



Kanton Thurgau

Gemeinde Salenstein

Baureglement 2003

Öffentliche Auflage vom 11.10. bis 30.10.2003, vom 02. bis zum 22.06.2004 (teilweise)
und vom 31.10. bis zum 19.11.2005 (teilweise).

Von der Gemeindeversammlung erlassen am: 23.08.2004

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinder:

Peter Forster

Peter Bolliger

Vom Departement für Bau und Umwelt teilweise bzw. mit Hinweisvermerken genehmigt
mit Entscheiden Nr. 65 vom 14.07.2005 sowie Nr. 15 vom 17.02.2006.

Inhaltsübersicht :	Seite
A. ALLGEMEINES	3
B. ZONENVORSCHRIFTEN	3
Zonen des Baugebietes	
Zonen des Nichtbaugebietes	
Zonenüberlagerungen	
C. ERSCHLIESSUNG	7
D. BAUVORSCHRIFTEN + MESSWEISEN	8
Abstands- und Höhenvorschriften	
Äussere Gestaltung der Bauten und Anlagen	
Umgebungsgestaltung	
E. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	13
F. BAUAUSFÜHRUNG , -KONTROLLEN, -BEZUG	13
G. VOLLZUG, STRAFEN, GEBÜHREN	14
H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	14

Abkürzungen :

PBG	Planungs- und Baugesetz vom 16. August 1995 (RB 700)
PBV	Verordnung des Regierungsrates zum PBG vom 26. März 1996 (RB 700.1)
StrWG	Gesetz über Strassen und Wege vom 14. September 1992
StrWV	Verordnung des Regierungsrates zum StrWG vom 5. Dezember 1992
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 15. Juni 1989 und Änderungen (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung des Bundes vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SNV	Schweizerische Normen Vereinigung
FIGG	Kantonales Gesetz über Flur und Garten vom 7. Februar 1996 (RB 913.1)
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986, Stand 3.7.2001
NHG	Kantonales Gesetz zum Schutz der Natur und der Heimat vom 8.4.1992, Stand 1.4.2002

Gestützt auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz, erlässt die Gemeinde Salenstein das nachfolgende **BAUREGLEMENT (BauR)**

A. ALLGEMEINES

Art. 1

Bestandteile der Bauordnung Die Bauordnung der Gemeinde Salenstein umfasst das vorliegende Baureglement.

Art. 2

Zweck, Geltungsbereich Die Bauordnung erstrebt eine geordnete Bautätigkeit und eine zweckmässige Nutzung des Gemeindegebietes. Die Bausubstanz der drei Dorfkernsoll erhalten und geschützt werden. Eine sinnvolle Nutzung des Bodens und ein weitgehender Erhalt des Kulturlandes muss angestrebt werden. Eine gestalterisch schöne Überbauung der vom See aus sichtbaren Grundstücke sollte mit einer lockeren Überbauung realisiert werden.

Art. 3

Vorbehalt Das Baureglement ergänzt die weiteren einschlägigen Erlasse von Gemeinde, Kanton und Bund im Planungs- und Bauwesen.

B. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 4

Zonenübersicht Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Baugebiet

Bauzonen

W1	Wohnzone 1
W2	Wohnzone 2
WG	Wohn- und Gewerbezone
D	Dorfzone
A	Zone Arenenberg
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Kd	Zone der Kulturdenkmäler
Sa	Zone Sandegg
Pk	Parkzone
Bz	Bahnzone

Nichtbaugebiet

Lw	Landwirtschaftszone
Ls	Landschaftsschutzzone
Ns	Naturschutzzone

Zonenüberlagerungen

ZaF	Zone archäologischer Funde
GP	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
USP	Umgebungsschutzperimeter
HW	Hochwasserschutzgebiet

