



Hefenhofen Oberthurgau

Baureglement 2007

Politische Gemeinde Hefenhofen

**Politische Gemeinde Hefenhofen
Kanton Thurgau**



Baureglement 2007

beschlossen am 26.9.2007
genehmigt am 25.2.2008

mit Anhang
und Beilage zum Baureglement

(Illustrationen)
(Gesetzesauszüge)

INHALTSVERZEICHNIS

BAUREGLEMENT 2007	1
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 2	4
2.2.3 Wohn- und Gewerbebezonen WG 2-3 und WG 3	5
2.2.4 Gewerbezone mit Wohnen G, Industriezone I	5
2.2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	5
2.2.6 Weilerzone We	5
2.3 Nichtbauzonen	6
2.3.1 Landwirtschaftszone Lw	6
2.3.2 Landschaftsschutzzone Ls	6
2.4 Weitere verbindliche Inhalte	6
2.4.1 Abgrenzung Wald / Bauzone	6
2.5 Informationsinhalt	6
2.5.1 Wald und Ufergehölz Wa/Uf	6
3. BAUVORSCHRIFTEN	7
3.1 Begriffsdefinitionen	7
3.1.1 Kleinbauten / Anbauten	7
3.1.2 Vorspringende Bauteile	7
3.1.3 Unterirdische Bauten	7
3.1.4 Gebäudehöhe (vgl. <i>Illustration 1 im Anhang</i>)	7
3.1.5 Gebäudelänge	7
3.1.6 Bauliche Dichte	7
3.1.7 Bauweise	7
3.1.8 Lärmempfindlichkeitsstufen	8
3.1.9 Zulässige Immissionen	8

3.2	Abstandsvorschriften	8
3.2.1	Baulinien	8
3.2.2	Strassenabstände (vgl. <i>Illustration 2 im Anhang</i>)	8
3.2.3	Grenzabstände (vgl. <i>Illustration 3 im Anhang</i>)	9
3.2.4	Brandmauern	9
3.2.5	Mehrlängenzuschlag	9
3.2.6	Gebäudeabstand	9
3.2.7	Wald-, Gehölz- und Gewässerabstand (vgl. <i>Illustration 4 im Anhang</i>)	10
3.3	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	10
3.3.1	Grundsatz	10
3.3.2	Dachgestaltung	10
3.3.3	Dachaufbauten, Dacheinschnitte	10
3.3.4	Antennenanlagen	10
3.3.5	Reklameanlagen	10
3.3.6	Silos	11
3.4	Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorf- und Weilerzone	11
3.4.1	Allgemein, Proportionen	11
3.4.2	Fassaden- und Dachflächen, Gliederung	11
3.4.3	Riegelkonstruktionen	11
3.4.4	Fenster	11
3.4.5	Dachgestaltung / Dachaufbauten	11
3.5	Umgebungsgestaltung	12
3.5.1	Terraingestaltung	12
3.5.2	Einzäunungen, Mauern, Bepflanzungen	12
3.5.3	Kinderspielplätze	12
3.5.4	Abstellplätze, Einstellräume	12
3.5.5	Ausfahrten von Einstellräumen und Abstellplätzen (vgl. <i>Illust.6 im Anhang</i>)	13
3.5.6	Kehrlichtbeseitigung	13
3.5.7	Ablagerungsverbot	13
3.6	Weitere Vorschriften	13
3.6.1	Regeln der Baukunde	13
3.6.2	Schneefänge	13
3.6.3	Gesundheit	13
3.6.4	Gebäudeunterhalt / Abbruch nach Schadenfällen	14
3.6.5	Alternativenergieanlagen	14
3.6.6	Behinderte	14
3.7	Ausnahmen von den Bau- und Zonenvorschriften	14
3.7.1	Ausnahmegewilligung	14
3.7.2	Besitzstandsgarantie	14

4.	BEWILLIGUNGSVERFAHREN / VOLLZUG	15
4.1	Baueingabe	15
4.1.1	Bewilligungspflicht	15
4.1.2	Vereinfachtes Verfahren	15
4.1.3	Baugesuchsunterlagen	15
4.1.4	Bauvisiere	15
4.2	Bauaufsicht, Meldepflicht, Baukontrolle	15
4.2.1	Bauaufsicht	15
4.2.2	Meldepflicht / Baukontrolle	15
4.3	Inanspruchnahme öffentlicher Strassen und Wege	16
4.4	Bezug von Bauten	16
4.5	Gebühren, Auslagen	16
5.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	16
5.1	Inkrafttreten	16
5.2	Ausserkrafttreten und Änderungen bisheriger Erlasse	16
5.3	Anhang	16
5.4	Übergangsbestimmungen	17
	ANHANG: ILLUSTRATIONEN (QUELLE: PBG-ORDNER, DBU)	18

Verzeichnis der Abkürzungen

BauR	Baureglement Hefenhofen
EnergieG	Energiegesetz vom 22.12.1986
EnergieV	Verordnung des Regierungsrates zum Energiegesetz vom 27.11.2001
FIGG	Gesetz über Flur und Garten vom 7.2.1996
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986
LRV	Luftreinhalte-Verordnung vom 16.12.1985
NHG (TG)	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 8.4.1992
NHV (TG)	Verordnung zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 29.3.1994
PBG (TG)	Planungs- und Baugesetz vom 16.8.1995
PBV (TG)	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 26.3.1996
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.6.1979
RPV	Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 28.06.2000
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN-Norm	Eingetragene Norm der Schweizerischen Normen-Vereinigung
StrWG	Gesetz über Strassen und Wege vom 14.9.1992
StrWV	Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege vom 15.12.1992
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7.10.1983
RRV USG	Verordnung des Regierungsrates zur Umweltschutzgesetzgebung vom 20.12.1988
WaldG	Waldgesetz vom 14.9.1994
WaldV	Verordnung zum Waldgesetz vom 26.3.1996
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10.12.1907

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

BAUREGLEMENT 2007

1. ALLGEMEINES

1.1 Zweck und Geltungsbereich

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

1.2 Vorbehalt weiterer Vorschriften

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

1.3 Zuständigkeiten

- ¹ Der Gemeinderat ist mit Ausnahme der in Abs. 2 erwähnten Fälle zuständig für das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei.
- ² Der Gemeinderat überträgt die nachstehenden Aufgaben und Befugnisse an eine Baukommission:
 - Verhandlung, Vorbereitung und Vollzug aller Geschäfte, die Baupolizeifragen betreffen.
 - Die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren gemäss § 94 PBG.

