
Politische Gemeinde
8575 Bürglen TG



Bürglen



Istighofen



Leimbach



Opfershofen

Baureglement

20.06.2003

BauR Bürglen Tabelle der Höchst- und Mindestmasse (Regelbauweise)

Zone	K2	D2	We	W2	W3	WG2	WG3	WG4	G / G spez	I / I spez	Oe	Sa
Bezug Baureglement Art.	14	15	16	17	17	18	18	18	19/22	20/21	23	24
Ausnützung maximal	0.60	0.60	0.60	0.40	0.60	0.50	0.65	0.80	3 m ³ /m ² Art. 43	5 m ³ /m ² Art. 43	3 m ³ /m ² Art. 43	-
Grosser Grenzabstand in Metern	4.00	6.00	6.00	8.00	10.00	8.00	10.00	10.00	vgl. Art. 19 + 20	vgl. Art. 20	5.00	-
Kleiner Grenzabstand in Metern	3.00	4.00	4.00	4.00	6.00	4.00 ²	5.00 ²	5.00 ²	vgl. Art. 19	vgl. Art. 20	5.00	3.00
Gebäudehöhe in Metern	7.60	7.60	7.60	6.50	10.50	7.50	11.50	13.00	11.50	16.00	10.50	3.50
Firsthöhe in Metern ab gewachsenem Terrain	12.00	12.00	12.00	11.00	15.00	12.00	15.00	17.00	16.00	16.00	15.00	5.50
Gebäuelänge in Metern	40.00	40.00	40.00	25.00	40.00	40.00	50.00	60.00	70.00	-	60.00	25.00
Lärmenpfindlichkeitsstufe ¹	III	III	III	II	II	III	III	III	III	IV	III	III

Legende: ¹ vgl. Anhang
² bei reinen Gewerbebauten siehe Art. 18 Abs. 3

Inhaltsverzeichnis

20.06.2003	1
BauR Bürglen Tabelle der Höchst- und Mindestmasse (Regelbauweise)	2
Abkürzungen / Verzeichnis der wichtigsten Gesetze	6
I. ALLGEMEINES	7
Art. 1 Zweck	7
Art. 2 Geltungsbereich.....	7
Art. 3 Vorbehalt weiterer Vorschriften.....	7
II. PLANUNG	8
Art. 4 Richtplanung.....	8
Art. 5 Zonenplan.....	8
Art. 6 Baulinienpläne	8
Art. 7 Gestaltungspläne.....	9
Art. 8 Planungsverfahren.....	9
III. ERSCHLIESSUNG	11
Art. 9 Öffentliche Erschliessung	11
Art. 10 Baulandumlegung.....	11
Art. 11 Grenzberreinigung	11
Art. 12 Werkreglemente	12
IV. ZONENVORSCHRIFTEN	13
Art. 13 Zoneneinteilung	13
A. ZONEN DES BAUGEBIETES	14
Art. 14 Kernzone K2	14
Art. 15 Dorfzone D2.....	14
Art. 16 Weilerzone We	15
Art. 17 Wohnzonen W 2, W 3.....	15
Art. 18 Wohn- und Gewerbebezonen WG 2, WG 3, WG 4	16
Art. 19 Gewerbezone G.....	16
Art. 20 Industriezone I	16
Art. 21 Spezialindustriezone I spez	17
Art. 22 Spezialzone Sängen G spez	17
Art. 23 Öffentliche Zone Oe.....	17
Art. 24 Zone für Sport und Freizeit Sa.....	17
Art. 25 Schrebergartenzone Sch	17
Art. 26 Freihaltezone Fh.....	18
B. ZONEN DES NICHTBAUGEBIETES	18
Art. 27 Landwirtschaftszone Lw.....	18

Art. 28	Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Lw-B	18
Art. 29	Landschaftsschutzzone Ls	19
Art. 30	Naturschutzzone Ns	19
Art. 31	Forstzone Fo.....	19
Art. 32	Abbauzone Ab	20
C. ÜBERLAGERENDE ZONEN.....		20
Art. 33	Ortsbildschutzzone Os.....	20
Art. 34	Zone archäologischer Funde Af.....	21
Art. 35	Zone mit Gestaltungsplanpflicht Gp.....	21
Art. 36	Zone für Abbau mit Gestaltungsplanpflicht Ab-Gp.....	21
D. SPEZIELLE ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN		21
Art. 37	Verdichtete Bauweise in unüberbauten Gebieten.....	21
E. SCHUTZ WERTVOLLER KULTUR- UND NATUROBJEKTE.....		22
Art. 38	Geschützte Kulturobjekte.....	22
Art. 39	Geschützte Naturobjekte	23
V. BAUVORSCHRIFTEN		24
A. VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE ÜBERBAUUNG.....		24
Art. 40	Baureife eines Grundstücks.....	24
Art. 41	Bauweisen	24
B. NUTZUNGSINTENSITÄT.....		24
Art. 42	Ausnutzungsziffer	24
Art. 43	Baumassenziffer	26
C. ABSTANDS-, HÖHEN- UND LÄNGENVORSCHRIFTEN.....		26
Art. 44	Grenzabstände	26
Art. 45	Vorbauten	27
Art. 46	Gebäudeabstände	27
Art. 47	Strassenabstände.....	27
Art. 48	Wald- und Ufergehölzabstände	28
Art. 49	Gewässerabstände.....	28
Art. 50	Gebäude- und Firsthöhen.....	28
Art. 51	Gebäudelänge	28
D. ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAUTEN UND UMGEBUNGSGESTALTUNG .		29
Art. 52	Gestaltung der Bauten.....	29
Art. 53	Terrainveränderungen	29
Art. 54	Umgebungsgestaltung.....	29
Art. 55	Kinderspielplätze	30
Art. 56	Reklameanlagen.....	30
Art. 57	Kehrlichtbeseitigung	30
E. FAHRZEUGABSTELLPLÄTZE		31
Art. 58	Erstellungspflicht.....	31
Art. 59	Parkplatzerstellungspflicht	31
Art. 60	Ersatzabgaben.....	31
Art. 61	Zufahrten und Zugänge	31
F. WEITERE VORSCHRIFTEN.....		32
Art. 62	Sicherheit und Gesundheit	32

Art. 63	Immissionen.....	32
Art. 64	Zerstörte Bauten	33
G.	AUSNAHMEN	33
Art. 65	Ausnahmebewilligung.....	33
Art. 66	Besitzstandsgarantie in der Bauzone	33
Art. 67	Besitzstandsgarantie ausserhalb der Bauzone.....	34
Art. 68	Neue Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.....	34
VI.	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	35
Art. 69	Bewilligungspflicht	35
Art. 70	Baueingabe.....	35
Art. 71	Bauvisierpflicht.....	36
Art. 72	Auflage-, Einsprache- und Rekursverfahren.....	36
Art. 73	Baubewilligung.....	37
VII.	VOLLZUG	38
Art. 74	Beginn der Bauarbeiten	38
Art. 75	Bauaufsicht und Meldepflicht.....	38
Art. 76	Baukontrolle.....	38
Art. 77	Einstellung der Bauarbeiten.....	38
Art. 78	Strafen	39
Art. 79	Baubewilligungsgebühren.....	39
VIII.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	40
Art. 80	Inkrafttreten.....	40
Art. 81	Aufhebung bisherigen Rechtes.....	40
ANHANG	41	
	Ausnützungsziffer.....	42
	Nicht anrechenbare Geschossfläche	43
	Anrechenbare Landfläche	44
	Grenzabstand (Messweise)	45
	Grenz- und Strassenabstand von Vorbauten.....	46
	Kleinbauten	47
	Gebäudeabstand.....	48
	Grenz- und Gebäudeabstand von Kleinbauten.....	49
	Strassenabstand	50
	Waldabstand	52
	Gewässerabstand bei Flüssen, Bächen und Kanälen	53
	Gebäudehöhe in Metermassen (Messweise).....	54
	Gebäudehöhe bei in der Höhe gestaffelten Bauten und Reihenhäusern.....	55
	Gebäudelänge (Messweise)	56
	Terrainveränderung.....	57
	Lärmimmissionen	58
Schlagwortregister.....	60	

Abkürzungen / Verzeichnis der wichtigsten Gesetze

BauR	Baureglement
PGB	Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau vom 16.10.1995
PBV	Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26.03.1996
EnergieG	Kant. Energiegesetz vom 22.12.1996
EnergieV	Verordnung des Regierungsrates zum Energiegesetz vom 08.03.1988
FIGG	Kant. Gesetz über Flur und Garten vom 07.02.1996
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24.01.1992
LRV	Eidg. Luftreinhalteverordnung vom 16.12.1985
LSV	Eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986
NHG	Kant. Gesetz zum Schutz und Pflege der Natur und der Heimat vom 08.04.1992
NHG-V	Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und Heimat vom 29.03.1994
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07.10.1983
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.07.1979
RPV	Eidg. Verordnung über die Raumplanung vom 02.10.1989
StrG	Kant. Gesetz über Strassen und Wege vom 14.09.1992
VRG	Kant. Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege
WaG CH	Bundesgesetz über den Wald vom 04.10.1991
WaG TG	Kant. Waldgesetz vom 14.09.1994
WaV TG	Verordnung des Regierungsrates zum Waldgesetz vom 26.03.1996

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck

- 1 Das Baureglement ordnet das Bauwesen in der Gemeinde und enthält Vorschriften, die eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung gewährleisten.
- 2 Das Baureglement regelt die Anforderungen an Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Anliegen der Bauherrschaft, der Raumplanung, der Ästhetik, der Sicherheit, der Hygiene sowie des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes.

Art. 2 Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet sowie für sämtliche Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen.

Art. 3 Vorbehalt weiterer Vorschriften

- 1 Ausser diesem Baureglement sind für das Planungs- und Bauwesen die weiteren einschlägigen Erlasse der Gemeinde, des Kantons und des Bundes massgebend.
- 2 Nebst dem vorliegenden Baureglement sind für das Bauwesen der Gemeinde insbesondere folgende Planungsinstrumente und Reglemente massgebend: Richtpläne, Zonenplan, Gestaltungs- und Baulinienpläne, Beitrags- und Gebührenreglemente, Werkreglemente.

II. PLANUNG

Art. 4 Richtplanung

- 1 In den kommunalen Richtplänen sind die Ziele, Planungsgrundsätze und Massnahmen für die längerfristige Entwicklung der Gemeinde festgelegt. Richtpläne koordinieren die raumwirksamen Tätigkeiten und legen insbesondere die künftige Nutzung des Gemeindegebietes sowie die vorgesehene Erschliessung fest. Sie sind Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen der Gemeinde. Sie sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung.
- 2 Gestaltungsrichtpläne legen Konzepte für die Entwicklung einzelner Gemeindegebiete resp. Ortsteile fest.
- 3 Der Gemeinderat macht die Entwürfe der Richtpläne während 20 Tagen öffentlich bekannt. Es ist Gelegenheit zu bieten, sich zu den Entwürfen zu äussern. Der Gemeinderat hat zu den Einwendungen Stellung zu nehmen.

Art. 5 Zonenplan

- 1 Der Zonenplan legt für das ganze Gemeindegebiet die Art und Intensität der baulichen Bodennutzung grundeigentümerverschrieben fest.
- 2 Die Bauzonen werden durch die Gemeinde innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Fristen erschlossen.

Art. 6 Baulinienpläne

- 1 Der Gemeinderat kann insbesondere in folgenden Fällen Baulinien festlegen:
 - a) zur Sicherung von Strassen, Wegen, Plätzen, Geleisen oder Leitungen;
 - b) zur Gestaltung von Ortsbildern, Quartieren oder Aussenräumen;
 - c) zur Freihaltung von Arealen für öffentliche Bauten und Anlagen;
 - d) für unterirdische Bauten oder einzelne Stockwerke;
 - e) zur Sicherung des Raumes bei Arkaden, Durchgängen, Unter- oder Überführungen;
 - f) entlang von Gewässern, Wald oder Ufergehölzen;
 - g) zum Schutz von Personen und Sachen gegen schädliche oder lästige Einwirkungen.
- 2 Baulinien bestimmen die Grenzen bis zu denen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen.

Art. 7 Gestaltungspläne

- 1 Der Gestaltungsplan dient der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbau-gebiet der Landschaftsgestaltung.
- 2 Von der Regelbauweise oder den Vorschriften über den Wald- oder Gewässerabstand kann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden.
- 3 Der Gemeinderat erlässt Gestaltungspläne von Amtes wegen.
- 4 Zur Festlegung der in ein Gestaltungsplanverfahren einbezogenen Grundstücke kann die Gemeindebehörde vorgängig einen Einleitungsbeschluss erlassen. Der Beschluss ist den Eigentümern der einbezogenen und angrenzenden Grundstücke schriftlich mitzuteilen.
- 5 Der Gemeinderat kann die Grundeigentümer je nach Interessenlage und Flächenanteil verpflichten, angemessene Beiträge an die Planungskosten zu leisten oder diese zu übernehmen.

Art. 8 Planungsverfahren

- 1 Der Beschluss über den Erlass neuer sowie die Änderung von rechtskräftigen Plänen mit zugehörigen Vorschriften ist Sache des Gemeinderates.
- 2 Zur Sicherstellung planerischer Massnahmen oder der Erschliessung kann der Gemeinderat für eine Dauer bis zu drei Jahren eine Planungszone festlegen. Diese Frist kann aus triftigen Gründen um höchstens zwei Jahre verlängert werden. Eine Planungszone bewirkt, dass Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie die vorgesehene Planung nicht erschweren oder beeinträchtigen.
- 3 Neue und abgeänderte Pläne sowie die zugehörigen Vorschriften sind während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
- 4 Die Auflage ist im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen, in der Gemeinde öffentlich bekannt zu machen und den Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen, soweit Namen und Adresse bekannt sind.
- 5 Die Auflage kann durch eine schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer ersetzt werden, wenn ein Plan oder eine Planänderung nur einzelne kleine Grundstücke betrifft und Nutzungsart und Nutzungsintensität nicht verändert werden.
- 6 Wer durch Pläne oder die zugehörigen Vorschriften berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erheben.

- 7 Bewirkt die Gutheissung von Einsprachen erhebliche Änderungen des aufgelegten Planes, ist das Auflageverfahren zu wiederholen.
- 8 Zonenpläne und die zugehörigen Vorschriften bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch das zuständige Departement.

III. ERSCHLIESSUNG

Art. 9 Öffentliche Erschliessung

- 1 Der Gemeinderat ist verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebietes. Die Erschliessung umfasst Verkehrsanlagen (Strassen, Wege, Trottoirs, Plätze, Parkplätze) sowie Werkleitungen für die Wasser-, Energieversorgung und Abwasserbeseitigung sowie die zugehörigen zentralen Anlagen.
- 2 Wo nötig sind Baugebiete im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu erschliessen und baureif zu machen.
- 3 Die Gemeinde erhebt zur Finanzierung des Baus und des Betriebs öffentlicher Erschliessungsanlagen von den Grundeigentümern Erschliessungsbeiträge, sowie Anschluss- und Betriebsgebühren. Die Beiträge und Gebühren für die Erschliessungsanlagen sind in separaten Reglementen der Gemeinde festgelegt.
- 4 Für Gebiete, deren Erschliessung durch einen Gestaltungsplan geregelt ist, gelten die Kosten der Erschliessungsanlagen als gebundene Ausgaben, sofern innert fünf Jahren seit Rechtskraft des Planes mit der Erstellung der Anlagen begonnen wird.

Art. 10 Baulandumlegung

- 1 Der Gemeinderat nimmt eine Landumlegung vor, wenn im wesentlichen nicht überbaute Gebiete wegen der Form oder der Grösse einzelner Grundstücke nicht zweckmässig überbaubar, erschliessbar oder zonen-gemäss nutzbar sind oder wenn ganz oder teilweise überbaute Gebiete nicht anders saniert oder verdichtet überbaut werden können. Vor der Neuzuteilung sind die für öffentliche Anlagen und Werke erforderlichen Flächen auszuscheiden.
- 2 Im Übrigen werden die Bestimmungen über die Landumlegung (§§ 42 – 44 PBG) sinngemäss angewendet.

