

**KANTON THURGAU**

**POLITISCHE GEMEINDE  
HOHENTANNEN**

**BAUREGLEMENT  
2000 / 2012**

**Ausgabe Oktober 2012**

<b>BAUREGLEMENT</b>	<b>1</b>
<b>1. ALLGEMEINES</b>	<b>1</b>
1.1 Zweck und Geltungsbereich	1
1.2 Vorbehalt weiterer Vorschriften	1
1.3 Zuständigkeiten	1
<b>2. ZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>2</b>
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 Gewerbezone G	4
2.2.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	5
2.2.5 Zone für öffentliche Sport- und Freizeitanlagen OeA	5
2.2.6 Weilerzone We	5
2.2.7 Freihaltezone Fh	5
2.3 Nichtbauzonen	5
2.3.1 Landwirtschaftszone Lw	5
2.3.2 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen LwbN	5
2.3.3 Landschaftsschutzzone Ls	6
2.3.4 Naturschutzzone Ns	6
2.3.5 Abbauzone Ab	6
2.4 Weitere verbindliche Inhalte	7
2.4.1 Abgrenzung Wald / Bauzone	7
2.5 Überlagernde Zonen	7
2.5.1 Zone archäologischer Funde Ar	7
<b>3. BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>7</b>
3.1 Begriffsdefinitionen	7
3.1.1 Kleinbauten / Kleinstbauten	7
3.1.2 Dachgesimse	7

3.1.3	Unterirdische Bauten	7
3.1.4	Gebäudehöhe ( <i>vgl. Illustration 1 im Anhang</i> )	8
3.1.5	Gebäudelänge / Gebäudebreite	8
3.1.6	Bauliche Dichte	8
3.1.7	Bauweise	8
3.1.8	Lärmempfindlichkeitsstufen	8
3.1.9	Zulässige Immissionen	9
3.2	Abstandsvorschriften	9
3.2.1	Baulinien	9
3.2.2	Strassenabstände ( <i>vgl. Illustration 2 im Anhang</i> )	9
3.2.3	Grenzabstände ( <i>vgl. Illustration 3 im Anhang</i> )	9
3.2.4	Brandmauern	10
3.2.5	Mehrlängenzuschlag	10
3.2.6	Gebäudeabstand	10
3.2.7	Wald-, Ufergehölz- und Gewässerabstand ( <i>vgl. Illustration 4 im Anhang</i> )	11
3.3	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	11
3.3.1	Grundsatz, Farb- und Materialmuster	11
3.3.2	Umgebungsschutz Dorf- und Weilerzone	11
3.3.3	Dachgestaltung	11
3.3.4	Dachaufbauten, Dacheinschnitte	11
3.3.5	Antennenanlagen	12
3.3.6	Reklameanlagen	12
3.3.7	Silos	12
3.4	Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorf- und Weilerzone	12
3.4.1	Allgemein	12
3.4.2	Dach- und Fassadenflächen, Gliederung	12
3.4.3	Riegelkonstruktionen	13
3.4.4	Fenster	13
3.4.5	Dachgestaltung / Dachaufbauten	13
3.5	Umgebungsgestaltung	13
3.5.1	Terraingestaltung	13
3.5.2	Einzäunungen, Mauern, Bepflanzungen	14
3.5.3	Kinderspielplätze	14
3.5.4	Abstellplätze, Einstellräume	14
3.5.5	Ausfahrten von Einstellräumen und Abstellplätzen ( <i>vgl. Illustration 6 im Anhang</i> )	15

3.5.6	Kehrichtbeseitigung	15
3.5.7	Ablagerungsverbot	15
3.5.8	Siloballen	15
3.6	Weitere Vorschriften	15
3.6.1	Regeln der Baukunde	15
3.6.2	Schneefänge	15
3.6.3	Gebäudeunterhalt, Abbruch nach Schadenfällen	16
3.6.4	Alternativenergieanlagen	16
3.6.5	Behindertengerechtes Bauen	16
3.6.6	Aussenbeleuchtungen	16
3.7	Ausnahmen von den Bauvorschriften	16
3.7.1	Ausnahmebewilligung	16
3.7.2	Besitzstandsgarantie	17
<b>4.</b>	<b>BEWILLIGUNGSVERFAHREN / VOLLZUG</b>	<b>17</b>
4.1	Baueingabe	17
4.1.1	Bewilligungspflicht	17
4.1.2	Vereinfachtes Verfahren	17
4.1.3	Baugesuchsunterlagen	17
4.1.4	Bauvisiere	17
4.2	Bauaufsicht, Meldepflicht, Baukontrolle	17
4.2.1	Bauaufsicht	17
4.2.2	Meldepflicht / Baukontrolle	18
4.3	Inanspruchnahme öffentlicher Strassen und Wege	18
4.4	Bezug von Bauten	18
4.5	Gebühren	18
<b>5.</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>19</b>
5.1	Inkrafttreten	19
5.2	Ausserkrafttreten und Änderungen bisheriger Erlasse	19
5.3	Anhang	19
5.4	Übergangsbestimmungen	19
<b>ANHANG :</b>	<b>ILLUSTRATIONEN</b>	<b>21</b>

## Verzeichnis der Abkürzungen

BauR	Baureglement Hohentannen
ENG	Gesetz über die Energienutzung vom 10.03.2004
ENV	Verordnung zum Gesetz über die Energienutzung vom 15.02.2005
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
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 vom 16.08.1995 erlässt die Gemeinde Hohentannen das nachstehende

## **BAUREGLEMENT**

### **1. ALLGEMEINES**

#### **1.1 Zweck und Geltungsbereich**

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

#### **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**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat ist zuständig für das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat überträgt die nachstehenden Aufgaben und Befugnisse an die Bauverwaltung:  
Verhandlung, Vorbereitung und Vollzug aller Geschäfte, die Baupolizeifragen betreffen.

