

KANTON THURGAU GEMEINDE BRAUNAU



BAUREGLEMENT

Öffentliche Auflage

vom: 14. September 2002 bis 3. Oktober 2002

Ergänzung vom: 28. November 2008 bis 17. Dezember 2008

Von der Gemeindeversammlung beschlossen

am: 22. November 2002

Ergänzung am: 20. Februar 2009

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

David Zimmermann

Margrit Weber

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt

am: 21.03.2003

mit Entscheid Nr. 25

Ergänzung am: 23.12.2009

mit Entscheid Nr. 97

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES	1
1.1. Zweck und Geltungsbereich	1
1.2. Vorbehalt weiterer Vorschriften	1
1.3. Zuständigkeiten	1
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. Dorfzone D	4
2.2.2. Wohnzone W	4
2.2.3. Wohn- und Gewerbezone WG	4
2.2.4. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	4
2.2.5. Weilerzone We	4
2.2.6. Freihaltezone Fh	4
2.2.7. Zone für Pferdehaltung Pfh	5
2.3. Nichtbauzonen	5
2.3.1. Landwirtschaftszone Lw	5
2.3.2. Landschaftsschutzzone Ls	5
2.3.3. Naturschutzzone Ns	5
2.3.4. Forstzone Fo	5
2.4. Überlagerte Zonen	6
2.4.1. Zone archäologischer Funde Ar	6
2.4.2. Zone mit Gestaltungsplanpflicht Gp	6
3. BAUVORSCHRIFTEN	6
3.1. Begriffsdefinitionen	6
3.1.1. Kleinbauten	6
3.1.2. Dachgesimse	6
3.1.3. Unterirdische Bauten	6
3.1.4. Gebäudehöhe (siehe Illustration 1 im Anhang)	6
3.1.5. Gebäudelänge / Gebäudebreite	6
3.1.6. Bauliche Dichte	6
3.1.7. Bauweise	7
3.1.8. Lärmimmissionen	7
3.1.9. Übrige Immissionen	7
3.2. Abstandsvorschriften	7
3.2.1. Baulinien	7
3.2.2. Strassenabstände (siehe Illustration 2 im Anhang)	7
3.2.3. Grenzabstände (siehe Illustration 3 im Anhang)	8
3.2.4. Mehrlängenzuschlag	8
3.2.5. Brandmauern	8
3.2.6. Gebäudeabstand	8
3.2.7. Wald-, Gehölz und Gewässerabstand	8
3.3. Allgemeine Gestaltungsvorschriften	8
3.3.1. Grundsatz	8
3.3.2. Umgebungsschutz Dorf- und Weilerzone	9
3.3.3. Dachgestaltung	9
3.3.4. Dachaufbauten, Dacheinschnitte	9
3.3.5. Antennenanlagen	9
3.3.6. Reklameanlagen	9
3.3.7. Silos	9
3.4. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorf- und Weilerzone	9
3.4.1. Allgemein	9
3.4.2. Farb- und Materialgebung	9
3.4.3. Riegelkonstruktion	9
3.4.4. Fassaden	10
3.4.5. Fenster	10
3.4.6. Dachgestaltung / Dachaufbauten (siehe Illustration 4 im Anhang)	10

3.5.	Umgebungsgestaltung	10
3.5.1	Terraingestaltung	10
3.5.2	Einzäunungen, Mauern, Bepflanzungen	10
3.5.3	Kinderspielplätze	11
3.5.4	Abstellplätze, Einstellräume	11
3.5.5	Ausfahrten von Einstellräumen und Abstellplätzen (siehe Illustration 6 im Anhang)	11
3.5.6	Kehrichtbeseitigung	11
3.5.7	Ablagerungsverbot	11
3.6.	Weitere Vorschriften	11
3.6.1	Schneefänge	11
3.6.2	Gebäudeunterhalt und Abbruch	12
3.6.3	Alternativenergieanlagen	12
3.7.	Ausnahmen von den Bauvorschriften	12
3.7.1	Ausnahmebewilligungen	12
3.7.2	Besitzstandsgarantie	12
4.	BEWILLIGUNGSVERFAHREN / VOLLZUG	12
4.1.	Baueingabe	12
4.1.1	Bewilligungspflicht	12
4.1.2	Vereinfachtes Verfahren	12
4.1.3	Baugesuchsunterlagen	12
4.1.4	Bauvisiere	13
4.2.	Bauaufsicht, Meldepflicht, Baukontrolle	13
4.2.1	Bauaufsicht	13
4.2.2	Meldepflicht / Baukontrolle	13
4.3.	Inanspruchnahme öffentlicher Strassen und Wege	13
4.4.	Bezug von Bauten	13
5.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	13
5.1.	Inkrafttreten	13
5.2.	Ausserkrafttreten und Änderungen bisheriger Erlasse	13
5.3.	Anhang	13
5.4.	Übergangsbestimmungen	14
A N H A N G:	ILLUSTRATIONEN	15