Art. 11 Grenzbereinigung

- 1 Behindert in einer Bauzone der ungünstige Verlauf der Grenze zwischen zwei Grundstücken die zweckmässige Überbauung oder eine andere Nutzung eines Grundstückes nimmt der Gemeinderat von sich aus oder auf Antrag eines Eigentümers die Grenzbereinigung vor, sofern dem Nachbargrundstück kein wesentlicher Nachteil erwächst.
- 2 Die Grenze wird unter bestmöglicher Wahrung der Fläche einbezogenen Grundstücke angepasst. Im Übrigen werden die Bestimmungen über die Landumlegung sinngemäss angewendet.

Art. 12 Werkreglemente

- ¹ Die Vorschriften für die einzelnen Erschliessungswerke werden in separaten Reglementen geregelt.

IV. ZONENVORSCHRIFTEN

Die Tabelle der Höchst- und Mindestmasse der einzelnen Zonen befindet sich im Innendeckel des Reglementes.

Art. 13 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird durch den Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt:

A. Zonen des Baugebietes

K2	Kernzone	Art. 14
D2	Dorfzone	Art. 15
We	Weilerzone	Art. 16
W 2, W 3	Wohnzonen	Art. 17
WG 2, WG 3, WG4	Wohn- und Gewerbebezonen	Art. 18
G	Gewerbezone	Art. 19
I	Industriezone	Art. 20
I spez	Spezialindustriezone	Art. 21
G spez	Spezialzone Sangen	Art. 22
Oe	Öffentliche Zone	Art. 23
Sa	Zone für Sport und Freizeit	Art. 24
Sch	Schrebergartenzone	Art. 25
Fh	Freihaltezone	Art. 26

B. Zonen des Nichtbaugebietes

Lw	Landwirtschaftszone	Art. 27
Lw-B	Landwirtschaftszone für besondere Nutzung	Art. 28
Ls	Landschaftsschutzzone	Art. 29
Ns	Naturschutzzone	Art. 30
Fo	Forstzone	Art. 31
Ab	Abbauzone	Art. 32

C. Überlagernde Zonen

Os	Ortsbildschutzzone	Art. 33
Af	Zone archäologischer Funde	Art. 34
Gp	Zone mit Gestaltungsplanpflicht	Art. 35
Ab-Gp	Zone für Abbau mit Gestaltungsplanpflicht	Art. 36

A. ZONEN DES BAUGEBIETES

Art. 14 Kernzone K2

- 1 Die Kernzone bezweckt eine sinnvolle Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz. Neu-, An- und Umbauten müssen sich gestalterisch in die bestehenden Baugruppen einfügen.
- 2 Die Kernzone dient der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Bauten.
- 3 Bestehende Bauten, die den Vorschriften gemäss Tabelle der Höchst- und Mindestmasse nicht entsprechen, werden nach allfälliger Zerstörung durch ein Natur- oder Gewaltereignis in ihrem ursprünglichen Ausmass bewilligt, wenn nicht überwiegende Interessen dem Wiederaufbau entgegenstehen. Diese Bestimmung kann sinngemäss auch bei Umbauten bestehender Gebäude angewendet werden.
- 4 Neubauten, Ersatzbauten sowie wesentliche Umbauten werden nur aufgrund des rechtsgültigen Gestaltungsplanes RRB Nr. 1095 vom 06.05.1975 und einer positiven Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege bewilligt. Für den Ersatz von durch ein Natur- oder Gewaltereignis zerstörten Bauten ist in der Regel kein Gestaltungsplan nötig.

Art. 15 Dorfzone D2

- 1 Die Dorfzone bezweckt eine baustilgerechte Erhaltung und Erneuerung der vorhandenen Bauten sowie die sorgfältige Eingliederung von Neu-, An- und Umbauten in die bestehenden Dorfteile.
- 2 Die Dorfzone dient der gemischten baulichen Nutzung. Sie besteht aus Bauten für das Wohnen, mässig störendem Gewerbe und landwirtschaftlichen Betrieben. Tierzucht- und Mastbetriebe gelten als zonenfremde Anlagen und sind nur im Rahmen der Erhaltung eines bestehenden Betriebes zulässig, wenn die Vorschriften der Luftreinhalte- und Lärmschutzverordnung eingehalten werden.
- 3 Zur Beurteilung der Eingliederung von Neubauten kann der Gemeinderat einen Gestaltungsrichtplan erlassen, der insbesondere die Merkmale des Dorfbildes aufzeigt und Hinweise für die Gestaltung und Nutzung enthält.
- 4 Der Gemeinderat kann aus Gründen des Ortsbildschutzes von der Regelbauweise abweichend Renovationen oder Umbauten von bestehenden Gebäuden sowie einen allfälligen Wiederaufbau eines durch ein Natur- oder Gewaltereignis zerstörten Gebäudes bewilligen, sofern die Nachbarinteressen gebührend berücksichtigt sind. Bei grösseren Bauvorhaben, die das Quartier betreffen, sind solche Abänderungen im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu erlassen.

- 5 Für Haupt- und Nebenbauten sind nur die herkömmlichen steilen Dachformen zulässig. Die Dachneigung darf in der Regel 30° nicht unterschreiten. Die Dächer sind in Gestaltung und Farbe den zonenkonformen Nachbarbauten anzupassen.

Art. 16 Weilerzone We

- 1 Die Weilerzone bezweckt eine stilgerechte Erhaltung und Erneuerung der vorhandenen Bauten sowie die sorgfältige Eingliederung von Neu-, An- und Umbauten in die unmittelbare Umgebung.

Hinweisvermerk gemäss DBU vom 27.05.2003:

Neubauten sind zulässig, wenn sie weilverstärkende Funktion haben und sich in ihre Umgebung einpassen.

- 2 Die Weilerzone dient der gemischten baulichen Nutzung. Sie besteht aus Bauten für das Wohnen, mässig störendem Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie landwirtschaftlichen Betrieben. Tierzucht und Mastbetriebe sind zulässig, wenn die Vorschriften der Luftreinhalte- und Lärmschutzverordnung eingehalten werden.
- 3 Der Gemeinderat kann aus Gründen des Ortsbildschutzes von der Regelbauweise abweichend Renovationen oder Umbauten von bestehenden Gebäuden oder nach allfälliger Zerstörung durch ein Natur- oder Gewaltereignis in ihrem ursprünglichen Ausmass bewilligen, sofern die Nachbarinteressen gebührend berücksichtigt sind. Bei grösseren Bauvorhaben, die das Quartier betreffen, sind solche Abänderungen im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu erlassen.
- 4 Für Haupt- und Nebenbauten sind nur die herkömmlichen steilen Dachformen zulässig. Die Dachneigung darf in der Regel 30° nicht unterschreiten. Die Dächer sind in Gestaltung und Farbe den zonenkonformen Nachbarbauten anzupassen.

Art. 17 Wohnzonen W 2, W 3

- 1 Die Wohnzone bezweckt die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Nebst Wohnungen sind lediglich nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, deren Auswirkungen die Wohnqualität in der Umgebung nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Wohnzone W 2 ist für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser von max. 8 Einheiten sowie für die verdichtete Bauweise gemäss Art. 36 BauR bestimmt.
- 3 Die Wohnzone W 3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt und müssen in der Regel mindestens 2 Stockwerke umfassen.

Art. 18 Wohn- und Gewerbezone WG 2, WG 3, WG 4

- 1 In der Wohn- und Gewerbezone sind nebst Wohnungen mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet. Erwünscht sind kombinierte Wohn- und Gewerbebauten.
- 2 Bei reinen Wohnbauten darf die Zahl der zulässigen Geschosse in den einzelnen Zonen um höchstens ein Stockwerk unterschritten werden. Gewerbebauten können auch eingeschossig erstellt werden.
- 3 Der Grenzabstand bei reinen Gewerbebauten gegenüber reinen Wohnzonen beträgt 8.0 m. Bei exponierten Situationen kann die Behörde eine geeignete Randbepflanzung verlangen.

Art. 19 Gewerbezone G

- 1 Die Gewerbezone ist für Bauten und Anlagen von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mit mässig störenden Auswirkungen bestimmt.
- 2 Eine betriebsnotwendige Wohnung ist zulässig, sofern die üblichen wohnhygienischen Anforderungen erfüllt werden können.
- 3 Innerhalb der Zone beträgt der allseitige Grenzabstand 4.0 m. Gegenüber Wohnzonen beträgt der Grenzabstand 8.0 m. Bei exponierten Situationen kann die Behörde eine geeignete Randbepflanzung verlangen.
- 4 Technisch oder betrieblich bedingte Gebäudeteile mit grösserer Gesamthöhe (z.B. Liftaufbauten, Krananlagen, Silos) können bewilligt werden, sofern es die landschaftlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten zulassen.

Art. 20 Industriezone I

- 1 Die Industriezone ist für Bauten und Anlagen von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mit stark störenden Auswirkungen bestimmt.
- 2 Eine betriebsnotwendige Wohnung ist zulässig, sofern die üblichen wohnhygienischen Anforderungen erfüllt werden können.
- 3 Innerhalb der Zone gilt für Bauten bis 10.0 m Höhe ein allseitiger Grenzabstand von 4.0 m; für die zusätzliche Höhe ist der Grenzabstand um einen Drittel der Mehrhöhe zu erweitern. Gegenüber anderen Zonen des Baugebietes beträgt der Grenzabstand 10.0 m. Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung oder bei exponierten Situationen kann die Behörde eine geeignete Randbepflanzung verlangen.
- 4 Technisch oder betrieblich bedingte Gebäudeteile mit grösserer Gesamthöhe (z.B. Liftaufbauten, Krananlagen, Silos) können bewilligt werden, sofern es die landschaftlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten zulassen.

- 5 Industriebauten haben sich bestmöglich ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen und sind durch geeignete Farbgebung und Bepflanzung abzuschirmen.
- 6 Die Vorschriften über die Arbeitssicherheit (ArG) und die kantonalen Feuerschutzbestimmungen bleiben vorbehalten.

Art. 21 Spezialindustriezone I spez

- 1 In der Spezialindustriezone sind nur Betriebe zulässig, die der Gewinnung, Aufarbeitung, Verarbeitung und Veredelung von Kies und Sand dienen. (Kieswerke, Betriebe für die Herstellung von Frischbeton, Schwarzbeläge, Filterkies und Sand, Grundstoffe für Fertigputz, vorgefertigte Bauelemente und Ähnliches)
- 2 Die Absätze 3 - 6 von Art. 20 BauR (Industriezone) gelten sinngemäss.

Art. 22 Spezialzone Sangen G spez

- 1 Die Spezialzone Sangen dient als Übungs- und Testgelände für Motorfahrzeuge. Für firmafremde Aktivitäten ist von der Gemeinde eine Bewilligung einzuholen.
- 2 In der Spezialzone Sangen sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Benützung des Testgeländes dienen.

Art. 23 Öffentliche Zone Oe

- 1 Die öffentliche Zone dient der Erstellung von Bauten und Anlagen zur Erfüllung öffentlicher Interessen. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Die Immissionen dürfen höchstens mässig störend sein.
- 2 Innerhalb der Zone beträgt der allseitige Grenzabstand 5.0 m. Bei exponierten Situationen kann die Behörde eine geeignete Randpflanzung verlangen.

Art. 24 Zone für Sport und Freizeit Sa

- 1 Die Zone für Sportanlagen bezweckt Freiraum für Sport, Freizeit und Erholung. Es dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die einen direkten Zusammenhang zu den Sport- und Freizeitaktivitäten haben.

Art. 25 Schrebergartenzone Sch

- 1 Die Schrebergartenzone dient dem Gartenbau für Schreber- und Familiengärten. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.
- 2 Es dürfen nur unbewohnte Fahrnisbauten mit max. Grundfläche von 8.0 m² und Anlagen erstellt werden, die zur Bewirtschaftung der Gärten dienen.

Art. 26 Freihaltezone Fh

- 1 Die Freihaltezone dient der Gliederung des Siedlungsgebietes und der Gestaltung von Frei- und Grünräumen innerhalb des Siedlungsgebietes.
- 2 Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit Kraftwerken sowie Übertragung von elektrischer Energie sind in Freihaltezonen entlang des Fabrikkanals zulässig.
- 3 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Spiel-, Rast-, unversiegelte Einzelparkplätze und Spazierwege sind zulässig. Andere Anlagen sind nicht gestattet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.

B. ZONEN DES NICHTBAUGEBIETES

Art. 27 Landwirtschaftszone Lw

- 1 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach eidgenössischem und kantonalem Recht.
- 2 Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von 4.0 m einzuhalten. Die maximale Gebäudelänge beträgt 50.0m. Für Hauptbauten mit Wohnanteil gelten die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG 2. Der Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Mässig störende Emissionen sind zulässig.
- 3 Bauten und Anlagen haben sich in Bezug auf Gestaltung, Bauart, Proportionen, Material und Farbgebung ins Landschaftsbild einzuordnen, der topographischen Lage anzupassen wenn dadurch keine beträchtlichen wirtschaftlichen und produktionstechnischen Nachteile entstehen.
- 4 Terrainveränderungen bei denen Material deponiert oder abgebaut wird, sind bewilligungspflichtig. Offene Bach- und Flurgewässer dürfen nicht eingedolt werden.

Art. 28 Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Lw-B

- 1 Die Landwirtschaftszone für besondere Nutzung ist für die grossflächige Produktion von landwirtschaftlichen Produkten, insbesondere für Mast- und Zuchtbetriebe sowie für die Aufbereitung und Lagerung landwirtschaftlichen Erzeugnissen bestimmt. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig. Pro Betrieb ist eine Wohneinheit für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig, die in ein Gebäude zu integrieren ist.
- 2 Sämtliche Bauten und Anlagen haben sich in der Gesamtwirkung so gut als möglich in das Landschaftsbild einzufügen. Die Gemeindebehörde kann Auflagen bezüglich Gestaltung, Einpassung (Farbgebung) und Begrünung erlassen.

- 3 Für Bauten und Anlagen gelten die Höchst- und Mindestmasse der Industriezone I und Art. 20 BauR mit Ausnahme der Firsthöhe von 12.0m.

Art. 29 Landschaftsschutzzone Ls

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgedehnten Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.
- 2 Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.
- 3 Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung wird durch diese Vorschriften nicht eingeschränkt. Massnahmen zum Zweck der Bodenverbesserung sowie Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- 4 Waldwiesen dürfen nicht aufgeforstet und Waldränder nicht begradigt werden. Feld- und Bachgehölze sowie Hecken dürfen nicht ersatzlos gerodet werden; die übliche Nutzung und Pflege ist gestattet.
- 5 Offene Bach- und Flurgewässer dürfen nicht eingedolt werden. Die bestehenden Gewässer sowie deren Uferbereiche müssen in ihrer natürlichen Erscheinung erhalten bleiben.
- 6 Bestehende natürliche Geländestrukturen wie Erhebungen, Mulden usw. sowie gewachsene Strukturen wie Terrassierungen dürfen nicht zerstört werden.

Art. 30 Naturschutzzone Ns

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz der ausgedehnten Gebiete in ihrer heutigen Ökologie mit den dazugehörigen Tier- und Pflanzengesellschaften.
- 2 Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Jegliche Veränderungen, die in den Naturhaushalt eingreifen, sind untersagt. Eingriffe irgendwelcher Art sind bewilligungspflichtig.
- 3 Weitergehende, auf den spezifischen Schutzzweck ausgerichtete oder den Unterhalt und die Pflege betreffende Anordnungen werden bei Bedarf durch die Gemeindebehörde erlassen oder verfügt. Ebenso sind vertragliche Regelungen möglich.

Art. 31 Forstzone Fo

- 1 Die Forstzone umfasst das gesamte Waldareal gemäss den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach eidgenössischem und kantonalem Recht.

Art. 32 Abbauzone Ab

- 3 Der Abbau von Bodenmaterialien aller Art ist nur in den Abbauzonen zulässig.
- 4 In der Abbauzone ist die Wiederauffüllung auf die ursprüngliche Kote gestattet.
- 5 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie der Gewinnung des an Ort und Stelle gewonnenen Materials dienen.
- 6 Die erlaubten Bauten und Anlagen werden nur befristet bewilligt und haben sich nach den Vorschriften der Spezialindustriezone zu richten (vgl. Art. 21 BauR).