	Art. 5 (Regelbauweisen, Messvorschriften)
Tabelle der Höchst- und Mindestmasse	Vergleiche Anhang I
	Zonen des Baugebietes
	Art. 6
Wohnzonen	Wohnzonen umfassen Gebiete, die sich für Wohnzwecke und nichtstörende Gewerbebetriebe eignen. Sie sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Gewerbenutzung sollen in der Art mit der Wohnzone vereinbar sein.
	Art. 7
- W1 - Wohnzone 1	Die Wohnzone W1 dient der weiträumigen, lockeren Bebauung mit Ein- bis Mehrfamilienhäusern in der offenen bzw. halboffenen Bauweise.
	Art. 8
- W2 - Wohnzone 2	Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser in der offenen bzw. halboffenen Bauweise bestimmt.
	Art. 9
- WG - Wohn- und Gewerbezone	<ol style="list-style-type: none">1 Diese Zone dient der gemischten baulichen Nutzung mit Wohnungen und bis mässig störendem Gewerbe.2 Die Zone WG ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser in der offenen bzw. halboffenen Bauweise bestimmt.
	Art. 10 **)
- D - Dorfzone	<ol style="list-style-type: none">1 Die Dorfzone dient der sinnvollen Erhaltung, Erneuerung und Pflege der bestehenden Bausubstanz. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzugliedern. Die optimale Eingliederung der Bauten und Anlagen ins Ortsbild muss von den Gesuchstellern erbracht und begründet werden.2 Die Dorfzone dient der gemischten baulichen Nutzung. Sie besteht aus Bauten für das Wohnen, höchstens mässig störendem Gewerbe und landwirtschaftlichen Betrieben.3 Als 'mässig störend' gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind oder nicht dauernd auftreten.

Art. 11

- A -
Arenenberg

Diese Zone dient der Erhaltung und Entwicklung des landwirtschaftlichen Bildungs- und Beratungszentrums Arenenberg.

Art. 12

- Oe -
öffentliche Bauten
und Anlagen

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche oder zu öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.

Art. 13

- Kd -
Kulturdenkmäler

- 1 Diese Zone dient der gemischten baulichen Nutzung mit Wohnungen und bis mässig störendem Gewerbe.
- 2 Diese Zone bezweckt den Schutz, die Pflege und Erhaltung der Kapelle Mannenbach und Schloss Louisenberg, der Schlösser Salenstein, Eugensberg, Arenenberg und Ruine Sandegg samt deren Umgebung und aller schützenswerten dazugehörenden Bauten, Baumgruppen, Anlagen etc., um ihre historischen und ästhetischen Werte der Gemeinde zu sichern.
- 3 Sämtliche bewilligungspflichtigen Um- und Anbauten bedürfen der Stellungnahme des kantonalen Amtes für Denkmalpflege.

Art. 14

- Sa -
Sandegg

- 1 Diese Zone dient der sinnvollen Erhaltung, Erneuerung und Pflege der bestehenden Bausubstanz. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Gebiet einzugliedern.
- 2 Diese Zone dient der gemischten baulichen Nutzung. Sie besteht aus Bauten für das Wohnen und höchstens mässig störendem Gewerbe.
- 3 Diese Zone unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht.

Art. 15

- Pk -
Parkzone

- 1 In dieser Zone sind Kleinbauten gemäss Art. 35 und Anlagen zulässig, soweit sie der Erhaltung oder Wiederherstellung historischer Parkanlagen dienen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn der Charakter der Parkanlage dies bedingt.
- 2 Innerhalb der Parkzone sind die Bäume und Bepflanzungen grundsätzlich geschützt.
- 3 Sämtliche bewilligungspflichtigen Veränderungen bedürfen der Stellungnahme des kantonalen Amtes für Denkmalpflege.

Art. 16

- Bz -
Bahnzone

- 1 Diese Zone umfasst die bestehenden Bahnanlagen.
- 2 Für Bauten und Anlagen, die zwingend zum Bahnbetrieb gehören, gelten die eidgenössischen und kantonalen Gesetze und Vorschriften.
- 3 Für alle anderen Bauten gelten die Bauvorschriften der Dorfzone.

