnbauten, Landwirtschaftsbetriebe sowie mässig störende weilergerechte Gewerbebetriebe.
- ² Gestattet sind Umbauten, Zweckänderungen sowie einzelne Neubauten. Dabei ist der Charakter des Weilers und die Eigenart der Bauten zu wahren. Die vorhandene Bausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten.
- ³ Bezüglich Gestaltung und Abweichung von den Regelbauvorschriften gelten die Vorschriften der Dorfzonen.

2.2.9 Familiengartenzone Fg

- ¹ Die Familiengartenzone dient der Schaffung und Erhaltung von zusammenhängenden Pflanzanlagen für Kleingärten im Rahmen der Freizeitgestaltung.
- ² Für eine zusammenhängende Pflanzanlage sind die nachfolgenden Bauten zulässig. Dabei gilt das Immissionsmass mässig störend.
 - a) Gemeinschaftsbauten mit einer Gebäudegrundfläche von insgesamt max. 60.0 m², einer Gebäudehöhe von max. 3.5 m und einer Firsthöhe von max. 6.0 m für die notwendige Infrastruktur. Der Grenzabstand beträgt allseitig 4.0 m;
 - b) Nicht unterkellerte Geräte- und Gartenhäuser in Leichtbauweise mit max. 15.0 m² Gebäudegrundfläche inklusive überdecktem Platz und 3.0 m Firsthöhe. Die Bauten haben gegenüber Dritten einen Grenzabstand von 3.0 m einzuhalten;

2.2.10 Freihaltezone Fh

- ¹ Die Freihaltezone Fh dient der Schaffung und Erhaltung von Grünräumen innerhalb der Bauzonen.
- ² Oberirdische Bauten und Anlagen sind grundsätzlich untersagt. Jedoch können dem Schutzzweck nicht widersprechende Anlagen wie Spielplätze, Feuerstellen, Fusswege und dergleichen vom Gemeinderat bewilligt werden.

2.3 Nichtbauzonen

2.3.1 Landwirtschaftszone Lw

- ¹ Die Landwirtschaftszone Lw umfasst Land gemäss Art. 16 RPG.
- ² Zwecks guter Eingliederung zulässiger Bauten und Anlagen in die Landschaft, können Auflagen gemacht werden in bezug auf Lage, Gestaltung, Material, Bepflanzung und Farbgestaltung. Baugesuche haben die entsprechenden Angaben zu enthalten.
- ³ Geländeformationen wie Geländekanten, Überhöhungen, die das Landschaftsbild markant prägen, sind zu erhalten.

2.3.2 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen LwbN

- ¹ Die Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen LwbN ist eine spezielle Landwirtschaftszone nach Art. 16a Abs. 3 RPG. Diese dient ausschliesslich dem Pflanzenbau.
- ² Die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 34 RPV.

2.3.3 Landschaftsschutzzone Ls

- ¹ Die Landschaftsschutzzone Ls bezweckt die dauernde Erhaltung der verschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.

- ² Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Für zulässige Bauten gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- ³ Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung und Massnahmen zum Zwecke der Bodenverbesserung sowie geringfügige Terrainveränderungen werden durch diese Zonenvorschriften nicht eingeschränkt. Die landschaftstypischen Hochäckerformen dürfen dabei jedoch nicht zerstört werden.
- ⁴ Zum Eindecken von Bachläufen und Roden von Gehölzen und Hecken können in dieser Zone keine Bewilligungen erteilt werden. Die als Unterhalt notwendige Lichtung der Gehölze ist möglich und erwünscht.
- ⁵ Waldwiesen dürfen nicht aufgeforstet und Waldränder nicht begradigt werden.

2.3.4 Naturschutzzone Na

- ¹ Die Naturschutzzone Na dient dem Schutz des Seeuferbereiches der Salmsacher Bucht mit ihren besonderen Pflanzen- und Tiergesellschaften.
- ² Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.
- ³ Es dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel sowie Hilfsmittel ausgebracht werden.
- ⁴ Eingriffe jeder Art sind bewilligungspflichtig und bedürfen der Zustimmung des kantonalen Amtes für Raumplanung.

2.4 Weitere verbindliche Inhalte

2.4.1 Abgrenzung Wald / Bauzone

- ¹ Für die Abgrenzung Wald / Bauzone sind die Waldfeststellungspläne verbindlich.
- ² Neue Bestockungen in Bauzonen ausserhalb der festgestellten Waldgrenzen gelten nicht als Wald im Rechtssinn.

3. BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Begriffsdefinitionen

3.1.1 Kleinbauten / Anbauten

- ¹ Als **Kleinbauten** gelten unbewohnte freistehende Bauten von höchstens 40 m² Grundfläche und höchstens 3,5 m Gebäudehöhe.
- ² Als **Anbauten** gelten an einer Hauptbaute angebaute, offene oder geschlossene Kleinbauten. Anbauten sind bezüglich Abstandsvorschriften Kleinbauten gleichgestellt.

3.1.2 Vorspringende Bauteile

- ¹ Als **Vorbauten** gelten Bauten gemäss § 5 PBV.
- ² Als **Dachgesimse** gelten durchgehende Vordächer sowie trauf- und giebelseitige Dachvorsprünge.

3.1.3 Unterirdische Bauten

Als unterirdisch gelten Bauten, die nicht oder nur unwesentlich und in kleinen Teilbereichen über das in der Regel gewachsene Terrain hinausragen.

3.1.4 Regelbauweise

- ¹ Die Regelbauweise beinhaltet die Höchst- und Mindestmasse und die Bauweise, wie sie in der Zonenordnung festgelegt sind, sowie die Bauvorschriften.
- ² Von der Regelbauweise darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes, im Interesse des Ortsbildschutzes und der Siedlungserneuerung (siehe Art. 2.2.1, 2.2.2 und 2.2.8 BauR), oder im Sinne von § 79 PBG abgewichen werden.

