



GEMEINDE SOMMERI

BAUREGLEMENT

Stand 2015

INHALTSVERZEICHNIS

BAUREGLEMENT	2
1. ALLGEMEINES	2
1.1 Zweck und Geltungsbereich	2
1.2 Vorbehalt weiterer Vorschriften	2
1.3 Zuständigkeiten	2
2. ZONENVORSCHRIFTEN	3
2.1 Tabellen	3
2.1.1 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse bei Regelbauweise	3
2.1.2 Tabelle der zulässigen Bauweise und Immissionen	4
2.2 Bauzonen	5
2.2.1 Dorfzone D	5
2.2.2 Wohnzone W 2	5
2.2.3 Gewerbezone mit Wohnen G	5
2.2.4 Spezialzone Bildungsstätte SB	6
2.2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	6
2.2.6 Freihaltezone Fh	6
2.3 Nichtbauzonen	6
2.3.1 Landwirtschaftszone Lw	6
2.3.2 Landschaftsschutzzone Ls	7
2.3.3 Forstzone Fo	7
2.4 Übrige allgemeinverbindliche Inhalte	7
2.4.1 Hecken, Bachgehölze	7
3. BAUVORSCHRIFTEN	7
3.1 Begriffsdefinitionen	7
3.1.1 Kleinbauten	7
3.1.2 Dachgesimse	7
3.1.3 Unterirdische Bauten	8
3.1.4 Regelbauweise	8
3.1.5 Gebäudehöhe (<i>vgl. Illustration 1 im Anhang</i>)	8
3.1.6 Gebäudelänge / Gebäudebreite	8
3.1.7 Bauliche Dichte	8

3.1.8	Bauweise	9
3.1.9	Lärmimmissionen	9
3.1.10	Übrige Immissionen	9
3.2	Abstandsvorschriften	9
3.2.1	Baulinien	9
3.2.2	Strassenabstände (vgl. <i>Illustration 2 im Anhang</i>)	10
3.2.3	Grenzabstände (vgl. <i>Illustration 3 im Anhang</i>)	10
3.2.4	Zusammenbau	10
3.2.5	Mehrlängenzuschlag	10
3.2.6	Gebäudeabstand	11
3.2.7	Wald-, Gehölz- und Gewässerabstand (vgl. <i>Illustration 4 im Anhang</i>)	11
3.3	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	11
3.3.1	Grundsatz	11
3.3.2	Umgebungsschutz Dorfzone	11
3.3.3	Staffelung der Baukörper	11
3.3.4	Dachgestaltung	12
3.3.5	Dachaufbauten, Dacheinschnitte	12
3.3.6	Antennenanlagen	12
3.3.7	Reklameanlagen	12
3.3.8	Silotürme	12
3.4	Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone	13
3.4.1	Allgemein	13
3.4.2	Farb- und Materialgebung	13
3.4.3	Riegelkonstruktionen	13
3.4.4	Fassaden	13
3.4.5	Fenster	13
3.4.6	Dachgestaltung / Dachaufbauten	13
3.5	Umgebungsgestaltung	14
3.5.1	Terraingestaltung	14
3.5.2	Einzäunungen, Mauern, Bepflanzungen	14
3.5.3	Kinderspielplätze	15
3.5.4	Abstellplätze, Einstellräume	15
3.5.5	Ausfahrten von Einstellräumen und Abstellplätzen (vgl. <i>Illustration 6 im Anhang</i>)	15
3.5.6	Kehrichtbeseitigung	15
3.5.7	Ablagerungsverbot	16

3.6	Weitere Vorschriften	16
3.6.1	Schneefänge	16
3.6.2	Gebäudeunterhalt und -abbruch	16
3.6.3	Alternativenergieanlagen	16
3.7	Ausnahmen von den Bauvorschriften	17
3.7.1	Ausnahmebewilligung	17
3.7.2	Besitzstandsgarantie	17
4.	BEWILLIGUNGSVERFAHREN / VOLLZUG	17
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	18
4.2.1	Bauaufsicht	18
4.2.2	Meldepflicht / Baukontrolle	18
4.3	Inanspruchnahme öffentlicher Strassen und Wege	18
4.4	Bezug von Bauten	18
4.5	Gebühren	18
5.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	19
5.1	Inkrafttreten	19
5.2	Ausserkrafttreten und Änderungen bisheriger Erlasse	19
5.3	Anhang	19
5.4	Übergangsbestimmungen	19
	ANHANG : ILLUSTRATIONEN	21

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

BauR	Baureglement Sommeri
EnergieG	Energiegesetz vom 22.12.1986
EnergieV	Verordnung zum Energiegesetz und zum Bundesbeschluss für eine sparsame und rationelle Energienutzung vom 8.3.1988 und 11.5.1993
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 erlässt die Gemeinde Sommeri das nachstehende

BAUREGLEMENT 1994 / 2001

1. ALLGEMEINES

1.1 Zweck und Geltungsbereich

- ¹ Das Baureglement bezweckt in Verbindung mit dem Zonenplan eine geordnete Besiedelung und zweckmässige Nutzung des Bodens. Es erstrebt eine zweckdienliche, der Nutzung angepasste Erschliessung, eine geordnete Bebauung und regelt die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie den haushälterischen Umgang mit dem Boden und den Energieressourcen. Im weiteren dient das Baureglement zur Erhaltung des vertrauten Dorfbildes und zum Schutz der natürlichen Landschaft.
- ² Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet und ist grundeigentümerverbindlich.
- ³ Es gilt für sämtliche Nutzungspläne, Bauten und Anlagen sowie für Terrainveränderungen.