Verzeichnis der Abkürzungen

BauR		Baureglement Braunau
EnergieG (TG)	731	Energiegesetz vom 22.12.1986
EnergieV (TG)	731.1	Verordnung zum Energiegesetz und zum Bundesbeschluss für eine sparsame und rationelle Energienutzung vom 8.3.1988 und 11.5.1993
FIGG (TG)	913.1	Gesetz über Flur und Garten vom 7.2.1996
LSV	814.41	Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986
LRV	814.318.142.1	Luftreinhalte-Verordnung vom 16.12.1985
NHG (TG)	450.1	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 8.4.1992
NHV (TG)	450.11	Verordnung zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 29.3.1994
PBG (TG)	700	Planungs- und Baugesetz vom 16.8.1995
PBV (TG)	700.1	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 26.3.1996
RPG	700	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.6.1979
SIA		Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN-Norm		Eingetragene Norm der Schweizerischen Normen-Vereinigung
StrWG (TG)	725.1	Gesetz über Strassen und Wege vom 14.9.1992
StrWV (TG)	725.10	Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege vom 15.12.1992
USG	814.01	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7.10.1983
RRV USG (TG)	814.03	Verordnung des Regierungsrates zur Umweltschutzgesetzgebung vom 20.12.1988
WaldG (TG)	921.1	Waldgesetz vom 14.9.1994
WaldV (TG)	921.11	Verordnung zum Waldgesetz vom 26.3.1996
ZGB		Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10.12.1907
EG ZGB (TG)	210	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 3.07.1991

Gestützt auf § 5 des Planungs- und Baugesetzes erlässt die Gemeinde Braunau 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 häuslicheren 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 grundeigentümergebunden.

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

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	<i>vgl. Art. im BauR</i>	max. Ausnützungsziffer	max. Geb. höhe	Geschosszahl ^{a)}	max. Geb. länge	min. Grenzabstand ^{b)c)d)} für Bauten	
						klein	gross
<i>vgl. Art. im BauR</i>		3.1.6	3.1.4	3.1.4	3.1.5	3.2.3	
Dorfzone D	2.2.1	0,60 / 0,50 ¹⁾	7,6 m	2 - 3 ²⁾	35 m	4 m	6 m ³⁾
Wohnzone W	2.2.2	0,40	6,5 m	-	30 m	4 m	8 m
Wohn- und Gewerbezone WG	2.2.3	0,50 / 0,40 ¹⁾	7,0 m	-	40 m	4 m	8 m ³⁾
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	2.2.4	-	7,5 m	-	40 m	4 m	8 m
Weilerzone We	2.2.5	0,50	7,5 m	2	35 m	4 m	6 m ³⁾
Freihaltezone Fh	2.2.6	-	-	-	-	-	-
Zone für Pferdehaltung Pfh	2.2.7	-	7,5 m	-	40 m	4 m	8 m
Landwirtschaftszone Lw	2.3.1	-	7,5 m / 10,0 m ⁴⁾	-	-	5 m	10 m ³⁾

a) im Sinne einer Gestaltungsvorschrift

b) Mehrlängenzuschlag (vgl. Art. 3.2.4 BauR): ab 20 m Gebäudelänge

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⁾ Ausnützungsziffer für reine Wohnnutzung

²⁾ Das 3. Geschoss ist im Dach einzubauen. Der Kniestock darf dabei 0,80 m nicht überschreiten.

³⁾ Für reine Gewerbebauten, resp. Oekonomiebauten genügt allseitig der kleine Grenzabstand

⁴⁾ Max. Gebäudehöhe für landwirtschaftliche Oekonomiebauten

2.1.2 Tabelle der zulässigen Bauweise und Immissionen

Zonenart		Bauweise	Lärmimmissionen ES	Übrige Immissionen
<i>vgl. Art. Im BauR</i>		<i>3.1.7</i>	<i>3.1.8</i>	<i>3.1.9</i>
Dorfzone	D	offen+halboffen	III	mässig störend
Wohnzone	W	offen+halboffen	II	nicht störend
Wohn- und Gewerbezone	WG	offen + halboffen	III	mässig störend
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	offen + halboffen	III	mässig störend
Weilerzone	We	offen + halboffen	III	mässig störend
Landwirtschaftszone	Lw	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 Dorfzone D

- ¹ Die Dorfzone D bezweckt 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 das bestehende Ortsbild 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 Zone dient der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe, soweit sie mit dem Wohn- und Überbauungscharakter der Umgebung vereinbar sind.
- 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 Wohnzone W

- ¹ Die Wohnzone W hat 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 sind Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser gestattet.