## 2. ZONENVORSCHRIFTEN

### 2.1 Tabellen

#### 2.1.1 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse bei Regelbauweise

Zonenart		<i>vgl. Art. im BauR</i>	max. Ausnutzungsziffer	max. Geb. höhe	Geschoss- zahl <sup>a)</sup>	max. Geb. länge	min. Grenzabstand für Bauten <sup>b)(c)d)</sup> klein   gross	
<i>vgl. Art. im BauR</i>			3.1.7	3.1.5	3.1.5	3.1.6	2.2.3	
Dorfzone	D	2.2.1	0.60 / 0.50 <sup>1)</sup>	7.5 m	2	35 m	4 m	6 m <sup>2)</sup>
Wohnzone	offen halboffen	W 2	0.40 0.45	6.5 m	1 - 2	25 m 30 m	4 m	8 m
Gewerbezone	G	2.2.3	-	10.0 m	-	60 m	5 m	5 m
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	2.2.4	-	7.0 m	-	35 m	4 m	8 m
Zone für öffentliche Sport- u. Freizeitanlagen	OeA	2.2.5	-	3.5 m	-	8 m	4 m	4 m
Weilerzone	We	2.2.6	0.50	7.5 m	2	35 m	4 m	6 m <sup>2)</sup>
Landwirtschaftszone	Lw	2.3.1	-	7.5 m / 10.0 m <sup>3)</sup>	-	60 m	5 m	10 m <sup>2)</sup>
Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen	LwbN	2.3.2	-	7.0 m	-	-	5 m	10 m <sup>2)</sup>

a) im Sinne einer Gestaltungsvorschrift

b) Mehrlängenzuschlag (vgl. Art. 3.2.5 BauR): ab 20 m Gebäudelänge

c) Grenzabstände für Anlagen, besondere Bauten und Bauteile: vgl. Art. 3.2.3 Abs. 7 + 8 BauR

d) Grenzabstand für Kleinbauten in allen Zonen allseitig 3 m, für Kleinstbauten 1.5 m

<sup>1)</sup> Ausnutzungsziffer für reine Wohnnutzung

<sup>2)</sup> Für reine Gewerbebauten, resp. Oekonomiebauten genügt allseitig der kleine Grenzabstand

<sup>3)</sup> Max. Gebäudehöhe für landwirtschaftliche Oekonomiebauten



## 2.1.2 Tabelle der zulässigen Bauweise und Immissionen

Zonenart		Bauweise	Lärmempfindlichkeitsstufe ES	Zulässige Immissionen
<i>vgl. Art. im BauR</i>		3.1.8	3.1.9	3.1.10
Dorfzone	D	offen+halboffen	III	mässig störend
Wohnzone	W 2	offen + halboffen	II	nicht störend
Gewerbezone	G	offen + halboffen	III	mässig störend
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	offen + halboffen	III	mässig störend
Zone für öffentliche Sport- u. Freizeitanlagen	OeA	offen	III	mässig störend
Weilerzone	We	offen + halboffen	III	mässig störend
Landwirtschaftszone	Lw	offen + halboffen	III*	mässig störend
Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen	LwbN	offen + halboffen	III*	mässig störend

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

## **2.2 Bauzonen**

### **2.2.1 Dorfzone D**

- <sup>1</sup> Die Dorfzone D bezweckt eine baustilgerechte Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz, der Freiräume und der Bepflanzung. Neu-, An- und Umbauten sind insbesondere bezüglich ihrer Ausmasse, Proportionen, Gestaltung, Stellung, Materialien, Farbgebung und Umgebungsgestaltung sorgfältig und harmonisch in das bestehende Ortsbild einzuordnen. Die vorhandene Bausubstanz und deren Umgebung ist nach Möglichkeit zu erhalten. Die Detailgestaltung richtet sich nach den Art. 3.3 und 3.4 BauR.
- <sup>2</sup> Die Zone dient der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe, soweit sie mit dem Wohn- und Überbauungscharakter der Umgebung vereinbar sind.
- <sup>3</sup> Im Interesse des Ortsbildschutzes und der Siedlungserneuerung kann der Gemeinderat bei Erweiterungen, Um- und Ersatzbauten von bestehenden Gebäuden Abweichungen von den Regelbauvorschriften unter Wahrung öffentlicher und nachbarrechtlicher Interessen bewilligen. Nachbarbauten haben dabei lediglich den eigenen reglementsgemässen Grenzabstand einzuhalten.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat holt für alle Baugesuche, die wertvolle oder besonders wertvolle Liegenschaften gemäss Hinweisinventar betreffen, eine Fachstellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein.

### **2.2.2 Wohnzone W 2**

- <sup>1</sup> Die Wohnzone hat ruhige Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, soweit sie mit dem Wohn- und Überbauungscharakter der Umgebung vereinbar sind.
- <sup>2</sup> In der Wohnzone W 2 sind Ein-, Doppelein- und Zweifamilienhäuser gestattet.

### **2.2.3 Gewerbezone G**

- <sup>1</sup> Die Gewerbezone G ist für Bauten und Anlagen von mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bestimmt. Wohnungen sind nur gestattet, soweit sie nachweisbar im betrieblichen Interesse liegen und die üblichen wohnhygienischen Anforderungen erfüllt werden können.
- <sup>2</sup> Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie Gebäudelängen dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates um maximal ein 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.
- <sup>3</sup> Der Gebäudeabstand zwischen reinen Gewerbebauten auf dem gleichen Grundstück ist, soweit die feuerpolizeilichen Abstandsbestimmungen eingehalten sind, frei.

#### **2.2.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB**

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB dürfen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen errichtet werden.

#### **2.2.5 Zone für öffentliche Sport- und Freizeitanlagen OeA**

Die Zone für öffentliche Sport- und Freizeitanlagen OeA ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Anlagen für Sport und Freizeitgestaltung sowie dazugehörige Kleinbauten bestimmt.

#### **2.2.6 Weilerzone We**

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

#### **2.2.7 Freihaltezone Fh**

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

### **2.3 Nichtbauzonen**

#### **2.3.1 Landwirtschaftszone Lw**

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

#### **2.3.2 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen LwbN**

- <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen LwbN ist eine spezielle Landwirtschaftszone nach Art. 16a Abs. 3 RPG. Diese dient der Nutztierhaltung.