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 Tabellen

2.1.1 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse bei Regelbauweise

Zonenart	vgl. Art. im BauR	max. Ausnützungsziffer	max. Geb. höhe	Geschosszahl ^{a)}	max. Geb. länge	min. Grenzabstand für Bauten ^{b)c)d)}		
						klein	gross	
<i>vgl. Art. im BauR</i>		3.1.6	3.1.4	3.1.4	3.1.5	2.2.3		
Dorfzone D	2.2.1	0.60 / 0.50 ¹⁾	7.5 m ²⁾	2	35 m	4 m	6 m ³⁾	
Wohnzone offen halboffen verdichtet	W 2	2.2.2	0.40	6.5 m	1 - 2	25 m ⁶⁾	4 m	8 m
			0.45	6.5 m	1 - 2	30 m ⁶⁾	4 m	8 m
			0.50	6.5 m	1 - 2	35 m ⁶⁾	4 m	6 m
Wohn- und Gewerbezone	WG 2-3	2.2.3	0.50 / 0.40 ¹⁾	8.0 m	1 - 3	40 m	4 m	8 m ³⁾
Wohn- und Gewerbezone	WG 3	2.2.3	0.60 / 0.50 ¹⁾	10.0 m	2 - 3	50 m	5 m	9 m ³⁾
Gewerbezone mit Wohnen	G	2.2.4	-	10.0 m	-	60 m	5 m ⁴⁾	9 m ³⁾⁴⁾
Industriezone	I	2.2.4	-	12.0 m	-	100 m	5 m ⁴⁾	5 m ⁴⁾
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	2.2.5	-	8.0 m	-	40 m	4 m	8 m
Weilerzone	We	2.2.6	0.50	7.5 m ²⁾	2	35 m	4 m	6 m ³⁾
Landwirtschaftszone	Lw	2.3.1	-	7.5 m/10.0 m ⁵⁾	-	-	5 m	5 m

a) im Sinne einer Gestaltungsvorschrift

b) Mehrlängenzuschlag (vgl. Art. 3.2.5 BauR): in Zone W 2 ab 15 m, in Zonen D, WG, WE ab 20 m Gebäudelänge

c) Grenzabstände für unterirdische Bauten, Anlagen, Böschungen, Mauern, etc.: vgl. Art. 3.2.3 Abs. 6 + 7 BauR

d) Grenzabstand für Kleinbauten in allen Zonen allseitig 3 m (vgl. Art. 3.2.3 Abs. 5 BauR)

¹⁾ Ausnützungsziffer für reine Wohnnutzung, resp. reinen Wohnanteil

²⁾ Kniestock (vgl. Art. 3.1.4 BauR) maximal 0.50 m

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

⁴⁾ Erhöhter Grenzabstand gegenüber Wohn- und Mischzonen (vgl. Art. 2.2.4 Abs. 4 BauR)

⁵⁾ Max. Gebäudehöhe für landwirtschaftliche Oekonomiebauten

⁶⁾ Bei Fassadenlängen von über 20 m ist ein Versatz im Grundriss von mindestens 1.00 m anzubringen

2.1.2 Tabelle der zulässigen Bauweise und Immissionen

Zonenart	Bauweise	Lärmempfindlichkeitsstufe ES	zulässige Immissionen
<i>vgl. Art. im BauR</i>	3.1.7	3.1.8	3.1.9
Dorfzone D	offen + halboffen	III	mässig störend
Wohnzone offen halboffen verdichtet W 2	offen halboffen verdichtet	II II II	nicht störend nicht störend nicht störend
Wohn- und Gewerbezone WG 2-3	offen + halboffen	III	mässig störend
Wohn- und Gewerbezone WG 3	offen + halboffen	III	mässig störend
Gewerbezone mit Wohnen G	offen + halboffen	III	mässig störend
Industriezone I	offen + halboffen	IV	stark 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 die bestehenden Ortsbilder einzuordnen. Die vorhandene Bausubstanz und deren Umgebung ist nach Möglichkeit zu erhalten. Die Detailgestaltung richtet sich nach den Art. 3.3 und 3.4 BauR.
- ² Die Dorfzone dient der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende dörfliche Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe, soweit diese mit dem Wohn- und Ueberbauungscharakter 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 kommunalen Regelbauvorschriften unter Wahrung öffentlicher und nachbarrechtlicher Interessen bewilligen oder anordnen. Nachbarbauten haben dabei lediglich den eigenen reglementsgemässen Grenzabstand einzuhalten. Der Gemeinderat holt in diesen Fällen eine Stellungnahme einer Fachstelle ein.

2.2.2 Wohnzone W 2

- ¹ Die Wohnzone W 2 dient einer Bebauung mit Ein-, Zwei- und Doppeleinfamilienhäusern sowie verdichteten Wohnsiedlungen.
- ² Die W 2 soll ruhige Wohnverhältnisse gewährleisten. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, soweit sie mit dem Wohn- und Überbauungscharakter der Umgebung vereinbar sind.
- ³ Das verdichtete Bauen bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine Verbesserung der räumlichen und strukturellen Siedlungsqualität. Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können unter Berücksichtigung von Schattenwurf, Lichtentzug und Feuerschutzvorschriften im Rahmen von § 65 PBG herabgesetzt werden. Eine zusätzliche Ausnützungserhöhung durch einen Gestaltungsplan ist nicht möglich. Das verdichtete Bauen hat folgende Forderungen zu erfüllen:
 - a) die Anwendung der verdichteten Bauweise gemäss § 13 Abs. 4 PBV;
 - b) die Bauten sind rücksichtsvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einzuordnen;
 - c) abgesehen von Besucherabstellplätzen sind Parkplätze unter Terrain zu erstellen. Wo dies nicht möglich ist, müssen diese zumindest zusammengefasst werden;
 - d) die Energie ist optimal zu nutzen, insbesondere durch entsprechende Orientierung der Bauten, kurze Fassadenabwicklung; in der Regel ist eine einzige zentrale Heizanlage vorzusehen;
 - e) ruhige, besonnte Wohnungen mit variablen Grundrisstypen, mit gesicherter Privatsphäre und Möglichkeiten des individuellen Gestaltens in Haus und Garten haben eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten;
 - f) durch Schaffung von gemeinschaftlichen Bereichen wie Spielplätzen, Grünanlagen, Gemeinschaftsräumen und Treffpunkten ist ausserdem eine hohe Siedlungsqualität sicherzustellen;
 - g) das Erscheinungsbild ist vor allem bei Dächern einheitlich zu gestalten;
 - h) die Überbauung muss mindestens 5 Familienwohneinheiten, gegliedert in Gruppen, umfassen. Zulässige Gewerbebetriebe können dabei mitgezählt werden.