2.2.3 Wohn- und Gewerbezone WG

Die Wohn- und Gewerbezone WG dient der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Bauten und Anlagen für das Wohnen, das Gewerbe, die Landwirtschaft sowie Mischbauten.

2.2.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

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

2.2.5 Weilerzone We

- ¹ Die Weilerzone We bezweckt die Erhaltung und Pflege der Bausubstanz in bestehenden Weilern. Zulässig sind Wohnbauten mit maximal 3 Wohnungen, Landwirtschaftsbetriebe sowie weilergerechte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- ² Gestattet sind Umbauten, Zweckänderungen sowie einzelne Neubauten zur Schliessung von Baulücken. 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 Dorfzone.

2.2.6 Freihaltezone Fh

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

2.2.7 Zone für Pferdehaltung Pfh

- ¹ Die Zone für Pferdehaltung Pfh dient der Erstellung von Bauten und Anlagen, die im direkten Zusammenhang mit der Haltung, Zucht, Ausbildung und Unterbringung von Zucht- und Pensionspferden stehen. Zulässig sind insbesondere Pferdeställe, Reithallen und Aussenanlagen wie Trainings-, Ausbildungsplätze, Springgärten, Hindernisparcours.
- ² Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut in die Umgebung und ins bestehende Ortsbild einpassen.
- ³ Wohnnutzungen und betriebsunabhängige gewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.
- ⁴ Die Stallungen haben der Tierschutzgesetzgebung zu entsprechen. Alle Bauten und Anlagen haben sich bezüglich ihrer Lage an die FAT-Richtlinien zu den Mindestabständen von Tierhaltungsanlagen zu halten.

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 inbezug auf Lage, Gestaltung, Material, Bepflanzung und Farbgestaltung. Baugesuche haben die entsprechenden Angaben zu enthalten.

2.3.2 Landschaftsschutzzone Ls

- ¹ Die Landschaftsschutzzone Ls bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen 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.
- 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.

2.3.3 Naturschutzzone Ns

- ¹ Die Naturschutzzone Ns bezweckt einen umfassenden Schutz der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer heutigen Ökologie mit der dazugehörigen Pflanzen- und Tierwelt. Veränderungen, die in den Naturhaushalt eingreifen, sind untersagt.
- ² Rechtmässig erstellte Bauten dürfen unterhalten werden.
- ³ Landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen nur extensiv bewirtschaftet werden. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind untersagt.
- ⁴ Weitergehende, auf den spezifischen Schutzzweck abgestimmte Bestimmungen betreffend Pflege, Unterhalt und Aufsicht sind durch Bewirtschaftungsverträge, Schutzverordnungen oder Verfügungen zu regeln.

2.3.4 Forstzone Fo

- ¹ Die Forstzone Fo umfasst den Wald gemäss § 2 WaldG.
- ² Die Ufergehölze gemäss § 3 WaldV sind im Zonenplan speziell bezeichnet.

2.4. Überlagerte Zonen

2.4.1 Zone archäologischer Funde Ar

- ¹ Die Zone archäologischer Funde Ar bezweckt, anerkannte Fundstellen von ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.
- ² Innerhalb dieser Zone sind Aushubarbeiten für Bauten sowie Geländeänderungen und Erdbewegungen aller Art dem kantonalen Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

2.4.2 Zone mit Gestaltungsplanpflicht Gp

- ¹ Die Zone mit Gestaltungsplanpflicht Gp bezweckt eine der besonderen Lage entsprechende Überbauung.
- ² Neu- und Ersatzbauten werden nur aufgrund eines rechtsgültigen Gestaltungsplanes bewilligt.

3. Bauvorschriften

3.1. Begriffsdefinitionen

3.1.1 Kleinbauten

Als **Kleinbauten** gelten unbewohnte freistehende und angebaute Bauten von höchstens 40 m² Grundfläche und höchstens 3.5 m Gebäudehöhe.

3.1.2 Dachgesimse

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 gegenüber dem Anstösser hinausragen.

3.1.4 Gebäudehöhe (siehe Illustration 1 im Anhang)

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

3.1.5 Gebäudelänge / Gebäudebreite

- ¹ Die Messweise der Gebäudelänge richtet sich nach § 7 PBV.
- ² Die maximale Gebäudelänge darf nur in einer Richtung ausgeschöpft werden. Bei allen Bauten ist das hergebrachte Verhältnis zwischen Gebäudelänge und -breite einzuhalten.