3.1.5 Gebäudehöhe *(vgl. Illustration 1 im Anhang)*

- ¹ Die zulässige Gebäudehöhe wird in der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse (vgl. Art. 2.1.1 BauR) ausschliesslich in Metermassen festgelegt.
- ² Wo zusätzlich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgelegt ist, handelt es sich um eine Gestaltungsvorschrift. Bauten haben in der Regel die in der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse aufgeführte Geschosszahl aufzuweisen.
- ³ Die Messweise der Gebäudehöhe sowie der Geschosszahl richtet sich nach § 8 PBV.

3.1.6 Gebäudelänge / Gebäudebreite

- ¹ Die Messweise der Gebäudelänge richtet sich nach § 7 PBV. Anbauten gemäss Art. 3.1.1 BauR sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.
- ² Die maximale Gebäudelänge darf mit Ausnahme in der Gewerbezone in der Regel nur in einer Richtung ausgeschöpft werden.

3.1.7 Bauliche Dichte

¹ Die zulässige bauliche Dichte eines Grundstückes wird durch die Ausnutzungsziffer (az) in der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse festgelegt (vgl. Art. 2.1.1 BauR).

² **Ausnutzungsziffer az** (§ 9 PBV):

anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss § 10 PBV

az = _____

anrechenbare Landfläche gemäss § 11 PBV

³ Flächen in Dachgeschossen von Bauten, die vor dem 1. April 1979 errichtet oder bewilligt wurden, zählen nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche.

3.1.8 Bauweise

¹ Es wird zwischen den folgenden Bauweisen unterschieden:

1. Halboffene Bauweise (gemäss § 13 Abs. 2 PBV)

2. Offene Bauweise (gemäss § 13 Abs. 3 PBV)

3. Verdichtete Bauweise (gemäss § 13 Abs. 4 PBV)

² Die Bauweise ist in der Zonenordnung festgelegt (vgl. Art. 2.1.2 BauR).

3.1.9 Lärmimmissionen

¹ Die innerhalb der Bauzonen gültigen Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV sind in der Tabelle der Bauweise und Immissionen (vgl. Art. 2.1.2 BauR) geordnet.

² Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räume ausserhalb der Bauzonen gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III.

3.1.10 Übrige Immissionen

¹ Das Mass der übrigen zulässigen Immissionen wird durch die Zonenordnung bestimmt. Es wird dabei wie folgt unterschieden:

a) Als **nicht störend** gelten Betriebe, welche die Umgebung weder nach Grösse und Art, noch durch den damit verbundenen Verkehr, beeinträchtigen.

b) Als **mässig störend** gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben, in der Regel auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind, und nicht dauernd auftreten.

- c) Bauten, Anlagen und Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als **stark störend**.
- ² Im übrigen gelten die Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes und der diesbezüglich erlassenen Verordnungen.

3.2 Abstandsvorschriften

3.2.1 Baulinien

- ¹ Die Baulinien bilden die Grenze, bis an die Bauten und Anlagen gestellt werden dürfen. Für vorspringende Bauteile gilt § 6 Abs. 2 PBV, bei Nachisolationen § 6 Abs. 1 PBV. Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften in Sondernutzungsplänen.
- ² Baulinien gehen den übrigen, generellen Abstandsvorschriften vor. Ausgenommen davon sind die Abstände gemäss § 46 Abs. 2 StrWG.
- ³ Über die Unterschreitung von Baulinien gegenüber öffentlichen Strassen durch unterirdische Bauten, Kleinbauten und Anlagen entscheidet bei Gemeindestrassen und -wegen der Gemeinderat und bei Kantonsstrassen das Tiefbauamt unter Vorbehalt der §§ 44 Abs. 2 und 45 StrWG von Fall zu Fall. Die Übersicht darf nicht beeinträchtigt werden.

3.2.2 Strassenabstände (vgl. *Illustration 2 im Anhang*)

- ¹ Der Abstand von **Bauten und Anlagen** gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach den §§ 44-47 StrWG. Bei Nachisolationen und für vorspringende Bauteile gilt § 6 PBV.
- ² Gegenüber **Flurstrassen** gilt § 20 FIGG.
- ³ Bezüglich Abstand von **Böschungen, Einzäunungen, Mauern und Bepflanzungen** gelten Art. 3.5.1 und 3.5.2 BauR.

3.2.3 Grenzabstände (vgl. *Illustration 3 im Anhang*)

- ¹ Der Grenzabstand von **Bauten** richtet sich nach der Zonenordnung und § 4 PBV. Bei Nachisolationen und für vorspringende Bauteile gilt § 6 PBV.
- ² Der **grosse Grenzabstand** gilt in der Regel gegenüber der am meisten nach Süden / Südwesten gerichteten Hauptwohnseite einer Baute. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.
- ³ Der **kleine Grenzabstand** gilt gegenüber den übrigen Seiten.
- ⁴ Für das **Näherbaurecht** gilt § 65 PBG. Vorbehalten bleibt die Einhaltung des Gebäudeabstandes gemäss Art. 3.2.6 BauR.
- ⁵ Der **Grenzabstand für Kleinbauten** beträgt in allen Zonen allseitig minimal 3 m.

- ⁶ Der Grenzabstand für **unterirdische Bauten, Erdkollektoren, Zufahrten und Abstellplätze** beträgt minimal 0,50 m. Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen oder wesentliche Immissionen aus, so beträgt der minimale Abstand 3 m.
- ⁷ Bezüglich Abstand von **Böschungen, Einzäunungen, Mauern und Bepflanzungen** gelten Art. 3.5.1 und 3.5.2 BauR.

3.2.4 Zusammenbau

- ¹ Bezüglich Scheidemauern beim Zusammenbau von Bauten gilt § 14 PBV.
- ² Brandmauern sind nach aussen fertig zu gestalten, sofern die zweite Baute nicht innerhalb von zwei Jahren angebaut wird.

3.2.5 Mehrlängenzuschlag

- ¹ Mehrlängenzuschläge werden, mit Ausnahme in der Gewerbezone (vgl. Art. 2.2.5 Abs. 4 BauR), zu den Grenzabständen dazugerechnet, wenn die Gebäudelänge (Messweise gemäss Art. 3.1.6 Abs. 1 BauR) 20 m übersteigt.
- ² Sie betragen $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch maximal 3 m.
- ³ Bei abgesetzten Fassaden mit Versetzungen von über 3 m wird der Mehrlängenzuschlag für jeden Baukörper einzeln berechnet.