C. ÜBERLAGERENDE ZONEN

Art. 33 Ortsbildschutzzone Os

- 1 Für diejenigen Gebiete, die als Ortsbildschutzzone ausgeschieden sind, gelten zusätzlich zu den Vorschriften der entsprechenden Bauzone noch folgende Bestimmungen:
 - a) Die Eigenart der bestehenden Bauten, Baugruppen, Strassen- und Freiräume und deren besondere Gestaltungsmerkmale sollen erhalten oder verbessert werden.
 - b) Umbauten und Renovationen sind in der Regel Neubauten vorzuziehen. Der Gemeinderat kann den Abbruch davon abhängig machen, dass die Ausführung einer Neubaute durch Vorliegen einer entsprechenden Baubewilligung tatsächlich gesichert ist.
 - c) Neu- und Umbauten sollten unbedingt den jetzt vorhandenen Baukuben entsprechen, sofern diese die Anforderungen der Ortspflege einhalten.
 - d) Die in den Zonenvorschriften festgelegten Überbauungsmasse gelten nur für Neubauten. Ersatzbauten können auf die bestehenden Grenzabstände gebaut werden, sofern keine öffentlichen Interessen (Baulinien, feuerpolizeiliche Vorschriften etc.) entgegenstehen.
 - e) Neu-, Umbauten und Renovationen müssen sich unter Berücksichtigung der herkömmlichen Bauweise in das Orts- und Strassenbild einfügen. Die wichtigsten Gesichtspunkte sind:
 - Stellung, Staffelung, Baukubus, Dachform, Dachaufbauten, Dachneigung und Fassadengliederung
 - Materialwahl und Farbgebung
 - Vorplatz- und Umgebungsgestaltung
 - f) Vor Einreichen eines Baugesuches ist es empfehlenswert, die Stellungnahme des Gemeinderates einzuholen. Dieser kann seinerseits die kantonale Denkmalpflege beiziehen.

Art. 34 Zone archäologischer Funde Af

- 1 Die Zone archäologischer Funde bezweckt, bekannte sowie vermutete Fundstellen vor Zerstörung oder unsachgemässer Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.
- 2 Innerhalb dieser Zone sind Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Geländeänderungen und Erdbewegungen aller Art dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

Art. 35 Zone mit Gestaltungsplanpflicht Gp

- 1 In Zonen mit Gestaltungsplanpflicht können Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.
- 2 Der Gestaltungsplan dient der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet der Landschaftsgestaltung.
- 3 Bei der Planung ist insbesondere darauf zu achten, dass der Boden haushälterisch genutzt, eine hohe Siedlungsqualität erreicht und die Energie möglichst rationell und umweltschonend genutzt wird.

Art. 36 Zone für Abbau mit Gestaltungsplanpflicht Ab-Gp

- 1 Die überlagerte Zone für Abbau mit Gestaltungsplanpflicht bezweckt den geregelten Abbau/Auffüllung und die Rekultivierung.
- 2 Der nötige Gestaltungsplan regelt einerseits die Etappierung und Verkehrserschliessung und andererseits die Gestaltung der Rekultivierung.
- 3 Voraussetzung für neue Etappen ist, dass der Abbau bzw. die Rekultivierung der früheren Etappen in der Regel bis zu 80% erfolgt ist.

D. SPEZIELLE ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 37 Verdichtete Bauweise in unüberbauten Gebieten

- 1 Als verdichtete Bauweise gilt eine Überbauung in Gruppenform, die nach einem architektonischen Gesamtkonzept errichtet wird und mindestens 6 Wohneinheiten umfasst. Die verdichtete Bauweise ist in der W2-Zone zulässig.
- 2 Bei verdichteter Bauweise beträgt die Ausnützungsziffer 0,5 und die Gebäudehöhe 8.0 m. Die Gebäudelänge ist frei und die arealinternen Grenzabstände können unter Berücksichtigung von Schattenwurf bis auf 3.0m herabgesetzt werden.
- 3 Die verdichtete Bauweise hat die folgenden Anforderungen zu erfüllen:

- a) Die Bauten müssen räumlich und architektonisch eine Einheit bilden. Sie haben sich rücksichtsvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einzuordnen. Es gilt halboffene oder geschlossene Bauweise.
- b) Die Erschliessung und Ausstattung ist bodensparend und rationell anzuordnen. Die Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind möglichst unter Terrain zusammenzufassen.
- c) Gut besonnte Wohnungen haben jeweils ruhige Privatsphären zu garantieren. Eine hohe Wohnqualität ist mit der Möglichkeit des individuellen Gestaltens in Haus und Garten zu erzielen.
- d) Durch Schaffung von gemeinschaftlichen Bereichen wie Spielplätze, Grünanlagen, Gemeinschaftsräumen und Treffpunkten ist eine hohe Siedlungsqualität sicherzustellen.
- e) Die Energie ist möglichst rationell und umweltschonend zu nutzen. Mit einer Energiebilanz ist nachzuweisen, dass der Verbrauch an fossilen Energieträgern für Heizung und Warmwasser durch einen optimierten Wärmeschutz oder die Anwendung von erneuerbaren Energien um mindestens 20% tiefer ist, als er sich bei der Anwendung der Anforderungen der Energiegesetzverordnung ergibt.

E. SCHUTZ WERTVOLLER KULTUR- UND NATUROBJEKTE

Art. 38 Geschützte Kulturobjekte

- 1 Geschützte Kulturobjekte umfassen Bauten, Bauteile und zugehörige Anlagen, die ortsbaulich, architektonisch, künstlerisch oder geschichtlich von besonderer Bedeutung sind. Sie sind mit eigentümergebundener Wirkung im Schutzplan der Kulturobjekte aufgeführt. Dieser Schutzplan wird von der Gemeindebehörde beschlossen und untersteht dem fakultativen Referendum.
- 2 Der Abbruch dieser Objekte oder eine Zerstörung der schutzwürdigen Teile sind untersagt. Die konkreten Schutzanordnungen werden auf Verlangen des Grundeigentümers oder im Rahmen eines Vorentscheids bzw. Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Der Gemeinderat zieht dafür ausgewiesene Fachleute bei.
- 3 Ein Abbruch ist ausnahmsweise bei Vorliegen wichtiger Gründe zulässig, so namentlich, wenn die Erhaltung nicht mehr möglich ist oder wenn das Abbruchverbot die Umnutzung von landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden in unverhältnismässiger Weise erschwert.
- 4 Bei Bauvorhaben in der Umgebung von Kulturobjekten ist zu beachten, dass diese nicht beeinträchtigt werden.
- 5 Ein separates Reglement regelt die Ausrichtung der Gemeindebeiträge an die Erhaltung, Pflege und Restaurierung von Kulturobjekten sowie an weitere Massnahmen der Ortsbildpflege.

Art. 39 Geschützte Naturobjekte

- 1 Geschützte Naturobjekte sind mit eigentumsverbindlicher Wirkung im Schutzplan der Naturobjekte aufgeführt. Dieser Schutzplan wird von der Gemeindebehörde beschlossen und untersteht dem fakultativen Referendum.
- 2 Der Plan der Naturobjekte ist nicht abschliessend. Die Gemeindebehörde kann Anordnungen über weitere schützenswerte Objekte durch Entscheidung treffen und entsprechende Verfügungen erlassen.
- 3 Die Gemeinde kann an die Eigentümer geschützter Objekte Beiträge leisten. Voraussetzungen und Höhe der Beiträge werden in einem separaten Reglement geordnet.

V. BAUVORSCHRIFTEN

A. VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE ÜBERBAUUNG

Art. 40 Baureife eines Grundstücks

- 1 Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist baureif:
 - a) wenn es erschlossen ist;
 - b) wenn es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die zonen-gemässe Überbauung geeignet ist und eine allenfalls nötige Landum-legung oder Grenzberreinigung nicht wesentlich erschwert wird;
 - c) wenn, wo nötig, ein Baulinien- oder Gestaltungsplan vorliegt. Einzelne Baubewilligungen können jedoch erteilt werden, sofern sie die Pla-nung nicht präjudizieren.
- 2 Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Nutzungs- und Erschliessungsordnung, Umwelt oder Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für Benützer und Nachbarschaft gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.

Art. 41 Bauweisen

- 1 Als Regelbauweise gelten die in der Zonenordnung aufgeführten Bau-weisen mit den beschriebenen Höchst- und Mindestmassen.
- 2 Als Sonderbauweisen gelten die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise. Der Gemeinderat kann mit Gestaltungsplänen Sonderbauwei-sen bewilligen.
- 3 In allen Zonen gilt die halboffene Bauweise. Einzelbauten oder benach-barte Bauten, die seitlich zu einer Reihe zusammengebaut sind, sind zulässig.
- 4 Als Kleinbauten gelten unbewohnte, eingeschossige, freistehende Bau-körper und Anbauten von höchstens 40.0 m² Grundfläche und maximaler Gebäudehöhe von 3.5m.

B. NUTZUNGSINTENSITÄT

Art. 42 Ausnützungsziffer

- 1 Die zulässige bauliche Ausnützung eines Grundstückes wird durch die Ausnützungsziffer festgelegt. Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche einer Baute und der anrechenbaren Landfläche:

2

$$\text{Ausnützungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

Die Ausnützungsziffern sind nach Zonenart und Bauweise festgelegt und aus den Tabellen der Höchst- und Mindestmasse ersichtlich.

- 3 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.
- 4 Erlaubt die geplante Gebäudehöhe den nachträglichen Einbau weiterer Geschosse, sind die entsprechenden Geschossflächen anzurechnen, wobei von einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.0m auszugehen ist.
- 5 Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:
 - a) alle nicht dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.5 m sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;
 - b) Heiz-, Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume;
 - c) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
 - d) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
 - e) Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;
 - f) offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
 - g) offene ein- und vorspringende Balkone;
 - h) unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören;
 - i) Flächen in Dachgeschossen von vor dem Inkrafttreten einer Nutzungsordnung mit Ausnützungsbeschränkung errichteten oder bewilligten Gebäuden.
- 6 Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen. Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:
 - a) noch nicht ausgenützte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch angemerkt wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen;

- b) für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnützung auf dem Baugrundstück um weniger als 10% erhöht;
 - c) die Hälfte der Grundfläche von Tiefgaragen für den eigenen Bedarf.
- 7 Nicht zur anrechenbaren Landflächen werden Wald, öffentliche Gewässer und bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene öffentliche Verkehrsflächen gerechnet.

Art. 43 Baumassenziffer

- 1 Die Baumassenziffer ist die Verhältniszahl zwischen dem oberirdischen Bauvolumen und der anrechenbaren Landfläche.
- 2 Das oberirdische Bauvolumen umfasst das über dem gewachsenen oder im Sinne von Art. 53 BauR gestalteten Terrain liegende, von der Gebäudehülle umschlossenen Volumen, mit Ausnahme von einzelnen untergeordneten Gebäudeteilen.

C. ABSTANDS-, HÖHEN- UND LÄNGENVORSCHRIFTEN

Art. 44 Grenzabstände

- 1 Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenzen fest. Er wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen. Der Abstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Bauteile mit Ausnahme von Vorbauten (gem. Art. 45 BauR). Bei Anlagen gilt diese Regel sinngemäss.
- 2 Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel gegenüber der am meisten nach Süden gerichteten Hauptwohn- oder Längsseite einer Baute. Der kleine Grenzabstand gilt gegenüber den drei übrigen Fassaden. Im Zweifelsfalle bestimmt der Gemeinderat, gegenüber welcher Seite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist.
- 3 Bauliche Anlagen wie Parkplätze, Haus- und Tiefgaragenzufahrten sowie unterirdische Bauten und Anlagen dürfen bis 0.5m an die Nachbargrenze gestellt werden, sofern davon keine wesentliche Immissionen ausgehen. Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3.0m.
- 4 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird.
- 5 Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung des Gemeinderates herabgesetzt werden, sofern der Gebäudeabstand eingehalten wird und das Nachbargrundstück die Überbaubarkeit nicht einbüsst. Solche Vereinbarungen sind im Grundbuch anzumerken.

- 6 Für unbewohnte Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in der Regel 3.0 m. Sie dürfen mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung des Gemeinderates an die Grenze gestellt werden. Solche Vereinbarungen sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 45 Vorbauten

- 1 Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteilen von gesamthaft untergeordnetem Ausmass.
- 2 Vorbauten dürfen den vorgeschriebenen Abstand auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge um 1.5 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1.0m unterschreiten.

Art. 46 Gebäudeabstände

- 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.
- 2 Der Gebäudeabstand beträgt allseits mindestens 6.0 m, bei Kleinbauten mindestens 3.0m.
- 3 Ist bei vor dem 01.04.1979 bestehenden Gebäuden und Grenzen der vorgeschriebene Grenzabstand nicht eingehalten, so gilt für neue Gebäude auf dem angrenzenden Grundstück der Grenzabstand als gewahrt, wenn der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

Art. 47 Strassenabstände

- 1 Der Abstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Kantonstrassen oder -wegen beträgt 4.0m von der Grenze, gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen 3.0m. Vorbehalten bleiben durch Baulinien festgelegte Abstände.
- 2 Der Abstand unterirdischer Bauten kann mit Bewilligung des Gemeinderates (Gemeindestrassen) bis auf 0.5 m herabgesetzt werden. Bei Kantonsstrassen muss die Zustimmung des zuständigen Departements vorliegen.
- 3 Unbewohnte Kleinbauten oder kleinere Anlagen dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates bis an die Strassen- oder Weggrenze gestellt werden, soweit die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Sind die Einfahrtsöffnungen bei Einstellräumen gegen die Strasse gerichtet, muss der Abstand mindestens 5.0 m, für grössere Motorfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge mindestens 8.0 m von der Strassengrenze betragen.

Art. 48 Wald- und Ufergehölzabstände

- 1 Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gegenüber Wald mindestens 25.0m, gegenüber Ufergehölzen mindestens 15.0m. Der Gemeinderat kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen.
- 2 Der Waldabstand und der Abstand gegenüber Ufergehölzen werden ab der nach § 2 Abs. 4 des Waldgesetzes festgelegten Waldgrenze gemessen.

Art. 49 Gewässerabstände

- 1 Der Abstand beträgt gegenüber Weihern und Flüssen min. 30.0 m, gegenüber Bächen und Kanälen min. 15.0 m. Der Gemeinderat kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen.
- 2 Als Bäche gelten ober- oder unterirdische Fliessgewässer, die eine mittlere Sohlenbreite oder einen Durchmesser von mindestens 0.5 m aufweisen. Bei Fliessgewässern mit einer Sohlenbreite von weniger als 0.5 m beträgt der Abstand mindestens 5.0 m ab Oberkante der Böschung oder Eindolung.
- 3 Der Abstand gegenüber Flüssen, Bächen, Kanälen und Weihern wird ab Oberkante der Böschung gemessen, beziehungsweise ab Hochwasserlinie, wenn diese über der Oberkante der Böschung liegt. Bei Flüssen mit Hinterdämmen wird ab wasserseitiger Oberkante des Hochwasserdammes gemessen.

Art. 50 Gebäude- und Firsthöhen

- 1 Die Gebäude- und Firsthöhe bestimmt sich für die einzelnen Zonen nach der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse. Die Angabe der Geschossezahlen dient als gestalterischer Hinweis.
- 2 Bei vertikal oder horizontal gestaffelten Bauten wird die Höhe jeder Einheit für sich gemessen.
- 3 Als Gebäudehöhe gilt die Differenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain. Als Firsthöhe gilt die Höhendifferenz zwischen First und dem gewachsenen Terrain.

Art. 51 Gebäudelänge

- 1 Die Gebäudelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst.
- 2 Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.

D. ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAUTEN UND UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 52 Gestaltung der Bauten

- 1 Neu- und Umbauten sowie Renovationen von Gebäuden und Anlagen haben sich in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung einzuordnen. Der Gemeinderat kann entsprechende Umarbeitungen von Bauprojekten verlangen.
- 2 Grössere Baukörper sind in Grundriss und Höhe zu gliedern. Durch die Anordnung, Form und Grösse der Fenster und Balkone soll eine reiche, massstäblich den Nachbarbauten angepasste Fassadengestaltung erreicht werden.
- 3 Die Dachform und -neigung haben sich insbesondere im geschlossenen Baugebiet in der Regel den bestehenden Nachbarbauten einzufügen.
- 4 Dachaufbauten dürfen in der Regel einen Drittel der Dachlänge gesamt-haft aber zwei Drittel nicht überschreiten. Sie sind vorzugsweise als Quergiebel, Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden.
- 5 Silos haben sich möglichst gut in die Umgebung einzufügen. Ihre Höhe hat auf die Höhe der bestehenden Bauten Rücksicht zu nehmen. Auf geeignete Farbgebung und Bepflanzung ist besonders zu achten.
- 6 Die Anlage von Aussenantennen ist bewilligungspflichtig. Aussenantennen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Die Anlagen sind farblich der Umgebung anzupassen.
- 7 Der Einbau von Alternativenergieanlagen wird grundsätzlich begrüsst. Sie dürfen aber weder optisch noch akustisch störend auf ihre Umgebung wirken.

Art. 53 Terrainveränderungen

- 1 Bauvorhaben sind dem Terrainverlauf entsprechend zu projektieren.
- 2 Das gewachsene Terrain darf in der Regel nicht oder nur geringfügig verändert werden. Die Terraingestaltung hat sich dem Geländeverlauf der Umgebung anzupassen.
- 3 Weitergehende Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen.

Art. 54 Umgebungsgestaltung

- 1 Bei Neubauten ist die Umgebung mit vorwiegend einheimischen Sträuchern und Bäumen angemessen zu bepflanzen. Sie sind dauernd unter Schnitt zu halten. Baumpflanzungen können verlangt werden, sofern das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild dies erfordert.

- 2 Einfriedungen dürfen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu Sichtbehinderungen führen. Es gelten die §§ 42 und 43 StrWG.
- 3 Es gelten gegenüber Nachbarn die Vorschriften der §§ 3 ff des FIGG, wobei diese Vorschriften auch für baurechtlich relevante Einzäunungen anzuwenden sind.

Art. 55 Kinderspielplätze

- 1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern mit mindestens 6 Wohneinheiten, sind gut besonnte Kinderspielplätze abseits vom Verkehr anzulegen und zu erhalten. Ihre Grösse soll in der Regel mindestens 20% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche betragen.
- 2 Wer die vorgeschriebenen Kinderspielplätze nicht erstellt, hat eine Ersatzabgabe zu leisten
- 3 Kinderspielplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- 4 Voraussetzung, Höhe und Verwendungszweck der Ersatzabgabe sind in einem speziellen Reglement geregelt.

Art. 56 Reklameanlagen

- 1 Reklameanlagen sind namentlich in Lage, Grösse, Farbe und Lichtstärke dem Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild anzupassen.
- 2 Fremdreklamen können in einzelnen Zonen oder Gebieten untersagt oder auf bestimmte Standorte oder Einrichtungen beschränkt werden, soweit dies zum Schutz erhaltenswerter Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbilder oder Einzelobjekte erforderlich ist.
- 3 Nicht als bewilligungspflichtig gelten Reklameanlagen, die sich auf das Gewerbe beziehen, das auf dem Grundstück ausgeübt wird, sofern sie unbeleuchtet und nicht grösser als 1.0 m² sind. Vorbehalten bleibt § 52 des Gesetzes über Strassen und Wege.

Art. 57 Kehrichtbeseitigung

- 1 Wo die örtlichen Verhältnisse es zulassen, sind bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall an Abfuhrgut in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraums auf privatem Grund ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd freizuhalten.

E. FAHRZEUGABSTELLPLÄTZE

Art. 58 Erstellungspflicht

- 1 Bei der Erstellung oder wesentlichen Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund genügend Abstellplätze oder Einstellräume für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher sowie die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst zu schaffen und zu unterhalten.
- 2 Die Abstellplätze müssen in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benutzt werden können.

Art. 59 Parkplatzerstellungspflicht

- 1 Die erforderliche Zahl von Einstellräumen und Abstellplätzen beträgt:
 - Bei Einfamilienhäuser 2 Plätze
 - Bei Mehrfamilienhäuser 1 Platz pro Wohnung mit weniger als 50.0 m² Bruttogeschossfläche
1.5 Plätze pro Wohnung mit mehr als 50.0 m² Bruttogeschossfläche
 - Besucherparkplätze 0.5 Platz pro Wohnung
 - Bei Restaurants 1 Platz pro 4 Sitzplätze
- 2 Der Parkplatzbedarf anderer Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeinderat auf Grund der SNV-Normen. Restflächen über 50% sind aufzurunden. Garagenzufahrten gelten nicht als Abstellplatz.

Art. 60 Ersatzabgaben

- 1 Wer die vorgeschriebenen Abstellplätze nicht erstellen kann, hat eine Ersatzabgabe zu leisten.
- 2 Eine Ersatzabgabe ist nicht geschuldet, wenn der Pflichtige zur Erstellung von Abstellplätzen in der Bau- und Nutzungsverordnung oder aufgrund wichtiger öffentlicher Interessen im Einzelfall aufgehoben wird.
- 3 Voraussetzung, Höhe und Verwendungszweck der Ersatzabgabe sind in einem speziellen Reglement geregelt.

Art. 61 Zufahrten und Zugänge

- 1 Die Zulässigkeit und Gestaltung von Zufahrten und Zugängen zu öffentlichen Strassen richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Gesetzes über Strassen und Wege (§§ 40 und 41).
- 2 Oberflächenwasser von Abstellplätzen und Ausfahrten dürfen nicht über die Strassen- bzw. Trottoirgrenze geleitet werden.

F. WEITERE VORSCHRIFTEN

Art. 62 Sicherheit und Gesundheit

- 1 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten.
- 2 Bauten und Anlagen müssen den Anforderungen entsprechen, die zum Schutze der Gesundheit notwendig sind. Sie sind mit den erforderlichen Nebenräumen und sanitären Einrichtungen zu versehen.
- 3 Bauten sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung gegen Kälte, Wärme, Feuchtigkeit und Schall zu isolieren. Der Wärmeschutz richtet sich nach der Verordnung zum Energiegesetz, der Schallschutz nach den Artikeln 32 und 33 der Lärmschutzverordnung.
- 4 Werden in einer Baute ständige Arbeitsplätze für Arbeitnehmende eingerichtet, so hat diese den Anforderungen der Arbeitnehmerschutzbestimmungen (ArG, UVG) zu entsprechen.
- 5 Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind in der Regel behindertengerecht zu gestalten.
- 6 Zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist nebst den gemeinsamen Nebenräumen mindestens ein der Wohnungsgrösse angemessener individueller Keller- oder Estrichraum zu erstellen.

Art. 63 Immissionen

- 1 Bauten und Anlagen sowie deren Erweiterungen sind unzulässig, wenn aus ihrer bestimmungsgemässen Benutzung bei Anwendung der nach dem Stand der Technik möglichen Massnahmen übermässige Einwirkungen auf die Umgebung auftreten: namentlich durch Lärm, Abgase, Rauch, Staub, üble Gerüche, Erschütterungen, Licht und Strahlungen. Dabei sind die Bestimmungen des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes mit den dazugehörigen Verordnungen (LSV, LRV) massgebend.
- 2 Das Mass der zulässigen Immissionen wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Bezüglich Lärm gelten die Belastungsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung (Lärmempfindlichkeitsstufen).
- 3 Die Zonenvorschriften unterscheiden zwischen nicht störenden, mässig störenden und stark störenden Immissionen:
 - a) Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als die aus dem Wohnen entstehenden und die das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Bezüglich Lärm gelten die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.

- b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe verursacht werden und nicht dauernd auftreten. Bezüglich Lärm gelten die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.
 - c) Bauten und Anlagen mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend. Bezüglich Lärm gelten die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss LSV.
- 4 Wohnzonen mit einer Lärmvorbelastung können der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV zugeordnet werden. Die Zuweisung erfolgt in einem separaten Empfindlichkeitsstufenplan.

Art. 64 Zerstörte Bauten

- 1 Ganz oder teilweise zerstörte Bauten sind zu beseitigen, wenn sie nicht innert angemessener Frist wieder aufgebaut oder neu erstellt wird.

G. AUSNAHMEN

Art. 65 Ausnahmegewilligung

- 1 Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann der Gemeinderat nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen:
- a) bei ausserordentlichen Verhältnissen, insbesondere wenn eine unzumutbare Härte, eine unverhältnismässige Erschwernis oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde oder wenn durch die Abweichung eine bessere Lösung im Sinn der Raumplanung erreicht werden kann;
 - b) für Bauten und Anlagen zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben oder Vorschriften;
 - c) für befristet bewilligte Bauten und Anlagen.
- 2 Das Unterschreiten der Abstände gemäss §§ 63 und 64 PBG kann im Einzelfall mit Zustimmung des Kantons bewilligt werden, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 66 Besitzstandsgarantie in der Bauzone

- 1 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht entsprechen, dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird.
- 2 Diese Bauten und Anlagen sind bei Änderungen den geltenden Vorschriften so weit möglich, sinnvoll und zumutbar anzupassen.

Art. 67 Besitzstandsgarantie ausserhalb der Bauzone

- 1 Die Bewilligungsvoraussetzung für bestehende Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung sowie § 82 PBG.
- 2 Sämtliche Bauvorhaben bedürfen einer Zustimmung des Amtes für Raumplanung.

Art. 68 Neue Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone

- 1 Die Bewilligungsvoraussetzung für neue oder zonenfremde Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung.
- 2 Sämtliche Bauvorhaben bedürfen einer Zustimmung des Amtes für Raumplanung.

VI. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 69 Bewilligungspflicht

Einer Bewilligung bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen, Neu- und Umbauten, Vor-, An-, Auf- oder Nebenbauten sowie insbesondere

- a) provisorische Bauten und Anlagen,
- b) Fahrnisbauten,
- c) Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen,
- d) bauliche Veränderungen von Fassaden oder Dachaufbauten,
- e) der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen,
- f) eingreifende Terrainveränderungen,
- g) der Abbau von Bodenschätzen,
- h) Aussenantennen,
- i) Reklameanlagen

Art. 70 Baueingabe

- 1 Die Baugesuchsformulare sind auf der Gemeindeverwaltung zu beziehen. Das Baugesuch enthält die für die baurechtliche Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Angaben über Grösse, Ausführungart und Zweck, soweit sich diese Angaben nicht aus den Plänen ergeben.
- 2 Das Baugesuch und alle Baugesuchsunterlagen sind zu datieren und vom Bauherrn, Grundeigentümer und vom Projektverfasser zu unterzeichnen. Pläne sind im Format A4 zu falten.
- 3 Das Baugesuch ist mit dem ausgefüllten kantonalen Formular unter Beilage der weiteren notwendigen Unterlagen vierfach bei der Gemeinde einzureichen.

Folgende Unterlagen sind beizulegen:

- a) Situationsplan (Katasterplan) mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen oder den beabsichtigten Änderungen sowie allen Grenzabständen, Zufahrten und Abstellplätzen;
- b) Alle Geschossgrundrisse, 1:100 oder 1:50, vermasst, mit Angabe der Zweckbestimmung der Räume;
- c) Umgebungsgestaltung einschliesslich Parkplätze, Wege, Spielplätze usw. mit Höhenkoten des bestehenden und des gestalteten Terrains sowie Bepflanzung;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne, 1:100 oder 1:50, mit Angabe des gewachsenen und gestalteten Terrainverlaufs bis über die Grundstücksgrenzen, der Höhenlage des Erdgeschosses und der öffentlichen

Strassen, der Geschosskoten und des Längenprofils von Garagenzufahrten;

- e) Baubeschrieb, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
 - f) detaillierter Nachweis der Ausnützungsziffer;
 - g) Formular "Deklaration für Erdarbeiten";
 - h) Kanalisationseingabe;
 - i) Schutzraumeingabe;
 - j) Emissionserklärung nach Art. 12 der Luftreinhalteverordnung;
 - k) die Angaben nach Art. 34 der Lärmschutzverordnung;
 - l) Energietechnischer Nachweis gemäss der Verordnung zum Energiegesetz.
- 4 Bei einfachen Bauvorhaben kann der Gemeinderat die Anforderungen an die Unterlagen reduzieren.
- 5 In besonderen Fällen können zusätzliche Unterlagen verlangt werden, insbesondere ein Modell, Angaben über Farbgebung und Materialien oder zu gegebener Zeit Farb- und Materialmuster, Angaben über den täglichen Wasserverbrauch und den Anschlusswert für elektrische Energie, Angaben über die Umgebungsgestaltung und die Ausstattung von Kinderspielplätzen.
- 6 Bei Umbauten und bei Änderungen bereits genehmigter Pläne sind die Änderungen farbig darzustellen (rot = neu, gelb = Abbruch, blau = zu ersetzende Bauteile).

Art. 71 Bauvisierpflicht

- 1 Vor Einreichung des Baugesuchs sind Visiere aufzustellen, die den Standort und das Ausmass des Vorhabens bezeichnen. Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch zu belassen.
- 2 Die Visiere haben Gebäude- und Firshöhen zu markieren (vgl. Art. 50 BauR) wie auch das Erdgeschoss beim Gebäude.

Art. 72 Auflage-, Einsprache- und Rekursverfahren

- 1 Auflageverfahren
Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in ortsüblicher Weise zu veröffentlichen. Den Anstössern wird die Auflage schriftlich mitgeteilt.
Bedarf die Realisierung einer Baute oder einer Anlage neben der Baubewilligung weiterer Bewilligungen oder Zustimmungen kantonaler Behörden, hat der Gemeinderat das Baugesuch vor dem Beginn der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumplanung einzureichen.

- 2 Einspracheverfahren
Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat Einsprache erheben. Die Einsprachen sind zur Stellungnahme an den Bauherrn weiterzuleiten. Der Gemeinderat entscheidet nach Durchführung des Einspracheverfahrens gleichzeitig über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.
- 3 Rekursverfahren
Die Entscheide des Gemeinderates können innert 20 Tagen beim zuständigen Departement mit Rekurs angefochten werden.
- 4 Vereinfachtes Verfahren
Der Gemeinderat kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen betreffen, ohne Auflage, Veröffentlichung und Visierung bewilligen. Die Baubewilligung ist auch den Anstössern zu eröffnen, sofern von ihnen noch keine schriftliche Zustimmung vorliegt.

Art. 73 Baubewilligung

- 1 Allgemein
Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.
Die Baubewilligung kann mit Bedingungen, Auflagen oder Befristungen verbunden werden. Diese können im Grundbuch angemerkt werden. Soweit die Umstände es erfordern, können geeignete Sicherheiten für eine allfällig notwendige Ersatzvornahme oder für andere Ersatzvorkehrungen verlangt werden.
- 2 Erlöschen
Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden. Der Gemeinderat kann auf begründetes Gesuch erstmalige oder erstreckte Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren jeweils bis zu einem Jahr verlängern.
- 3 Vorentscheid
Grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben können Gegenstand eines Vorentscheides sein.
Die Bestimmungen über das Verfahren bei Baugesuchen sind sinngemäss anwendbar. Der Vorentscheid ist während zwei Jahren verbindlich. Auf begründetes Gesuch hin kann die Frist jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

VII. VOLLZUG

Art. 74 Beginn der Bauarbeiten

- 1 Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen und nur nach Genehmigung der meldepflichtigen Bauvorgänge durch den Gemeinderat fortgesetzt werden. Das Bauvorhaben ist ohne erhebliche Verzögerung zu Ende zu führen.

Art. 75 Bauaufsicht und Meldepflicht

- 1 Der Gemeinderat oder die durch den Gemeinderat beauftragte Person führt die Bauaufsicht.
- 2 Ohne abweichende Regelung in der Baubewilligung sind dem Gemeinderat bzw. der beauftragten Person folgende Bauvorgänge rechtzeitig zur Kontrolle zu melden:
 - a) die Erstellung des Schnurgerüstes;
 - b) die Fertigstellung der Fundamente;
 - c) die Vollendung des Rohbaues;
 - d) die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationen vor dem Eindecken;
 - e) die Ausführung von Arbeiten, für die besondere Kontrollpflichten bestehen;
 - f) die Fertigstellung des Bauvorhabens.

Art. 76 Baukontrolle

- 1 Der Gemeinderat führt die Kontrollen beförderlich durch; teilt der Bauherrschaft Beanstandungen unverzüglich mit und bestätigt diese schriftlich. Die Behebung der gerügten Mängel ist zur Nachkontrolle zu melden.

