

POLITISCHE GEMEINDE WIGOLTINGEN



BAUREGLEMENT

Stand: 25. Februar 2005

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	7
1.1 Zweck und Geltungsbereich	7
1.2 Bestandteile der Bauordnung	7
2. PLANUNG	8
2.1 Richtplanung	8
2.2 Zonenplanung / Baureglement.....	8
2.2.1 Inhalt, Wirkung	8
2.2.2 Erlass und Änderung des Zonenplanes und des Baureglements.....	8
2.3 Baulinienplan	8
2.4 Gestaltungsplan	8
2.5 Planungszone	9
2.6 Planaufgabe und Plangenehmigung	9
3. ERSCHLIESSUNG	10
3.1 Grundsatz.....	10
3.2 Öffentliche Erschliessung	10
3.3 Private Erschliessung	10
3.4 Landumlegung und Grenzbereinigung	10
3.5 Finanzierung	10
4. ZONENVORSCHRIFTEN	11
4.1 Zonenarten	11
4.2 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse, Immissionen, Bauweise.....	12
4.3 Bauzonen	13
4.3.1 Wohnzone W2 / W3.....	13
4.3.2 Dorfzone D	13
4.3.3 Wohn- und Gewerbezone WG2 / WG3	14
4.3.4 Industriezone I.....	14
4.3.5 Weilerzone Wz.....	14
4.3.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe.....	15
4.3.7 Sonderzone Schloss Altenklingen SzA	15
4.3.8 Golfplatzzone Gz.....	15
4.3.9 Zone für Gewächshäuser GwH.....	15

4.4	Nichtbauzone	16
4.4.1	Landwirtschaftszone Lw.....	16
4.4.3	Landschaftsschutzzone Ls.....	16
4.4.4	Naturschutzzone Ns.....	17
4.4.6	Erholungszone Eh.....	17
4.4.7	Wald und Ufergehölze	17
4.5	Übrige rechtsverbindliche Inhalte	18
4.5.1	Geschützte Naturobjekte	18
4.5.2	Geschützte Kulturobjekte	18
4.6	Zonenüberlagerungen	18
4.6.1	Zone archäologischer Funde Ar.....	18
4.6.2	Gebiete mit Gestaltungspflicht Gp	18
4.6.3	Umgebungsschutzgebiet Altenklingen USA	18
4.6.4	Umgebungsschutzgebiet US	19
4.7	Übriger Informationsinhalt	19
4.7.1	Gewässer.....	19
4.7.2	Bahnareal.....	19
5.	BAU-, ABSTANDS- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	20
5.1	Begriffsdefinitionen	20
5.1.1	Immissionen.....	20
5.1.2	Baureife.....	20
5.2	Abstandsvorschriften	20
5.2.1	Baulinien	20
5.2.2	Strassenabstände.....	20
5.2.3	Grenzabstände.....	21
5.2.4	Zusammenbau	21
5.2.5	Gebäudeabstand.....	21
5.2.6	Wald- und Gewässerabstand	21
5.3	Gestaltungsvorschriften im ganzen Gemeindegebiet	22
5.3.1	Grundsatz.....	22
5.3.2	Übergangsbereich an Dorf- und Weilerzone	22
5.3.3	Farb- und Materialgebung.....	22
5.3.4	Dachgestaltung	22
5.3.5	Antennenanlagen	22
5.3.6	Alternativenergieerzeugungsanlagen.....	22
5.3.7	Silotürme.....	23
5.3.8	Reklameanlagen und Warenautomaten	23
5.4	Besondere zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone und die Weilerzone	23
5.4.1	Grundsatz.....	23
5.4.2	Fassaden	23
5.4.3	Dachgestaltung / Dachaufbauten.....	23

5.5	Umgebungsgestaltung	24
5.5.1	Terraingestaltung	24
5.5.2	Einzäunungen, Bepflanzungen, Mauern	24
5.5.3	Vorgärten und Freiflächen	24
5.5.4	Abstellplätze, Einstellräume	24
5.5.5	Gestaltung von Grundstückszufahrten.....	25
5.5.6	Kehrichtbeseitigung.....	25
5.5.7	Spielplätze.....	25
5.6	Sicherheit, Gesundheit, Isolation	26
5.6.1	Gesetzliche Grundlagen.....	26
5.6.2	Wärmeschutz, Schallschutz, Feuchtigkeitsschutz	26
6.	BEWILLIGUNGSVERFAHREN	27
6.1	Grundsatz	27
6.1.1	Bauvisiere	27
6.1.2	Fachgutachten / Modelle.....	27
6.1.3	Baukontrolle / Meldepflicht	27
6.1.4	Verantwortlichkeit.....	27
6.1.5	Inanspruchnahme öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten.....	28
6.1.6	Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund	28
7.	VOLLZUG, STRAFEN, GEBÜHREN	29
7.1	Vollzug	29
7.2	Gebühren	29
8.	VERFAHRENSBESTIMMUNGEN	29
9.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	30
9.1	Inkrafttreten	30
9.2	Ausserkrafttreten und Änderungen bisheriger Erlasse	30
9.3	Übergangsbestimmungen	31