3.2.6 Gebäudeabstand

- ¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.
- ² Der Gebäudeabstand ist in der Regel gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt ein Abstand, wie er sich bei einer zwischenliegenden Grenze ergäbe.
- ³ Zwischen **Haupt- und Kleinbauten** beträgt der minimale Gebäudeabstand in der Regel 3 m. Zwischen **Kleinbauten** ist der Abstand, soweit die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten sind, frei.
- ⁴ Ist bei **vor dem 1. April 1979 bestehenden Gebäuden und Grenzen** ohne Vereinbarung eines Näherbaurechtes der vorgeschriebene Grenzabstand nicht eingehalten, so gilt für neue Gebäude auf dem angrenzenden Grundstück der Gebäudeabstand als gewahrt, wenn der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten wird und keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

3.2.7 Wald-, Gehölz- und Gewässerabstand (vgl. *Illustration 4 im Anhang*)

- ¹ Der Wald-, Ufergehölz- und Gewässerabstand von Bauten und Anlagen richtet sich nach den §§ 63 und 64 PBG. Bei Nachisolationen und für vorspringende Bauteile gilt § 6 PBV.
- ² Die Messweise sowie die Zuständigkeiten für Ausnahmegewilligungen gemäss § 80 PBG regeln §§ 15 und 16 PBV.
- ³ Bei Bachgehölzen, die der Waldgesetzgebung nicht unterstehen, und Hecken gelten keine besonderen Abstandsvorschriften.

3.3 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

3.3.1 Grundsatz

Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Form, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung in die Landschaft und die Siedlung einzufügen.

3.3.2 Umgebungsschutz Dorf-, Kern- und Weilerzonen

In den im Übergangsbereich an die Dorf-, Kern- und Weilerzonen grenzenden Zonen kann nach den entsprechenden Zonenbestimmungen gebaut werden, sofern sich Bauten und Anlagen gut in die angrenzende Schutzzone einfügen.

3.3.3 Dachgestaltung

- ¹ Die Dachform und das Bedachungsmaterial ist auf die zonengerechten Bauten der näheren Umgebung abzustimmen.
- ² Hauptbauten sind in der Regel mit Schrägdächern zu versehen. Flachdächer sind nur ausnahmsweise gestattet, sofern ein Quartier schon durch Flachdachbauten geprägt ist.
- ³ Dachflächenfenster müssen sich in das Dachbild der näheren Umgebung einordnen. Zudem müssen sie am einzelnen Dach ein harmonisches Bild ergeben.

3.3.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

- ¹ Dachaufbauten (Bauteile, die über die Hauptdachfläche hinausragen) sind als Quergiebel, Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden
- ² Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Öffnungen, die unter die Dachkante reichen) müssen sich in das Dachbild der näheren Umgebung einordnen. Zudem müssen sie am einzelnen Bau ein harmonisches Bild ergeben. Überproportionierte Schleppgauben und Giebellukarnen sowie grosse Dacheinschnitte sind zu vermeiden. Das Dach von Schleppgauben darf in der Regel nicht bis zum Dachfirst reichen.
- ³ Dachaufbauten sind in der Regel im gleichen Material und in der gleichen Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

3.3.5 Antennenanlagen

- ¹ Nach Möglichkeit ist auf Antennenanlagen zu verzichten und ein Anschluss an das regionale Kabelnetz vorzusehen.
- ² Wer eine eigene Antennenanlage errichten will, hat nach Möglichkeit eine Estrichantenne zu erstellen.
- ³ Die Anlage von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist bewilligungspflichtig. Bei ihrer Errichtung muss bezüglich Standort, Material- und Farbenwahl auf das Ortsbild und die Landschaft Rücksicht genommen werden.

3.3.6 Reklameanlagen

- ¹ Sämtliche Reklameanlagen, Lichtreklamen und Warenautomaten aller Art ausserhalb von Gebäuden sind bewilligungspflichtig mit Ausnahme der in § 17 PBV erwähnten Anlagen.
- ² Fremdreklamen sind nur an den dafür vorgesehenen Orten (Plakatwänden) gestattet.
- ³ Ausgediente Reklameanlagen sind zu entfernen.

3.3.7 Silotürme

- ¹ Silos müssen sich möglichst gut in die ländliche Umgebung einfügen. Nach Möglichkeit sind sie auf der Giebelseite der Oekonomie-Bauten anzubringen. Auf geeignete Farbgebung und Bepflanzung ist besonders zu achten

3.4 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorf-, Kern- und Weilerzone

3.4.1 Allgemein

Die prägenden baulichen Merkmale sind zu erhalten und bei Neu- und Umbauten gebührend zu berücksichtigen.

3.4.2 Farb- und Materialgebung

- ¹ Fassaden- und Dachflächen sind den zonengerechten Nachbarbauten anzupassen.
- ² Die Verwendung störender Materialien wie spiegelnde oder metallglänzende Verkleidungen ist nicht zulässig. Für Alternativenergieanlagen (vgl. Art. 3.6.5 BauR) sind Ausnahmen möglich.

3.4.3 Riegelkonstruktionen

Bei Renovationen, Erneuerungen und Umbauten sind wertvolle Riegel- und Ständerbaukonstruktionen, sofern wirtschaftlich tragbar, sichtbar zu erhalten oder wieder sichtbar zu machen.

3.4.4 Fassaden

- ¹ Die Fassadengliederung hat den Charakter des Quartiers zu berücksichtigen.
- ² Die Materialwahl der Fassaden ist den zonengerechten Bauten in der näheren Umgebung anzupassen.

3.4.5 Fenster

- ¹ Fensteröffnungen sind bezüglich Proportion, Grösse, Leibungstiefe, Unterteilung und Achsmassen in den hergebrachten Formen zu erhalten bzw. zu erstellen.
- ² Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks und eine dem Charakter des Gebäudes entsprechende Sprosseneinteilung aufzuweisen.
- ³ Nach Möglichkeit sind Fensterläden anzubringen.