- <sup>2</sup> Die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen richtet sich im Rahmen der zulässigen Nutzung gemäss Abs. 1 nach Art. 34 RPV.
- <sup>3</sup> Mittels geeigneter Bepflanzung ist eine landschaftsverträgliche Einordnung von Bauten und Anlagen sicherzustellen. Bei Baugesuchen sind entsprechende Bepflanzungspläne miteinzureichen.

### **2.3.3 Landschaftsschutzzone Ls**

- <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone Ls bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Für zulässige Bauten gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- <sup>3</sup> Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung und Massnahmen zum Zwecke der Bodenverbesserung sowie geringfügige Terrainveränderungen werden durch diese Zonenvorschriften nicht eingeschränkt.
- <sup>4</sup> Waldränder dürfen nicht begradigt werden.

### **2.3.4 Naturschutzzone Ns**

- <sup>1</sup> Die Naturschutzzone Ns bezweckt einen umfassenden Schutz der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer heutigen Struktur mit der dazugehörigen Pflanzen- und Tierwelt. Es gilt ein generelles Dünge-, Ablagerungs- und Deponieverbot. Entwässerungen zwecks Trockenlegung eines Gebietes sind untersagt.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Eingriffe irgendwelcher Art sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat holt vorgängig eine Stellungnahme der zuständigen kantonalen Fachstelle (Amt für Raumplanung) ein.
- <sup>3</sup> Weitergehende, auf den spezifischen Schutzzweck abgestimmte Bestimmungen sind durch Bewirtschaftungsverträge, Schutzverordnungen oder Verfügungen zu regeln.

### **2.3.5 Abbauzone Ab**

- <sup>1</sup> Die Abbauzone Ab ist für den Abbau von Bodenmaterialien aller Art, namentlich von Kies und Sand bestimmt.
- <sup>2</sup> Für die einzelnen Abbauetappen sind Abbaubewilligungen des Gemeinderates sowie des Amtes für Umwelt notwendig. Darin können Auflagen und Bedingungen festgelegt werden, die einem geordneten Abbau respektive einer zeitgemässen Wiedergestaltung dienen. Bei Nichteinhaltung der Vorschriften können die Bewilligungen widerrufen werden.
- <sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind nur soweit zulässig, als sie für die Gewinnung oder Verarbeitung des an Ort und Stelle gewonnenen Materials notwendig sind. Zusätzlich können befristet Anlagen für die Wiederverwertung von Kies- und tonhaltigen Baustoffen, wie z.B. Betonrecycling-Anlagen bewilligt werden soweit sie den Voraussetzungen von Art. 24 RPG entsprechen. Bauten und Anlagen

sind nach beendeter Ausbeutung durch den Eigentümer oder Halter auf eigene Kosten zu entfernen.

- <sup>4</sup> Eine finanzielle Sicherstellung der Wiedergestaltung kann verlangt werden.

## **2.4 Weitere verbindliche Inhalte**

### **2.4.1 Abgrenzung Wald / Bauzone**

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

## **2.5 Überlagernde Zonen**

### **2.5.1 Zone archäologischer Funde Ar**

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

## **3. BAUVORSCHRIFTEN**

### **3.1 Begriffsdefinitionen**

#### **3.1.1 Kleinbauten / Kleinstbauten**

- <sup>1</sup> Als **Kleinbauten** gelten unbewohnte freistehende oder an Hauptbauten angebaute Baukörper von höchstens 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und höchstens 3.5 m Gebäudehöhe.
- <sup>2</sup> Als **Kleinstbauten** gelten unbewohnte freistehende Bauten von höchstens 15 m<sup>2</sup> Grundfläche und höchstens 2.25 m Gebäudehöhe.

#### **3.1.2 Dachgesimse**

Als Dachgesimse gelten durchgehende Vordächer sowie trauf- und giebelseitige Dachvorsprünge.

#### **3.1.3 Unterirdische Bauten**

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

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

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

### 3.1.5 Gebäudelänge / Gebäudebreite

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

### 3.1.6 Bauliche Dichte

- <sup>1</sup> 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).
- <sup>2</sup> **Ausnutzungsziffer az** (§ 9 PBV):

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

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

### 3.1.7 Bauweise

- <sup>1</sup> Es wird zwischen den folgenden Bauweisen unterschieden:
  - 1. Halboffene Bauweise** (gemäss § 13 Abs. 2 PBV)
  - 2. Offene Bauweise** (gemäss § 13 Abs. 3 PBV)
- <sup>2</sup> Die Bauweise ist in der Tabelle der zulässigen Bauweise und Immissionen festgelegt (vgl. Art. 2.1.2 BauR).

### 3.1.8 Lärmempfindlichkeitsstufen

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen ausserhalb der Bauzonen gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.1.9 Zulässige Immissionen

- <sup>1</sup> Das Mass der zulässigen Immissionen wird in der Tabelle der zulässigen Bauweise und Immissionen (vgl. Art. 2.1.2 BauR) festgelegt. 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**.
- <sup>2</sup> Im übrigen gelten die Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes und der diesbezüglich erlassenen Verordnungen.

## 3.2 Abstandsvorschriften

### 3.2.1 Baulinien

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Baulinien gehen den übrigen, generellen Abstandsvorschriften vor. Ausgenommen davon sind die Abstände gemäss § 46 Abs. 2 StrWG.
- <sup>3</sup> 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. Die Übersicht darf nicht beeinträchtigt werden.

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

- <sup>1</sup> Der Abstand von **Bauten und Anlagen** gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach den §§ 44-47 StrWG. Bei Nachisolationen und für vorspringende Bauteile gilt § 6 PBV.
- <sup>2</sup> Gegenüber **Flurstrassen** gilt § 20 FIGG.
- <sup>3</sup> 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)*

- <sup>1</sup> Der Grenzabstand von **Bauten** richtet sich nach der Zonenordnung und § 4 PBV. Bei Nachisolationen und für vorspringende Bauteile gilt § 6 PBV.

- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Der **kleine Grenzabstand** gilt gegenüber den übrigen Seiten.
- <sup>4</sup> Für das **Näherbaurecht** gilt § 65 PBG. Vorbehalten bleibt die Einhaltung des Gebäudeabstandes gemäss Art. 3.2.6 BauR.
- <sup>5</sup> Der **Grenzabstand für Kleinbauten** beträgt in allen Zonen allseitig minimal 3 m.
- <sup>6</sup> Der **Grenzabstand für Kleinstbauten** beträgt in allen Zonen allseitig 1.5 m.
- <sup>7</sup> Der Grenzabstand für **unterirdische Bauten, Erdkollektoren, Zufahrten und Abstellplätze** beträgt minimal 0.50 m. Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen oder wesentliche Immissionen aus, so beträgt der minimale Abstand 3 m.
- <sup>8</sup> Bezüglich Abstand von **Böschungen, Einzäunungen, Mauern und Bepflanzungen** gelten Art. 3.5.1 und 3.5.2 BauR.

### 3.2.4 Brandmauern

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

### 3.2.5 Mehrlängenzuschlag

- <sup>1</sup> Mehrlängenzuschläge werden zu den Grenzabständen dazugerechnet, wenn die Gebäudelänge (Messweise gemäss Art. 3.1.5 Abs. 1 BauR) 20 m übersteigt.
- <sup>2</sup> Sie betragen  $\frac{1}{4}$  der Mehrlänge, jedoch maximal 3 m.
- <sup>3</sup> Bei abgesetzten Fassaden mit Versetzungen von über 3 m wird der Mehrlängenzuschlag für jeden Baukörper einzeln berechnet.

### 3.2.6 Gebäudeabstand

- <sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.
- <sup>2</sup> Zwischen **Hauptbauten** beträgt der minimale Gebäudeabstand 8 m.
- <sup>3</sup> Zwischen **Haupt- und Kleinbauten** beträgt der minimale Gebäudeabstand 3 m, zwischen Haupt- und Kleinstbauten 1.5 m. Zwischen **Kleinbauten und Klein- und Kleinstbauten** ist der Abstand, soweit die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten sind, frei.
- <sup>4</sup> 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-, Ufergehölz- und Gewässerabstand (vgl. *Illustration 4 im Anhang*)**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Die Messweise sowie die Zuständigkeiten für Ausnahmegewilligungen gemäss § 80 PBG regeln §§ 15 und 16 PBV.

## **3.3 Allgemeine Gestaltungsvorschriften**

### **3.3.1 Grundsatz, Farb- und Materialmuster**

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

### **3.3.2 Umgebungsschutz Dorf- und Weilerzone**

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

### **3.3.3 Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Die Dachform und das Bedachungsmaterial ist auf die zonengerechten Bauten der näheren Umgebung abzustimmen.
- <sup>2</sup> Hauptbauten sind mit Giebeldächern, vorzugsweise symmetrischen Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 20° und 45°, zu versehen. Bei gewerblichen, landwirtschaftlichen und öffentlichen Bauten können auch Pultdächer mit einem Traufwinkel von mindestens 15° zugelassen werden. Bei Klein- und Kleinstbauten sind Flachdächer gestattet.
- <sup>3</sup> Dachflächenfenster müssen sich in das Dachbild der näheren Umgebung einordnen. Zudem müssen sie am einzelnen Dach ein harmonisches Bild ergeben.

### **3.3.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

- <sup>1</sup> Dachaufbauten (Bauteile, die über die Hauptdachfläche hinausragen) sind als Quergiebel, Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden
- <sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Öffnungen, die unter die Dachkante reichen) müssen sich in das Dachbild der näheren Umgebung einordnen. Zudem

müssen sie am einzelnen Bau ein harmonisches Bild ergeben. Überproportionierte Schleppgauben und Giebellukarnen sowie grosse Dacheinschnitte sind zu vermeiden. Das Dach von Schleppgauben darf in der Regel nicht bis zum Dachfirst reichen.

- <sup>3</sup> Dachaufbauten sind in der Regel im gleichen Material und in der gleichen Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

### **3.3.5 Antennenanlagen**

- <sup>1</sup> Das Erstellen von Aussenantennen, Funkantennen und Parabolspiegeln ist bewilligungspflichtig. Bei ihrer Errichtung muss bezüglich Standort, Dimension, Material- und Farbenwahl auf das Ortsbild und die Landschaft Rücksicht genommen werden.
- <sup>2</sup> Standorte von Mobilfunkanlagen sind vor der Baueingabe mit dem Gemeinderat abzusprechen.

### **3.3.6 Reklameanlagen**

- <sup>1</sup> Fremdreklamen sind nur an den entsprechend bewilligten Standorten (Plakatwände) gestattet.
- <sup>2</sup> Ausgediente Reklameanlagen sind zu entfernen.

### **3.3.7 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**

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

### **3.4.2 Dach- und Fassadenflächen, Gliederung**

- <sup>1</sup> Fassaden- und Dachflächen sind auf die zonengerechten Nachbarbauten abzustimmen. Die Fassadengliederung hat den Charakter des Quartiers zu berücksichtigen.
- <sup>2</sup> Die Verwendung störender Materialien wie spiegelnde oder metallglänzende Verkleidungen ist nicht zulässig. Für Solaranlagen gilt Art. 18 a RPG.

### 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

- <sup>1</sup> Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks und eine der Umgebung und dem Charakter des Gebäudes entsprechende Teilung aufzuweisen. Grossflächige Fenster sind zu vermeiden.
- <sup>2</sup> Nach Möglichkeit sind Fensterläden anzubringen.

### 3.4.5 Dachgestaltung / Dachaufbauten

- <sup>1</sup> Hauptbauten sind mit symmetrischen Giebeldächern herkömmlicher, quartierüblicher Neigung (Richtwert 35 - 45°) und herkömmlichen Dachgesimskonstruktionen zu versehen. Bei Kleinbauten sind auch andere Dachformen zugelassen, soweit sich diese in das Ortsbild einpassen.
- <sup>2</sup> Die Dächer, inklusive Dachaufbauten, sind mit Tonziegeln in herkömmlichen Farben einzudecken. Ausnahmsweise, insbesondere bei Klein- und Kleinstbauten können auch andere dunkle Materialien zugelassen werden.
- <sup>3</sup> Die Firstrichtung ist so festzulegen, dass sich die Baute in das Strassen- und Ortsbild einfügt.
- <sup>4</sup> Einzelne Dachaufbauten dürfen, mit Ausnahme von Quergiebeln, ein Viertel, mehrere zusammen gesamthaft die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten und sind mit zum Objekt passenden Dachneigungen zu versehen. Dachanschnitte sind nicht zugelassen.
- <sup>5</sup> Ausnahmsweise sind vereinzelte Dachflächenfenster zugelassen. Das einzelne Dachflächenfenster darf in der Regel eine Fläche von 0.6 m<sup>2</sup> (Lichtmass) nicht übersteigen.