STICHWORTVERZEICHNIS	32
ANHANG 1 ZUM BAUREGLEMENT	36
Begriffe, Definitionen und Hinweise aus übergeordnetem Recht	36
ANHANG 2 ZUM BAUREGLEMENT	38
Grafische Erläuterungen.....	38
1. Grenzabstände	38
2. Vorbauten.....	39
3. Gebäudelänge	40
4. Gebäudehöhe	40
5. Ausnutzungsziffer und Bruttogeschossfläche	42
6. Anrechenbare Landfläche	44
AUSZÜGE AUS ÜBERGEORDNETEN GESETZEN UND VERORDNUNGEN	45
Planungsvorschriften.....	45
1. Baulinienplan	45
2. Gestaltungsplan	45
Abstandsvorschriften.....	47
1. Strassenabstände	47
2. Zusammenbau	48
3. Abstände von Wald und Ufergehölz	48
4. Abstände von Gewässer.....	49
5. Abstände für Einzäunungen und Pflanzungen	49
Gestaltungsvorschriften	50
Schutz des Ortsbildes.....	50
Weitere Vorschriften.....	50
Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund.....	50
Baubewilligungen.....	50
1. Bewilligungsverfahren.....	50
2. Bewilligungs- und Kontrollverfahren	53

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN VON DEN WICHTIGSTEN GESETZEN, VERORDNUNGEN, NORMEN UND REGLEMENTEN

BauR	Baureglement der Politischen Gemeinde Wigoltingen
EnergieG	Kantonales Energiegesetz vom 22. Dezember 1986 (RB 731)
EnergieV	Verordnung des Regierungsrates zum Energiegesetz vom 08. März 1988 (RB 731.1)
FIGG	Kantonales Gesetz über Flur und Garten vom 07. Februar 1996 (RB 913.1)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1992 (SR 814.2)
LRV	Eidg. Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (SR 814.318.142.1)
LSV	Eidg. Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
NHG	Kantonales Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 08. April 1992 (RB 450.1)
NHV	Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 29. März 1994 (RB 450.11)
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau vom 16. August 1995 (RB 700)
PBV	Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996 (RB 700.1)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SNV	Schweizerische Normenvereinigung
StrWG	Kantonales Gesetz über Strassen und Wege vom 14. September 1992 (RB 725.1)
StrWV	Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über Strassen und Wege vom 15. Dezember 1992 (RB 725.11)
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983 (SR 814.01)
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991 (SR 921.0)
WaldG	Kantonales Waldgesetz vom 14. September 1994 (RB 921)
WaldV	Verordnung des Regierungsrates zum Waldgesetz vom 26. März 1996 (RB 921.01)
WBG	Gesetz über den Wasserbau vom 25.04.1983 (RB 721.1)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

Hinweis: Die erwähnten Gesetze und Verordnungen können während den Bürozeiten auf der Gemeindeganzlei eingesehen werden. Sollte ein Gesetz oder eine Verordnung auf der Gemeindeganzlei nicht vorhanden sein, werden die Unterlagen bei Bedarf besorgt.

Gestützt auf § 5 des Planungs- und Baugesetzes vom 16. August 1995 erlässt die Politische Gemeinde Wigoltingen das nachstehende

BAUREGLEMENT

Hinweis

Aussagen und Definitionen aus übergeordnetem Recht sind im Anhang zum Baureglement sowie über das Stichwortverzeichnis am Schluss des Reglementes zu finden.

1. ALLGEMEINES

1.1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Das Baureglement ordnet in Verbindung mit den Plänen und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons das Planungs- und Bauwesen sowie den Schutz von Natur- und Kulturobjekten unter Berücksichtigung einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Es strebt eine geordnete Planung, Erschliessung und Besiedlung an und regelt die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die Terrainveränderungen.

§ 1 PBG
Art. 3 RPG

² Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet und ist für jedermann verbindlich.