1.2 Vorbehalt weiterer Vorschriften

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

1.3 Zuständigkeiten

Der Gemeinderat ist zuständig für das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei.

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 Tabellen

2.1.1 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse bei Regelbauweise

Zonenart	vgl. Art. im BauR	max. Ausnutzungsziffer	max. Geb. höhe	Geschoss- zahl ^{a)}	max. Geb. länge	min. Grenzabstand für Bauten ^{b)c)d)} klein gross
vgl. Art. im BauR		3.1.7	3.1.5	3.1.5	3.1.6	2.2.3
Dorfzone	D	0,60	7,5 m	-	35 m	4 m 6 m ¹⁾
Wohnzone	W 2	0,40	6,5 m	1 - 2	25 m / 30 m ⁴⁾	4 m 8 m
Gewerbezone mit Wohnen	G	1,00	9,0 m	-	50 m	5 m ³⁾ 5 m ³⁾
Spezialzone Therapie und Betreuung	STB	-	7,0 m	-	50 m	4 m 8 m
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	-	8,0 m	-	40 m	5 m 8 m
Landwirtschaftszone	LW	-	7,5 m / 10,0 m ²⁾	1 - 2	50 m	5 m 10 m ¹⁾

a) im Sinne einer Gestaltungsvorschrift

b) Mehrlängenzuschlag (vgl. Art. 3.2.5 BauR): in Zone W 2 ab 15 m Gebäudelänge, in den Zonen D, SB und LW ab 20 m Gebäudelänge

c) Grenzabstände für Anlagen, besondere Bauten und Bauteile: vgl. Art. 3.2.3 Abs. 6 + 7 BauR

d) Grenzabstand für Kleinbauten in allen Zonen allseitig 3 m

¹⁾ Für reine Gewerbebauten, resp. Oekonomiebauten genügt allseitig der kleine Grenzabstand

²⁾ Max. Gebäudehöhe für landwirtschaftliche Oekonomiebauten, max. Firsthöhe: 15 m

³⁾ Abstand gegenüber anderen Bauzonen vgl. Art. 2.2.3 Abs. 3 BauR

⁴⁾ Maximale Gebäudelänge für Doppelfamilienhäuser

2.1.2 Tabelle der zulässigen Bauweise und Immissionen

Zonart	Bauweise	Lärmimmissionen ES	Übrige Immissionen
<i>vgl. Art. im BauR</i>	3.1.8	3.1.9	3.1.10
Dorfzone	offen+halboffen	III	mässig störend
Wohnzone	offen + halboffen	II	nicht störend
Gewerbezone mit Wohnen	offen + halboffen	III	mässig störend
Spezialzone Therapie und Betreuung	offen + halboffen	III	mässig störend
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	offen + halboffen	III	mässig störend
Landwirtschaftszone	offen + halboffen	III*	mässig störend

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

2.2 Bauzonen

2.2.1 Dorfzone D

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

2.2.2 Wohnzone W 2

- ¹ 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.
- ² In der Wohnzone W 2 sind Ein-, Doppelein- und Zweifamilienhäuser gestattet.

2.2.3 Gewerbezone mit Wohnen G

- 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 maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie Gebäudelängen dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates um maximal 20 % 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.
- ³ Gegenüber anderen Bauzonen beträgt der Grenzabstand mindestens 8 m. Gegenüber Wohnzonen und an exponierten Lagen kann der Gemeinderat eine geeignete Randbepflanzung verlangen.
- ⁴ Der Gebäudeabstand zwischen reinen Gewerbebauten auf dem gleichen Grundstück ist, soweit die feuerpolizeilichen Abstandsbestimmungen eingehalten sind, frei.

2.2.4 Spezialzone Therapie und Betreuung STB

- ¹ Die Spezialzone Therapie und Betreuung ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Betreuung und Therapie sowie artverwandten Tätigkeiten dienen.
- ² Zulässig sind Bauten und Anlagen zur Unterbringung, Betreuung, Aus- und Weiterbildung, Beschäftigung und Freizeitgestaltung, sowie des dazu erforderlichen Umfeldes.

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 Freihaltezone Fh

- ¹ Die Freihaltezone Fh dient der Schaffung und Erhaltung von Grünräumen innerhalb der Bauzonen.
- ² Oberirdische Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Jedoch sind Freizeitanlagen wie Sitzbänke und dergleichen erlaubt.

2.3 Nichtbauzonen

2.3.1 Landwirtschaftszone Lw

- ¹ Die Landwirtschaftszone Lw umfasst Land gemäss Art. 16 RPG.
- ² Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a, 24 und 24a-d RPG.
- ³ 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.
- ⁴ Geländeformationen wie Geländekanten, Überhöhungen, die das Landschaftsbild markant prägen, sind zu erhalten.
- ⁵ Einzelne, für den betrieblichen Ablauf nachweisbar notwendige Gebäudeteile dürfen die zulässige Gebäudehöhe sowie –länge überschreiten, sofern dennoch eine gute Gesamtwirkung erreicht wird und die benachbarten Parzellen nicht zusätzlich durch Schattenwurf oder Immissionen beeinträchtigt werden.
- ⁶ Gegenüber Wohnzonen und empfindlichen Landschaftsteilen sind insbesondere zulässige grossflächige Folientunnels oder Glashäuser durch eine Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern abzuschirmen.
- ⁷ Zulässige Neubauten, namentlich Oekonomiegebäude sowie Glas- und Folientreibhäuser sind möglichst nahe an den Siedlungsrand zu platzieren, sofern sie nicht der Ergänzung vorhandener Bauten dienen.