2.2.3 Wohn- und Gewerbebezonen WG 2-3 und WG 3

- ¹ In den Wohn- und Gewerbebezonen WG 2-3 und WG 3 sind Bauten und Anlagen für das Wohnen, das Gewerbe, die Landwirtschaft sowie Mischbauten zulässig.
- ² Die Betriebe dürfen höchstens mässig störend sein.

2.2.4 Gewerbezone mit Wohnen G, Industriezone I

- ¹ Die **Gewerbezone mit Wohnen G** ist für Bauten und Anlagen von mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bestimmt. Einzelne, den Betrieben zugeordnete Wohnungen oder Wohnbauten sind zulässig, sofern die üblichen wohnhygienischen Anforderungen erfüllt werden können.
- ² Die **Industriezone I** ist auch für stark störende Gewerbe- und Industriebetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur gestattet, soweit sie aus betrieblichen Gründen notwendig sind und die üblichen wohnhygienischen Anforderungen erfüllt werden können.
- ³ Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie Gebäudelängen dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates um maximal einen Viertel überschritten werden, sofern aus betrieblichen Gründen ein erhebliches Bedürfnis dazu besteht, die landschaftlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten es zulassen und Nachbargrundstücke nicht in unzumutbarer Weise betroffen werden.
- ⁴ Gegenüber anderen Bauzonen ist der Grenzabstand inklusive Mehrlängenzuschlag der jeweiligen anstossenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber reinen Wohnzonen und an exponierten Lagen kann der Gemeinderat eine geeignete Randbepflanzung verlangen.
- ⁵ Der Gebäudeabstand zwischen reinen Gewerbe- und Industriebauten auf dem gleichen Grundstück ist, soweit die feuerpolizeilichen Abstandsbestimmungen eingehalten sind, frei.

2.2.5 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.

2.2.6 Weilerzone We

- ¹ Die Weilerzone We bezweckt die Erhaltung und Pflege der Bausubstanz in bestehenden Weilern. Zulässig sind Wohnbauten, Landwirtschaftsbetriebe sowie mässig störende, weilergerechte Gewerbebetriebe.
- ² Gestattet sind Umbauten, Zweckänderungen sowie einzelne Neubauten zur Schliessung von Baulücken, sofern dadurch der Charakter des Weilers nicht gestört wird. Die vorhandene Bausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten.
- ³ Bezüglich Gestaltung und Abweichung von den Regelbauvorschriften gelten die Vorschriften der Dorfzone.

2.3 Nichtbauzonen

2.3.1 Landwirtschaftszone Lw

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

2.3.2 Landschaftsschutzzone Ls

- ¹ Die Landschaftsschutzzone Ls bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.
- ² Oberirdische 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 sowie geringfügige Terrainveränderungen werden durch diese Zonenvorschriften nicht eingeschränkt.
- ⁴ Die als Unterhalt notwendige Lichtung von Gehölzen und Hecken ist möglich und erwünscht.
- ⁵ Waldwiesen dürfen nicht aufgeforstet und Waldränder nicht begradigt werden.

2.4 Weitere verbindliche Inhalte

2.4.1 Abgrenzung Wald / Bauzone

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

2.5 Informationsinhalt

2.5.1 Wald und Ufergehölz Wa/Uf

Für Wald Wa und Ufergehölz Uf gelten die Bestimmungen des Waldgesetzes (WaldG) sowie der Verordnung zum Waldgesetz (WaldV).

3. BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Begriffsdefinitionen

3.1.1 Kleinbauten / Anbauten

Als **Kleinbauten / Anbauten** gelten unbewohnte freistehende oder an Hauptbauten angebaute Baukörper von höchstens 40 m² Grundfläche und höchstens 3,5 m Gebäudehöhe.

3.1.2 Vorspringende Bauteile

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

3.1.3 Unterirdische Bauten

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

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

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

3.1.5 Gebäudelänge

Die Messweise der Gebäudelänge richtet sich nach § 7 PBV.

3.1.6 Bauliche Dichte

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

- ² **Ausnutzungsziffer az** (§ 9 PBV):

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

- 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)
 3. **Verdichtete Bauweise** (gemäss § 13 Abs. 4 PBV)
- ² Die Bauweise ist in der Tabelle der zulässigen Bauweise und Immissionen festgelegt (vgl. Art. 2.1.2 BauR).

3.1.8 Lärmempfindlichkeitsstufen

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

3.1.9 Zulässige Immissionen

- ¹ Das Mass der übrigen zulässigen Immissionen ist in der Tabelle der zulässigen Bauweise und Immissionen (vgl. Art. 2.1.2 BauR) bestimmt. Es wird dabei wie folgt unterschieden:
 - a) Als **nicht störend** gelten Betriebe, welche die Umgebung weder nach Grösse und Art, noch durch den damit verbundenen Verkehr beeinträchtigen.
 - b) Als **mässig störend** gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben, in der Regel auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind, und nicht dauernd auftreten.
 - c) Bauten, Anlagen und Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als **stark störend**.
- ² Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes und der diesbezüglich erlassenen Verordnungen.

3.2 Abstandsvorschriften

3.2.1 Baulinien

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

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

- ¹ Der Abstand von **Bauten und Anlagen** gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach den §§ 44-47 StrWG.
- ² Gegenüber **Flurstrassen** gilt § 20 FIGG.
- ³ Bezüglich Abstand von **Böschungen, Einzäunungen, Mauern und Bepflanzungen** gelten § 41-43 StrWG, (vgl. auch Art. 3.5.1 und 3.5.2 BauR).

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

- ¹ Der Grenzabstand von **Bauten** richtet sich nach der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse bei Regelbauweise (vgl. Art. 2.1.1 BauR) 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 3.0 m.
- ⁶ Der Grenzabstand für **unterirdische Bauten, Erdkollektoren, Zufahrten und Abstellplätze** beträgt minimal 0.50 m. Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen oder wesentliche Immissionen aus, so beträgt der minimale Abstand 3.0 m.
- ⁷ Bezüglich Abstand von **Böschungen, Einzäunungen, Mauern und Bepflanzungen** gelten Art. 3.5.1 und 3.5.2 BauR.