Art. 77 Einstellung der Bauarbeiten

- 1 Werden Bauten oder Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, ordnet der Gemeinderat deren Einstellung an. Die Anordnung ist sofort vollstreckbar.
- 2 Kann der Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, hat der Gemeinderat dem Grundeigentümer oder Bauherrn eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Bauten und Anlagen anzusetzen, nötigenfalls unter Androhung der Ersatzvornahme.

Art. 78 Strafen

- 1 Wer als Grundeigentümer, Bauherr oder sonstiger Berechtigter, Projektverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder für die Ausführung von Arbeiten Verantwortlicher vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften oder Verfügungen bzw. den erlassenen Plänen zuwiderhandelt, wird gemäss den §§ 103 und 104 PBG bestraft.

Art. 79 Baubewilligungsgebühren

- 1 Die Gemeinde erhebt für das Baubewilligungs- und Kontrollverfahren Gebühren gemäss separatem Reglement.

VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 80 Inkrafttreten

- 1 Das vorliegende Baureglement mit Zonenplan tritt mit Datum der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt in Kraft.
- 2 Das Baureglement vom 01.10.1996 wird durch das vorliegende Reglement der politischen Gemeinde Bürglen ersetzt.

Art. 81 Aufhebung bisherigen Rechtes

- 1 Mit Inkrafttreten dieses Reglementes treten alle ihm widersprechenden Erlasse und Bestimmungen ausser Kraft.
- 2 Bereits genehmigte Sondernutzungspläne behalten weiterhin ihre Gültigkeit, soweit sie mit den vorliegenden Vorschriften und dem Zonenplan vereinbar sind.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 24.09.02.

Der Gemeindeammann:
Armin Eugster

Der Gemeindeschreiber:
Rolf Sempach

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit Entscheid Nr. 48 vom 27.05.03

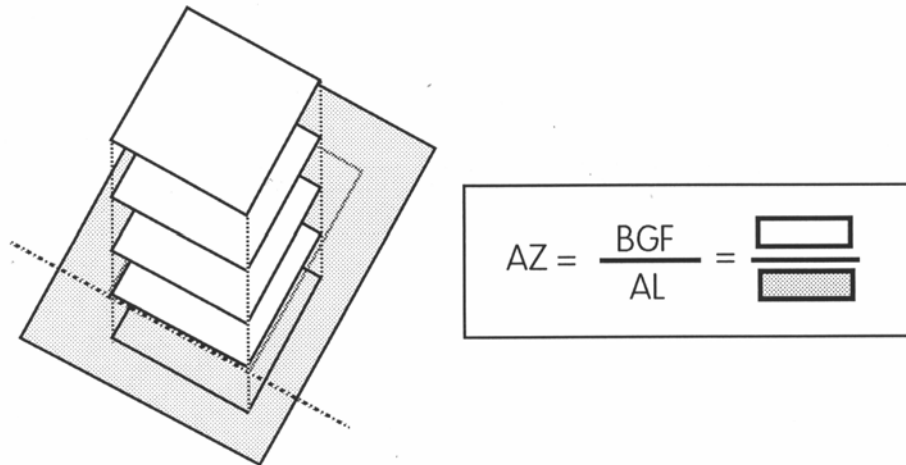
ANHANG

Ausnutzungsziffer

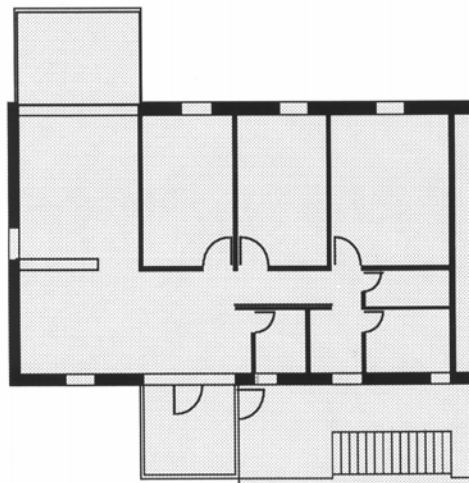
§ 9 und 10 PBV

BauR Art. 42

Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Baute und der anrechenbaren Landfläche (AL).



Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.



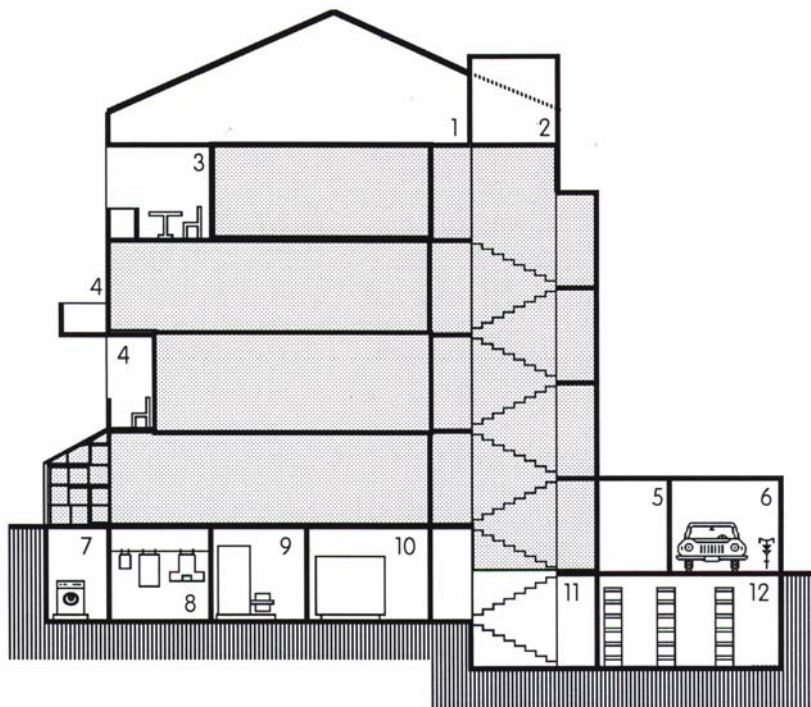
Erlaubt die geplante Gebäudehöhe den nachträglichen Einbau weiterer Geschosse, sind die entsprechenden Geschossflächen anzurechnen, wobei von einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3 m auszugehen ist.

Nicht anrechenbare Geschossfläche

§ 10 Abs. 3 PBV

BauR Art. 42

Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:
Alle nicht dem Wohnen und Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen.



- 1 Estrich und Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.50 m
- 2 Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
- 3 Überdeckte, offene Dachterrassen
- 4 Offene ein- und vorspringende Balkone
- 5 Offene Erdgeschosshallen
- 6 Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.
- 7 Waschräume
- 8 Trockenräume
- 9 Heizräume
- 10 Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume
- 11 Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen
- 12 Keller und unterirdische Lageflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören

Anrechenbare Landfläche

§ 11 PBV

BauR Art. 42

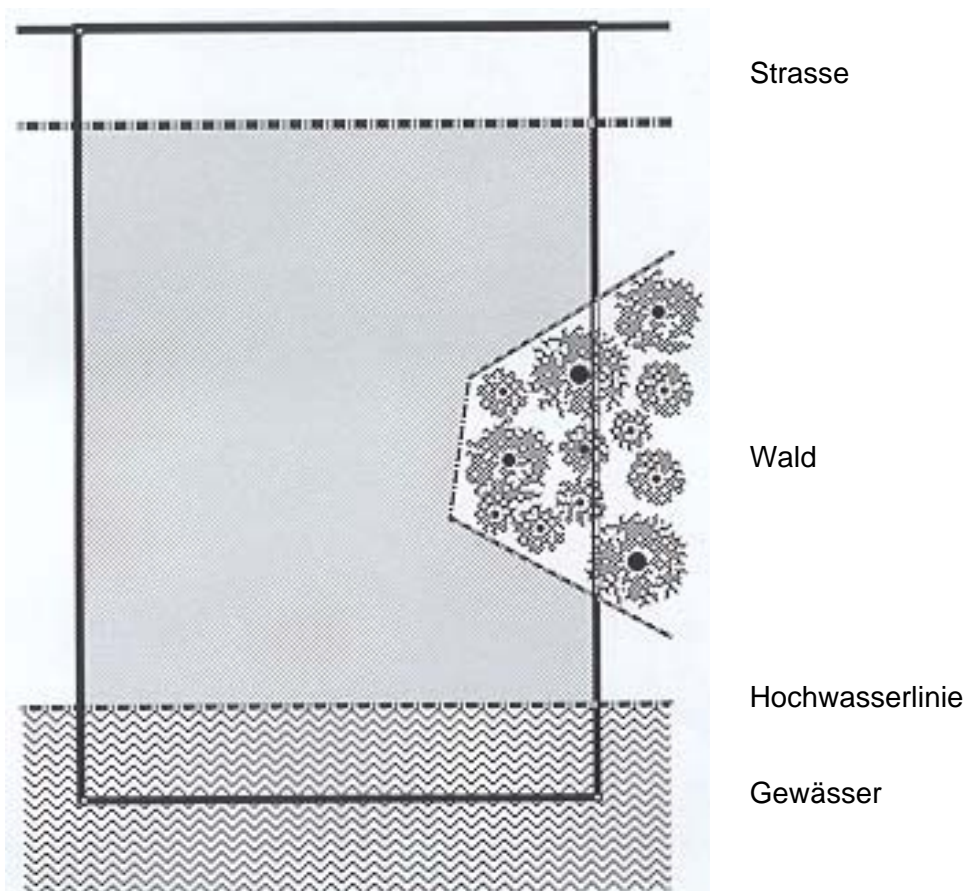
Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzonen.

Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:

- noch nicht ausgenützte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch angemerkt wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen;
- für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnutzung auf dem Baugrundstück um weniger als 10% erhöht;
- die Hälfte der Grundfläche von Tiefgaragen für den eigenen Bedarf.

Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden gerechnet:

- Wald, öffentliche Gewässer;
- bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene öffentliche Verkehrsflächen.

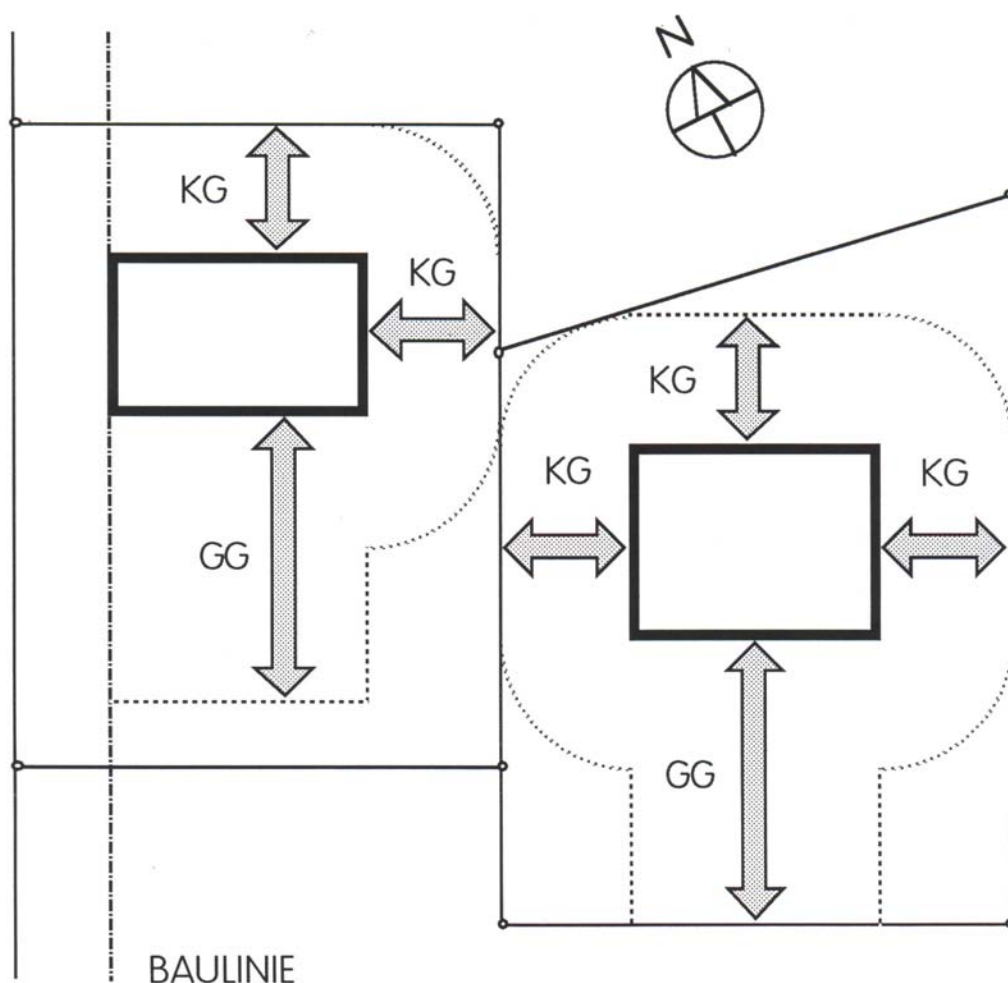


Grenzabstand (Messweise)

§ 4 PBV

BauR Art. 44

Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenzen fest. Er wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen. Der Abstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Gebäudeteile mit Ausnahme von Vorbauten. Bei Anlagen gilt diese Regel sinngemäss.



Die Gemeinde kann einen grossen Grenzabstand (GG) und einen kleinen Grenzabstand (KG) festlegen. Sie hat dann zu bestimmen, auf welcher Seite der grosse Grenzabstand zur Anwendung gelangt.

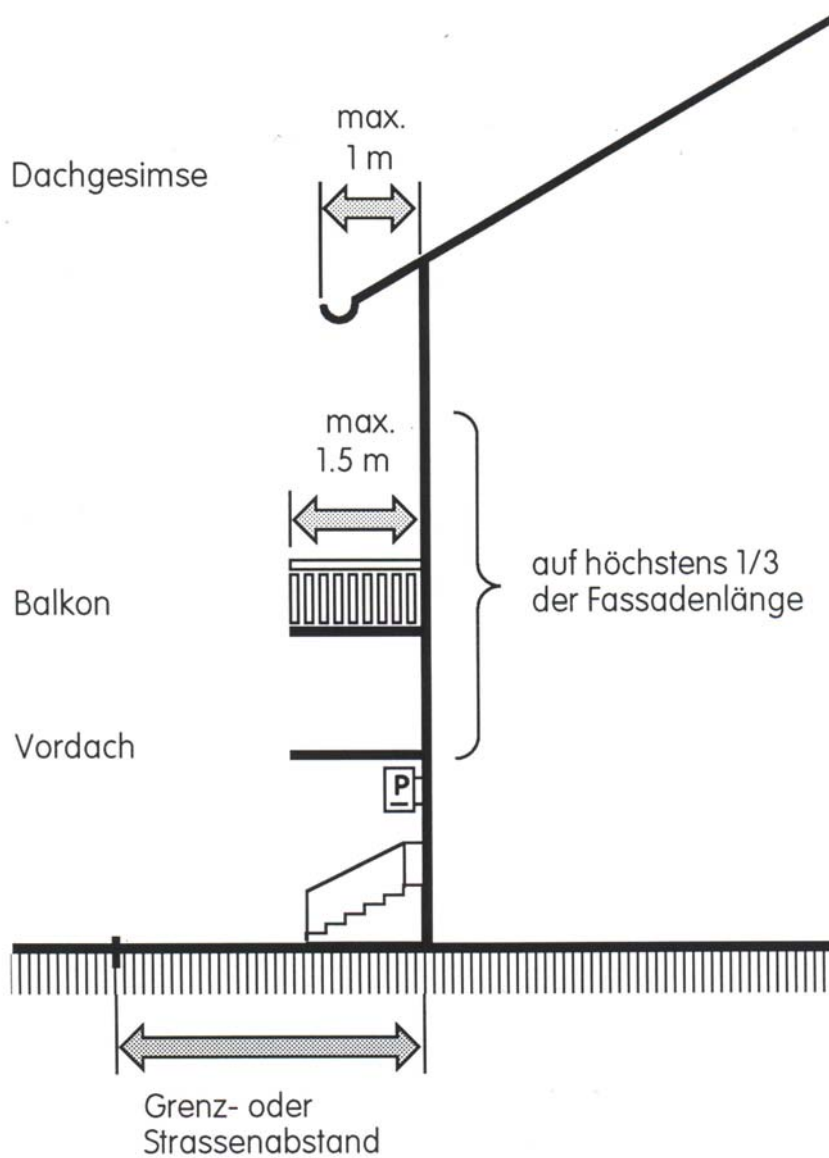
Grenz- und Strassenabstand von Vorbauten

§ 4 - 6 PBV

BauR Art. 45

Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass.