2.3.2 Landschaftsschutzzone Ls

- ¹ Die Landschaftsschutzzone Ls bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgedehnten Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.
- ² Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Für zulässige Bauten gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- ³ Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung und Massnahmen zum Zwecke der Bodenverbesserung sowie geringfügige Terrainveränderungen werden durch diese Zonenvorschriften nicht eingeschränkt.
- ⁴ Zum Eindecken von Bachläufen und Roden von Gehölzen und Hecken können in dieser Zone keine Bewilligungen erteilt werden. Die als Unterhalt notwendige Lichtung der Gehölze ist möglich und erwünscht.
- ⁵ Waldwiesen dürfen nicht aufgeforstet und Waldränder nicht begradigt werden.

2.3.3 Forstzone Fo

Die Forstzone Fo umfasst den Wald gemäss § 2 WaldG.

2.4 Übrige allgemeinverbindliche Inhalte

2.4.1 Hecken, Bachgehölze

- ¹ Hecken und Bachgehölze sind in ihrer Fläche, Eigenart und Zusammensetzung geschützt und zu erhalten. Machen gewichtige Vorhaben eine Entfernung unumgänglich, so ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- ² Normale Pflege und Unterhalt sind gestattet und erwünscht.

2.4.2 Schutzobjekte (Kulturobjekte)

Gestrichen gemäss Entscheid DBU Nr. 5/2015, in Kraft 01.03.2015.

3. BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Begriffsdefinitionen

3.1.1 Kleinbauten

Als **Kleinbauten** gelten unbewohnte, eingeschossige, freistehende und angebaute Bauten von höchstens 40 m² Grundfläche und höchstens 3,5 m Gebäudehöhe, wie z.B. Garagen, Gartenhäuser, Pergolas, Bienenhäuser, etc..

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 Regelbauweise

- ¹ Die Regelbauweise beinhaltet die Höchst- und Mindestmasse und die Bauweise, wie sie in der Zonenordnung festgelegt sind, sowie die Bauvorschriften.
- ² Von der Regelbauweise darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes, im Interesse des Ortsbildschutzes und der Siedlungserneuerung (siehe Art. 2.2.1 BauR), oder im Sinne von § 79 PBG abgewichen werden.

3.1.5 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. 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.
- ² Die Messweise der Gebäudehöhe sowie der Geschosshöhe richtet sich nach § 8 PBV.

3.1.6 Gebäudelänge / Gebäudebreite

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

3.1.7 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):**

anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss § 10 PBV

az = _____

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.

3.1.8 Bauweise

- ¹ Es wird zwischen den folgenden Bauweisen unterschieden:
 1. **Halboffene Bauweise** (gemäss § 13 Abs. 2 PBV)
 2. **Offene Bauweise** (gemäss § 13 Abs. 3 PBV)
- ² Die Bauweise ist in der Zonenordnung festgelegt (vgl. Art. 2.1.2 BauR).

3.1.9 Lärmimmissionen

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

3.1.10 Übrige Immissionen

- ¹ Das Mass der übrigen zulässigen Immissionen wird durch die Zonenordnung bestimmt. Es wird dabei wie folgt unterschieden:
 - a) Als **nicht störend** gelten Betriebe und Anlagen, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen verursachen, als sie aus dem Wohnen entstehen, und die das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise 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 Nachisolierungen § 6 Abs. 1 PBV. Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften in Sondernutzungsplänen.
- ² Baulinien gehen den übrigen, generellen Abstandsvorschriften vor. Ausgenommen davon sind die Abstände gemäss § 46 Abs. 2 StrWG.
- ³ Über die Unterschreitung von Baulinien gegenüber öffentlichen Strassen durch unterirdische Bauten, Kleinbauten und Anlagen entscheidet 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. Bei Nachisolationen und für vorspringende Bauteile gilt § 6 PBV.
- ² Gegenüber **Flurstrassen** gilt § 20 FIGG.
- ³ Bezüglich Abstand von **Böschungen, Einzäunungen, Mauern und Bepflanzungen** gelten 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 Zonenordnung und § 4 PBV. Bei Nachisolationen und für vorspringende Bauteile gilt § 6 PBV.
- ² Der **grosse Grenzabstand** gilt in der Regel gegenüber der am meisten nach Süden / Südwesten gerichteten Hauptwohnseite einer Baute. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.
- ³ Der **kleine Grenzabstand** gilt gegenüber den übrigen Seiten.
- ⁴ Für das **Näherbaurecht** gilt § 65 PBG. Vorbehalten bleibt die Einhaltung des Gebäudeabstandes gemäss Art. 3.2.6 BauR.
- ⁵ Der **Grenzabstand für Kleinbauten** beträgt in allen Zonen allseitig minimal 3 m.
- ⁶ Der Grenzabstand für **unterirdische Bauten, Erdkollektoren, Zufahrten und Abstellplätze** beträgt minimal 0,50 m. Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen oder wesentliche Immissionen aus, so beträgt der minimale Abstand 3 m.
- ⁷ Bezüglich Abstand von **Böschungen, Einzäunungen, Mauern und Bepflanzungen** gelten Art. 3.5.1 und 3.5.2 BauR.