3.2.4 Brandmauern

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

3.2.5 Mehrlängenzuschlag

- ¹ Mehrlängenzuschläge werden, mit Ausnahme innerhalb der Industrie- und Gewerbezone (vgl. Art. 2.2.4 Abs. 5 BauR), zu den Grenzabständen dazugerechnet, wenn die Gebäudelänge (Messweise gemäss Art. 3.1.5 BauR):
 - in der Zone W 2: 15 m
 - in den Zonen D, WG und We: 20 m übersteigt.
- ² Sie betragen $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch maximal 3 m.
- ³ Bei abgesetzten Fassaden mit Versetzungen von über 3 m wird der Mehrlängenzuschlag für jeden Baukörper einzeln berechnet.

3.2.6 Gebäudeabstand

- ¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.
- ² Der Gebäudeabstand ist in der Regel gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt ein Abstand, wie er sich bei einer dazwischen liegenden Grenze ergäbe.
- ³ Zwischen **Haupt- und Kleinbauten** beträgt der minimale Gebäudeabstand in der Regel 3 m.
- ⁴ Zwischen **Kleinbauten** unter sich ist der Abstand, soweit die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten sind, frei.
- ⁵ Ist bei **vor dem 1. April 1979 bestehenden Gebäuden und Grenzen** ohne Vereinbarung eines Näherbaurechtes der vorgeschriebene Grenzabstand nicht eingehalten, so gilt für neue Gebäude auf dem angrenzenden Grundstück der Gebäudeabstand als gewahrt, wenn der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten wird und keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

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

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

3.3 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

3.3.1 Grundsatz

- ¹ Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Form, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung in die Landschaft und die Siedlung einzufügen.
- ² Der Gemeinderat kann für die Beurteilung von Baugesuchen Farb- und Materialmuster verlangen.

3.3.2 Dachgestaltung

- ¹ Die Dachform und das Bedachungsmaterial sind auf die zonengerechten Bauten der näheren Umgebung abzustimmen.
- ² Hauptbauten sind mit Ausnahme in den Gewerbe- und Industriezonen in der Regel mit Satteldächern zu versehen. Deren Hauptfirstrichtung soll an Hängen parallel dazu verlaufen. Flach- und Pultdächer können ausnahmsweise gestattet werden, wenn diese zum Charakter einer Baute gehören und eine gute Einpassung in die Umgebung gewährleistet ist.
- ³ Dachflächenfenster müssen sich in das Dachbild der näheren Umgebung einordnen. Zudem müssen sie am einzelnen Dach ein harmonisches Bild ergeben.

3.3.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Bauteile, 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.

3.3.4 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.

3.3.5 Reklameanlagen

Fremdreklamen sind nur an den dafür vorgesehenen Orten (Plakatwänden) gestattet.

3.3.6 Silos

Silos müssen sich möglichst gut in die ländliche Umgebung einfügen. Auf geeignete Farbgebung und Bepflanzung ist besonders zu achten.

3.4 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorf- und Weilerzone

3.4.1 Allgemein, Proportionen

- ¹ Die prägenden baulichen Merkmale sind zu erhalten und bei Neu- und Umbauten gebührend zu berücksichtigen.
- ² Die Gebäudebreite (senkrecht zur Gebäudelänge gemessen) für Wohnbauten darf max. 12 m, diejenige für Gewerbe- und Oekonomiebauten max. 16 m betragen.

3.4.2 Fassaden- und Dachflächen, Gliederung

- ¹ Fassaden- und Dachflächen sind auf die zonengerechten Nachbarbauten abzustimmen. Die Fassadengliederung hat den Charakter des Quartiers zu berücksichtigen.
- ² Die Verwendung störender Materialien wie spiegelnde oder metallglänzende Verkleidungen ist nicht zulässig. Für Alternativenergieanlagen (vgl. Art. 3.6.5 BauR) sind Ausnahmen möglich.

3.4.3 Riegelkonstruktionen

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

3.4.4 Fenster

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

3.4.5 Dachgestaltung / Dachaufbauten

- ¹ Hauptbauten sind mit symmetrischen Satteldächern herkömmlicher, quartierüblicher Neigung und herkömmlichen Dachgesimskonstruktionen zu versehen. Bei Kleinbauten sind auch andere Dachformen zugelassen, soweit sich diese in das Ortsbild einfügen.
- ² Dächer inklusive Dachaufbauten sind in der Regel mit Tonziegeln in herkömmlichen Farben einzudecken. Ausnahmsweise, insbesondere bei Klein- und Anbauten können auch andere dunkle Materialien, wie z. B. brauner Eternit zugelassen werden.
- ³ Die Firstrichtung ist so festzulegen, dass sich die Baute in das Strassen- und Ortsbild einfügt.
- ⁴ Einzelne Dachaufbauten dürfen, mit Ausnahme von Quergiebeln, 1/4, mehrere zusammen gesamthaft die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten und sind mit zum Objekt passenden Dachneigungen zu versehen. Dacheinschnitte sind in der Regel nicht zugelassen.
- ⁵ Ausnahmsweise sind vereinzelte Dachflächenfenster zugelassen. Das einzelne Dachflächenfenster darf eine Fläche von 0,60 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 zu vermeiden. Unumgängliche Mauern und Terrainabsätze bis 1.50 m werden toleriert, jedoch mit gestalterischen Auflagen verbunden.
- ³ Für Terraingestaltungen entlang von **Strassen- und Wegen** gelten die Bestimmungen von § 43 StrWG, entlang von Trottoirs des Kantons und sinngemäss auch der Gemeinde zusätzlich § 15 StrVV (*vgl. auch Illustration 5 im Anhang*).
- ⁴ Böschungen müssen ohne Zustimmung der Anstösser einen minimalen **Grenzabstand** von 0.60 m einhalten.

3.5.2 Einzäunungen, Mauern, Bepflanzungen

- ¹ Bei Neubauten ist die Umgebung mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen. Nicht zulässig sind Wirtspflanzen für Feuerbrand und Gitterrost.
- ² Baumpflanzungen können verlangt werden, sofern das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild dies erfordert.
- ³ Bei Neuanspflanzungen sind in Abweichung von § 5 FIGG in den Bauzonen folgende minimalen Grenzabstände einzuhalten:
 - Für hochstämmige Bäume: 4 m
 - Für Büsche und niederstämmige Bäume: 2 m
 - Lebhäge und Sträucher bis zu einer späteren Höhe von 1.20 m dürfen an die Grenze gepflanzt werden.
- ⁴ Gegenüber **Nachbarparzellen** gelten die Regelungen in § 3 Abs. 2 und § 4 FIGG auch für Einzäunungen, die baurechtlich relevant sind.
- ⁵ Gegenüber **Strassen und Wegen** gelten die Vorschriften der §§ 41-43, 47 StrWG, entlang von Trottoirs des Kantons und sinngemäss auch der Gemeinde zusätzlich § 15 StrVV (*vgl. auch Illustration 5 im Anhang*).
- ⁶ Die Messweise der Abstände richtet sich nach § 7 FIGG.