1.2 Bestandteile der Bauordnung

Die Bauordnung der Politischen Gemeinde Wigoltingen umfasst das vorliegende Baureglement und den Zonenplan im Massstab 1:5000 über das ganze Gemeindegebiet. Nach Bedarf gelten nachgeordnete Erlasse wie Baulinien- und Gestaltungspläne, Beitrags- und Gebührenordnung, Werkreglemente.

§ 7 PBG

2. PLANUNG

2.1 Richtplanung

- ¹ Der Gemeinderat legt in Form von kommunalen Richtplänen insbesondere Massnahmen für eine längerfristig geordnete Gemeindeentwicklung sowie für die Nutzung und den Schutz von Landschaft und Siedlungsgebieten fest. Sie stehen jedermann zur Einsichtnahme offen. § 10, 11 PBG
- ² Richtpläne sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung.

2.2 Zonenplanung / Baureglement

2.2.1 Inhalt, Wirkung

Der Zonenplan legt zusammen mit dem Baureglement über das ganze Gemeindegebiet Art und Intensität der baulichen Bodennutzung verbindlich fest. Er gibt Aufschluss über die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet und gibt weitere rechtsverbindliche Hinweise. § 12, 13 PBG

2.2.2 Erlass und Änderung des Zonenplanes und des Baureglements

Erlass und Änderung des Zonenplanes und des Baureglements sind mit Ausnahme von geringfügigen Änderungen und Anpassungen der Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu unterbreiten § 5 PBG

2.3 Baulinienplan

Für das Festlegen von Baulinien ist die Gemeindebehörde zuständig. Dazu gelten die Bestimmungen von § 5 und § 17 PBG. § 5 PBG
§ 17 PBG

2.4 Gestaltungsplan

Das Verfahren zum Erlass eines Gestaltungsplanes richtet sich nach den §§ 5, 19 bis 24 und 29 ff PBG. § 5 PBG
§ 19-24 PBG
§ 29 ff PBG

2.5 Planungszone

Zur Sicherstellung planerischer Massnahmen oder der Erschliessung kann die zuständige Behörde Planungszone gemäss § 25-28 PBG festlegen. § 25-28 PBG

2.6 Planaufgabe und Plangenehmigung

Dieses Verfahren richtet sich nach § 29-33 PBG. § 29-33 PBG

3. ERSCHLIESSUNG

3.1 Grundsatz

In der Regel erfolgt die Realisierung von Erschliessungsanlagen auf Beschluss des Gemeinderates im Rahmen seiner Kompetenz oder auf Beschluss der Gemeindeversammlung.

§§ 35 - 38
PBG

3.2 Öffentliche Erschliessung

¹ Öffentliche Erschliessungsanlagen werden etappenweise aufgrund von Gestaltungsplänen oder von Ausführungsprojekten nach Massgabe des öffentlichen Interesses und der baulichen Entwicklung erstellt.

² Die Politische Gemeinde ist Eigentümerin der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Sie sorgt für deren Unterhalt und Erneuerung.

3.3 Private Erschliessung

¹ Die Gemeinde kann private Erschliessungen bewilligen sofern die erforderlichen Erschliessungspläne genehmigt sind.

² Rechtliche und technische Details müssen vor Bewilligungserteilung in einem separaten Vertrag geregelt werden.

3.4 Landumlegung und Grenzbereinigung

Sind einzelne Grundstücke wegen Form oder Grösse nicht zweckmässig überbaubar, erschliessbar oder zonengemäss nutzbar, nimmt der Gemeinderat eine Landumlegung oder Grenzbereinigung vor. Das Verfahren richtet sich nach § 39 bis 46 des PBG.

§§ 39 - 46
PBG

3.5 Finanzierung

Zur Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen erhebt die Gemeinde Beiträge und Gebühren aufgrund besonderer Reglemente.

§§ 47 - 59
PBG

4. ZONENVORSCHRIFTEN

4.1 Zonenarten

Die Gemeinde scheidet im Zonenplan Bau- und Nichtbauzonen aus.

Bauzonen

§ 13 PBG

- W2 Wohnzone zweigeschossig
- W3 Wohnzone dreigeschossig
- D Dorfzone
- WG2 Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig
- WG3 Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig
- I Industriezone
- Wz Weilerzone
- Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- SzA Sonderzone Schloss Altenklingen
- Gz Golfplatzzone
- GwH Zone für Gewächshäuser

Nichtbauzonen

- Lw Landwirtschaftszone
- Ls Landschaftsschutzzone
- Ns Naturschutzzone
- Eh Erholungszone
Wald und Ufergehölze