3.4.6 Dachgestaltung / Dachaufbauten

- ¹ Hauptbauten sind mit symmetrischen Giebeldächern herkömmlicher, quartierüblicher Neigung und herkömmlichen Dachgesimskonstruktionen zu versehen. Bei Kleinbauten sind auch Pultdächer zugelassen, soweit diese das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- ² Die Dächer sind mit Tonziegeln in herkömmlichen Farben einzudecken. Bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Bauten sowie bei Klein- und Anbauten können auch andere dunkle Materialien, wie brauner Eternit zugelassen werden.
- ³ Die Firstrichtung ist so festzulegen, dass sich die Baute in das Strassen- und Ortsbild einfügt.
- ⁴ Einzelne Dachaufbauten dürfen, mit Ausnahme von Quergiebeln, 1/5, mehrere zusammen gesamthaft 2/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten und sind mit zum Objekt passenden Dachneigungen zu versehen. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- ⁵ Ausnahmsweise sind vereinzelt Dachflächenfenster zum Zwecke der Belichtung untergeordneter Dachräume zugelassen. Das einzelne Dachflächenfenster darf in der Regel eine Fläche von 1 m² nicht übersteigen.

3.5 Umgebungsgestaltung

3.5.1 Terraingestaltung

- ¹ Die zulässige Terraingestaltung richtet sich nach § 69 PBG.
- ² Terrainabsätze und Stützmauern, insbesondere gegenüber Nachbargrundstücken, sind in der Regel zu vermeiden. Für unumgängliche Mauern sind landschaftsgerechte Materialien zu verwenden.
- ³ Für Terraingestaltungen entlang von **Strassen- und Wegen** gelten die Bestimmungen von § 43 StrWG, entlang von Trottoirs des Kantons und sinngemäss auch der Gemeinde zusätzlich § 15 StrVV (*vgl. auch Illustration 5 im Anhang*).
- ⁴ Böschungen müssen ohne Zustimmung der Anstösser einen minimalen **Grenzabstand** von 0,60 m einhalten.

3.5.2 Einzäunungen, Mauern, Bepflanzungen

- ¹ Bei der Bepflanzung von Anlagen sind einheimische Sträucher und Bäume zu bevorzugen.
- ² Baumpflanzungen können verlangt werden, sofern das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild dies erfordert.
- ³ Bei Neuanpflanzungen sind in Abweichung von § 5 FIGG in den Bauzonen folgende minimalen Grenzabstände einzuhalten:
 - Für hochstämmige Bäume: 4 m
 - Für Büsche und niederstämmige Bäume: 2 m
 - Lebhäge und Sträucher bis zu einer späteren Höhe von 1,20: 0.6 m.
- ⁴ Gegenüber **Nachbarparzellen** gelten die Regelungen in § 3 Abs. 2 und § 4 FIGG auch für Einzäunungen, die baurechtlich relevant sind.
- ⁵ Gegenüber **Strassen und Wegen** gelten die Vorschriften der §§ 41-43, 47 StrWG, entlang von Trottoirs des Kantons und sinngemäss auch der Gemeinde zusätzlich § 15 StrWV (*vgl. auch Illustration 5 im Anhang*).
- ⁶ Die Messweise der Abstände richtet sich nach § 7 FIGG.

3.5.3 Kinderspielplätze

- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Familienwohnungen und im Rahmen von Sonderbauordnungen sind sonnige, windgeschützte und verkehrsabseitige Spielplätze gemäss § 70 Abs. 1 + 3 PBG zu erstellen, auszustatten und zu unterhalten.
- ² Voraussetzung, Höhe und Verwendungszweck der Ersatzabgabe gemäss § 71 Abs. 1 PBG sind in der "Beitrags- und Gebührenordnung" der Gemeinde festgelegt.

3.5.4 Abstellplätze, Einstellräume

- ¹ Abstellplätze, Einstellräume und Verkehrsflächen sind gemäss § 72 Abs. 1 PBG zu erstellen. Abstellplätze sind nach Möglichkeit mit einem durchlässigen Belag zu versehen.
- ² Vorzusehen sind:
 - Bei **Mehrfamilienhäusern** pro Wohnung 1,5 Abstellplätze, wovon mindestens 1/3 gedeckt. 1/6 der Plätze müssen als Besucherabstellplätze bezeichnet sein und dürfen nicht fest vermietet werden.
 - Für **Einfamilien- und Reihenhäuser** mindestens 1 Einstellraum und 1 Abstellplatz oder ausnahmsweise 2 Abstellplätze;
- ³ Garageneinfahrten gelten nicht als Abstellplätze.
- ⁴ Der Parkflächenbedarf **anderer Bauten und Anlagen** berechnet sich unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SN-Norm.
- ⁵ Der Gemeinderat kann die Erstellungspflicht im Einzelfall gestützt auf § 72 Abs. 3 PBG ganz oder teilweise aufheben, insbesondere aus Ortsbildschutzgründen in der Kern-, Dorf- oder Weilerzone.

- ⁶ Voraussetzung, Höhe und Verwendungszweck der Ersatzabgabe gemäss § 73 Abs. 1 PBG sind in der "Beitrags- und Gebührenordnung" der Gemeinde festgelegt.

3.5.5 Ausfahrten von Einstellräumen und Abstellplätzen (vgl. Illustration 6 im Anhang)

- ¹ Ausfahrten von Einstellräumen und Abstellplätzen auf öffentliche Strassen sind in Anlehnung an die entsprechenden SN-Normen zu gestalten.
- ² Oberflächenwasser von Hof-, Autoabstellplätzen und Garagenzufahrten darf nicht über die Strassen-, bzw. Trottoirgrenze geleitet werden.
- ³ Die Zufahrt ist so anzulegen, dass die Übersicht nach beiden Seiten gewahrt bleibt und der Verkehrsablauf in keiner Weise behindert wird. Dabei sind die §§ 40 und 46 StrWG sowie die Richtlinien des kantonalen Tiefbauamtes zu beachten.