## 3.5 Umgebungsgestaltung

### 3.5.1 Terraingestaltung

- <sup>1</sup> Die zulässige Terraingestaltung richtet sich nach § 69 PBG.
- <sup>2</sup> Terrainabsätze und Stützmauern, insbesondere gegenüber Nachbargrundstücken, sind zu vermeiden. Für unumgängliche Mauern können gestalterische Auflagen gemacht werden. Es sind landschaftsgerechte Materialien zu verwenden.
- <sup>3</sup> 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**).
- <sup>4</sup> Böschungen müssen ohne Zustimmung der Anstösser einen minimalen **Grenzabstand** von 0.60 m einhalten.

### 3.5.2 Einzäunungen, Mauern, Bepflanzungen

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

### 3.5.3 Kinderspielplätze

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

### 3.5.4 Abstellplätze, Einstellräume

- <sup>1</sup> Abstellplätze, Einstellräume und Verkehrsflächen sind gemäss § 72 Abs. 1 PBG zu erstellen. Abstellplätze sind nach Möglichkeit mit einem durchlässigen Belag zu versehen.
- <sup>2</sup> Vorzusehen sind:
  - Bei **Mehrfamilienhäusern** pro Wohnung 2 Abstellplätze, wovon mindestens 1/3 gedeckt. 1/6 der Plätze müssen als Besucherabstellplätze bezeichnet sein und dürfen nicht fest vermietet werden.
  - Für **Einfamilienhäuser** mindestens 1 Einstellraum und 1 Abstellplatz oder ausnahmsweise 2 Abstellplätze;
- <sup>3</sup> Garageneinfahrten gelten nicht als Abstellplätze.
- <sup>4</sup> Der Parkflächenbedarf **anderer Bauten und Anlagen** berechnet sich unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SN-Norm.
- <sup>5</sup> 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)**

- <sup>1</sup> Ausfahrten von Einstellräumen und Abstellplätzen auf öffentliche Strassen sind in Anlehnung an die entsprechenden SN-Normen zu gestalten.
- <sup>2</sup> Oberflächenwasser von Hof-, Autoabstellplätzen und Garagenzufahrten darf nicht über die Strassen-, bzw. Trottoirgrenze geleitet werden.
- <sup>3</sup> 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 zu beachten.

### **3.5.6 Kehrichtbeseitigung**

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

### **3.5.7 Ablagerungsverbot**

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

### **3.5.8 Siloballen**

In der Dorfzone bedarf die Lagerung von Siloballen im Freien einer Baubewilligung.

## **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 Gebäudeunterhalt, Abbruch nach Schadenfällen**

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

### **3.6.4 Alternativenergieanlagen**

- <sup>1</sup> Soweit nicht besondere Anforderungen an den Schutz des Ortsbildes bestehen, sind bewilligungspflichtige Energiegewinnungsanlagen (Windgeneratoren, Wärmepumpen und dergleichen) zugelassen, sofern allfällige Immissionen durch geeignete technische Massnahmen möglichst klein gehalten sind.
- <sup>2</sup> Für Solaranlagen gilt Art. 18 a RPG.

### **3.6.5 Behindertengerechtes Bauen**

Massgebend ist das Behindertengleichstellungsgesetz.

### **3.6.6 Aussenbeleuchtungen**

Aussenbeleuchtungen sind so zu gestalten bzw. abzuschirmen, dass Licht nicht nach oben strahlt.

## **3.7 Ausnahmen von den Bauvorschriften**

### **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 sowie der RPV. Für die Unterschreitung von Wald- und Gewässerabständen gilt § 80 PBG, für die Unterschreitung des Strassenabstandes § 47 StrWG, bei Baulinien Art. 3.2.1 BauR.

### 3.7.2 Besitzstandsgarantie

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

## 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

- <sup>1</sup> Die Baugesuchsformulare sind auf der Gemeindekanzlei zu beziehen.
- <sup>2</sup> Die Baugesuchsunterlagen gemäss § 18 PBV sind bei der Gemeindekanzlei zu Händen des Gemeinderates **vierfach** einzureichen.
- <sup>3</sup> Als Situationsplan ist im ordentlichen Verfahren ein aktueller und beglaubigter Katasterplan einzureichen.
- <sup>4</sup> Der Nullhorizont ist als absolute Höhe in Meter über Meer anzugeben.
- <sup>5</sup> Die Kosten für sämtliche Unterlagen gehen zu Lasten des Bauherrn.

#### 4.1.4 Bauvisiere

- <sup>1</sup> Es gilt § 88 PBG. Zu visieren sind die massgeblichen Fassadenecken, die Gebäude- und Firsthöhe sowie Oberkant Erdgeschoss.
- <sup>2</sup> Im Falle von Aufschüttungen ist auch das zukünftige Terrain zu visieren.
- <sup>3</sup> In besonderen Fällen kann der Gemeinderat die Erstellung weiterer Visiere verlangen.
- <sup>4</sup> 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

- <sup>1</sup> Die Bauverwaltung oder eine Fachstelle führt im Auftrag des Gemeinderates die Bauaufsicht.
- <sup>2</sup> Die Erstellung oder Abnahme des Schnurgerüsts erfolgt auf Verlangen des Gemeinderates durch den zuständigen Nachführungsgeometer auf Kosten des Bauherrn.

#### **4.2.2 Meldepflicht / Baukontrolle**

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

#### **4.3 Inanspruchnahme öffentlicher Strassen und Wege**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Öffentliche Verkehrswege bei Baustellen sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Wasser- und elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen und Entwässerungen usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden. Für allfällige Schäden haftet der Bauherr.
- <sup>3</sup> 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**

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



## 5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### 5.1 Inkrafttreten

Dieses Reglement respektive die Änderungen treten mit Datum der jeweiligen Genehmigung durch den Regierungsrat respektive das Departement für Bau und Umwelt in Kraft.