Zonen des Nichtbaugebietes**Art. 17**

- Lw -
Landwirtschaftszone

Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen gemäss Raumplanungsgesetz. Die Bauten und Anlagen sind bestmöglich in die Landschaft einzupassen.

Art. 18

- Ls -
Landschaftsschutzzone

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die dauernde Erhaltung der unterschiedlichen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.
- 2 Bauten und Anlagen sind in dieser Zone untersagt, wenn sie nicht zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Sie sind bestmöglich in die Landschaft einzupassen.
- 3 Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung wird durch diese Zonenvorschrift nicht berührt.

Art. 19

- Ns -
Naturschutzzone

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz und eine angepasste Pflege der unterschiedlichen Gebiete. Bauten und Anlagen sind untersagt.
- 2 Die auf das gebietsspezifische Schutzziel ausgerichteten Pflegemassnahmen werden mittels Verträgen oder Verfügungen geregelt.

Art. 20

*)

Zonenüberlagerungen**Art. 21**

- ZaF -
Zone archäologischer
Funde

- 1 Die Zone archäologischer Funde erfasst Gebiete mit erkannten oder erwarteten Fundstellen, die vor ihrer Veränderung oder Zerstörung der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen sind.
- 2 Aushubarbeiten, Geländeänderungen und Erdbewegungen innerhalb dieser Zonen sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

3 Der Gemeinderat ist in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Archäologie befugt, Massnahmen zur Sicherstellung der Fundstätten zu treffen.

Art. 22

- GP -
Gestaltungsplanpflicht

Diese Gebiete unterstehen einer Gestaltungsplanpflicht gemäss PBG.

Art. 23

- USP -
Umgebungsschutz-
perimeter

Bauten und Anlagen in diesen Zonen sind sorgfältig in die weitere Umgebung einzupassen.

Art. 24

- HW -
Hochwasserschutzgebiet

Diese Gebiete innerhalb des Hochwasserprofils (396,80 müM) bedürfen einer speziellen Beurteilung. Bauten und Anlagen können mit Auflagen verbunden werden, welche Schäden an Gebäuden und Mobiliar vermeiden helfen.

C. ERSCHLIESSUNG

Art. 25

Öffentliche
Erschliessung

Der Bau von öffentlichen Erschliessungsanlagen erfolgt gemäss PBG.

Art. 26

Beiträge,
Gebühren

Beiträge und Gebühren werden nach den Grundsätzen gemäss PBG erhoben. Die notwendigen Vorschriften sind respektive werden im kommunalen Reglement 'Erschliessungsbeiträge' geregelt.

Art. 27 **)

Übernahme
privater Erschliessungen

Die Übernahme bestehender privater Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde erfolgt gemäss dem kommunalen Reglement 'Erschliessungsbeiträge' der technischen Werke.

D. BAUVORSCHRIFTEN + MESSWEISEN

Art. 28

- Baudichte
- 1 Die bauliche Dichte eines Grundstückes wird durch die Ausnützungsziffer festgelegt. Die anrechenbare Bruttogeschossfläche richtet sich nach PBV. Die anrechenbare Landfläche wird nach PBV berechnet.
 - 2 Die Ausnützungsziffer wird gemäss PBV berechnet.

Art. 29

- Bauweise
- Als Normalbauweise gelten freistehende Einzelbauten (offen) und Reihengebäuden (halboffen). Die maximale Gebäudelänge ist gemäss Art. 5 resp. Anhang I festgelegt (vgl. PBV).

Art. 30

- Besitzstandsgarantie
- Die Besitzstandsgarantie von Bauten und Anlagen richtet sich im Baugebiet nach PBG und im Nichtbaugebiet nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

Art. 31

- Bestehende Bauten
- Bestehende Gebäude im Baugebiet können im Rahmen des Altbauvolumens ausgebaut und genutzt werden, sofern keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden. Die besonderen Interessen des Ortsbildschutzes sowie andere gewichtige private und öffentliche Interessen sind zu berücksichtigen.