3.5.6 Kehrichtbeseitigung

- ¹ Die Bereitstellung von Flächen für das Abfuhrgut richtet sich nach § 74 PBG.
- ² Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen sind die erforderlichen Kehrichtcontainer durch den Hauseigentümer zur Verfügung zu halten. Zudem ist genügend Platz für die getrennte Abfallentsorgung bereitzuhalten.
- ³ Die Container sind auf privatem Grund in geeigneten Abstellboxen für die Abfuhr des Kehrichts bereitzustellen.
- ⁴ Bei Mehrfamilienhäusern sind nachbarfreundliche und emissionsfreie Kompostplätze für Küchen- und Gartenabfälle zu schaffen.

3.5.7 Ablagerungsverbot

- ¹ Für das Ablagern oder Stehenlassen von ausgedienten Fahrzeugen, Schrott oder dergleichen gelten die Bestimmungen von § 85 PBG.
- ² Gesuche um Ausnahmegewilligungen sind spätestens zwei Monate vor der Ablagerung dem Gemeinderat einzureichen.

3.6 Sicherheit, Gesundheit

3.6.1 Regeln der Baukunde

Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten.

3.6.2 Schneefänge

Bei Dächern ab Neigung > 25 %, die auf Strassen, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

3.6.3 Gesundheit

- ¹ Alle Räume, die dem längeren Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, müssen unmittelbar von aussen genügend Luft und Licht enthalten.
- ² Gefangene Aborte und Badezimmer sind zu vermeiden, oder aber in technisch einwandfreier Art künstlich zu entlüften.
- ³ Im übrigen gilt § 76 PBG.

3.6.4 Gebäudeunterhalt und Abbruch

- ¹ Beabsichtigt der Eigentümer, ganz oder teilweise zerstörte Bauten und Anlagen wieder aufzubauen, so ist in der Regel innert längstens zwei Jahren ab Schadenereignis das entsprechende Projekt einzureichen und im Anschluss an die erteilte Baubewilligung ohne Verzug mit dem Wiederaufbau zu beginnen.
- ² Wird auf den Wiederaufbau verzichtet, ist ein Abbruchgesuch beim Gemeinderat einzureichen. Die Abbruch- oder Aufräumungsarbeiten sind in der Regel innert Jahresfrist durchzuführen, und die Gebäudegrundfläche ist ebenerdig wenigstens begehbar zu gestalten. Dasselbe gilt für ausgehobene Baugruben, in denen innert nützlicher Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen worden ist.
- ³ Jeder Gebäudeeigentümer ist verpflichtet, seine Bauten und Anlagen mindestens so zu erhalten, dass sie für Mensch, Tier und Umgebung keine Gefahr darstellen und das Ortsbild nicht verunstaltet wird.
- ⁴ Der Gemeinderat kann nach fruchtloser Mahnung säumige Abbruch- oder Aufräumungsarbeiten sowie dringend nötigen Gebäude- oder Anlagenunterhalt durch Dritte vollziehen lassen und für deren Kosten den Eigentümer belangen.

3.6.5 Alternativenergieanlagen

Soweit nicht besondere Anforderungen an den Schutz des Ortsbildes bestehen, sind bewilligungspflichtige Energiegewinnungsanlagen (Sonnenkollektoren, Windgeneratoren, Wärmepumpen und dergleichen) zugelassen, sofern allfällige Immissionen durch geeignete technische Massnahmen möglichst klein gehalten sind.

3.6.6 Behinderte

Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind behindertengerecht zu gestalten.

3.7 Ausnahmen von den Bau- und Zonenvorschriften

3.7.1 Ausnahmebewilligung

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung richtet sich nach § 79 PBG, ausserhalb des Baugebietes zusätzlich nach Art. 24 und Art. 24 a - d RPG. Für die Unterschreitung von Wald- und Gewässerabständen gilt § 80 PBG, für die Unterschreitung des Strassenabstandes § 47 StrWG.

3.7.2 Besitzstandsgarantie

Für bestehende Bauten und Anlagen in der Bauzone gilt § 81 PBG, für solche ausserhalb der Bauzone Art. 24 c RPG.

4. BEWILLIGUNGSVERFAHREN / VOLLZUG

4.1 Baueingabe

4.1.1 Bewilligungspflicht

Die Bewilligungspflicht richtet sich nach § 86 PBG.

4.1.2 Vereinfachtes Verfahren

Der Gemeinderat kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen in einem vereinfachten Verfahren gemäss § 94 PBG bewilligen.

4.1.3 Baugesuchsunterlagen

- ¹ Die Baugesuchsformulare sind bei der Bauverwaltung zu beziehen.
- ² Die Baugesuchsunterlagen gemäss § 18 PBV sind bei der Gemeindeverwaltung zu Händen des Gemeinderates **vierfach** einzureichen.
- ³ Als Situationsplan ist ein beglaubigter Katasterplan einzureichen.
- ⁴ Der Nullhorizont ist als absolute Höhe in Meter über Meer anzugeben.
- ⁵ Die Kosten für sämtliche Unterlagen gehen zu Lasten des Bauherrn.

4.1.4 Bauvisiere

- ¹ Es gilt § 88 PBG. Zu visieren sind die massgeblichen Fassadenecken, die Gebäude- und Firshöhe sowie Oberkant Erdgeschoss.
- ² Im Falle von Aufschüttungen ist auch das zukünftige Terrain zu visieren.
- ³ In besonderen Fällen kann der Gemeinderat die Erstellung weiterer Visiere verlangen.
- ⁴ Falls das Baugesuch abgelehnt wird, sind die Visiere innert einem Monat nach erfolgter Rechtskraft des Entscheides zu entfernen.

4.2 Bauaufsicht, Meldepflicht, Baukontrolle

4.2.1 Bauaufsicht

- ¹ Die Gemeindeverwaltung oder eine Fachstelle führt im Auftrag des Gemeinderates die Bauaufsicht.
- ² Die Erstellung oder Abnahme des Schnurgerüsts erfolgt auf Verlangen des Gemeinderates auf Kosten des Bauherrn.

4.2.2 Meldepflicht / Baukontrolle

- ¹ Die auf der Baubewilligung bezeichneten Bauvorgänge sind der Bauaufsicht mindestens zwei Arbeitstage im voraus zur Kontrolle zu melden.
- ² Im übrigen gilt § 21 PBV.