Übriger rechtsverbindlicher Inhalt

- Geschützte Naturobjekte
- Geschützte Kulturobjekte

Zonenüberlagerungen

- Ar Zone archäologischer Funde
- Gp Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
- USA Umgebungsschutzgebiet Altenklingen
- US Umgebungsschutzgebiete

Übriger Informationsinhalt

- Gewässer
- Bahnareal

4.2 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse, Immissionen, Bauweise

Zonenart	Max. Ausnützungsziffer	Max. Gebäudehöhe (m) resp. Vollgeschosse ⁴⁾	Min. Grenzabstand		Max. Gebäudelänge (m)	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV ⁶⁾
			klein (m)	gross (m)		
W2	0.35	2	4	8	30	II
W3	0.45	3	4	8	40	II
D	0.55 ¹⁾	1-3	3	5	40	III
WG2	0.35 / 0.55 ⁵⁾	2	4	8 ⁷⁾	30 ³⁾ / 40	III
WG3	0.45 / 0.65 ⁵⁾	3	4	8 ⁷⁾	40 ³⁾ / 60	III
I	--	12.0 m ²⁾	⁹⁾	⁹⁾	100 ²⁾	IV
Wz	0.55 ¹⁾	2	3	5	40	III
Oe	--	3	⁸⁾	⁸⁾	60	III
SZA	--	--	--	--	--	III
Gz	--	--	--	--	--	III
GwH	--	6 m	4	4	160	III
Lw	--	8.0 m ²⁾ , 2 ³⁾	4	8	20 ³⁾ / 45 ²⁾	III

¹⁾ Gilt für Neubauten

²⁾ Die maximale Gebäudehöhe und -länge kann mit Bewilligung des Gemeinderates für Bauten oder Bauteile überschritten werden, sofern erwiesenermassen aus betrieblichen Gründen ein erhebliches Bedürfnis dazu besteht, und die Nachbargrundstücke nicht in unzumutbarer Weise betroffen werden und die öffentlichen Interessen gewahrt bleiben.

³⁾ Diese Bestimmungen gelten nur für Wohnbauten.

⁴⁾ Als Geschosshöhe gilt die Definition gemäss §8, Abs. 3 PBV.

⁵⁾ Siehe Ziffern 4.3.3, Abs. 3 und 4 BauR.

⁶⁾ Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen ausserhalb des Baugebietes gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III.

⁷⁾ Für reine Gewerbebauten unter sich genügt allseitig der kleine Grenzabstand.

⁸⁾ halbe Gebäudehöhe

⁹⁾ siehe Ziffer 4.3.4, Abs. 3 BauR

4.3 Bauzonen

4.3.1 Wohnzone W2 / W3

- ¹ Die Wohnzone W2 / W3 dient einer Bebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern.
- ² Die Wohnzone W2 / W3 soll ruhige Wohnverhältnisse gewährleisten. Nicht störende (siehe Ziffer 5.1.1a) Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, soweit sie mit dem Wohn- und Überbauungscharakter der Umgebung vereinbar sind.
- ³ Es gilt die offene oder halboffene Bauweise.

§ 13 PBV

4.3.2 Dorfzone D

- ¹ Die Dorfzone D dient dem Schutz von Baustruktur und der Eigenart der erhaltenswerten alten Dorfteile.
- ² Die Dorfzone D ermöglicht eine gemischte bauliche Nutzung. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende (siehe Ziffer 5.1.1b) dörfliche Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe, welche vorwiegend auf eigener Futterbasis betrieben werden.
- ³ Die Dorfzone D bezweckt eine baustilgerechte Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz, der Freiräume und der Bepflanzungen. Neu-, An- und Umbauten sind insbesondere bezüglich ihrer Ausmasse, Proportionen, Gestaltung, Stellung, Materialien, Farbgebung und Umgebungsgestaltung sorgfältig und harmonisch in das bestehende Dorfbild einzuordnen. Die vorhandene Bausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten. Die Detailgestaltung richtet sich nach Ziffer 5.4 BauR.
- ⁴ Bei Neu-, Ersatz- und Umbauten kann der Gemeinderat Über- bzw. Unterschreitungen gegenüber den Höchst- und Mindestmassen bewilligen, sofern die Interessen des Ortsbildschutzes dies bedingen und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Der Gemeinderat kann in diesen Fällen eine Stellungnahme der kantonalen Amtsstelle einholen.
- ⁵ In Ergänzung von § 86 PBG bedürfen in dieser Zone auch Renovierungen, farbliche Veränderungen von Fassaden und Dächern und Gestaltung der Umgebung mit den Vorplätzen einer Bewilligung.
- ⁶ Die bestehenden, vor dem 1. April 1979 erstellten Bauten dürfen innerhalb ihres Volumens, unabhängig von der Regelbauweise (Höchst- und Mindestmasse), voll ausgebaut werden. Dabei sind die besonderen Gestaltungsvorschriften gemäss Ziffer 5.4 BauR zu beachten. Die Interessen der Nachbarn sind dabei angemessen zu berücksichtigen.