3.2.4 Zusammenbau

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 zu den Grenzabständen dazugerechnet, wenn die Gebäudelänge (Messweise gemäss Art. 3.1.6 Abs. 1 BauR)
 - in der Zone W 2: 15 m
 - in den Zonen D, SB und Lw: 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 gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt ein Abstand, wie er sich bei einer zwischenliegenden Grenze ergäbe.
- ³ Zwischen **Haupt- und Kleinbauten** beträgt der minimale Gebäudeabstand 3 m. Zwischen **Kleinbauten** ist der Abstand, soweit die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten sind, frei.
- ⁴ Ist bei **vor dem 1. April 1979 bestehenden Gebäuden und Grenzen** ohne Vereinbarung eines Näherbaurechtes der vorgeschriebene Grenzabstand nicht eingehalten, so gilt für neue Gebäude auf dem angrenzenden Grundstück der Gebäudeabstand als gewahrt, wenn der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten wird und keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

3.2.7 Wald-, Gehölz- und Gewässerabstand (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 Bei Bachgehölzen und Hecken gelten keine besonderen Abstandsvorschriften, soweit diese nicht als Ufergehölze gelten und damit der Waldgesetzgebung unterstehen.

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 Umbauten und Renovationen sind nach Möglichkeit baustilgerecht durchzuführen.

3.3.2 Umgebungsschutz Dorfzone

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

3.3.3 Staffelung der Baukörper

Bauten von mehr als 20 m Gebäudelänge sind, mit Ausnahme in der Gewerbezone mit Wohnen und in der Landwirtschaftszone, in der Regel im Grundriss zu staffeln oder versetzt anzuordnen.

3.3.4 Dachgestaltung

- ¹ Die Dachform und das Bedachungsmaterial ist auf die zonengerechten Bauten der näheren Umgebung abzustimmen.
- ² Hauptbauten sind, mit Ausnahme in der Gewerbezone mit Wohnen, mit Schrägdächern, vorzugsweise symmetrischen Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 25 ° und 45 °, zu versehen. Bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Bauten können auch Pultdächer mit einem Traufwinkel von mindestens 20 ° zugelassen werden.
- ³ Dachflächenfenster müssen sich in das Dachbild der näheren Umgebung einordnen. Zudem müssen sie am einzelnen Dach ein harmonisches Bild ergeben.

3.3.5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

- ¹ Dachaufbauten (Bauteile, die über die Hauptdachfläche hinausragen) sind als Quergiebel, Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden
- ² 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.
- ³ Dachaufbauten sind in der Regel im gleichen Material und in der gleichen Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

3.3.6 Antennenanlagen

- ¹ Wer eine eigene Antennenanlage errichten will, hat nach Möglichkeit eine Est-richtantenne zu erstellen.
- ² 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.

3.3.7 Reklameanlagen

- ¹ Fremdreklamen sind nur an den dafür vorgesehenen Orten (Plakatwänden) gestattet.
- ² Ausgediente Reklameanlagen sind zu entfernen.

3.3.8 Silotürme

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 Dorfzone

3.4.1 Allgemein

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

3.4.2 Farb- und Materialgebung

- ¹ Fassaden- und Dachflächen sind den zonengerechten Nachbarbauten anzupassen.
- ² Die Verwendung störender Materialien wie spiegelnde oder metallglänzende Verkleidungen ist nicht zulässig. Für Alternativenergieanlagen (vgl. Art. 3.6.3 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 Fassaden

- ¹ Die Fassadengliederung hat den Charakter des Quartiers zu berücksichtigen.
- ² Die Materialwahl der Fassaden ist den zonengerechten Bauten in der näheren Umgebung anzupassen.

3.4.5 Fenster

- ¹ Fensteröffnungen sind bezüglich Proportion, 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.

3.4.6 Dachgestaltung / Dachaufbauten

- ¹ Bauten (inkl. Kleinbauten) sind mit symmetrischen Giebeldächern herkömmlicher, quartierüblicher Neigung (Richtwert 40 - 45°) und herkömmlichen Dachgesimskonstruktionen zu versehen. Ausnahmsweise sind Pultdächer im Rahmen von Art. 3.3.3 Abs.2 BauR sowie bei Kleinbauten, gestattet.
- ² Die Dächer sind mit Tonziegeln in erdnahen Farben (Rot-, Braun-, Grautöne) einzudecken. Bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Bauten sowie bei Klein- und Anbauten können auch andere dunkle Materialien, wie 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 nicht zugelassen.
- ⁵ Ausnahmsweise sind vereinzelt Dachflächenfenster zum Zwecke der Belichtung untergeordneter Dachräume zugelassen. Das einzelne Dachflächenfenster darf in der Regel eine Fläche von 0.6 m² (Lichtmass) nicht übersteigen.

3.5 Umgebungsgestaltung

3.5.1 Terraingestaltung

- ¹ Die zulässige Terraingestaltung richtet sich nach § 69 PBG.
- ² Terrainabsätze und Stützmauern, insbesondere gegenüber Nachbargrundstücken, sind in der Regel zu vermeiden. Für unumgängliche Mauern sind landschaftsgerechte Materialien zu verwenden.
- ³ Für Terraingestaltungen entlang von **Strassen- und Wegen** gelten die Bestimmungen von § 43 StrWG, entlang von Trottoirs des Kantons und sinngemäss auch der Gemeinde zusätzlich § 15 StrWV (*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 Sträuchern und Bäumen angemessen zu bepflanzen.
- ² Baumpflanzungen können verlangt werden, sofern das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild dies erfordert.
- ³ 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.
- 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 StrWV (*vgl. auch Illustration 5 im Anhang*).
- ⁶ 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

- 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, 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;
- 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 Dorfzone.