4.3 Inanspruchnahme öffentlicher Strassen und Wege

- ¹ Gestützt auf § 34 Abs. 1 + 2 StrWG ist die vorübergehende Benützung öffentlicher Strassen und Wege zur Ausführung von Bauarbeiten, soweit es die Sicherheit von Personen und Sachen zulässt, mit Bewilligung des Gemeinderates, bei Kantonsstrassen des Departementes für Bau und Umwelt, möglich.
- ² Öffentliche Verkehrswege bei Baustellen sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Wasser- und elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen und Entwässerungen usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden. Für allfällige Schäden haftet der Bauherr.
- ³ Strassenschächte und Kanalisationsleitungen im Bereich von Baustellen sind nach Bauvollendung durch den Bauherrn zu reinigen

4.4 Bezug von Bauten

Bauten, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, dürfen erst bezogen werden, wenn Treppen- und Balkongeländer montiert, das Gebäude genügend trocken ist, die Heizungs- und Energieversorgungsanlagen funktionieren und nicht andere überwiegende Interessen entgegenstehen.

4.5 Gebühren

- ¹ Der Gemeinderat erhebt für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens und die erforderlichen Baukontrollen Gebühren gemäss § 105 Abs. 1 PBG.
- ² Ansätze und Berechnungsfaktoren sind in der "Beitrags- und Gebührenordnung" der Gemeinde festgelegt.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

5.1 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit Datum der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

5.2 Ausserkrafttreten und Änderungen bisheriger Erlasse

- ¹ Mit Inkrafttreten dieses Reglementes tritt das Baureglement vom 26.6.1987 (RRB Nr. 521 vom 5.4.1988) ausser Kraft.
- ² Bereits genehmigte Sondernutzungspläne behalten weiterhin ihre Gültigkeit, soweit sie mit den vorliegenden Vorschriften vereinbar sind. Sofern erhebliche Abweichungen vorliegen, ist eine Änderung derselben einzuleiten.

5.3 Anhang

Der Anhang zu diesem Reglement hat grundsätzlich erläuternden Charakter.

5.4 Übergangsbestimmungen

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die der Gemeinderat bei Inkrafttreten dieses Reglementes noch nicht entschieden hat, sind nach den bei ihrer Einreichung geltenden Vorschriften zu beurteilen.

Auflagen:

- Grundfassung: 16.10.00 – 15.11.00 / 22.12.00 – 20.01.01
- Revision 2004: 29.03.04 - 17.04.2004
- Art. 3.4.6, Abs. 1: 21.01.05 – 09.02.2005

Von der Gemeindeversammlung beschlossen:

- Grundfassung: 26.02.2001
- Revision 2004: 24.05.2004

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Markus Frei

Peter Bachofner

Vom Regierungsrat genehmigt:

- Grundfassung: am 11.09.2001 mit RRB Nr. 775

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:

- Revision 2004: am 14.10.2004 mit Entscheid Nr. 111
- Revision 2004, Art. 3.4.6, Abs. 1: am 14.03.2005 mit Entscheid Nr. 20

NB:

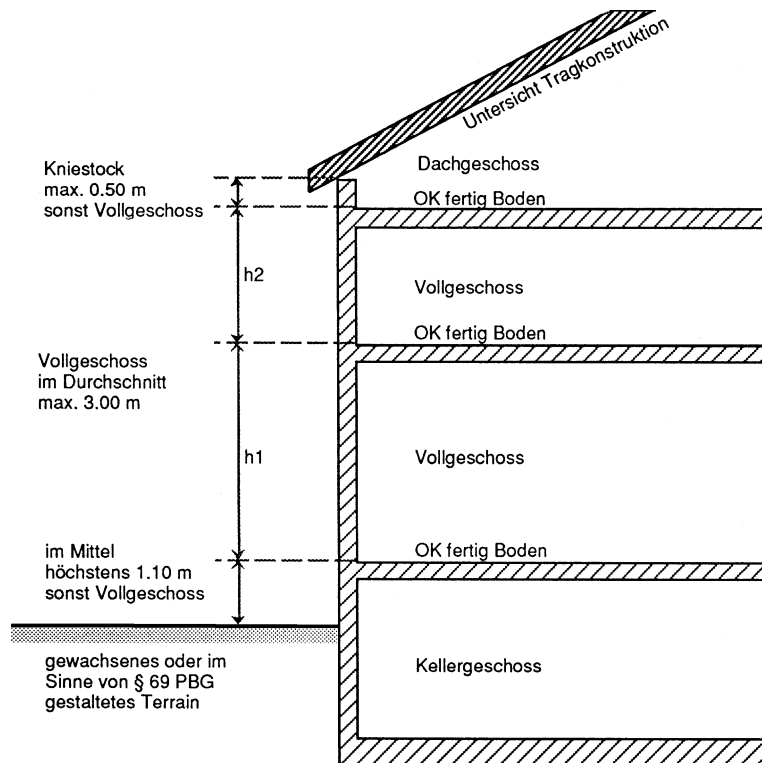
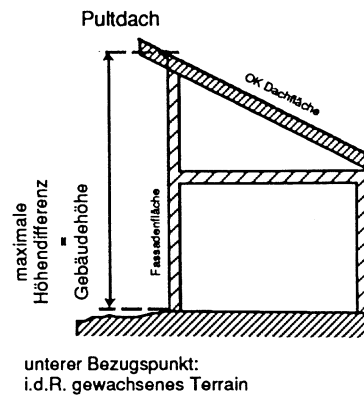
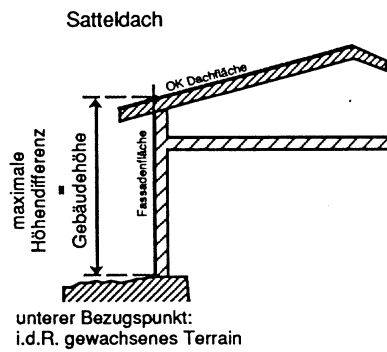
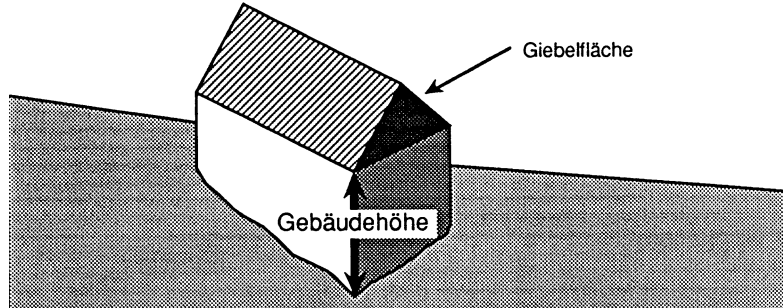
Die Revision 2004 betrifft die Artikel 2.1.1, 2.2.1, 2.2.8, 2.2.9 (neu), 2.2.10 (neu), 2.3.2 Abs.1, 3.3.2 (neu), 3.3.3 Abs.2 und 3.4.6 Abs. 1.