Art. 32

- Bauten
- Allgemeine Bauten werden in Hauptbauten und Kleinbauten unterteilt.

Art. 33

- Schützenswerte Objekte (NHG)
- Bestehende Gebäude, welche im kommunalen Schutzplan als „besonders wertvoll“ eingestuft sind, sind zu erhalten. Wertvoll eingestufte Gebäude sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die dazu gültigen Erhaltungsrichtlinien sind im kommunalen Schutzplan und den dazugehörigen Bestimmungen verankert.

Art. 34

- Anlagen
- Als Anlagen gelten Hauszufahrten, Parkplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen, Wege, sowie ebenerdige Teile ohne Schattenwurf und dergleichen.

Art. 35

- Kleinbauten
- Als Kleinbauten gelten unbewohnte, freistehende oder angebaute Bauten von höchstens 40 m² Grundfläche, max. 3,5 m Gebäudehöhe und max. 7,0 m Firsthöhe.

Art. 36

Immissionen

- 1 Bauten und Anlagen sind unzulässig, wenn aus ihrer bestimmenden Nutzung, bei Anwendung der nach dem Stand der Technik möglichen Massnahmen, übermässige Einwirkungen auf die Umgebung auftreten. Massgebend sind die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung, wie auch die Immissionsstufen im Anhang I.
- 2 Für den Lärm gelten die zugeordneten Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV. Daneben wird unterschieden zwischen nicht störenden, mässig störenden und stark störenden Betrieben.

Abstands- und Höhenvorschriften**Art. 37**

Baulinien

Die Baulinien heben alle anderen Abstandsvorschriften auf.

Art. 38

Grenzabstände

- 1 Die Grenzabstände richten sich nach Art. 5 respektive Anhang I.
- 2 Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung der benachbarten Grundeigentümer und mit Bewilligung der Gemeindebehörde herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.
- 3 Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel gegenüber der am meisten nach Süd - Südwest gerichteten Hauptwohnseite einer Hauptbaute. Bei Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat, gegenüber welcher Fassade der grosse Grenzabstand einzuhalten ist.
- 4 Der kleine Grenzabstand gilt gegenüber den übrigen Grenzen.
- 5 Unterirdische Bauten sowie Erdkollektoren, die äusserlich nicht in Erscheinung treten, dürfen bis 0,5 m an die Nachbargrenze erstellt werden, sofern von ihnen keine nachteilige Wirkungen ausgehen. Andernfalls gelten Minimalabstände von 3,0 m.
Diese Regelung gilt auch für Anlagen gemäss Art. 34.
- 6 Kleinbauten gemäss Art. 35 dürfen einen verminderten Grenzabstand von 3,0 m.

Art. 39Besondere
Abstandsvorschriften

- 1 Für tote Anlagen, die den baurechtlichen Vorschriften unterliegen, gilt ein Grenzabstand von mindestens der Hälfte der Höhe. Gegenüber Strassen und Wege gilt das Gesetz über Strassen und Wege (StrWG). Die Anlage darf eine maximale Höhe von 2,0 m aufweisen.
- 2 Die Stützmauern können an die Grenze gestellt werden, wenn sie gegen die Nachbarparzelle nicht mehr als 0,3 m aus dem Boden ragen.

- 3 Bei Abgrabungen oder Auffüllungen ist ein Grenzabstand von 0,5 m (ausgenommen StrWG) einzuhalten. Sie dürfen nicht verunstaltend wirken und sind dem gewachsenen Terrain und den benachbarten Grundstücken anzugleichen.
- 4 Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis von 2:3 angelegt werden.

Art. 40

Strassenabstände für Bauten

Soweit keine Baulinien festgelegt sind, gelten für Bauten und Anlagen die Vorgaben gemäss StrWG.