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 Kehrichtbeseitigung

- ¹ Die Bereitstellung von Flächen für das Abfuhrgut richtet sich nach § 74 PBG.
- ² 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.
- ³ Die Container sind auf privatem Grund in geeigneten Abstellboxen für die Abfuhr des Kehrichts bereitzustellen.
- ⁴ Bei Mehrfamilienhäusern sind nachbarfreundliche und emissionsfreie Kompostplätze für Küchen- und Gartenabfälle zu schaffen.

3.5.7 Ablagerungsverbot

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

3.6 Weitere Vorschriften

3.6.1 Schneefänge

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

3.6.2 Gebäudeunterhalt und -abbruch

- ¹ Beabsichtigt der Eigentümer, ganz oder teilweise zerstörte Bauten und Anlagen wieder aufzubauen, so ist innert angemessener Frist (in der Regel innert längstens zwei Jahren) ab Schadenereignis das entsprechende Projekt einzureichen und im Anschluss an die erteilte Baubewilligung innert Jahresfrist mit dem Wiederaufbau zu beginnen.
- ² Wird auf den Wiederaufbau verzichtet, ist ein Abbruchgesuch beim Gemeinderat einzureichen. Die Abbruch- oder Aufräumungsarbeiten sind in der Regel innert Jahresfrist durchzuführen, und die Gebäudegrundfläche ist ebenerdig wenigstens begehbar zu gestalten. Dasselbe gilt für ausgehobene Baugruben, in denen innert nützlicher Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen worden ist.
- ³ Jeder Gebäudeeigentümer ist verpflichtet, seine Bauten und Anlagen mindestens so zu erhalten, dass sie für Mensch, Tier und Umgebung keine Gefahr darstellen und das Ortsbild nicht verunstaltet wird.
- ⁴ Der Gemeinderat kann nach fruchtloser Mahnung säumige Abbruch- oder Aufräumungsarbeiten sowie dringend nötigen Gebäude- oder Anlagenunterhalt durch Dritte vollziehen lassen und für deren Kosten den Eigentümer belangen.

3.6.3 Alternativenergieanlagen

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

3.7 Ausnahmen von den Bauvorschriften

3.7.1 Ausnahmebewilligung

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

3.7.2 Besitzstandsgarantie

Für 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 in einem vereinfachten Verfahren gemäss § 94 PBG bewilligen, sofern keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt werden.

4.1.3 Baugesuchsunterlagen

- ¹ Die Baugesuchsformulare sind auf der Gemeindkanzlei zu beziehen.
- ² Die Baugesuchsunterlagen gemäss § 18 PBV sind bei der Gemeindkanzlei zu Händen des Gemeinderates **dreifach** einzureichen.
- ³ Als Situationsplan ist ein beglaubigter Katasterplan einzureichen.
- ⁴ Der Nullhorizont ist als absolute Höhe in Meter über Meer anzugeben.
- ⁵ Die Kosten für sämtliche Unterlagen gehen zu Lasten des Bauherrn.

4.1.4 Bauvisiere

- ¹ Es gilt § 88 PBG. Zu visieren sind die massgeblichen Fassadenecken, die Gebäude- und Firsthöhe sowie Oberkant Erdgeschoss.
- ² Im Falle von Aufschüttungen ist auch das zukünftige Terrain zu visieren.
- ³ In besonderen Fällen kann der Gemeinderat die Erstellung weiterer Visiere verlangen.
- ⁴ Falls das Baugesuch abgelehnt wird, sind die Visiere innert einem Monat nach erfolgter Rechtskraft des Entscheides zu entfernen.

4.2 Bauaufsicht, Meldepflicht, Baukontrolle

4.2.1 Bauaufsicht

- ¹ Der Gemeinderat oder eine Fachstelle führt im Auftrag des Gemeinderates die Bauaufsicht.
- ² Die Erstellung oder Abnahme des Schnurgerüsts erfolgt auf Verlangen des Gemeinderates durch den zuständigen Nachführungsgeometer auf Kosten des Bauherrn.

4.2.2 Meldepflicht / Baukontrolle

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

4.3 Inanspruchnahme öffentlicher Strassen und Wege

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

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

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

5.1 Inkrafttreten

Dieses Reglement sowie Revisionen 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

¹ Mit Inkrafttreten dieses Reglementes werden folgende Gemeindeerlasse ausser Kraft gesetzt:

- Baureglement 1973 (RRB Nr. 2308 vom 30.10.1973)
- Zonenplan 1973 (RRB Nr. 2308 vom 30.10.1973)
- Zonenplanänderung 1977 (RRB Nr. 1397 vom 09.08.1977)
- Zonenplanänderung 1980 (RRB Nr. 2003 vom 04.11.1980)
- Richtplan 1973 (RRB Nr. 2308 vom 30.10.1973)
- Richtplanänderung 1977 (RRB Nr. 1397 vom 09.08.1977)
- Richtplanänderung 1980 (RRB Nr. 2003 vom 04.11.1980)
- Strassen-Richtplan 1973 (RRB Nr. 2308 vom 30.10.1973)

² Bereits genehmigte Sondernutzungspläne behalten weiterhin ihre Gültigkeit, soweit sie mit den vorliegenden Vorschriften vereinbar sind. Sofern erhebliche Abweichungen vorliegen, ist eine Änderung derselben einzuleiten.

5.3 Anhang

Der Anhang zu diesem Reglement hat grundsätzlich erläuternden Charakter.