3.1.6 Bauliche Dichte

- ¹ Die zulässige bauliche Dichte eines Grundstückes wird durch die Ausnützungsziffer (Az) in der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse festgelegt (siehe Art. 2.1.1 BauR).
- ² **Ausnützungsziffer az** (§ 9 PBV):

$$az = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss § 10 PBV}}{\text{anrechenbare Landfläche gemäss § 11 PBV}}$$

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

3.1.7 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)
- ² Die zulässige Bauweise ist in der Zonenordnung festgelegt (siehe Art. 2.1.2 BauR)

3.1.8 Lärmimmissionen

- ¹ Die innerhalb der Bauzonen gültigen Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV sind in der Tabelle der Bauweise und Immissionen (siehe Art. 2.1.2 BauR) geordnet.
- ² Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen ausserhalb der Bauzonen gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III.

3.1.9 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 Bauten gilt § 6 Abs. 2 PBV, bei Nachisolierungen § 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 der Gemeinderat unter Vorbehalt der §§ 44 Abs. 2 und 45 StrWG von Fall zu Fall. Die Übersicht darf nicht beeinträchtigt werden. Bewilligungen im Bereich von Kantonsstrassen bedürfen der Genehmigung durch das Tiefbauamt.

3.2.2 Strassenabstände (siehe Illustration 2 im Anhang)

- ¹ Der Abstand von **Bauten und Anlagen** gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach den §§44-47 StrWG. Bei Nachisolierungen und für vorspringende Bauteile gilt § 6 PBV.
- ² Kleinbauten haben gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einen minimalen Grenzabstand von 2 m einzuhalten.
- ³ Gegenüber **Flurstrassen** gilt § 20 FIGG.
- ⁴ Bezüglich Abstand von **Böschungen, Einzäunungen, Mauern und Bepflanzungen** gelten Art. 3.5.1 und 3.5.2 BauR.

3.2.3 Grenzabstände (siehe 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 0.5m. 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 Mehrlängenzuschlag

- ¹ Mehrlängenzuschläge werden zu den Grenzabständen dazugerechnet, wenn die Gebäudelänge (Messweise gemäss Art. 3.1.5 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.

3.2.5 Brandmauern

Brandmauern sind nach aussen fertig zu gestalten, sofern die zweite Baute nicht innerhalb von zwei Jahren angebaut wird.

3.2.6 Gebäudeabstand

- ¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.
- ² Der Gebäudeabstand ist 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 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

- 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 Bei Feldgehölzen und Hecken die der Waldgesetzgebung nicht unterstehen, 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- und Weilerzone

- ¹ In den im Übergangsbereich an die Dorf- oder Weilerzone liegenden Gebieten kann nach den entsprechenden Zonenbestimmungen gebaut werden, sofern dadurch das Gesamtbild der Dorf- oder Weilerzone nicht beeinträchtigt wird.
- ² Nötigenfalls finden die Dorf- und Weilerzonenvorschriften sinngemäss Anwendung für die Beurteilung dieser Bauvorhaben.

3.3.3 Dachgestaltung

- ¹ Die Dachform und das Bedachungsmaterial ist auf die zonengerechten Bauten der näheren Umgebung abzustimmen.
- ² Hauptbauten sind mit Schrägdächern, vorzugsweise symmetrischen Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 20 ° und 45 °, zu versehen. Bei gewerblichen, landwirtschaftlichen und öffentlichen Bauten können auch Pultdächer zugelassen werden.
- 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 (Bauten die über die Hauptdachfläche hinausragen) 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.
- ² Dachaufbauten sind in der Regel im gleichen Material und in der gleichen Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

3.3.5 Antennenanlagen

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 Fremdreklamen sind nur an bewilligten Standorten gestattet.
- ² Ausgediente Reklameanlagen sind zu entfernen.

3.3.7 Silos

- ¹ Silos müssen sich möglichst gut in die ländliche Umgebung einfügen.
- ² Auf geeignete Farbgebung ist besonders zu achten.

3.4. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorf- 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 glänzende Verkleidungen ist nicht zulässig. Für Alternativenergieanlagen (siehe Art. 3.6.3 BauR) sind Ausnahmen möglich.