3.5.3 Kinderspielplätze

- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern und im Rahmen von Gestaltungsplänen sind sonnige und verkehrsabseitige Spielplätze gemäss § 70 Abs. 1 + 3 PBG zu erstellen, auszustatten und zu unterhalten.
- ² Zur Verhütung von Unfällen sind die Sicherheitshinweise "Kinderspielplätze" der BfU einzuhalten. Im Übrigen gelten die einschlägigen SN-Normen.

3.5.4 Abstellplätze, Einstellräume

- ¹ Abstellplätze, Einstellräume und Verkehrsflächen sind gemäss § 72 Abs. 1 PBG zu erstellen. Abstellplätze sind nach Möglichkeit mit einem durchlässigen Belag zu versehen.
- ² Vorzusehen sind:

- Bei **Mehrfamilienhäusern** pro Wohnung 2 Abstellplätze; davon mindestens die Hälfte gedeckt. 1/6 der Plätze müssen als Besucherabstellplätze bezeichnet sein und dürfen nicht fest vermietet werden.
- Für **Einfamilien- und Reihenhäuser** mindestens 1 Einstellraum und 1 Abstellplatz oder ausnahmsweise 2 Abstellplätze.
- ³ Garageneinfahrten gelten nicht als Abstellplätze.
- ⁴ Der Parkflächenbedarf **anderer Bauten und Anlagen** berechnet sich unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SN-Norm.
- ⁵ Der Gemeinderat kann die Erstellungspflicht im Einzelfall gestützt auf § 72 Abs. 3 PBG ganz oder teilweise aufheben, insbesondere aus Ortsbildschutzgründen in der Dorf- oder Weilerzone.

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

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

3.5.6 Kehrlichtbeseitigung

- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern ist genügend Platz für die getrennte Abfallentsorgung bereitzuhalten.
- ² Für Liegenschaften, die mit einer kurzen Stichstrasse erschlossen werden, ist ein gemeinsamer Sammelplatz am Anfang der Strasse vorzusehen.

3.5.7 Ablagerungsverbot

Es gilt § 85 PBG.

3.6 Weitere Vorschriften

3.6.1 Regeln der Baukunde

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

3.6.2 Schneefänge

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

3.6.3 Gesundheit

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

³ Im Übrigen gilt § 76 PBG.

3.6.4 Gebäudeunterhalt / Abbruch nach Schadenfällen

- ¹ Beabsichtigt der Eigentümer, ganz oder teilweise zerstörte Bauten und Anlagen wieder aufzubauen, so ist innert angemessener Frist nach dem Schadenfall das entsprechende Projekt einzureichen und im Anschluss an die erteilte Baubewilligung innert 2 Jahren mit dem Wiederaufbau zu beginnen.
- ² Wird auf den Wiederaufbau verzichtet, sind die Abbruch- oder Aufräumungsarbeiten innert angemessener Frist 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 Der Gemeinderat kann nach fruchtloser Mahnung säumige Abbruch- oder Aufräumungsarbeiten sowie dringend nötigen Gebäude- oder Anlagenunterhalt durch Dritte vollziehen lassen und für deren Kosten den Eigentümer belangen.

3.6.5 Alternativenergieanlagen

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

3.6.6 Behinderte

Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind behindertengerecht zu gestalten. Massgebend ist das Behindertengleichstellungsgesetz.

3.7 Ausnahmen von den Bau- und Zonenvorschriften

3.7.1 Ausnahmegewilligung

Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung richtet sich nach § 79 PBG, ausserhalb des Baugebietes zusätzlich nach Art. 24 und Art. 24 a - d RPG. Für die Unterschreitung von Wald- und Gewässerabständen gilt § 80 PBG, für die Unterschreitung des Strassenabstandes § 47 StrWG, von Baulinien Art. 3.2.1 Abs. 3 BauR.

3.7.2 Besitzstandsgarantie

Für bestehende 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, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, in einem vereinfachten Verfahren gemäss § 94 PBG bewilligen.

4.1.3 Baugesuchsunterlagen

- ¹ Die Baugesuchsunterlagen gemäss § 18 PBV sind bei der Gemeindeverwaltung **dreifach** einzureichen.
- ² Als Situationsplan ist im ordentlichen Verfahren ein aktueller und beglaubigter Katasterplan einzureichen.
- ³ Der Nullhorizont ist als absolute Höhe in Meter über Meer anzugeben.
- ⁴ 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 Falls das Baugesuch abgelehnt wird, sind die Visiere innert einem Monat nach erfolgter Rechtskraft des Entscheides zu entfernen.

4.2 Bauaufsicht, Meldepflicht, Baukontrolle

4.2.1 Bauaufsicht

- ¹ Die Bauverwaltung oder eine Fachstelle führt im Auftrag des Gemeinderates die Bauaufsicht.
- ² Die Erstellung des Schnurgerüsts und die Höhenfixierung ist Sache des Bauherrn. Die Kontrolle des Schnurgerüsts erfolgt auf Verlangen des Gemeinderates durch den zuständigen Nachführungsgeometer.

4.2.2 Meldepflicht / Baukontrolle

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

4.3 Inanspruchnahme öffentlicher Strassen und Wege

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

4.4 Bezug von Bauten

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

4.5 Gebühren, Auslagen

- ¹ Der Gemeinderat erhebt gestützt § 105 Abs. 1 PBG für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens und die erforderlichen Baukontrollen eine Baubewilligungsgebühr.
- ² Ansätze und Berechnungsfaktoren sind im "Beitrags- und Gebührenreglement" der Gemeinde geregelt.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

5.1 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit Datum der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt in Kraft.

5.2 Ausserkrafttreten und Änderungen bisheriger Erlasse

- ¹ Mit Inkrafttreten dieses Reglementes tritt das Baureglement vom 01.07.1991 (RRB Nr. 1806 vom 10.11.1992), revidiert am 20.02.1997 (Entscheid DBU Nr. 62 vom 02.07.1997) ausser Kraft.
- ² Bereits genehmigte Sondernutzungspläne behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

5.3 Anhang

Der Anhang zu diesem Reglement hat lediglich erläuternden Charakter.