Vorbauten dürfen die vorgeschriebenen Abstände (Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Wald- und Gewässerabstand) wie folgt unterschreiten:

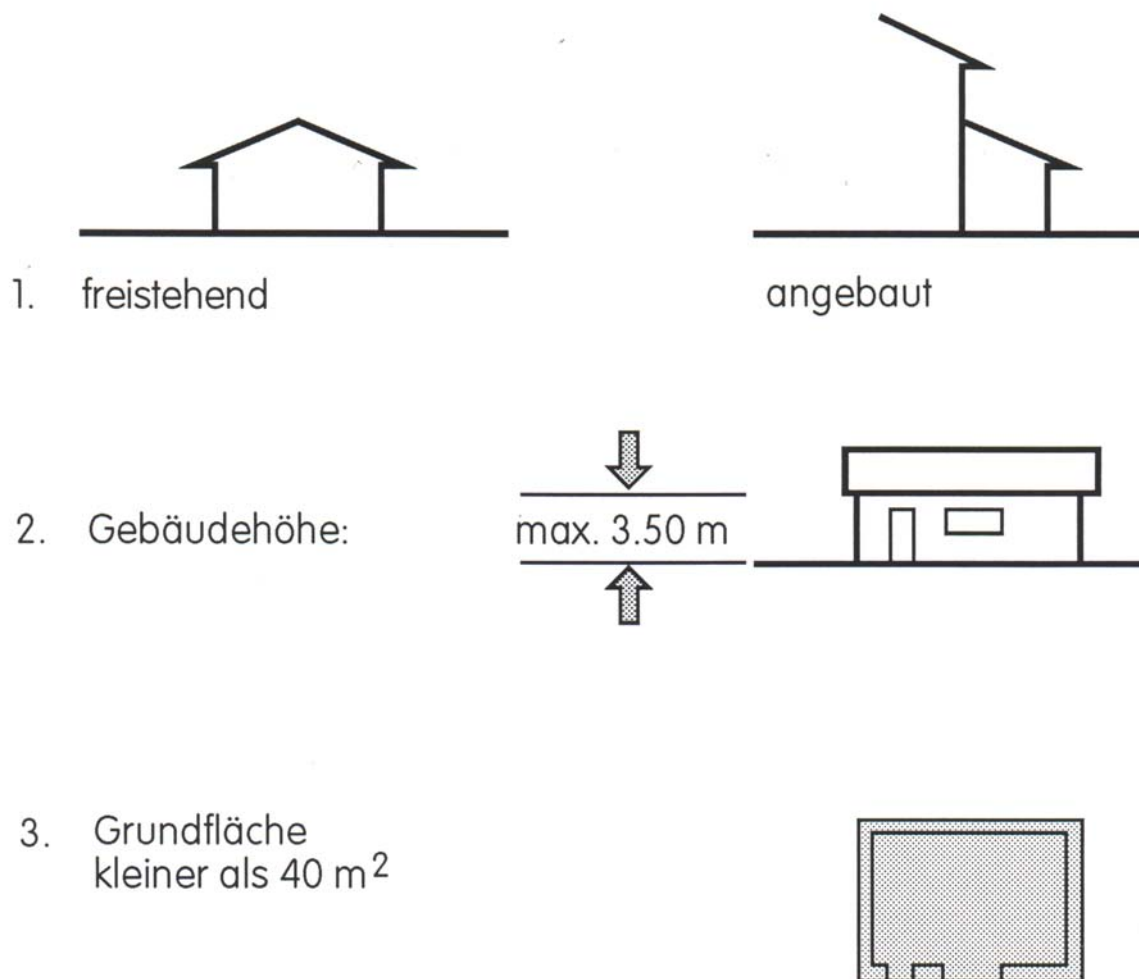


Kleinbauten

Gemeinderecht

BauR Art. 41

Als unbewohnte Kleinbauten im Sinne des Baureglementes gelten freistehende oder angebaute Bauten von höchstens 40.0 m² Grundfläche und höchstens 3.5 m Gebäudehöhe.

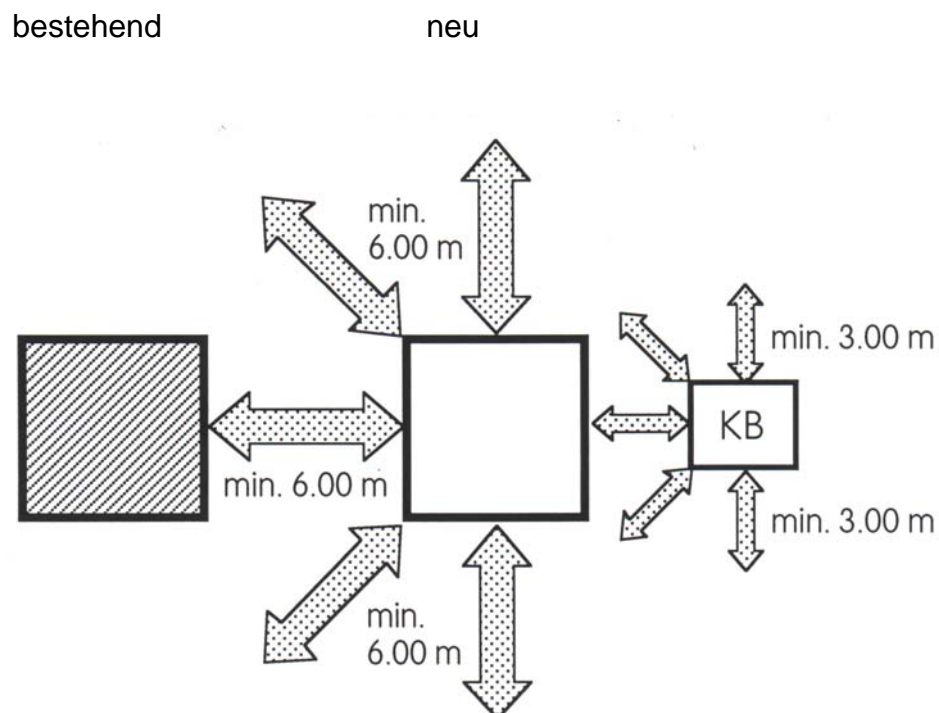


Gebäudeabstand

Gemeinderecht

BauR Art. 46

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.
Der Gebäudeabstand beträgt allseits mindestens 6.0 m, bei Kleinbauten (KB) mindestens 3.0 m.



Zu beachten ist, dass die Vorschriften der Grenzabstände vorgehen. Wird der reguläre Grenzabstand unterschritten, ist eine schriftliche Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers zu erbringen.

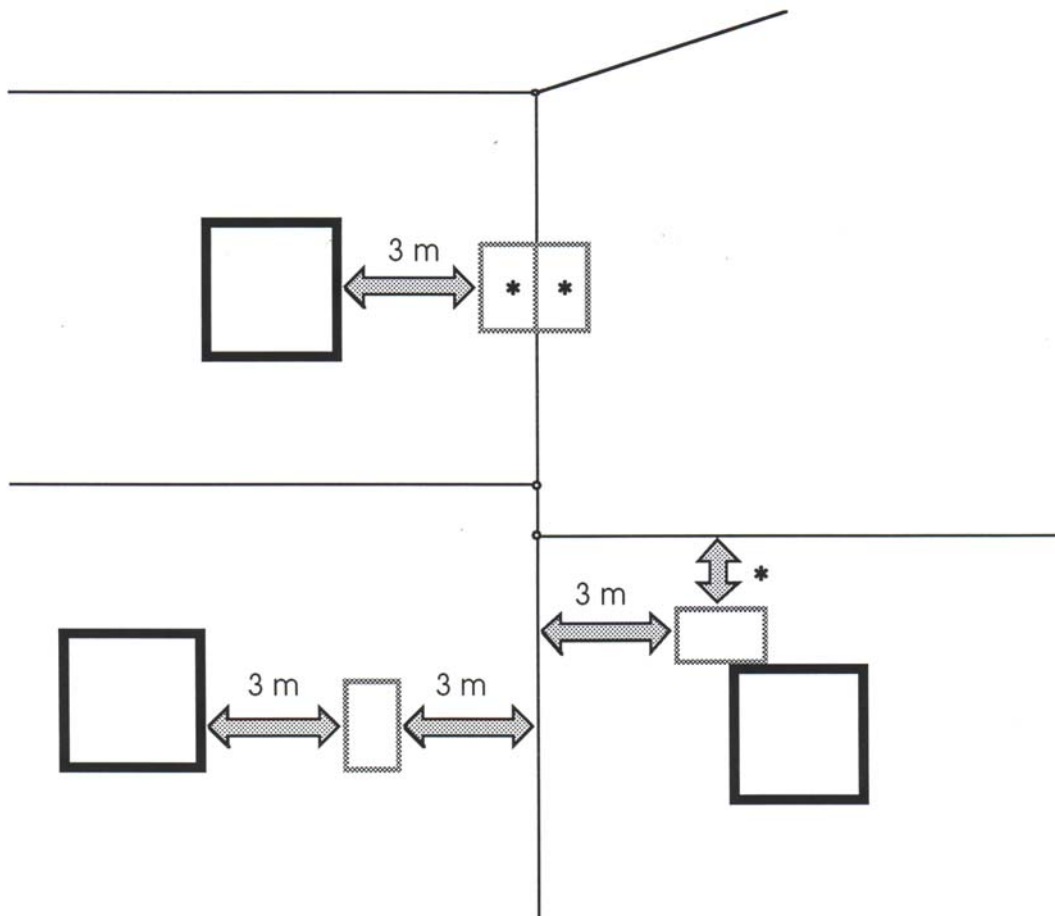
Unter Zustimmung des Gemeinderates ist diese als Näherbaurecht im Grundbuch anzumerken (vgl. Art. 44 Abs. 5 und 6).

Grenz- und Gebäudeabstand von Kleinbauten

Gemeinderecht

BauR Art. 44

Der Grenz- und Gebäudeabstand beträgt für unbewohnte Kleinbauten 3 m.



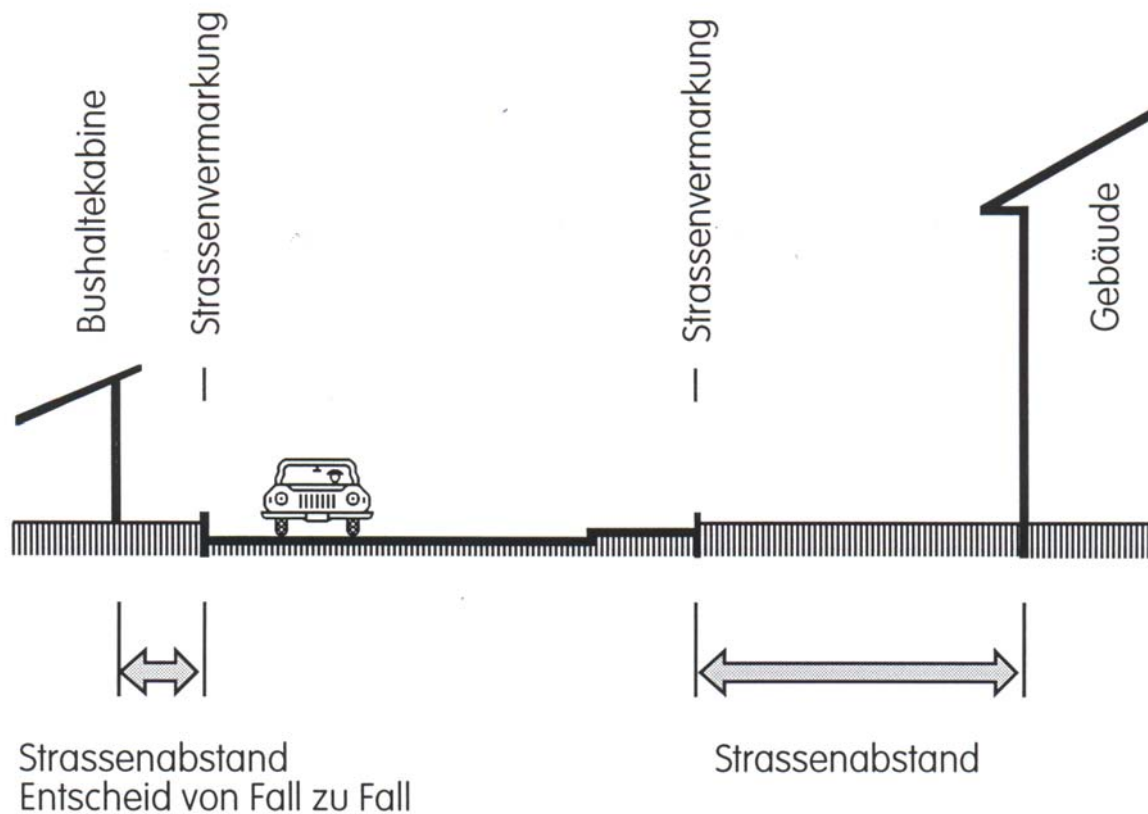
* mit Zustimmung der Nachbarn

Unbewohnte Kleinbauten dürfen mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde an die Grenze gestellt werden. Solche Vereinbarungen sind im Grundbuch anzumerken.

Strassenabstand

§ 62 PBG, §§ 44 - 46 StrG

BauR Art. 47



Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach dem kant. Strassengesetz. Vorbehalten bleiben durch Baulinien festgelegte Abstände.

1. Gebäude und Gebäudeteile

1.1	Gebäude	bei Staatsstrassen:	4.0 m
		bei Gemeindestrassen:	3.0 m
		bei Gemeindewegen:	3.0 m
		bei Flurstrassen:	3.0 m
1.2	Einstellräume für grössere Motorfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge mit Einfahrtsöffnung gegen die Strasse:		8.0 m
1.3	Übrige Einstellräume mit Einfahrtsöffnung strassenseitig:		5.0 m

- 1.4 Vorbauten (Dachgesimse, Balkone, Erker, Vordächer): Vorbauten dürfen den Strassenabstand auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge um 1.5 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1 m unterschreiten. (§ 6 Abs. 2 PBV)

2. Kleine Bauten und Anlagen

Unbewohnte Kleinbauten und kleinere Anlagen (z.B. Gartenhäuser, Lauben, Telefonkabinen, Plakatsäulen)

Dürfen bis an die Strassen- und Weggrenze gestellt werden, sofern die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen (StrG § 45).

3. Unterirdische Bauten und Anlagen

Der Abstand unterirdischer Bauten kann mit Bewilligung der Gemeindebehörde bis auf 0.5 m herabgesetzt werden. Bewilligungen im Bereich von Kantonsstrassen oder -wegen bedürfen der Genehmigung durch den Kanton.

4. Einfriedungen, Mauern, Terraingestaltung

§ 43 StrG

5. Pflanzungen

§ 42 StrG

6. Ausnahmen (StrG § 47)

Die Gemeindebehörde kann im Einzelfall Unterschreitungen der obengenannten Strassenabstandsvorschriften bewilligen, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und die Sicherheit es zulässt. Ausnahmebewilligungen von Gemeindebehörden im Bereich von Kantonsstrassen oder -wegen bedürfen der Genehmigung des Kantons.