5.4 Übergangsbestimmungen

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

Auflagen:

- Grundfassung: 02.04.1993 - 01.05.1993
- Revision 2001: 07.04.2001 – 07.05.2001
- Änderung Bildungsstätte: 21.12.2001 – 21.01.2002

Von der Gemeindeversammlung beschlossen:

- Grundfassung: 21.06.1993
- Revision 2001: 25.02.2002
- Änderung Bildungsstätte: 25.02.2002

Frau Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

S.Schwyter

K-H. Nufer

Vom Regierungsrat genehmigt:

- Grundfassung: am 26.04.1994 mit RRB Nr. 529

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:

- Revision 2001: am 03.05.2002 mit Entscheid Nr. 49
- Änderung Bildungsstätte: am 23.04.2002 mit Entscheid Nr. 40

NB:

Die Revision 2001 betrifft die Art. 2.1.1 / 3.1.5 (Geschosszahl), 2.1.1 (max. Geb.länge für Doppel-EFH in W 2), 2.1.1 (max. Geb.länge und Firsthöhe in Lw-Zone), 2.2.1 Abs. 3, 2.2.3 Abs. 4, 2.3.1 Abs. 2,4,5,6, 3.1.1 Abs. 1, 3.1.2, 3.1.3, 3.2.3 Abs. 6, 3.2.5 Abs.1, 3.2.6, 3.3.3, 3.3.4 Abs.2+3, 3.3.6 Abs. 2, 3.4.2, 3.4.3, 3.4.4, 3.4.6 Abs. 1+2, 3.5.1 Abs. 4, 3.5.3, 3.5.6, 3.6.2.

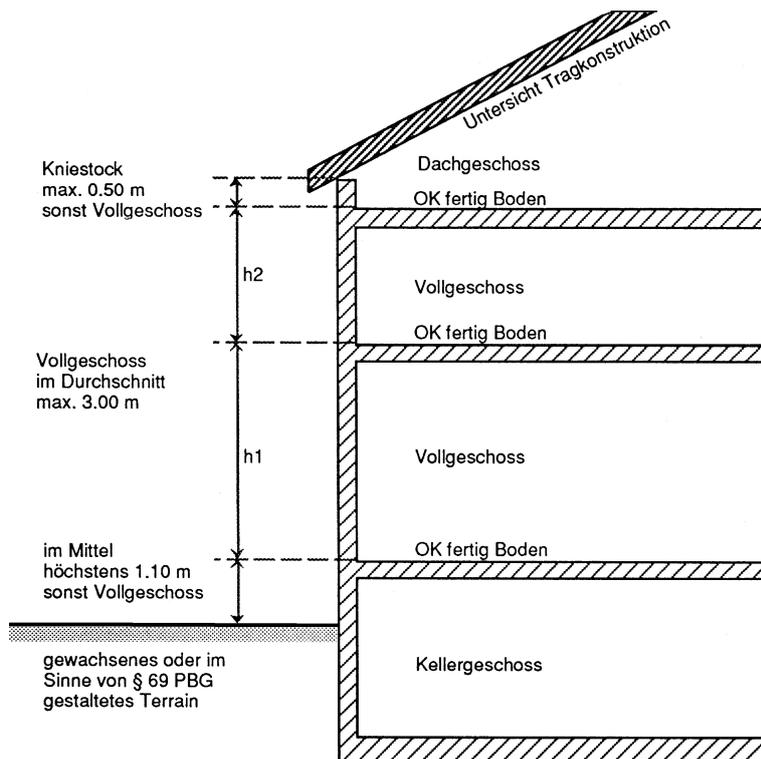
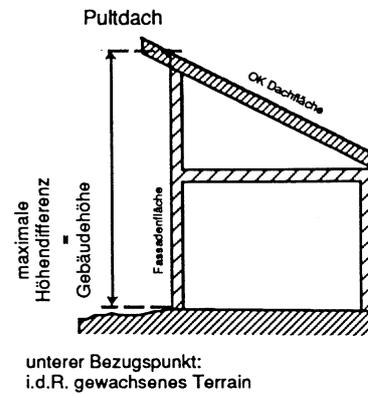
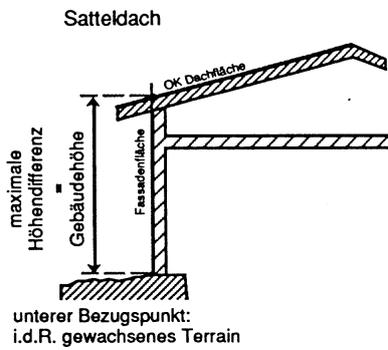
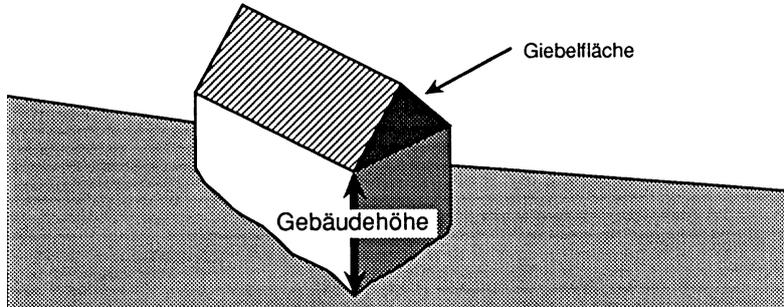
Zusammen mit der Revision 2001 sind auch alle notwendigen Anpassungen an das übergeordnete Recht vorgenommen worden.