Art. 41

Grenzabstände Nichtbaugelände

Im Nichtbaugelände beträgt der minimale Grenzabstand innerhalb der Zone allseitig 4,0 m, gegenüber Bauzonen mindestens 10,0 m.

Art. 42

Mehrlängenzuschläge

Mehrlängenzuschläge werden zu den Grenzabständen hinzugerechnet, sofern die Gebäudelänge 20,0 m überschreitet. Die Grenzabstände müssen um 1/3 der Mehrlänge vergrössert werden, jedoch um höchstens 4,0 m.

Art. 43

Gebäudeabstände

- 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Der Gebäudeabstand ist nur für Hauptbauten vorgeschrieben.
- 2 Der Gebäudeabstand richtet sich nach den Schutzabständen gemäss kant. Brandschutzrichtlinien.

Art. 44

Waldabstand

Der Waldabstand richtet sich nach PBG.

Art. 45

Gewässerabstand

Der Gewässerabstand richtet sich nach PBG.

Art. 46

Höhenvorschriften

Die Gebäudehöhe wird gemäss PBV gemessen.

Äussere Gestaltung der Bauten und Anlagen**Art. 47**

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

- 1 Bauten und Anlagen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen. Sie haben sich zudem so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören, sofern nicht in der jeweiligen Nutzungszone weitergehende Anforderungen formuliert sind.
- 2 Der Gemeinderat kann die entsprechende Umarbeitung von Baugesuchen verlangen.

Art. 48

*)

Art. 49

Farbgebung

Dach- und Fassadenflächen sind mit einem auf die Umgebung abgestimmten Farbton zu versehen. Bei Neu- und Umbauten müssen zu gegebener Zeit die Farbmuster angesetzt und bewilligt werden.

Art. 50

Riegelkonstruktion

Bei Aussenrenovationen bestehender Bauten sind Riegelkonstruktionen wenn möglich sichtbar zu erhalten oder wieder sichtbar zu machen.

Art. 51Dachform
Dachbedeckung

- 1 Hauptbauten sind in der Dorfzone mit symmetrischen Giebeldächern und mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zu versehen. Diese sind mit matten Ziegeln einzudecken.
- 2 In der Wohnzone W1, W2 und WG hat die Neigung der Giebeldächer von Hauptbauten gegenüber der Horizontalen vom Dachgesims bis Dachfirst 25 bis 50 Grad zu betragen. Diese sind mit Bedachungsmaterial wie Ziegel oder Eternitschiefer einzudecken. Der Gemeinderat kann Flach- oder Pultdächer bewilligen.
- 3 Für gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten beträgt die minimale Dachneigung 15 Grad.
- 4 Bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Bauten kann dunkler, vorzugsweise brauner Welleternit als Dacheindeckung zugelassen werden.
- 5 Dächer mit mehr als 30 Grad sind in der Regel mit Schneefängen zu versehen.

Art. 52Dachaufbauten
Dacheinschnitte

- 1 Dachaufbauten an Schrägdächern dürfen höchstens bis 0,6 m (senkrecht gemessen) unter die Firstlinie reichen.
- 2 Die Summe der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die Hälfte, in der Dorfzone ein Drittel der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten.
- 3 Die einzelnen Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- 4 In der Dorfzone sind Dachaufbauten als Quergiebel, Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden. Störende Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Dachaufbauten sollen sich in die Umgebung und das Objekt einfügen. Dachaufbauten sind in der Regel im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken, die Seitenwände sind in der Regel im Farbton des Daches zu halten.
- 5 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

- 6 Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster sowie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten erlaubt. Die gesamte Fensterfläche darf höchstens einen Zehntel der Bodenfläche des zugehörigen Raumes betragen.

Art. 53

Reklameanlagen

Reklameanlagen haben sich nach PBG und PBV zu richten. Sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Art. 54

Fenster

- 1 Fensterflächen sind in der Dorfzone wenn möglich mit Sprossen zu unterteilen.
- 2 In der Dorfzone sind Fenster von Wohnräumen wenn möglich mit seitlichen Fensterläden zu versehen.