### 5.2 Ausserkrafttreten und Änderungen bisheriger Erlasse

- <sup>1</sup> Mit Inkrafttreten dieses Reglementes treten die Baureglemente der ehemaligen Ortsgemeinden Hohentannen und Heldswil ausser Kraft.
- <sup>2</sup> Mit Inkrafttreten der Revision 2012 werden die Zonenpläne der ehemaligen Ortsgemeinden Hohentannen und Heldswil sowie sämtliche Zonenplanänderungen seit der Gemeindereorganisation ausser Kraft gesetzt.
- <sup>3</sup> Bereits genehmigte Sondernutzungspläne behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

### 5.3 Anhang

Der Anhang zu diesem Reglement hat grundsätzlich erläuternden Charakter.

### 5.4 Übergangsbestimmungen

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

#### Auflagen:

- |                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| - Grundfassung:          | 07.04. - 06.05.2000 |
| - Ergänzung 2004 (LwbN): | 23.04. - 12.05.2004 |
| - Teilrevision 2012:     | 31.10. - 19.11.2011 |

#### Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

- |                          |            |
|--------------------------|------------|
| - Grundfassung:          | 23.05.2000 |
| - Ergänzung 2004 (LwbN): | 17.05.2004 |
| - Teilrevision 2012:     | 14.05.2012 |

Der Gemeindeammann:

*Christof Rösch*

Der Gemeindeschreiber:

*Michael Schönholzer*

**Vom Regierungsrat genehmigt:**

- Grundfassung: am 07.11.2000 mit RRB Nr. 1018

**Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:**

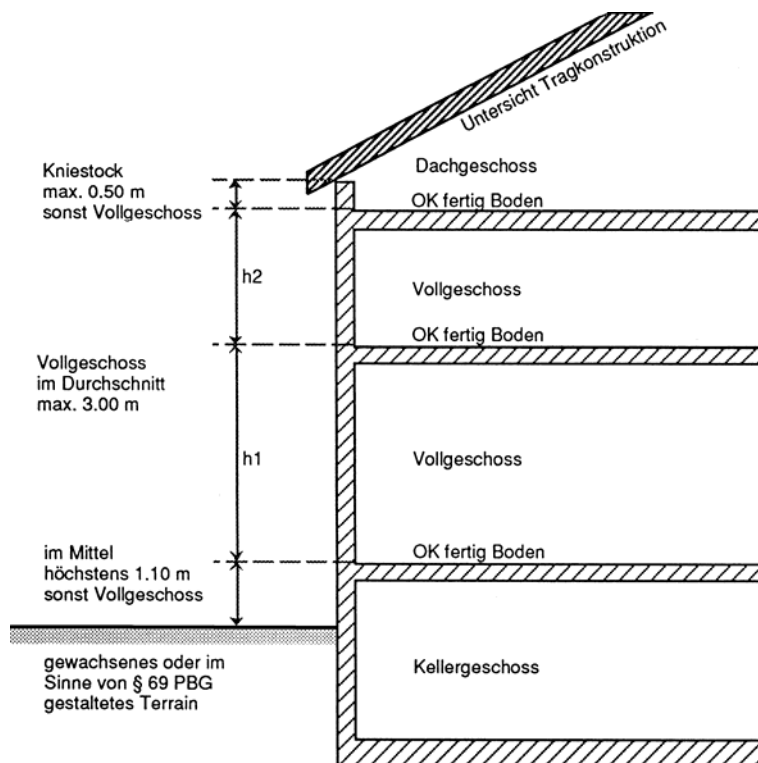
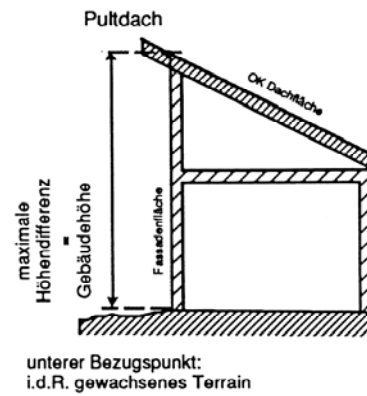
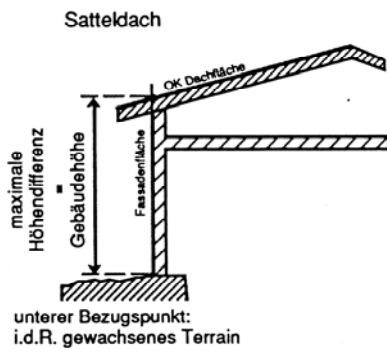
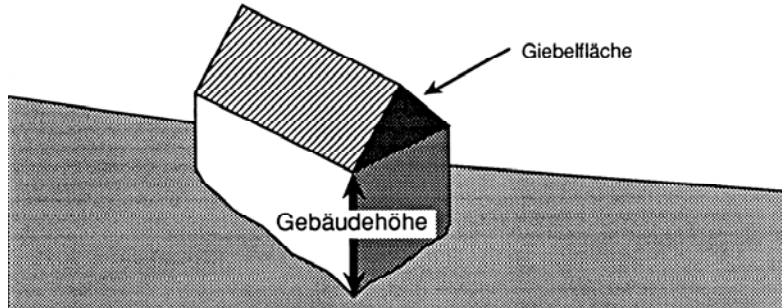
- Ergänzung 2004 (LwbN): am 29.07.2004 mit Entscheid Nr. 81
- Teilrevision 2012: am 08.10.2012 mit Entscheid Nr. 79