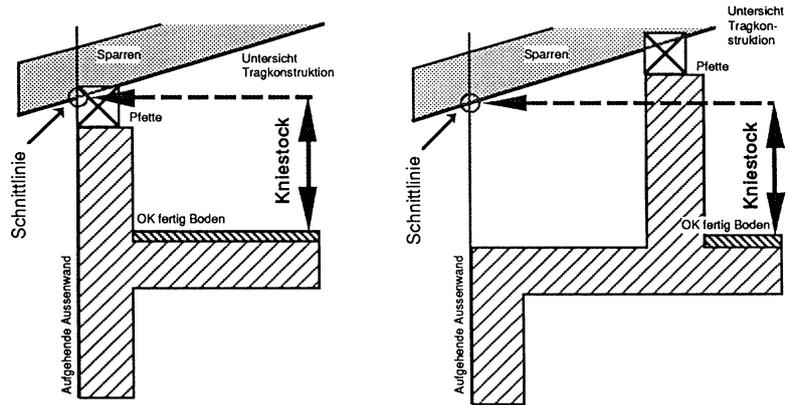
Die Änderung Bildungsstätte umfasst die Ablösung der bisherigen Zone Bildungsstätte SB durch eine weitergefasste Spezialzone Therapie und Betreuung STB.

Revision 2015: Art. 2.4.2 gestrichen gemäss Entscheid DBU Nr. 5/2015, in Kraft 01.03.2015

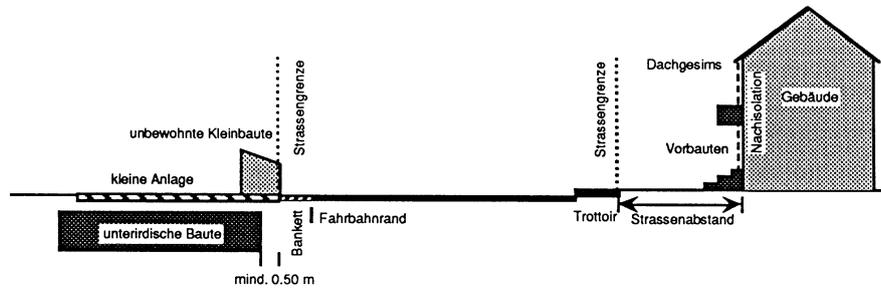
ANHANG : ILLUSTRATIONEN

1. Gebäudehöhe / Kniestock (Art. 3.1.5 BauR)

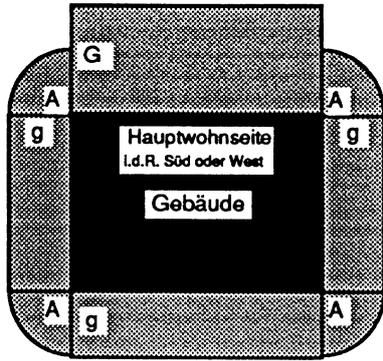




2. Strassenabstände (Art. 3.2.2 BauR)



3. Grenzabstände (Art. 3.2.3 BauR)



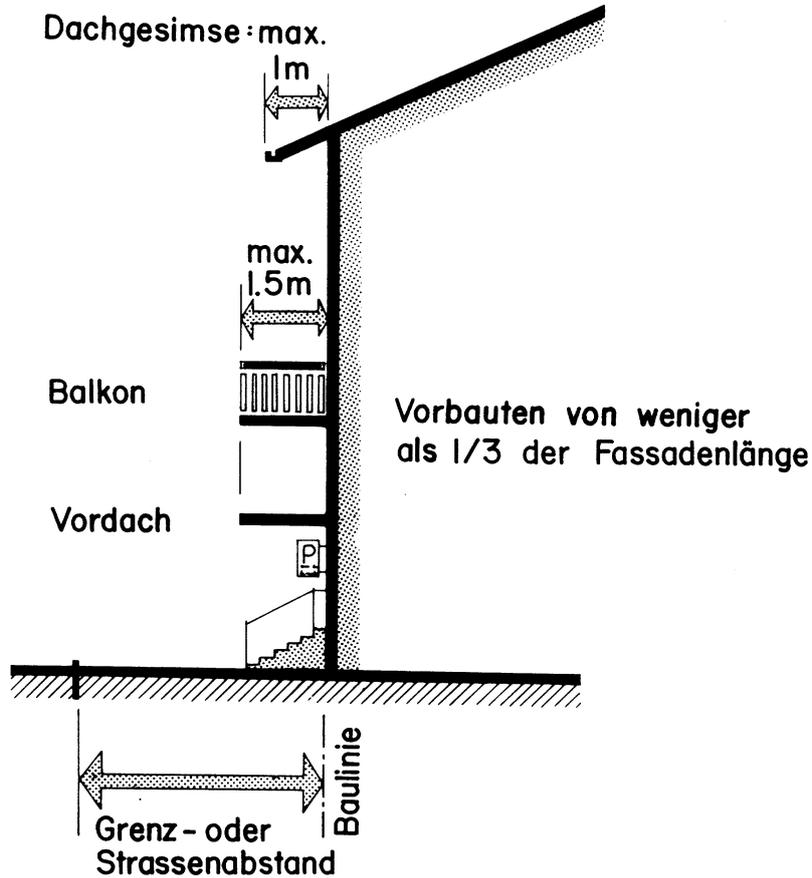
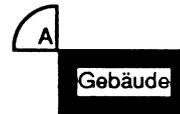
 Grenzabstandsbereich