3.4.3 Riegelkonstruktion

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 der 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, Grössen, Leibungstiefe, Unterteilung und Achsmassen in den hergebrachten Formen zu erhalten bzw. zu erstellen.
- ² Fenster haben 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 (siehe Illustration 4 im Anhang)

- ¹ Bauten sind mit symmetrischen Giebeldächern herkömmlicher, quartierüblicher Neigung und herkömmlichen Dachgesimskonstruktionen zu versehen. Ausnahmsweise sind Pultdächer im Rahmen von Art. 3.3.3 Abs. 2 BauR sowie bei Kleinbauten gestattet.
- ² Die Dächer sind mit Tonziegeln in herkömmlichen Farben einzudecken. Bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Bauten sowie bei Kleinbauten können auch andere dunkle Materialien 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, 1/6, mehrere zusammen gesamthaft 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und sind mit zum Objekt passenden Dachneigungen zu versehen. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- ⁵ Ausnahmsweise sind vereinzelte Dachflächenfenster zum Zwecke der Belichtung untergeordneter Dachräume zugelassen. Das einzelne Dachflächenfenster darf in der Regel eine Fläche von 0.6 m² (Lichtmass) 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 können gestalterische Auflagen gemacht werden.
- 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 StrWV (**siehe auch Illustration 5 im Anhang**)
- ⁴ Böschungen müssen ohne Zustimmung der Anstösser einen minimalen **Grenzabstand** von 0.6 m einhalten.

3.5.2 Einzäunungen, Mauern, Bepflanzungen

- ¹ Bei Neubauten ist die Umgebung mit standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen.
- ² Baumpflanzungen können verlangt werden, sofern das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild dies erfordert.
- ³ Zum Schutz gegen Pflanzenkrankheiten (z.B. Feuerbrand) kann der Gemeinderat die Pflanzenarten beschränken.
- ⁴ Bei Neupflanzungen sind in Abweichung von § 5 FIGG in den Bauzonen folgende minimalen Stockabstände zu Grenzen einzuhalten:
 - für hochstämmige Bäume: 4 m
 - für Büsche und niedrigstämmige Bäume: 2 m
 - Lebhäge und Sträucher bis zu einer späteren Höhe von 1.2 m: 0.60 m.
- ⁵ Gegenüber Nachbarparzellen gelten die Regelungen in § 3 Abs.2 und § 4 FIGG auch für Einzäunungen, die baurechtlich relevant sind.
- ⁶ 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 (**siehe auch Illustration 5 im Anhang**).
- ⁷ Die Messweise der Abstände richtet sich nach § 7 FIGG.

3.5.3 Kinderspielplätze

Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Familienwohnungen und im Rahmen von Sonderbauordnungen sind sonnige und verkehrsabseitige Spielplätze gemäss § 70 Abs. 1+3 PBG zu erstellen, auszustatten und zu unterhalten.

3.5.4 Abstellplätze, Einstellräume

- ¹ Die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen und Einstellräumen beträgt:
 - Bei **Mehrfamilienhäusern** pro Wohnung 1,5 Abstellplätze, wovon mindestens $\frac{1}{3}$ gedeckt. $\frac{1}{6}$ der Plätze müssen als Besucherabstellplätze bezeichnet sein und dürfen nicht fest vermietet werden.
 - Für **Einfamilienhäuser** mindestens 1 Einstellraum und 1 Abstellplatz oder ausnahmsweise 2 Abstellplätze.
- ² Garageneinfahrten gelten nicht als Abstellplätze.
- ³ Der Parkflächenbedarf **anderer Bauten und Anlagen** berechnet sich unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SN-Norm.
- ⁴ Der Gemeinderat kann die Erstellungspflicht im Einzelfall ganz oder teilweise aufheben, insbesondere aus Ortsbildschutzgründen in der Dorf- oder Weilerzone
- ⁵ Abstellplätze sind nach Möglichkeit mit einem durchlässigen Belag zu versehen.

3.5.5 Ausfahrten von Einstellräumen und Abstellplätzen (siehe 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 Kehrlichtbeseitigung

- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen sind die erforderlichen Kehrlichtcontainer durch den Hauseigentümer zur Verfügung zu halten. Zudem ist genügend Platz für die getrennte Abfallentsorgung bereitzuhalten.
- ² Die Container sind auf privatem Grund in geeigneten Abstellboxen für die Abfuhr des Kehrlichts bereitzustellen.
- ³ Kompostplätze für Küchen- und Gartenabfälle sind nachbarfreundlich und emissionsarm zu gestalten.

3.5.7 Ablagerungsverbot

Das Ablagern oder Stehenlassen von ausgedienten Fahrzeugen und Geräten, Schrott oder dergleichen im Freien ist auf öffentlichem wie privatem Grund verboten.

3.6. Weitere Vorschriften

3.6.1 Schneefänge

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

3.6.2 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 Schadenfall 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.

3.6.3 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.

3.7. Ausnahmen von den Bauvorschriften

3.7.1 Ausnahmegewilligungen

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

3.7.2 Besitzstandsgarantie

Für bestehenden Bauten und Anlagen in der Bauzone gilt § 81 PBG, für solche ausserhalb der Bauzone Art. 24c 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, sofern keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt werden.