4.3.3 Wohn- und Gewerbezone WG2 / WG3

- ¹ In der Wohn- und Gewerbezone WG2 / WG3 sind nutzungsmässig durchmischte Bauten und Anlagen für Wohnen und Gewerbe zulässig.
- ² Die Betriebe dürfen höchstens mässig störend (siehe Ziffer 5.1.1b) sein. Eine Ausweitung zu stark störender oder industrieller Betriebe ist nicht statthaft.
- ³ Für reine Wohnnutzung respektive den reinen Wohnanteil gilt eine reduzierte maximale Ausnützungsziffer von 0.35 in der WG2 und 0.45 in der WG3. Diese kann auch im Rahmen eines Gestaltungsplanes nicht erhöht werden.
- ⁴ Damit die Ausnützungsziffer von 0.55 in der WG2 und 0.65 in der WG3 angewendet werden kann, muss der Gewerbeanteil mindestens 1/3 der Bruttogeschossfläche betragen. Dieses Recht gilt jeweils pro Parzelle bzw. für mehrere angrenzende Parzellen, welche dem gleichen Grundeigentümer gehören.

4.3.4 Industriezone I

- ¹ Die Industriezone dient der Aufnahme von Industrie- und Gewerbebetrieben, die in den übrigen Zonen untersagt sind. Wohnbauten sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Flachdächer sind zugelassen.
- ² In den Randgebieten der Industriezone sind Auflagen zum Schutz angrenzender Zonen zu machen.
- ³ Innerhalb der Industriezone und gegenüber der Nichtbauzone gilt für Bauten bis 9 m Höhe ein allseitiger Grenzabstand von 4.0 m; für die zusätzliche Gebäudehöhe ist der Grenzabstand um 1/3 der Mehrhöhe zu erweitern. Gegenüber gemischten Zonen und Wohnzonen beträgt der Grenzabstand für Bauten bis 9 m Höhe allseits 8 m. Für die zusätzliche Gebäudehöhe ist der Grenzabstand um 1/3 der Mehrhöhe zu erweitern.

4.3.5 Weilerzone Wz

- ¹ Die Weilerzone Wz bezweckt die Erhaltung und Pflege des Weilers unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes sowohl hinsichtlich des Charakters des ganzen Weilers, als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.
- ² Die Weilerzone dient der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe, welche vorwiegend auf eigener Futterbasis betrieben werden.
- ³ Ersatzbauten sind zulässig. Neue Bauten und Renovationen müssen dem Charakter des Weilers entsprechen.

- ⁴ Die bestehenden , vor dem 1. April 1979 erstellten Bauten dürfen innerhalb ihres Volumens, unabhängig von der Ausnützungsziffer, voll ausgebaut werden. Dabei sind die besonderen Gestaltungsvorschriften gemäss Ziffer 5.4 BauR zu beachten.

4.3.6 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 erstellt werden.
- ² Bauten haben sich in die nähere Umgebung einzuordnen.
- ³ Neue Bauten und Anlagen mit öffentlichem Personenverkehr sind so zu gestalten, dass sie auch Gehbehinderten zugänglich sind.

4.3.7 Sonderzone Schloss Altenklingen SzA

- ¹ Die Sonderzone Schloss Altenklingen SzA dient der Erhaltung und der Pflege der kulturhistorisch wertvollen Schlossanlage, ihrer Anbauten und der Umgebung.
- ² Bauliche Änderungen und Umgestaltungen des Geländes erfordern in der Regel einen Gestaltungsplan gemäss § 18 PBG.
- ³ Die Beurteilung eines Baugesuches erfolgt in jedem Fall in Absprache mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege.

4.3.8 Golfplatzzone Gz

- ¹ Die Golfplatzzone Gz dient der Anlage und dem Betrieb eines Golfplatzes mit den notwendigen Spielbahnen und „Greens“. Die Lage, Zahl und Anordnung der Golfflächen werden in einem Gestaltungsplan festgelegt. Darin sind auch Terrainveränderungen, Platz- und Wegbauten, Autoabstellplätze, landschaftliche Gestaltungen, Schutzmassnahmen und allfällige Umnutzungen bestehender Bauten zu regeln.
- ² Die Trennung der Spielbahnen erfolgt durch die Anlage natürlicher Hindernisse wie Bäume, Büsche, Hecken, Weiher und dergleichen. Die Anlage von unbefestigten Wegen und Plätzen ist erlaubt.
- ³ Die Neuerstellung von Bauten ist untersagt.
- ⁴ Zur Sicherstellung der Landesversorgung in Krisenzeiten ist der Golfplatz zu schliessen und das gesamte Areal wieder landwirtschaftlich zu nutzen.