5.4 Übergangsbestimmungen

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

Öffentliche Auflage:

vom 11.4.2007 bis 30.4.2007

Von der Gemeindeversammlung beschlossen:

am 26.9.2007

Frau Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Priska Schwarz

Hanns Wipf

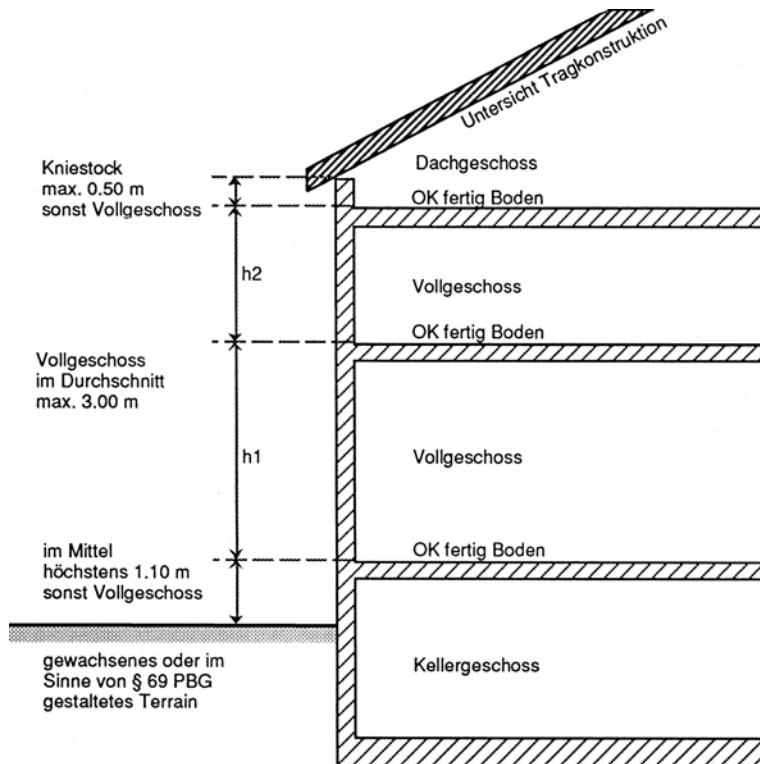
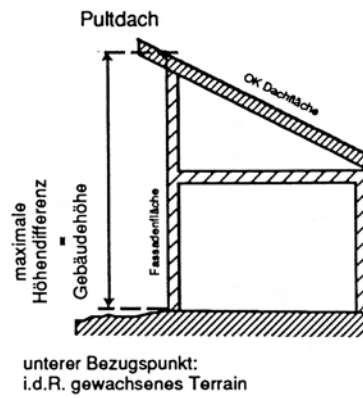
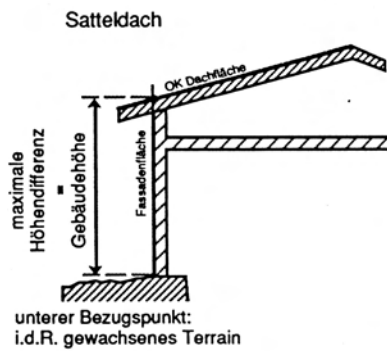
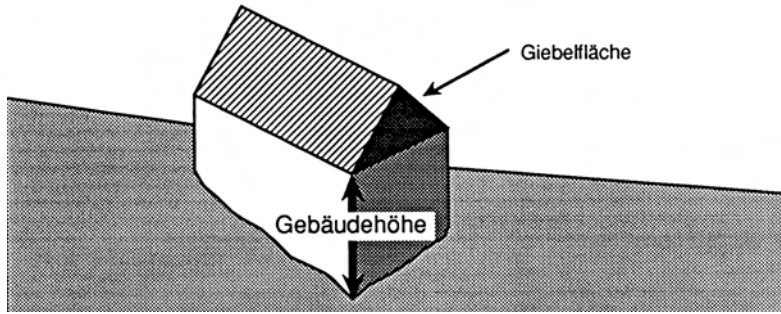
Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:

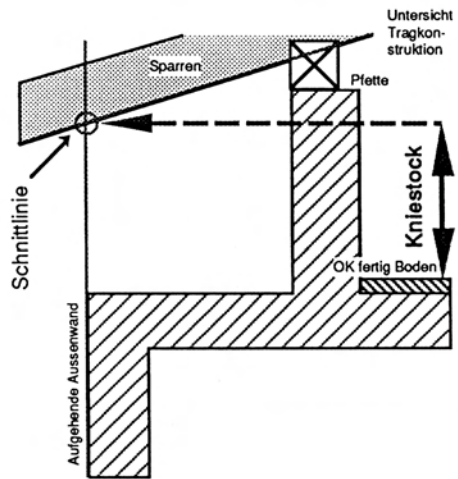
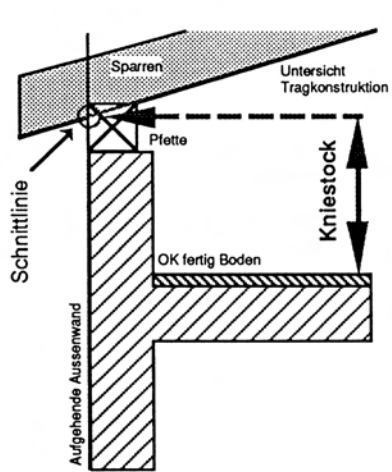
am 25.2.2008