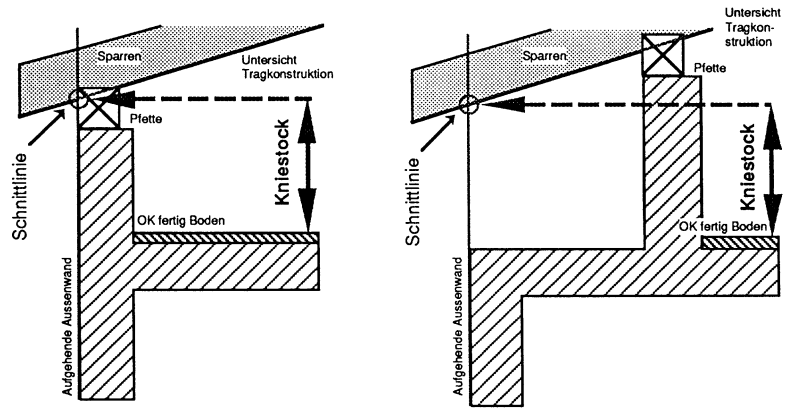
Art. 2.5.1 entfällt.

Zusammen mit der Revision 2004 sind auch alle notwendigen Anpassungen an das übergeordnete Recht vorgenommen worden.

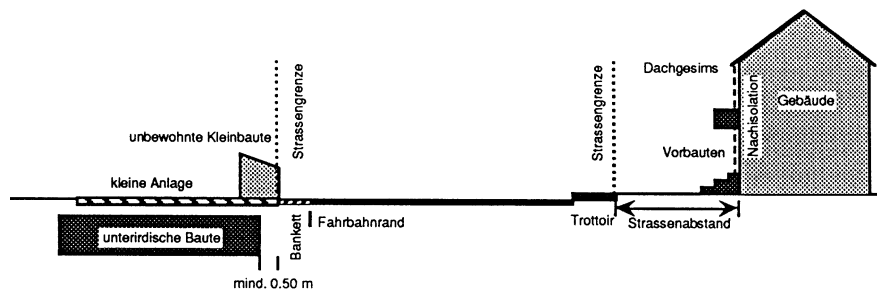
ANHANG : ILLUSTRATIONEN

1. Gebäudehöhe / Kniestock (Art. 3.1.5 BauR)

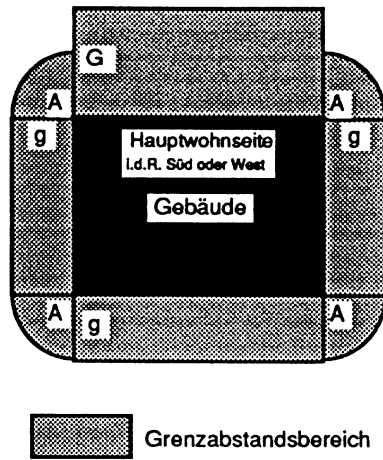




2. Strassenabstände (Art. 3.2.2 BauR)



3. Grenzabstände (Art. 3.2.3 BauR)

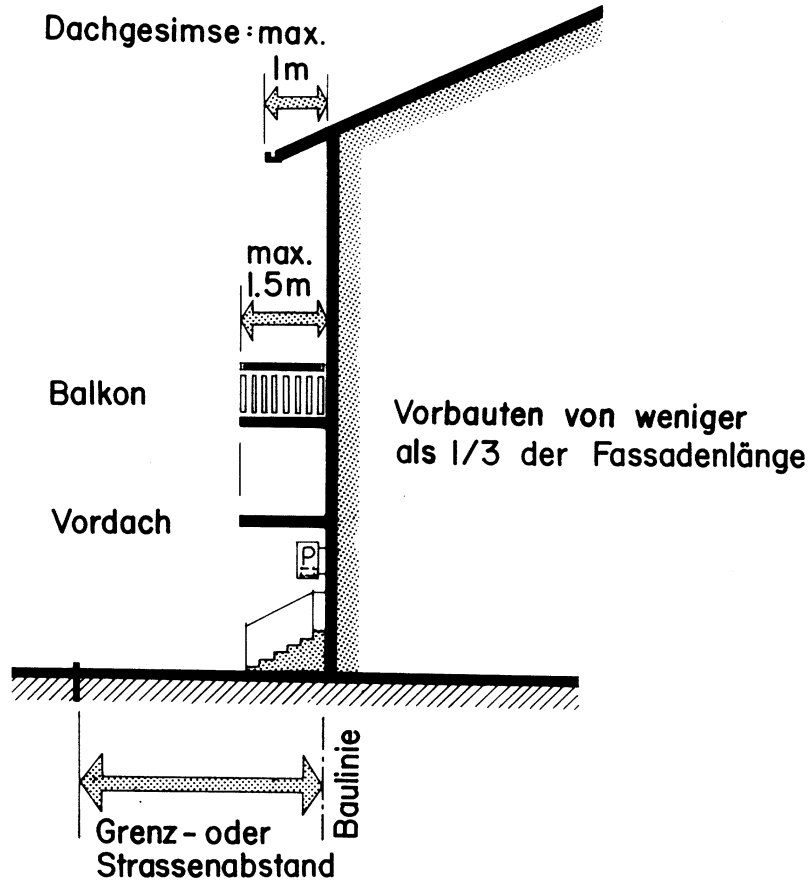
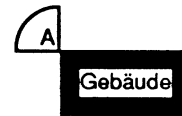