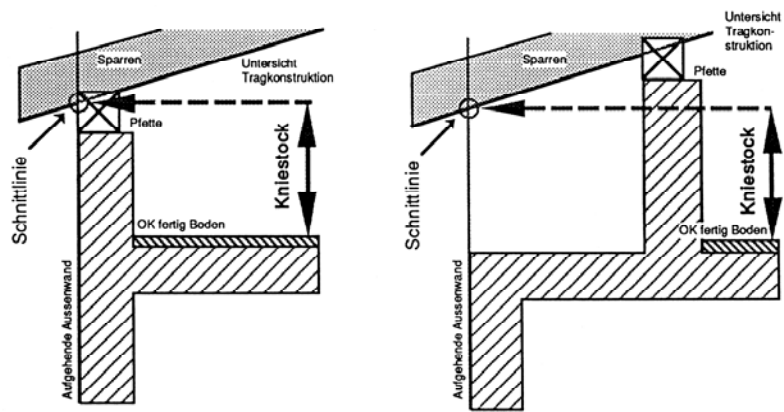
*NB: Die Teilrevision 2012 betrifft folgende geänderte, entfallende oder neue Artikel: 1.3 Abs. 2 Zuständigkeiten; 2.1.1 W 2 az, Geb.länge; WG 2 entfällt; G Geb.höhe, Geb.länge; Lw Geb.länge; OeA neu; 2.1.2 WG 2 entfällt; OeA neu; 2.2.1 Abs. 4 neu; 2.2.3 WG 2 (bisher) entfällt; 2.2.3 G Abs.1 Wohnungen; 2.2.4 OeB, 2.2.5 OeA neu; 2.2.6 Abs. 3 Fachstelle; 2.3.4 Abs. 1; 3.1.1 Klein-/Kleinstbauten; 3.2.3 Grenzabstand Kleinstbauten; 3.2.6 Abs. 2/3 Gebäudeabstand; 3.3.1 Abs. 2 Farb- und Materialmuster; 3.3.3 Abs.2 Dachgestaltung; 3.3.5 Antennenanlagen; 3.4.2/3.4.4 Dach- und Fassadenflächen; 3.4.4 Abs.1 Fenster; 3.4.5 Abs. 1,2,5 Dachgestaltung; 3.5.1 Abs. 2 Stützmauern; 3.5.6 Kehrichtbeseitigung; 3.5.8 Siloballen; 3.6.1 Regeln der Baukunde; 3.6.5 Behindertengerechtes Bauen; 3.6.6 Aussenbeleuchtungen; 4.1.3 Abs. 3 Baugesuchunterlagen; 4.2.1 Bauaufsicht; 5.2 Abs. 2 Ausserkrafttreten Zonenpläne.*

*Zusammen mit der Teilrevision 2012 wurden auch redaktionelle Anpassungen sowie Anpassungen an das übergeordnete Recht vorgenommen. Zudem wurde ein Schutzplan NHG erlassen. Damit entfallen auch die bisherigen Art. 2.3.4, 2.4.1, 2.4.2, 2.5.2, 3.1.4.*

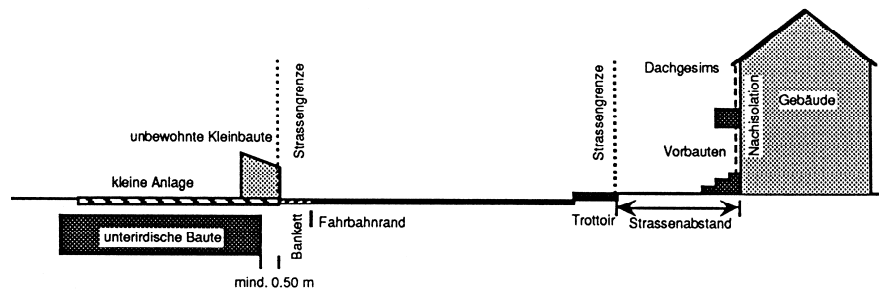
# ANHANG : ILLUSTRATIONEN

## 1. Gebäudehöhe / Kniestock (Art. 3.1.5 BauR)

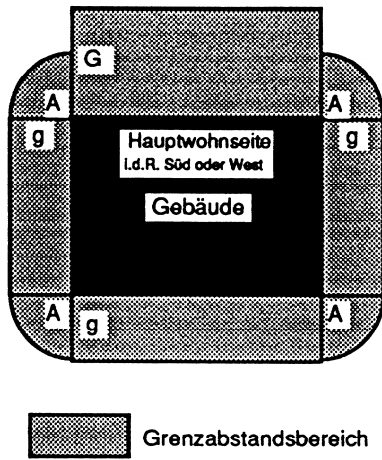




## 2. Strassenabstände (Art. 3.2.2 BauR)



### 3. Grenzabstände (Art. 3.2.3 BauR)

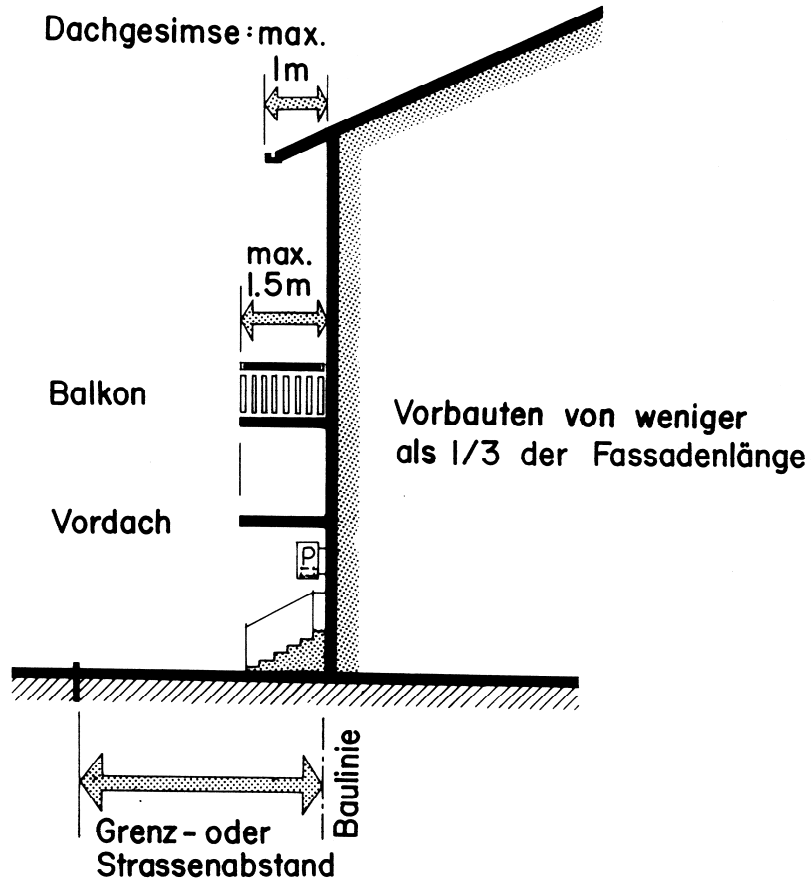
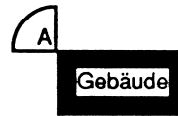