mit Entscheid Nr. 14

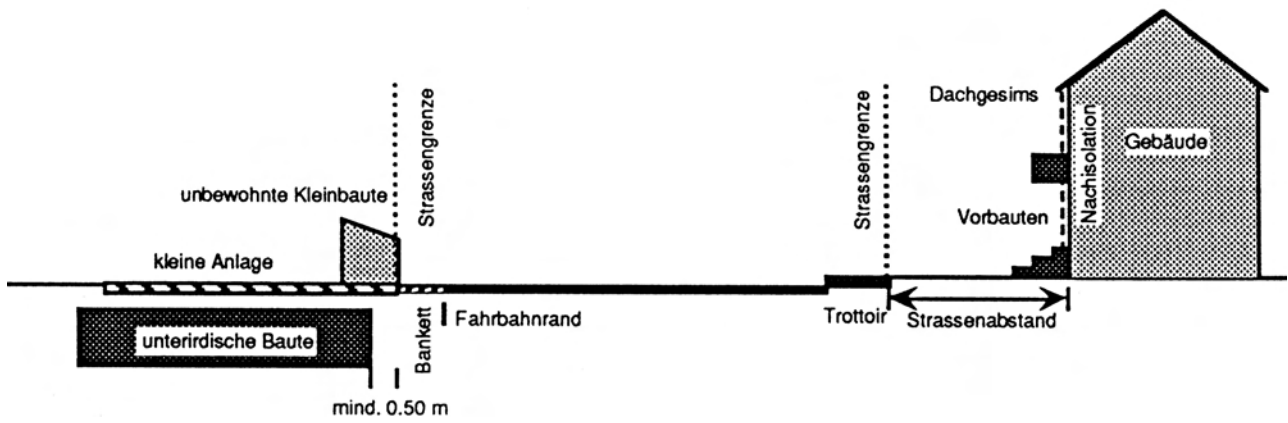
ANHANG: ILLUSTRATIONEN (QUELLE: PBG-ORDNER, DBU)

1. Gebäudehöhe / Kniestock (Art. 3.1.4 BauR)

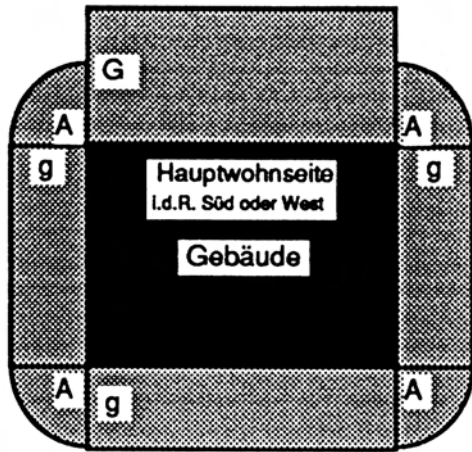




2. Strassenabstände (Art. 3.2.2 BauR)



3. Grenzabstände (Art. 3.2.3 BauR)



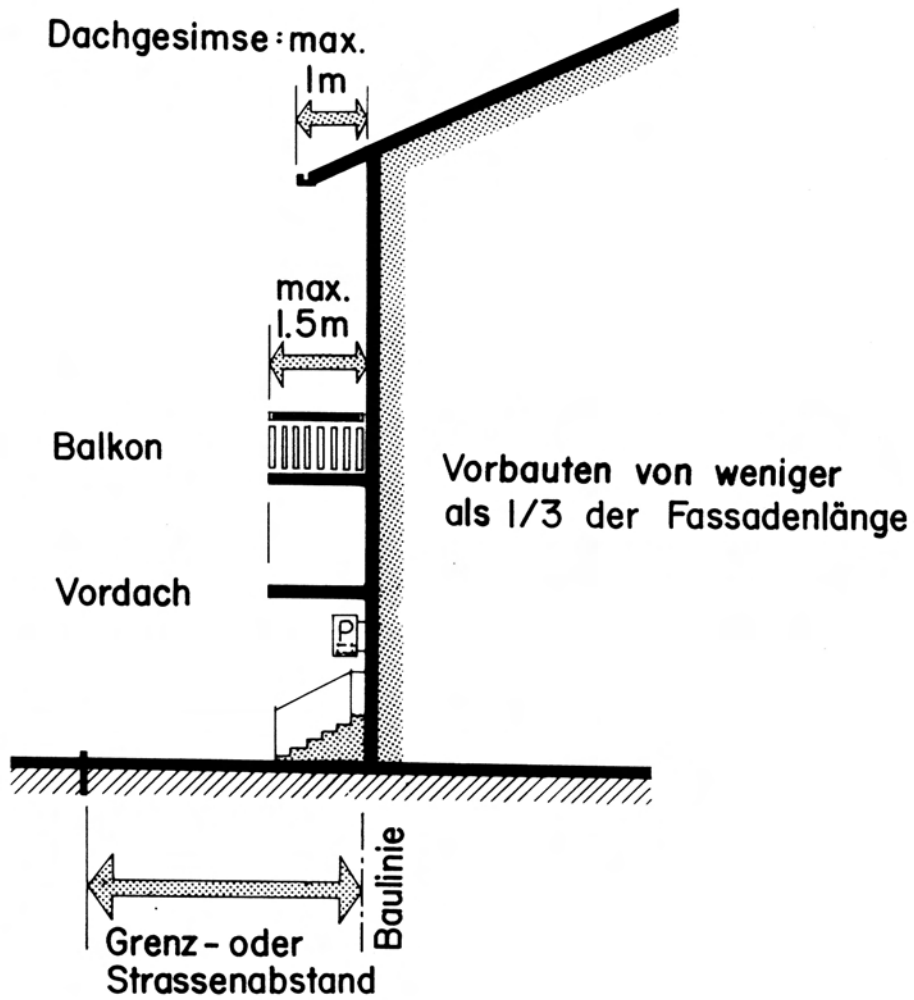
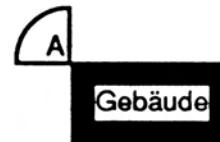
 Grenzabstandsbereich