4.1.3 Baugesuchsunterlagen

- ¹ Die Baugesuchsformulare sind auf der Gemeindekanzlei zu beziehen.
- ² Die Baugesuchsunterlagen gemäss § 18 PBV sind bei der Gemeindekanzlei zu Händen des Gemeinderates **dreifach** 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 Firsthöhe 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 Der Gemeinderat oder eine Fachstelle führt im Auftrag des Gemeinderates die Bauaufsicht.
- ² Die Erstellung oder Abnahme des Schnurgerüsts erfolgt auf Verlangen des Gemeinderates durch den zuständigen Nachführungsgeometer auf Kosten des Bauherrn.

4.2.2 Meldepflicht / Baukontrolle

Die auf der Baubewilligung bezeichneten Bauvorgänge sind der Bauaufsicht mindestens zwei Arbeitstage im voraus zur Kontrolle zu melden.

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 Departements für Bau und Umwelt, unter Kostenfolge 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 reinigen zu lassen.

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.

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 dieser Bauordnung treten das Baureglement sowie der Zonenplan der ehemaligen Ortsgemeinde Braunau 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

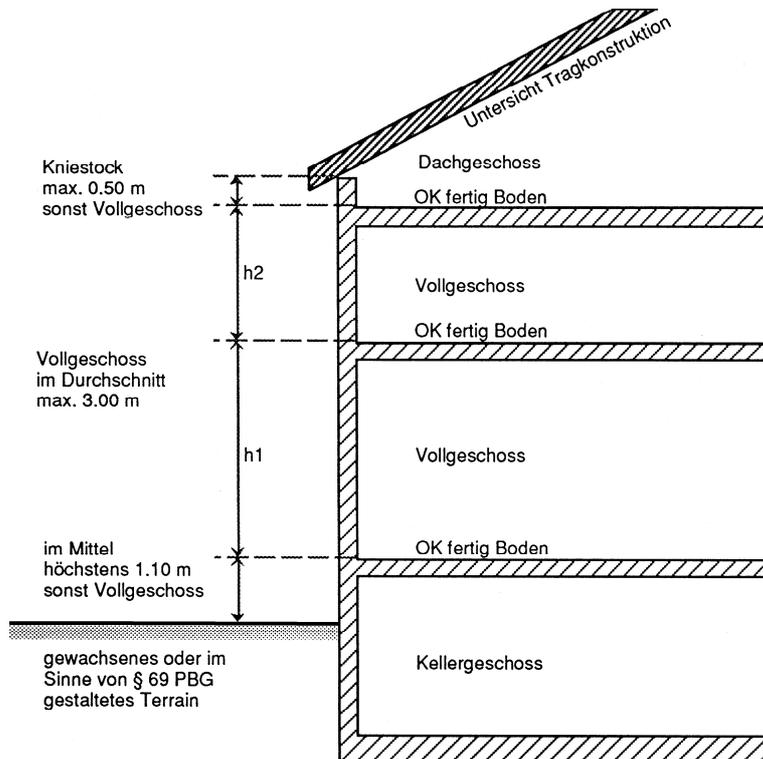
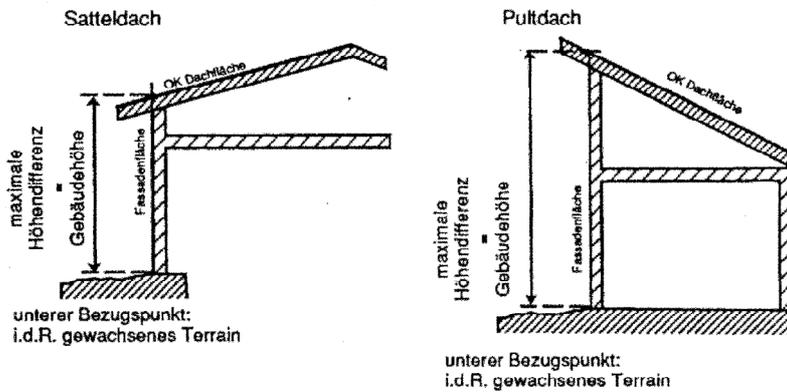
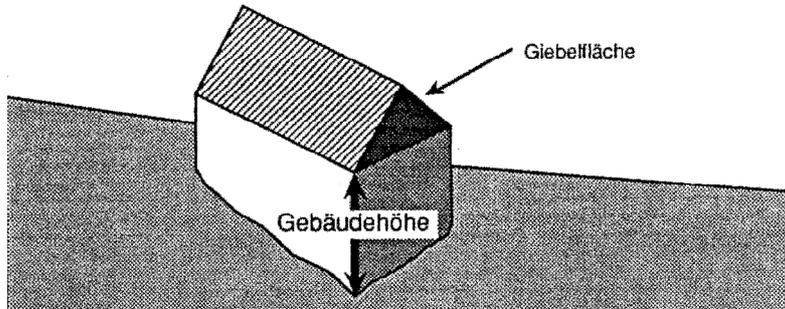
Der Anhang zu diesem Reglement hat grundsätzlich erläuternden Charakter.