Waldabstand

§ 63 PBG, § 15 PBV

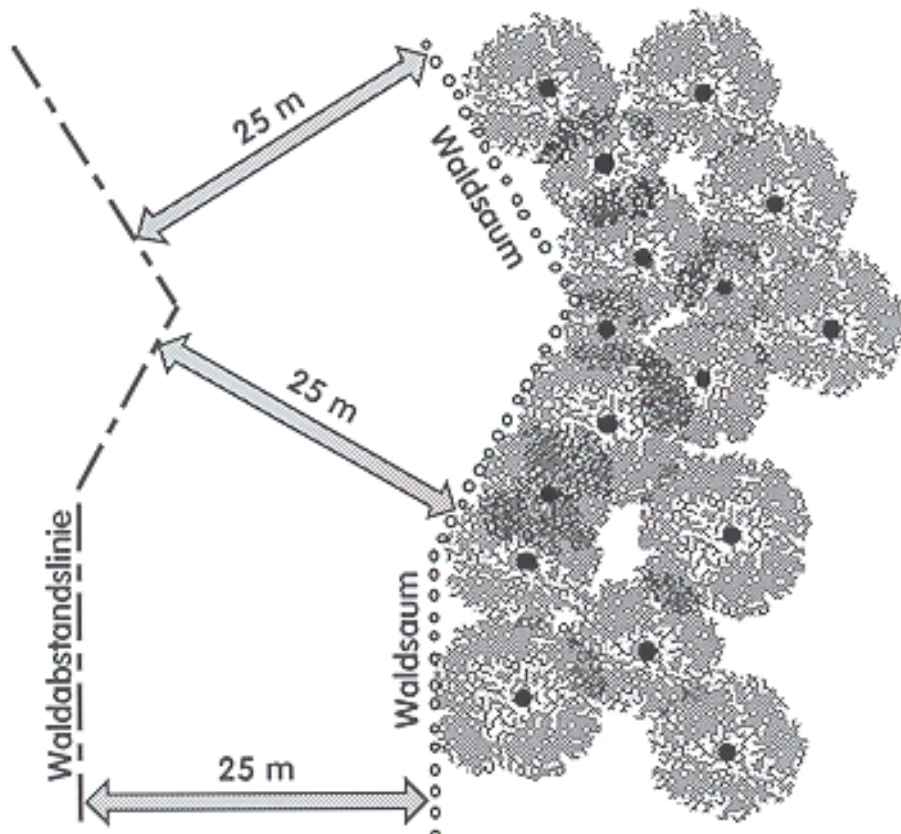
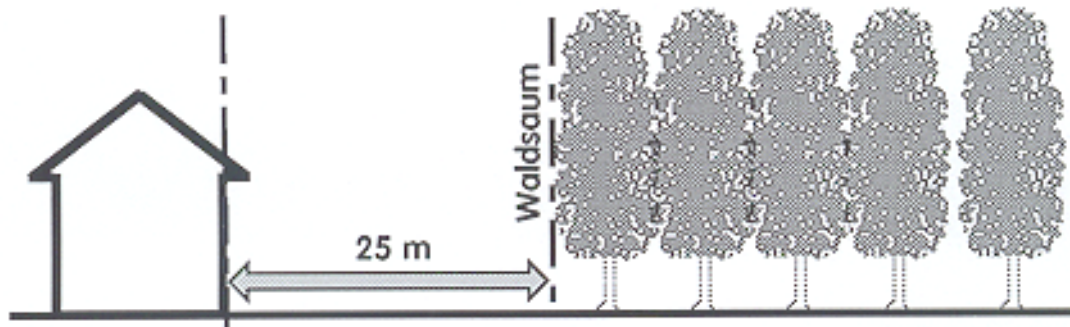
BauR Art. 48

Der Waldabstand gilt für Bauten und Anlagen. Der Waldabstand wird ab der Waldgrenze gemessen. Als Waldgrenze gilt die äussere Grenze des Waldsaums (§ 2 Abs. 4 Waldgesetz).

Bei Bauzonen, die an den Wald grenzen, ergibt sich die Waldgrenze aus den Waldfeststellungsplänen.

Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorschreiben.

Das Unterschreiten der Abstände kann im Einzelfall mit Zustimmung des Kantonsforstamtes bewilligt werden, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen (§ 80 PBG).



Gewässerabstand bei Flüssen, Bächen und Kanälen

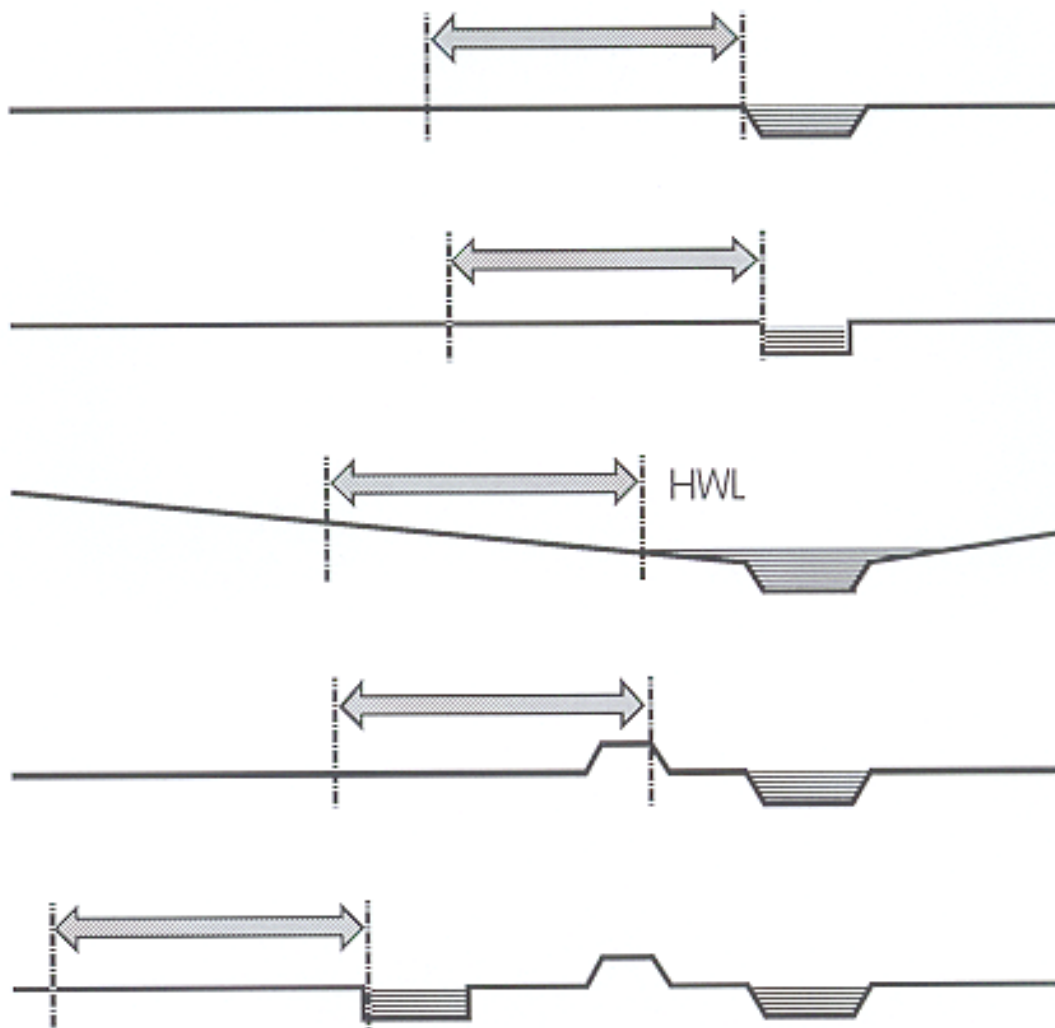
§ 64 PBG, § 16 PBV

BauR Art. 49

Der Abstand gegenüber Flüssen (30.0 m), Bächen (15.0 m), Kanälen (15.0 m) und Bächlein (5.0 m, mittlere Sohlenbreite von weniger als 0.5 m) wird ab Oberkante der Böschung gemessen, bzw. ab Hochwasserlinie (HWL), wenn diese über der Oberkante der Böschung liegt. Bei Flüssen mit Hinterdämmen wird ab wasserseitiger Oberkante des Hochwasserdammes gemessen. Die Abstände gelten auch bei eingedolten Gewässern.

Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorschreiben.

Das Unterschreiten der Abstände kann im Einzelfall mit Zustimmung des Amtes für Umweltschutz und Wasserwirtschaft bewilligt werden, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen (§ 80 PBG).



Gebäudehöhe in Metermassen (Messweise)

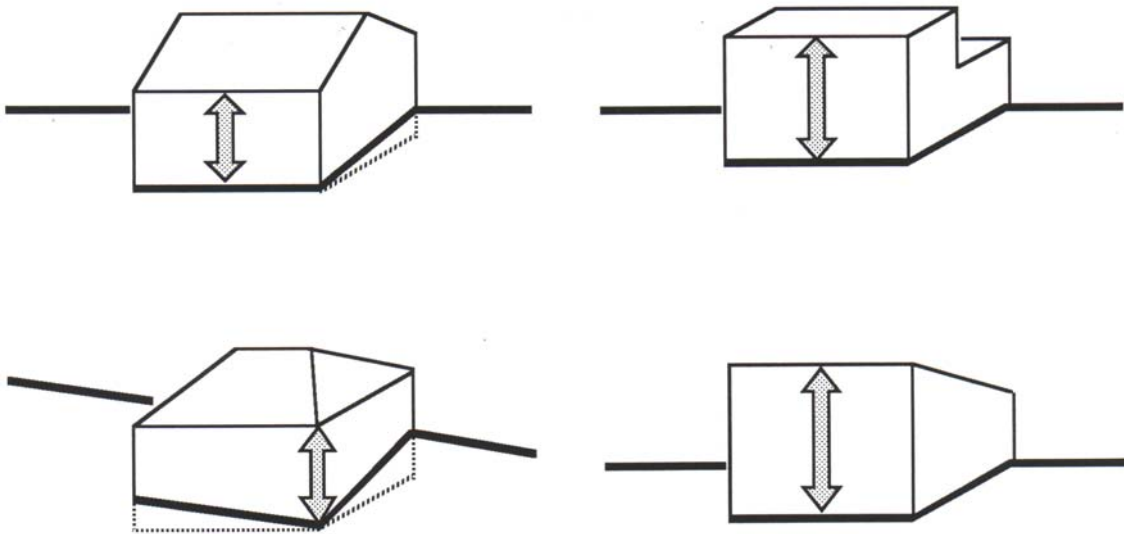
§ 8 Abs. 1 PBV

BauR Art. 50

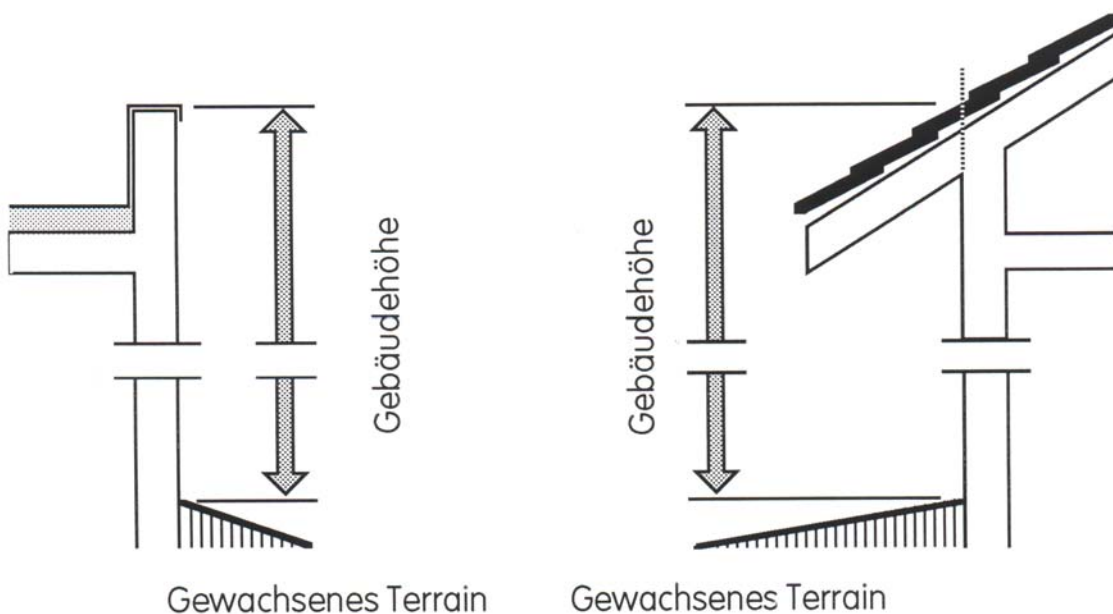
Als Gebäudehöhe gilt die maximale Höhendifferenz zwischen

- der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche
- und in der Regel dem gewachsenen Terrain

Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile.



Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche:

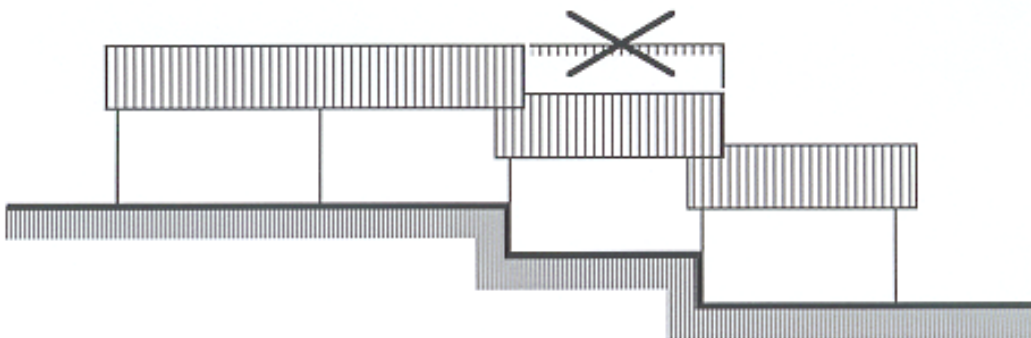
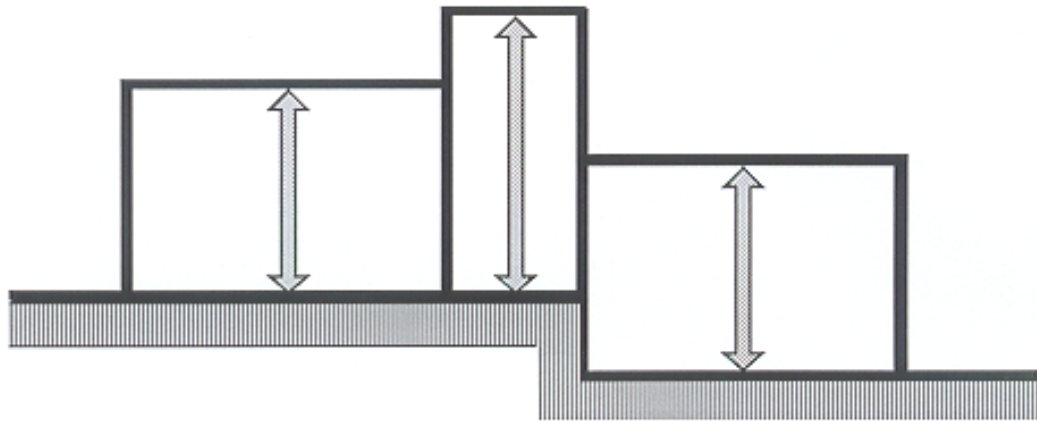


Gebäudehöhe bei in der Höhe gestaffelten Bauten und Reihenhäusern

§ 8 Abs.4 PBV

BauR Art. 50

Bei in der Höhe gestaffelten Bauten oder Reihenhäusern wird die Höhe jedes einzelnen Gebäudeteiles für sich gemessen.