Prinzip 1:  
rechtwinklig zur Fassade

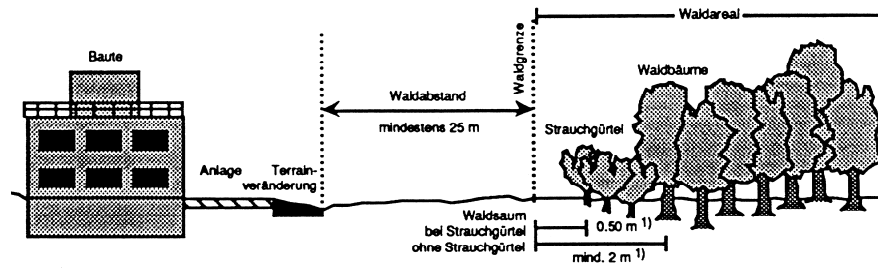


G I g  
grosser  
kleiner  
Grenzabstand

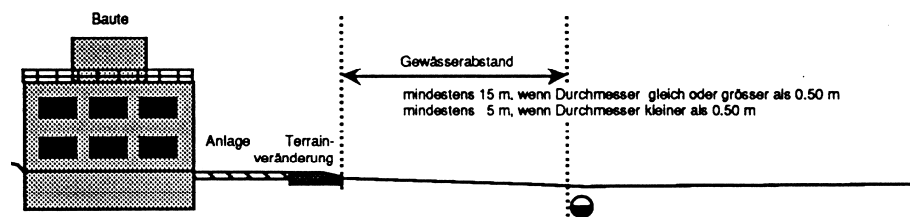
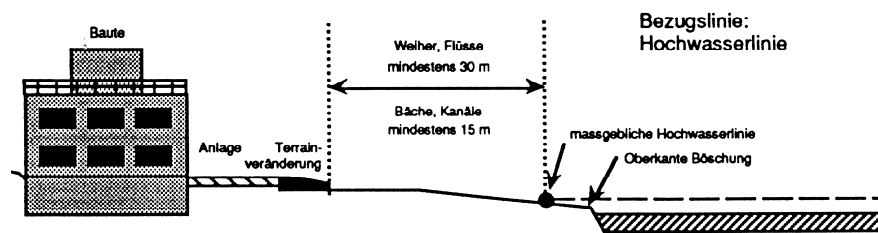
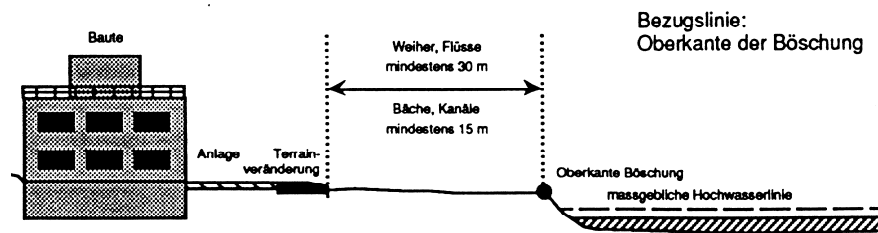
Prinzip 2:  
radial um Gebäudeecke



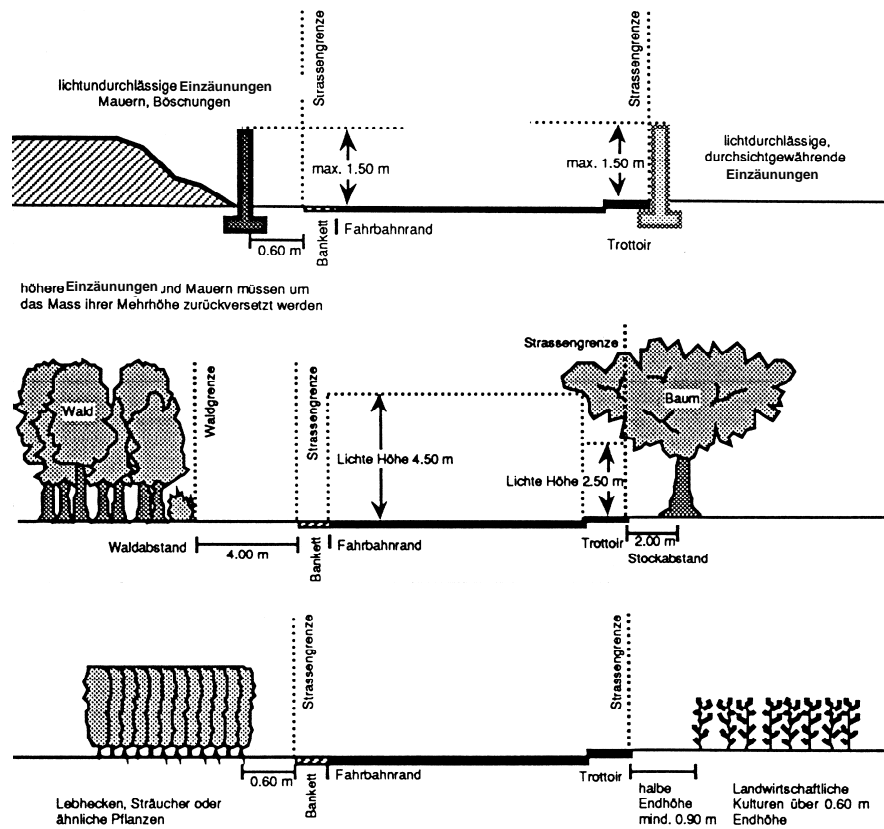
## 4. Wald, Gehölz- und Gewässerabstand (Art. 3.2.7 BauR)



1) § 2 Abs. 3 WaldG



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



## 6. Ausfahrten (Art. 3.5.5 BauR)