Umgebungsgestaltung

Art. 55

Terraingestaltung

Die Terraingestaltung hat sich dem Geländeverlauf in der Umgebung anzupassen. Das gewachsene Terrain darf in der Regel nicht oder nur in geringfügigem Ausmass verändert werden.

Art. 56

Parkflächen

- 1 Bei Neuerstellung, Umbau, Zweckveränderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage ist der Eigentümer verpflichtet, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge nach den folgenden Angaben zu erstellen:

- Einfamilienhäuser	2 Ein- oder Abstellplätze
- Mehrfamilienhäuser:	
Wohnungen bis 2 Zimmer	1,0 Ein- oder Abstellplatz
Wohnungen bis 3 Zimmer	1,5 Ein- oder Abstellplätze
Wohnungen bis 4 Zimmer + mehr	2,0 Ein- oder Abstellplätze
Pro Wohnung zusätzlich	0,5 Besucherparkplätze (gesamthaft aufgerundet)
- 2 Garagenvorplätze gelten als Abstellplätze.
- 3 Für alle anderen Bauten oder Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze in Anlehnung an die gültigen Normen (SNV). In der Regel soll die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze in Garagen oder Einstellhallen verfügbar sein.
Oberflächenwasser von Autoabstellplätzen und -zufahrten auf Privatgrundstücken darf nicht auf Strassen bzw. Trottoirs geleitet werden.

Art. 57

Einzäunungen

Einzäunungen sollen dem ländlichen Charakter der Besiedlung Rechnung tragen. Im übrigen gelten die Vorschriften des Gesetzes über Flur und Garten sowie des Gesetzes über Strassen und Wege sowie dessen Verordnungen. Die Regelungen im FIGG gelten auch für Einzäunungen, die baurecht-

lich relevant sind.

Art. 58

*)

Art. 59

*)

E. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 60

Baugesuch

Das Baugesuch ist auf einem bei der Gemeindekanzlei erhältlichen Formular 4-fach dem Gemeinderat einzureichen. Pläne sind im Format A 4 zu falten. Details sind im "Informationsblatt für Bauherren und Architekten" der EG Salenstein aufgeführt.

Art. 61

Ausnahmebewilligungen

Der Gemeinderat kann bei begründeten Gesuchen Ausnahmen im Rahmen des PBG bewilligen.

F. BAUAUSFÜHRUNG , -KONTROLLEN, -BEZUG

Art. 62

Benützung von öffentlichem Grund für private Zwecke

Die Benützung von öffentlichem Grund für private Zwecke, insbesondere bei Ausführung von Bauarbeiten, ist nur mit Bewilligung des Gemeinderates gestattet. Er bestimmt den Umfang und die näheren Bedingungen für die Benützung und verfügt über die nötigen Vorkehrungen zum Schutze der öffentlichen Einrichtungen, der allgemeinen Sicherheit und der Wiederinstandstellung des benützten Grundes.

Art. 63

Baukontrolle

Der Vollzugsbehörde sind die geforderten Kontrollen (PBV) unaufgefordert zu melden, und bis zur Bauvollendung jederzeit Zugang zu gewähren.

Art. 64

Bezug

Bauten, die ständigem Aufenthalt von Personen dienen, dürfen erst bezogen werden, wenn die Sicherheit gewährleistet ist und Treppen- und Balkongeländer montiert sind.

Art. 65

Verantwortung

Die Erteilung der Baubewilligung und die Vornahme der Baukontrolle entbindet weder den Bauherrn noch Bauleiter oder Unternehmer von der eigenen Verantwortung für die Ausführung von Bauten und Anlagen.