4.3.9 Zone für Gewächshäuser GwH

- ¹ Diese Zone dient Bauten und Anlagen, welche in direktem Zusammenhang mit Produktion und Handel von Pflanzen stehen.
- ² Der Gemeinderat kann besondere Auflagen bezüglich Gestaltung, Materialien, Einpassung und Bepflanzung der Randbereiche erlassen.

4.4 Nichtbauzone

4.4.1 Landwirtschaftszone Lw

¹ Die Landwirtschaftszone Lw ist der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

² Bauten und Anlagen sind sorgfältig ins Landschaftsbild einzugliedern. Der Gemeinderat kann Auflagen in Bezug auf Proportionen, Gestaltung, Stellung, Materialwahl, Farbgebung, Dachgestaltung, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

³ Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die Erschliessung vorzunehmen. Betreffend Zufahrt und Erschliessung können Auflagen an den Bauherrn gemacht werden.

⁴ Geländeformationen, insbesondere Geländekanten und Überhöhungen, die das Landschaftsbild markant prägen, sind in der Regel zu erhalten.

⁵ Bachläufe dürfen nicht eingedeckt werden. Die bestehenden Gewässer sowie deren Uferbereiche müssen in ihrer natürlichen Erscheinung erhalten bleiben. Ufer- und Feldgehölze sowie Hecken dürfen nicht zerstört werden. Pflegeeingriffe sind erlaubt.

§ 2, § 7 NHG
§ 2 WaldG
§ 3 WaldV
§ 6 WBG

4.4.2 ^A

4.4.3 Landschaftsschutzzone Ls

¹ Die Landschaftsschutzzone Ls bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.

² Es sind nur Bauten und Anlagen erlaubt, wenn sie 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 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. Waldränder dürfen nicht begradigt und Waldwiesen nicht aufgeforstet werden. Geländeformationen, die das Landschaftsbild in wesentlicher Art prägen (z.B. Drumlins, markante Geländekanten und Terrassen), sind zu erhalten.

^A Die BauR-Ziff. 4.4.2 ist mit DBU-Entscheid Nr. 16 vom 25. Februar 2005 aufgehoben worden.

4.4.4 Naturschutzzone Ns

- ¹ Die Naturschutzzone Ns bezweckt einen umfassenden Schutz der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer heutigen Struktur mit der dazugehörenden Pflanzen- und Tierwelt. § 10 NHG
§ 13 PBG
- ² Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Andere Eingriffe sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat holt vorgängig eine Stellungnahme bzw. eine Ausnahmegewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle (Amt für Raumplanung) ein. § 7 NHG
- ³ In der Naturschutzzone gilt ein gänzlichliches Dünge-, Ablagerungs- und Deponieverbot. Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind untersagt.
- ⁴ Weitergehende Vorschriften über die Erhaltung und Pflege der Naturschutzgebiete sowie der Tier- und Pflanzenwelt werden durch Verordnungen, privatrechtliche Verträge oder Grundbucheinträge geregelt.

4.4.5 ^B

4.4.6 Erholungszone Eh

Diese Zone dient der Erholung und dem Badebetrieb am „Vago“-Weiher. Bauten und Anlagen, insbesondere für Sport und Freizeit, sowie Terrainveränderungen und Rodungen sind untersagt. Unterhalt und Pflege im üblichen Rahmen sind gestattet.

4.4.7 Wald und Ufergehölze

Für Wald und Ufergehölze gelten die Bestimmungen der Waldgesetzgebung von Bund und Kanton.

^B Die BauR-Ziff. 4.4.5 ist mit DBU-Entscheid Nr. 16 vom 25. Februar 2005 aufgehoben worden.

4.5 Übrige rechtsverbindliche Inhalte

4.5.1 Geschützte Naturobjekte

Die im Zonenplan bezeichneten Objekte sind unter Schutz gestellt. Ausserdem kann der Gemeinderat für weitere schützenswerte Einzelobjekte Anordnungen treffen. Der konkrete Schutzzumfang wird aufgrund von Einzelverfügungen unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten durch den Gemeinderat geregelt.