Prinzip 1:
rechtwinklig zur Fassade

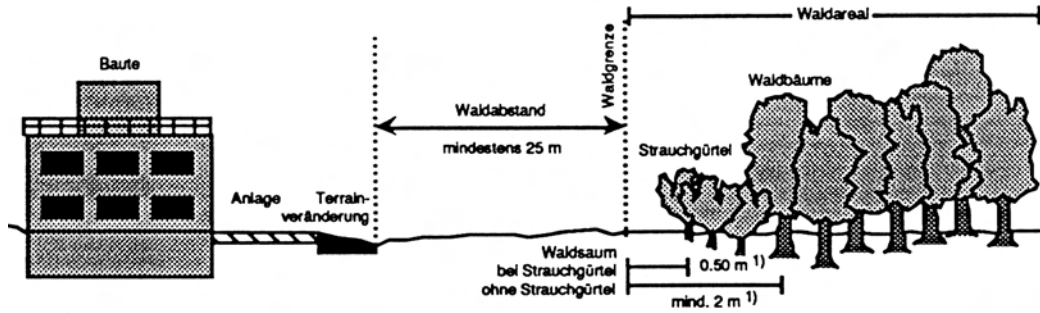


G | I_g grosser
kleiner
Grenzabstand

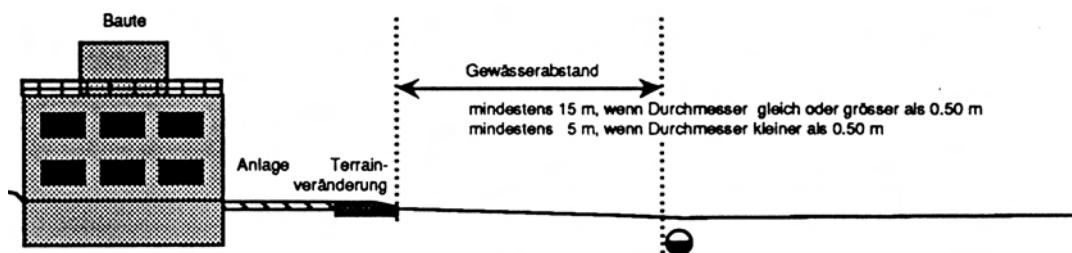
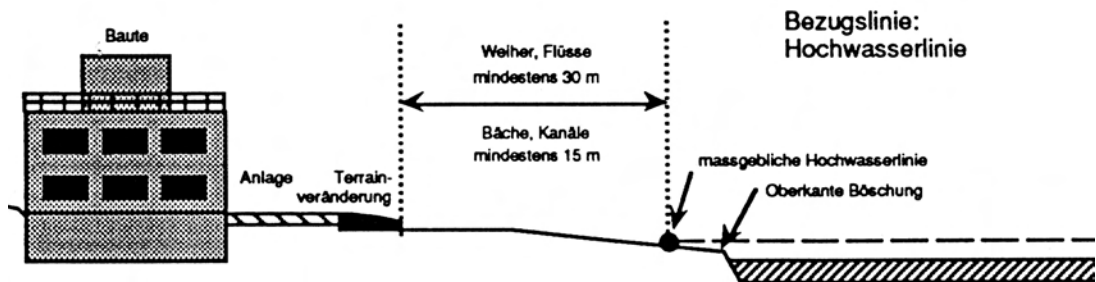
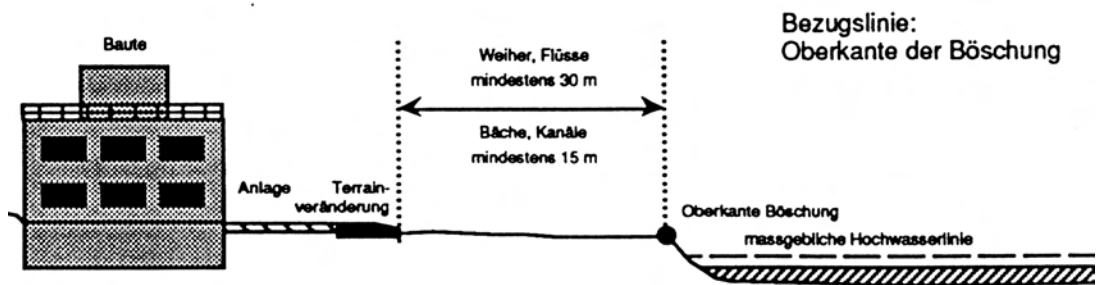
Prinzip 2:
radial um Gebäudeecke



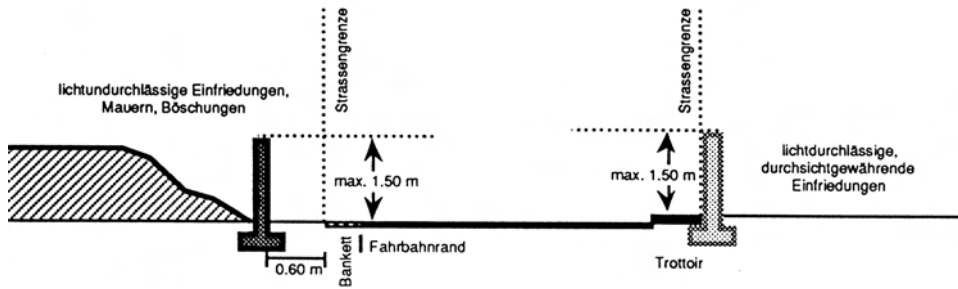
4. Wald, Gehölz- und Gewässerabstand (Art. 3.2.7 BauR)



1) § 2 Abs. 3 WaldG

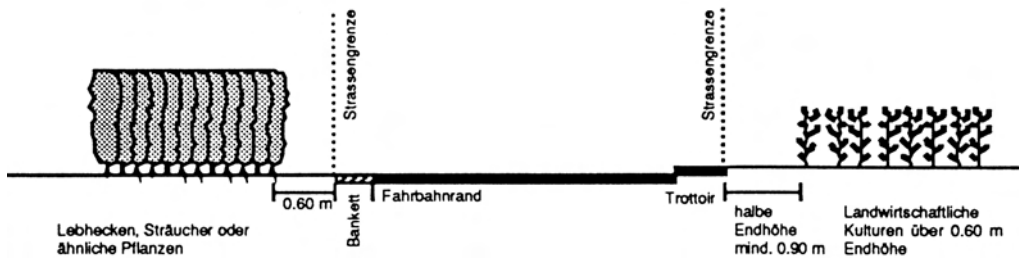
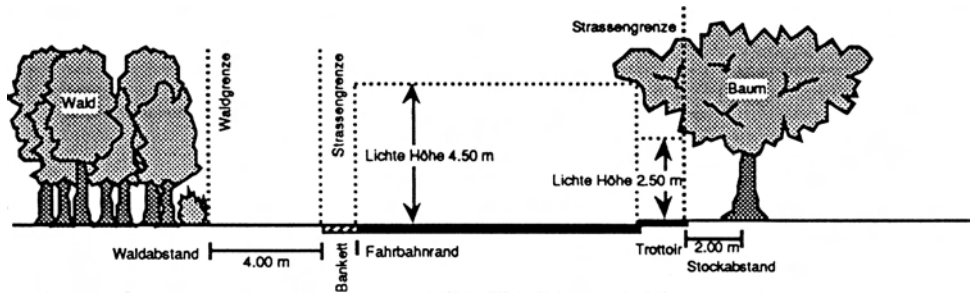


5. Einzäunungen, Mauern, Böschungen (Art. 3.5.1 und 3.5.2 BauR)



höhere Einfriedungen und Mauern müssen um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden

Einzäunungen



6. Ausfahrten (Art. 3.5.5 BauR)