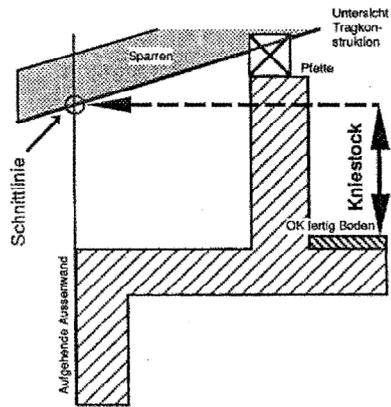
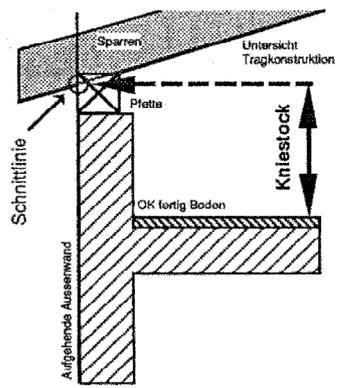
5.4. Übergangsbestimmungen

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

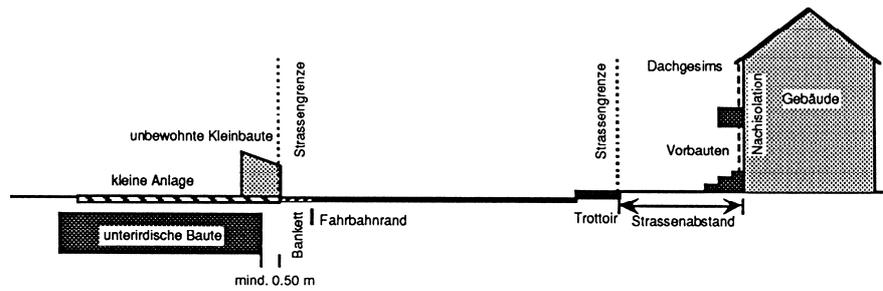
ANHANG: Illustrationen

1. Gebäudehöhe / Kniestock (Art. 3.1.4 BauR)

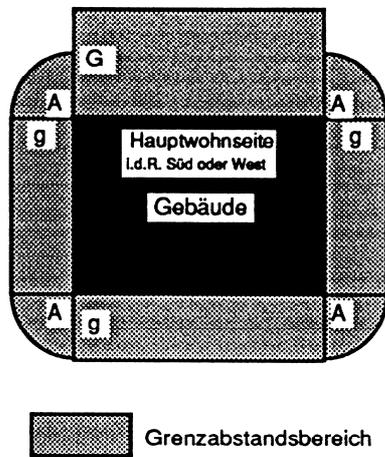




2. Strassenabstände (Art. 3.2.2 BauR)



3. Grenzabstände (Art. 3.2.3 BauR)

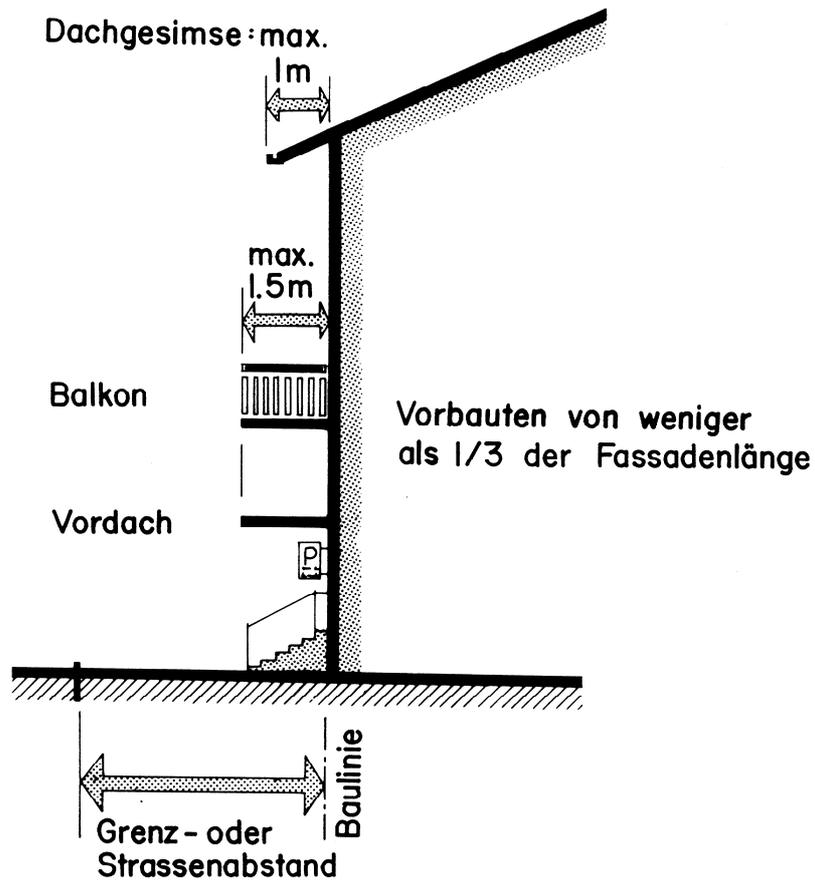
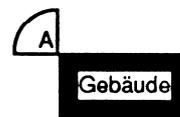