§ 10 NHG

4.5.2 Geschützte Kulturobjekte

Die im Zonenplan bezeichneten Objekte sind unter Schutz gestellt. Sie unterstehen in der Regel einem Abbruchverbot. Ausserdem kann der Gemeinderat für weitere schützenswerte Einzelobjekte Anordnungen treffen. Der konkrete Schutzzumfang wird aufgrund von Einzelverfügungen unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten durch den Gemeinderat geregelt.

§ 10 NHG

4.6 Zonenüberlagerungen

4.6.1 Zone archäologischer Funde Ar

¹ Die Zonen archäologischer Funde bezwecken, bekannte sowie vermutete Fundstellen - vor ihrer Zerstörung oder Veränderung - der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Geländeänderungen und Erdbewegungen aller Art innerhalb dieser Zonen sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

§ 2 NHG
§§ 25 - 31
NHV
§§ 46 - 50
NHV

² Der Gemeinderat ist in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Archäologie befugt, Massnahmen zur Sicherstellung der Fundstätten und Anordnungen über die Ausgrabungsarbeiten zu treffen.

³ Für Funde gilt Art. 724 ZGB.

4.6.2 Gebiete mit Gestaltungspflicht Gp

Die Bewilligung zur Erstellung von Bauten und Anlagen erfolgt in Gebieten mit Gestaltungspflicht Gp nur aufgrund eines rechtsgültigen Gestaltungsplanes.

§ 18-24 PBG

4.6.3 Umgebungsschutzgebiet Altenklingen USA

¹ Das Umgebungsschutzgebiet Altenklingen bezweckt die dauernde Erhaltung der Umgebung des Schlosses.

² Bauten, Anlagen und Eingriffe sind zulässig, soweit sie für die Pflege und den Unterhalt des Schlosses und der Umgebung notwendig sind und sie sich ins Umgebungsbild einfügen.

- ³ Bei Eingriffen aller Art holt der Gemeinderat eine Stellungnahme der kantonalen Fachstellen ein.
- ⁴ Werden Einzelbäume gefällt, ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- ⁵ Der Schlosswald im Umgebungsschutzgebiet bezweckt die Erhaltung der bestehenden Vegetation. Zur Erfüllung des Zonenzwecks soll der Schlosswald im Umgebungsschutzgebiet Altenklingen als stufiger Dauerwald extensiv bewirtschaftet werden. Unmittelbar am Schlosshügel ist zum Schutz des Schlosses eine niederwaldartige Bestockung mit stark verkürzter Umtriebszeit anzustreben. Der Forstdienst berät die Eigentümer in diesem Sinn.

4.6.4 Umgebungsschutzgebiet US

- ¹ Die Umgebungsschutzgebiete sollen die Umgebung der gewachsenen Orts- und Weilerbilder vor störenden Eingriffen bewahren. Diese Gebiete bezwecken einen harmonischen Übergang zwischen den Siedlungsgebieten und der Landschaft. § 10 NHG
§ 13 PBG
- ² Die ortstypischen Hochstammanlagen sind in ihrer heutigen Ausdehnung zu erhalten. Rodungen ganzer Baumgruppen, in der Regel von mehr als 5 Bäumen, sind mit dem Gemeinderat abzusprechen. In diesem Fall gilt das Ersatzprinzip. Remontierungen sind jederzeit und ohne Rücksprache möglich. Die Gemeinde kann Neupflanzungen und Remontierungen fördern. § 7 NHG

4.7 Übriger Informationsinhalt

4.7.1 Gewässer

- ¹ Bäche im Sinne von PBV § 16, Abs. 4, gehören nach RPG Art. 17 zu den Schutzzonen. Sie dürfen nicht eingedeckt werden, und ihr natürlicher Charakter ist zu erhalten, resp. wo möglich anzustreben. § 16 PBV
Art. 17 RPG
- ² Unterhalt, Korrektion und deren Finanzierung, Pflichten der Anstösser und Hinterlieger usw. richten sich nach § 5 ff des Gesetzes über den Wasserbau. § 5 WBG

4.7.2 Bahnareal

- ¹ Dieses Areal umfasst die bestehenden Bahnanlagen der SBB.
- ² Für Bauten und Anlagen, die vorwiegend Eisenbahnzwecken dienen, gelten die entsprechenden eidgenössischen Vorschriften.
- ³ Für alle anderen Bauten und Anlagen innerhalb dieses Areals gelten die Vorschriften der WG2.