Prinzip 1:
rechtwinklig zur Fassade

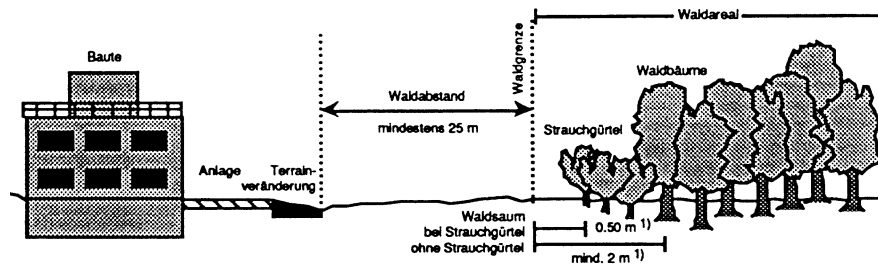


G I g
grosser
kleiner
Grenzabstand

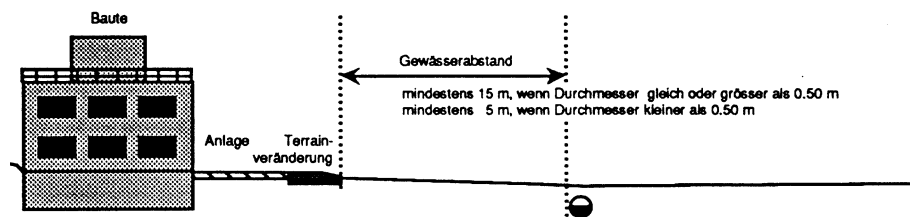
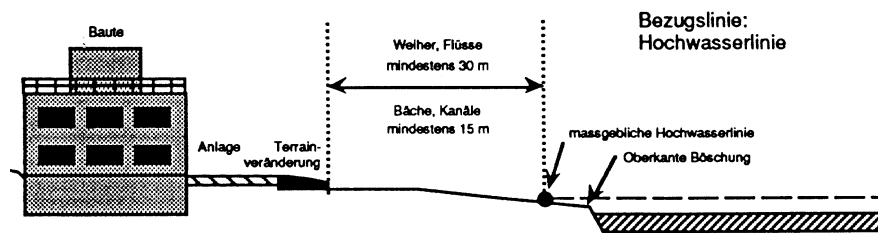
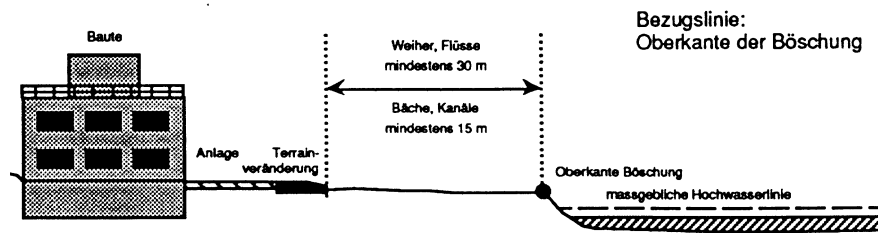
Prinzip 2:
radial um Gebäudeecke



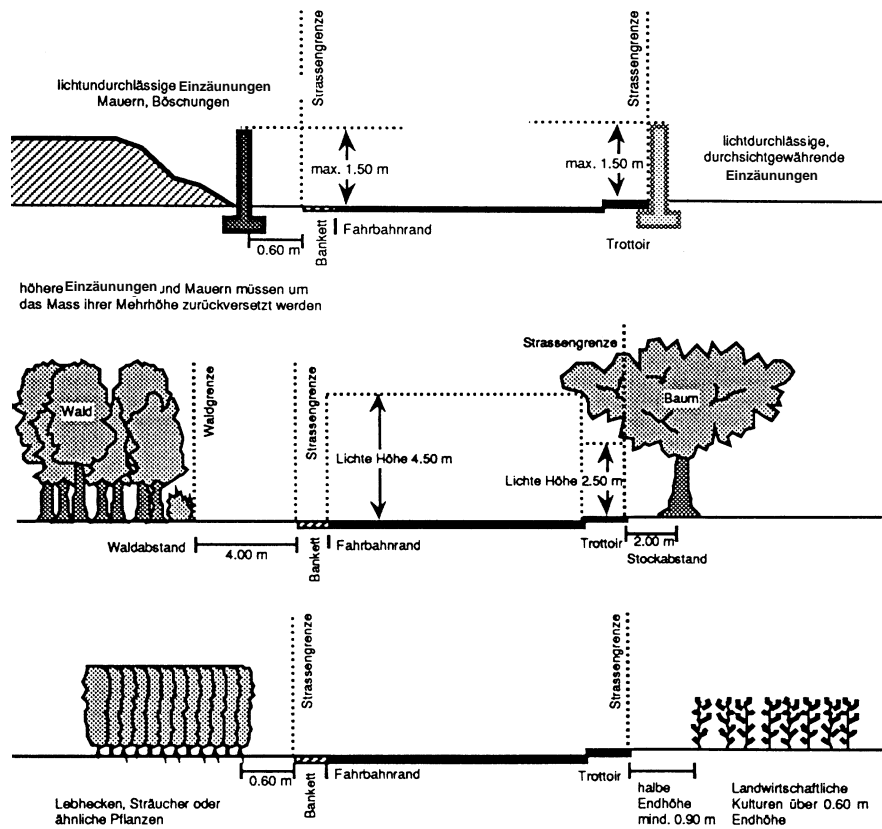
4. Wald, Gehölz- und Gewässerabstand (Art. 3.2.7 BauR)



1) § 2 Abs. 3 WaldG



5. Einzäunungen, Mauern, Böschungen (Art. 3.5.1 und 3.5.2 BauR)



6. Ausfahrten (Art. 3.5.5 BauR)