Prinzip 1:
rechtwinklig zur Fassade

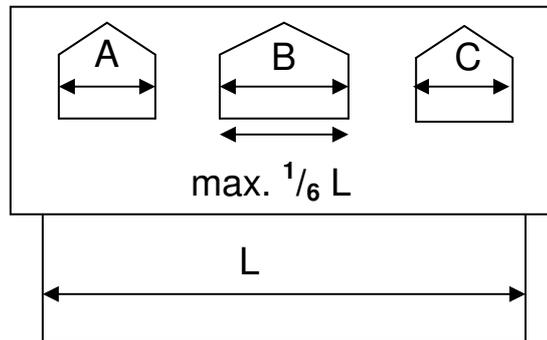


G | g
grosser
kleiner
Grenzabstand

Prinzip 2:
radial um Gebäudeecke

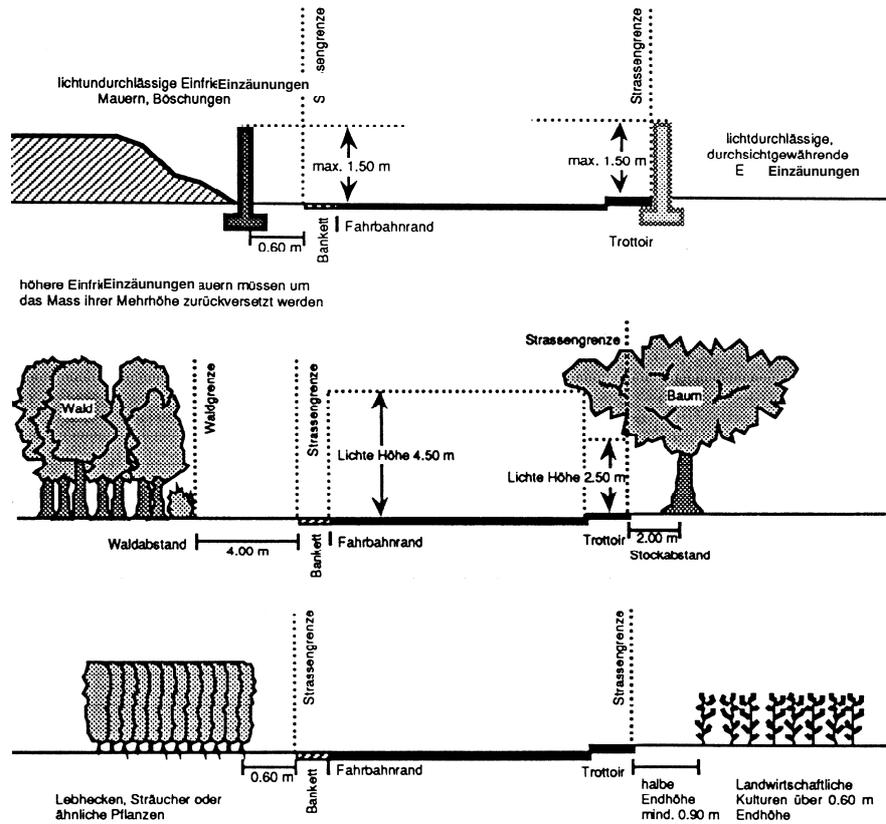


4. Dachaufbauten (Art. 3.4.6 BauR)



$$\begin{aligned} A + B + C &= \text{max. } \frac{1}{3} L \\ A / B / C &= \text{je max. } \frac{1}{6} L \end{aligned}$$

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



6. Ausfahrten (Art. 3.5.5 BauR)