Art. 66

Baukunde

Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und sachgerecht zu unterhalten. Ganz oder teilweise zerstörte Bauten oder Anlagen sind zu beseitigen, wenn sie nicht innert angemessener Frist wieder aufgebaut oder neu erstellt werden.

G. VOLLZUG, STRAFEN, GEBÜHREN**Art. 67**

Vollzug

Der Vollzug dieses Baureglementes ist Sache des Gemeinderates.

Art. 68

Strafen

Eine ausgesprochene Strafe befreit nicht von der Pflicht, vorschriftswidrige Bauten und Anlagen zu beseitigen, resp. reglementskonform abzuändern. Das Prinzip der Verhältnismässigkeit ist zu beachten.

Art. 69

Gebühren

- 1 Es sind Gebühren gemäss Gebührentarife der Gemeinde Salenstein zu entrichten.
- 2 Auslagen für Fachgutachten und Rechtsbeihilfen werden in ausgewiesenen Fällen separat und zusätzlich erhoben.

H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**Art. 70**

Inkrafttreten

- 1 Das vorliegende Reglement tritt mit Datum der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt in Kraft.

Ausserkraftsetzung
bisheriger Erlasse

- 2 Mit Inkrafttreten dieses Reglements treten alle ihm widersprechenden Bestimmungen ausser Kraft, insbesondere das Baureglement der EG Salenstein vom 11.07.1989 und der Zonenplan der EG Salenstein vom 11.05.1982.

Intertemporales
Recht

- 3 Bei Inkrafttreten dieses Baureglementes noch nicht rechtskräftige Baubewilligungen und Planungsvorlagen sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.
- 4 Die bestehenden Quartier- und Gestaltungspläne behalten ihre Gültigkeit.

*) vom Departement für Bau und Umwelt nicht genehmigt, vgl. Entscheid Nr. 65 vom 14.07.2005
 **) vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit Hinweisvermerk, vgl. Entscheid Nr. 65 vom 14.07.2005

ANHANG I*Tabelle der Höchst- und Mindestmasse (Art. 5)*

Zone	Ausnützungsziffer	min. kleiner Grenzabstand für Hauptbauten (5)	min. grosser Grenzabstand für Hauptbauten (5)	max. Gebäudelänge (4)	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe	Lärmstufen Empfindlichkeitsstufen ES (6)	Immissionen Generelles Immissionsmass (7)
W 1	0,3	4 m	8 m	25 m	5 m	8,5 m	II	A
W 2	0,4	4 m	8 m	35 m	7,5 m	11,5 m	II	A
WG	0,45 ⁽³⁾	4 m	8 m ⁽²⁾	40 m	7,5 m	11,5 m	III	B
D	0,7 ⁽¹⁾	4 m	8 m ⁽²⁾	35 m	9 m	14,5 m	III	B
A		4 m	8 m ⁽²⁾	50 m	11 m	14,5 m	III	B
Oe		4 m	8 m	50 m	11 m	14,5 m	III	B
Kd							III	B
Sa		4 m	8 m	35 m	9 m	14,5 m	III	B
Pk							II	A
Bz	0,7 ⁽¹⁾	4 m	8 m	35 m	9 m	14,5 m	III	C
Lw		4 m						
Ls		4 m						

¹⁾ Ausnahmen vgl. Art. 31

²⁾ Grenzabstand bei reinen Gewerbebauten unter sich allseitig 4 m.

³⁾ Bei mehr als 33 % gewerblicher Nutzung in WG max. 0,5.

⁴⁾ Mehrlängenzuschläge vgl. Art. 42.

⁵⁾ Grenzabstand für Kleinbauten und für Anlagen 3 m.

⁶⁾ vgl. Art. 36

⁷⁾ Generelles Immissionsmass - Stufen

Stufe A Als 'nicht störend' gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten als sie aus dem Wohnen entstehen.

Stufe B Als 'mässig störend' gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind oder nicht dauernd auftreten.

Stufe C Betriebe mit weitgehenden Auswirkungen gelten als 'stark störend'.