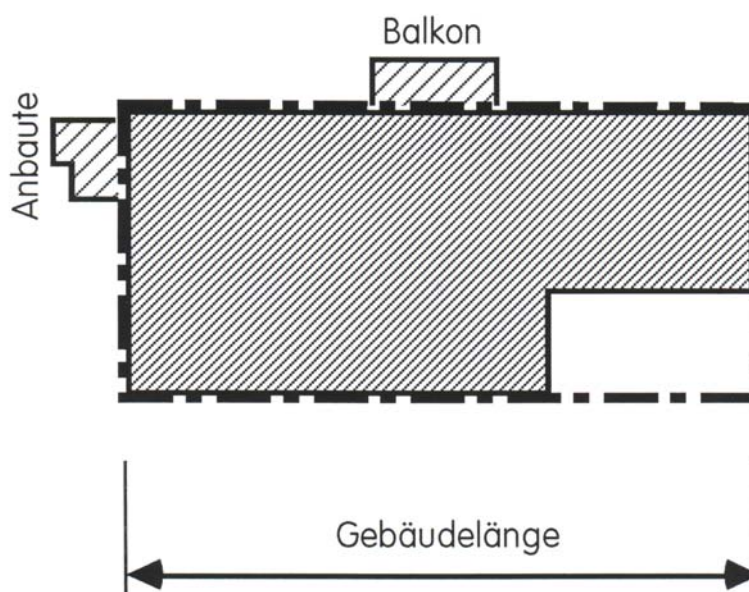
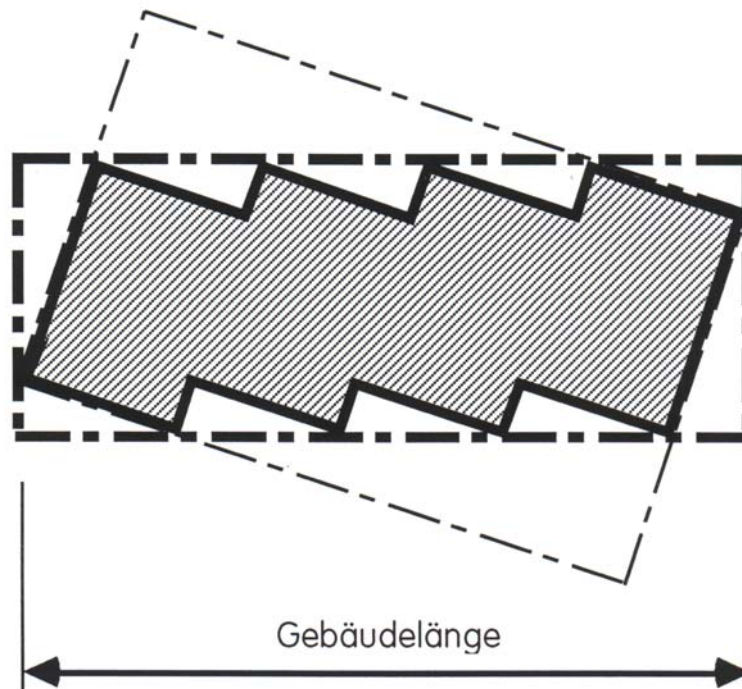


Gebäudelänge (Messweise)

§ 7 PBV

BauR Art. 51

Die Gebäudelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.



Terrainveränderung

§ 69 PBG

BauR Art. 53

Terrainveränderungen sind zulässig, sofern sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen und dem Geländeverlauf in der Umgebung angepasst werden.

Die Gemeinden können im Baureglement besondere Bestimmungen zur Terrainveränderung erlassen.

unzulässig:



möglich:



Lärmimmissionen

USG / LSV

Art. 43 LSV Empfindlichkeitsstufen

In Nutzungszonen nach Artikel 14ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

- a. Die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich Erholungszonen;
- b. Die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- c. Die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- d. Die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industrie zonen.

Empfindlichkeits-Stufe	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB (A)		Lr in dB (A)		Lr in dB (A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Schlagwortregister

Schlagwörter	BauR Bürglen	PBG	PBV	Weitere Gesetze
--------------	-----------------	-----	-----	--------------------

A

Abbauzone	32			
Abbruch	69 Ziff. e	82, 86 Ziff. 5		
Ablagerungsverbot		85		
Abstandsvorschriften	44 - 49	62 - 65	4, 15, 16	44 StrG
Abstellplätze für Fahrzeuge	58 - 61	72		
Abweichung von der Regelbauweise	7 Abs. 2			
Amtsblatt	8 Abs. 3	28, 30	20	
Anrechenbare Bruttogeschossfläche	42 Abs. 1 - 3		10	
Anrechenbare Landfläche	42 Abs. 5		11	
Anschlussgebühren	9 Abs. 3	58 + 59		BGO Bürglen
Anstösser		89		
Archäologische Schutzzone	34			
Auflageverfahren	72 Abs. 1	29 + 30, 89		
Aufschüttungen	32 Abs. 2	84		
Ausfahrten	61			40, 46 StrG
Ausnahmebewilligung	65	79 + 80		
Ausnahmebewilligung (- Lärm)				31 LSV
Ausnützungsziffer	42		9 - 11	
Aussenantennen	52 Abs. 6 69 Ziff. h			

B

Bachabstand	49 Abs. 2 - 3	64	16 Abs. 2 + 4	
Bauaufsicht	75 Abs. 1	99		
Baubeginn	74	95	21	
Baubewilligung (- Pflicht)	69	86		22 RPG
Baubewilligung (- Erteilung)	73 Abs. 1	93		
Baubewilligung (- Erlöschen)	73 Abs. 3	97 Abs. 1		
Baubewilligung (- Erstreckung)	73 Abs. 3	97 Abs. 2		
Baubewilligung (- Gebühren)	79	105		BGO Bürglen
Baubewilligung (- Verfahrenskoordination)	73	106	19	
Baueingabe	70	87	18	
Baugebiet	13 - 26	13 Ziff. 1		
Baugesuch	70	87	18	
Baugesuchsunterlagen	70 Abs. 1 - 3	87	18	
Baukontrolle	76	95, 99	21	
Baulandumlegung	10	39 - 44		
Baulinienplan	6	17		
Baulinien gegenüber Wald und Gewässern	6 Abs. 1 Ziff. f	17 Ziff. 4		
Baulinien gegenüber Strassen	6 Abs. 1 Ziff. A	17 Ziff. 1		

Schlagwörter	BauR Bürglen	PBG	PBV	Weitere Gesetze
Baummassenziffer	43		12	
Bäume im Baugebiet	54 Abs. 1	84		
Baureife	40	60		19 RPG
Baustop	77	101		
Bauvisierpflicht	71	88		
Bauweise	41	12	13	
Bauzonen	5 Abs. 2, 14 – 26	13, 35		15 RPG
Behinderte	62 Abs. 5	77		
Beiträge an Planungskosten	7 Abs. 5	24		
Bekanntmachung der Richtpläne	4 Abs. 3		2	
Benützung von öffentlichem Grund				34 + 35 StrG
Besitzstandsgarantie (- Innerhalb Bauzone)	66			
Besitzstandsgarantie (- Ausserhalb Bauzone)	67			
Bestehende Bauten (- Innerhalb Bauzone)	66 Abs. 1	81		24 Abs. 2 RPG
Bestehende Bauten (- Ausserhalb Bauzone)	67 Abs. 1	82		24 Abs. 2 RPG
Bewilligungspflicht	69	86		
Bonus bei Gestaltungsplan		19 Abs. 2		
Bruttogeschossfläche	42		10	

D

Dachaufbauten	52 Abs. 4, 69 Ziff. d			
Dacheinschnitte	52 Abs. 3	86		
Dachformen	15 Abs. 5, 16 Abs. 4, 52 Abs. 3			
Dorfzone	15			

E

Einfriedung (- gegenüber Strassen)	54 Abs. 2	84		43 StrG
Einfriedung (- gegenüber Nachbar- grundstücken)	54 Abs. 3			3 FIGG
Einordnung in Umgebung	52 Abs. 1	66		
Einsprache gegen Pläne und Vor- schriften	8 Abs. 4, 72 Abs. 2	29, 31, 107		
Einsprache gegen Gestaltungs- plangebiet		22 Abs. 3		
Einsprache gegen Bauvorhaben	72	90, 107	20	
Einstellräume	62 Abs. 6	17, 72, 91		
Einwirkungen				LSV/LRV
Empfindlichkeitsstufen	Tabelle			43 LSV
Energienutzung	37 Abs. 3 Ziff. e, 52 Abs. 7	19 Abs. 1 Ziff.10		EnergieG EnergieV

Schlagwörter	BauR Bürglen	PBG	PBV	Weitere Gesetze
Erneuerung von Bauten	66, 67	18, 81		
Ersatzvornahme	77 Abs. 2	101		
Erschliessung	9	35 - 38		
Erschliessungsbeiträge	9 Abs. 3	52 - 57		BGO Bürglen
Erschliessungsprogramm	5 Abs. 2	35, 111		
Erweiterung zonenfremder Betriebe	66, 67	81		

F

Fahrnisbauten	25 Abs. 2 69 Ziff. b	86 Ziff. 2		
Fahrzeugabstellplätze	58 - 61			
Farbgebung	27 Abs. 3, 33 Abs. 1 Ziff. e		18 Abs. 4	
Fassadengestaltung	69 Ziff. d			
Fenster	52 Abs. 2			
Feuchtigkeitsschutz	62 Abs. 3			
Firsthöhe	50			
Forstzone	31			
Freihaltezone	26	13 Ziff. 1		
Fremdreklamen	56 Abs. 2			

G

Garagen	58 - 61			40, 46 StrG
Gebäudeabstand	46			
Gebäudehöhe	50		8	
Gebäuelänge	51	12 Abs. 2	7	
Gebühren im Baubewilligungsverfahren	79	105		BGO Bürglen
Gemeindeabstimmung		5		GO Bürglen
Genehmigung von Pläne und Vorschriften	8 Abs. 5	32 + 33		
Gestaltung von Bauten	52	12		
Gestaltungsplan	7	9, 18 - 24, 37		
Gestaltungsplanpflicht	4 Abs. 2 - 3	61		
Gestaltungsrichtplan	4 Abs. 2			
Gesundheit	62	75, 76		
Gewässerabstand	7 Abs. 2, 49	19, 64	16	
Gewerbezone	19	13 Ziff. 1		
Grenzabstand	44, Tabelle	12, 65	4	
Grenzabstand (- Grosser Grenzabstand)	44 Abs. 2			
Grenzabstand (- Kleiner Grenzabstand)	44 Abs. 2			
Grenzbereinigung	11	45, 46		

H

Halboffene Bauweise	41 Abs. 3		13 Abs. 2	
Höhenvorschriften	50	12 Abs. 2	8	

Schlagwörter	BauR Bürglen	PBG	PBV	Weitere Gesetze
--------------	-----------------	-----	-----	--------------------

I

Immissionen	63	12, 19		USG, LSV, LRV
Industriezone	20	13 Ziff. 1		
Industriezone Spezial	21			
Inkrafttreten	80			
Isolation von Bauten	62 Abs. 3		6 Abs. 1	Energie G Energie V

K

Kanalisation	9 Abs. 1	8		
Kehrichtbeseitigung	57	74		
Kernzonen	14	13 Ziff. 1		
Kinderspielflächen	55			
Kleinbauten	41 Abs. 4, 44 Abs. 6			
Kulturobjekt	38			NHG

L

Landschaftsbild	52 - 54	66		
Landschaftsschutzzone	29	13 Ziff. 2		17 RPG
Landumlegung	10	39 - 46		
Landwirtschaftszone	27	13 Ziff. 2		16 RPG
Landwirtschaftszone für besondere Nutzung	28			
Längenvorschriften	51			
Lärmschutz	63			LSV
Luftreinhaltung	63			LRV

M

Mastbetriebe	15 Abs. 2, 16 Abs. 2			
Mehrfamilienhäuser	17 Abs. 2 - 3			
Meldepflicht (- Bauvorgänge)	75 Abs. 2	95, 99	21	

N

Nachverdichtung	37	14		1 RPG
Näherbaurecht (- bei Hauptbauten)	44 Abs. 5, 46	65		
Näherbaurecht (- bei Kleinbauten)	44 Abs. 6, 46			
Naturobjekt	39			NHG
Naturschutzzone	30	13 Ziff. 2		17 RPG
Neue Bauten und Anlagen (- Ausserhalb Bauzone)	68			
Nutzungsintensität	5 Abs. 1	12 Abs. 2	9 - 12	

Schlagwörter	BauR Bürglen	PBG	PBV	Weitere Gesetze
--------------	-----------------	-----	-----	--------------------

O

Öffentliche Auflage (- Pläne)	7 Abs. 4, 8 Abs. 3	29 + 30		33 RPG
Öffentliche Auflage (- Baugesuche)	72 Abs. 1	89		
Öffentliche Zone	23	13 Ziff. 1		
Offene Bauweise	41		13 Abs. 3	
Ortsbildschutzzone	33	14		
Ortsplanung	1 - 7	2, 7 - 9, 32, 33		

P

Parkplätze	58 - 61	72		
Pflanzungen (gegenüber Strassen)	54 Abs. 2			42 StrG
Pflanzungen (gegenüber Nachbar- grundstücken)	54 Abs. 3	84		5 FIGG
Plakat (-wände)	56			
Planänderung	8	7 Abs. 2		21 Ziff. 2 RPG
Planaufgabe	8 Abs. 3	23, 29 - 30		33 RPG
Plangenehmigung	8 Abs. 5	32 - 33		26 RPG
Planungskosten	7 Abs. 5	24		
Planungsverfahren	8	1		3 RPG
Planungszone	8 Abs. 2	25 - 28		27 RPG
Provisorische Bauten	69 Ziff. a	86 Ziff. 1		

R

Rechtsmittelbelehrung	8, 72	106		18 VRG
Regelbauweise	7 Abs. 2, 41 Abs. 1	19 Abs. 2		
Reihenhaus	17 Abs. 2			
Reklameanlagen	56, 69 Ziff. i		17	
Rekurs (-verfahren)	72 Abs. 3			35 - 53 VRG
Richtplan	4	10 + 11	2	

S

Sammelstelle für Abfälle	57	74		
Schallschutz	62 Abs. 3			32 + 33 LSV
Schrebergartenzone	25			
Sicherheit	62	75		
Silotürme	52 Abs. 5			
Sonderbauweise	41 Abs. 2			
Spezialindustrialzone	21			
Spezialzone Sängen	22			
Spielplätze	55	12, 19, 70		
Strafen	78	103 + 104		
Strassenabstände	47	62		44 StrG
Strassenbild	54 Abs. 1	66		
Sträucher im Baugebiet	54 Abs. 1 - 3	84		5 FIGG

Schlagwörter	BauR Bürglen	PBG	PBV	Weitere Gesetze
--------------	-----------------	-----	-----	--------------------

T

Terrainveränderungen	53, 69 Ziff. f	84, 86		
Testgelände	22			
Tierzuchtbetriebe	15 Abs. 2, 16 Abs. 2			

U

Überbauungsmasse	Tabelle	12 Abs. 2		
Überlagernde Zonen	33 - 36	14		
Ufergehölz (- Abstand)	48	63	15	
Umgebungsgestaltung	54	12, 69		
Unterirdische Bauten	44 Abs. 3, 47 Abs. 2			44 Abs. 2 StrG

V

Verbindlichkeit der Richtpläne	4 Abs. 1	10 Abs. 2		
Verdichtete Bauweise	37	14		
Vereinfachtes Verfahren	72 Abs. 4			
Visierpflicht	71	88		
Vollzug	74 - 79	100 - 102		
Vorbauten	45	86	4, 5, 6 Abs. 2	
Vorbehalte weiterer Vorschriften	3			
Vorentscheid	73 Abs. 4	98		
Vorprüfung		9		

W

Waldabstand	6 Abs. 1 f, 48	19, 63		
Waldareal	48			2 WaG CH 2 WaG TG
Wärmeschutzmassnahmen	62 Abs. 3			Energie V
Weilerzone	16			
Werkreglemente	12			
Widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen	77 Abs. 1	101		
Wohn- und Gewerbezone	18	13 Ziff. 1		
Wohnzone	17	13 Ziff. 1		

Z

Zerstörte Bauten	64	78		
Zone archäologischer Funde	34			
Zone für Abbau mit Gestaltungsplanpflicht	36			
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	23	13 Ziff. 1		
Zone für Sportanlagen	24			
Zone mit Gestaltungsplanpflicht	35			
Zonen (- des Baugebietes)	14 - 26	13 Ziff. 1		15 RPG

Schlagwörter	BauR Bürglen	PBG	PBV	Weitere Gesetze
Zonen (- des Nichtbaugebietes)	27 - 32	13 Ziff. 2		16 RPG
Zonen (- Überlagernde Zonen)	33 - 36	14		
Zonenfremde Bauten	66, 67	81 + 82		24 RPG
Zonenvorschriften der Regelbauweise	14 - 26	12		
Zonenplan	5	5, 9, 13		14 RPG
Zweckänderungen	69 Ziff. c	86		24 RPG