Prinzip 1:
rechtwinklig zur Fassade

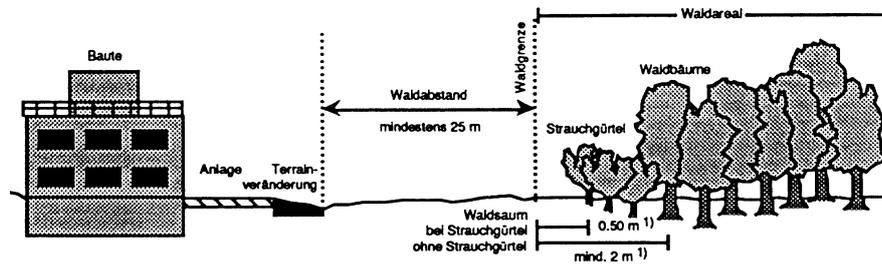


G I g grosser
kleiner
Grenzabstand

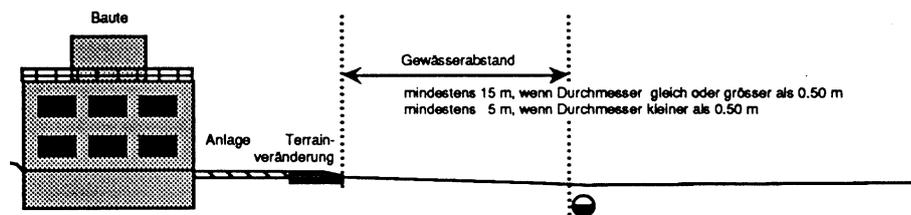
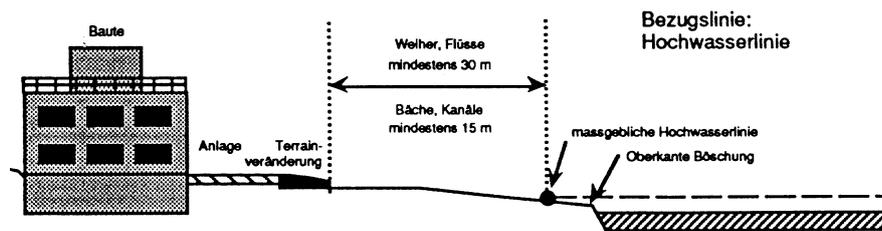
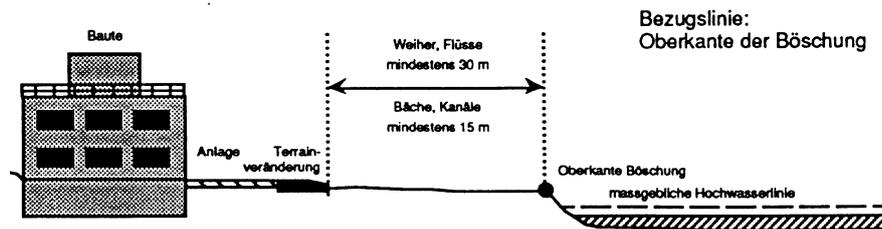
Prinzip 2:
radial um Gebäudeecke



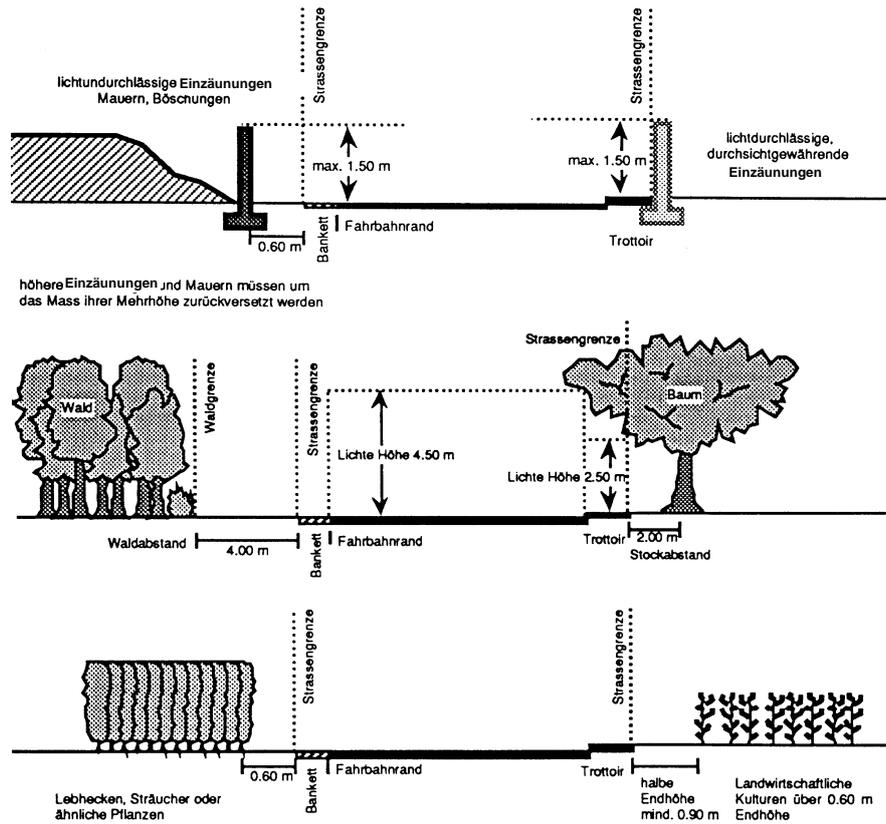
4. Wald, Gehölz- und Gewässerabstand (Art. 3.2.7 BauR)



1) § 2 Abs. 3 WaldG



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



6. Ausfahrten (Art. 3.5.5 BauR)