5. BAU-, ABSTANDS- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

5.1 Begriffsdefinitionen

5.1.1 Immissionen

¹ Das Mass der zulässigen Immissionen wird durch die Zonenordnung bestimmt. Es wird dabei 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. Solche Betriebe gelten nicht grundsätzlich als Gewerbe, um die höhere Ausnützungsziffer nach Ziffer 4.3.3, Abs. 4 BauR auszulösen.
- b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben und 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 darauf erlassenen Verordnungen.

USG

5.1.2 Baureife

Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken gemäss § 60 PBG erstellt werden.

§ 60 PBG

5.2 Abstandsvorschriften

5.2.1 Baulinien

¹ Baulinien gehen den übrigen, generellen Abstandsvorschriften vor. Ausgenommen sind die Abstände bei Einfahrtsöffnungen gemäss § 46, Abs. 2 StrWG.

§ 44 StrWG

² Baulinien bestimmen die Grenzen, bis an welche Bauten und Anlagen gestellt werden dürfen. Für Nachisolationen gilt § 6, Abs. 1 PBV.

§ 17 PBG

5.2.2 Strassenabstände

Liegen Grundstücke an Strassen und Wegen, haben Bauten und Anlagen die Strassenabstände gemäss StrWG § 43 bis 47 einzuhalten, soweit insbesondere keine Baulinien ausgeschieden sind.

§§ 43 - 47
StrWG

5.2.3 Grenzabstände

- ¹ Der Grenzabstand von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Zonenordnung und § 4 PBV. § 4 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 Reine Gewerbebauten unter sich haben nur den kleinen Grenzabstand einzuhalten.
- ⁵ Der Grenzabstand für eine unbewohnte, freistehende oder angebaute Kleinbaute pro Grundstücksseite mit einer Grundfläche von höchstens 25 m² und einer Gebäudehöhe von höchstens 3.0 m sowie Mauern von höchstens 2.5 m Höhe können auf einer Anstosslänge von höchstens 6 m mit einem verminderten Grenzabstand von halber Gebäude- oder Mauerhöhe erstellt werden.
- ⁶ Für ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Sport- und Spielanlagen etc. ohne wesentliche Immissionen gilt ein Abstand von 0.5 m. Für alle übrigen Anlagen gilt der zonengemässe kleine Grenzabstand.
- ⁷ Der Grenzabstand für unterirdische Bauten und Anlagen beträgt 0.5 m.
- ⁸ Für das Näherbaurecht gilt § 65 PBG. § 65 PBG

5.2.4 Zusammenbau

Bei zusammengebauten Objekten gilt § 14 PBV § 14 PBV

5.2.5 Gebäudeabstand

- ¹ Der Gebäudeabstand entspricht grundsätzlich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.
- ² Für Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt grundsätzlich der Abstand, wie er sich bei einer zwischenliegenden Grenze ergäbe.
- ³ Im Einzelfall kann der Gemeinderat Unterschreitungen von Gebäudeabständen bewilligen, sofern namentlich hygienische und ortsbaulich verantwortliche Lösungen resultieren und die Vorschriften des Feuer-schutzes eingehalten sind.

5.2.6 Wald- und Gewässerabstand

- ¹ Der Wald- und Gewässerabstand von Bauten und Anlagen richtet sich nach den §§ 63 und 64 PBG. § 63+64 PBG
§ 16 PBV
- ² Unterschreitungen werden mittels Baulinien geregelt. Ausnahmen im Einzelfall richten sich nach § 80 PBG. § 80 PBG

5.3 Gestaltungsvorschriften im ganzen Gemeindegebiet

5.3.1 Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen. Sie haben sich so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören.

§ 66 PBG
Abs. 2

² Der Gemeinderat kann die Vorlegung von Material- und Farbmustern am Rohbau verlangen.

³ Der Gemeinderat kann entsprechende Umarbeitungen von Bauprojekten auf Kosten des Bauherrn verlangen.

5.3.2 Übergangsbereich an Dorf- und Weilerzone

¹ In den im Übergangsbereich an die Dorf- und Weilerzone grenzenden Gebieten kann nach den entsprechenden Zonenbestimmungen gebaut werden, sofern dadurch das Gesamtbild der Dorf- und Weilerzone nicht beeinträchtigt wird.

² Der Gemeinderat kann nötigenfalls in diesen Gebieten die Anwendung der Dorf- oder Weilerzonenvorschriften verlangen.

5.3.3 Farb- und Materialgebung

Fassaden- und Dachflächen sind in der Regel mit unauffälligen matten Farben zu versehen.

5.3.4 Dachgestaltung

¹ Dachform, Dachaufbauten und das Bedachungsmaterial sind auf die Bauten der näheren Umgebung abzustimmen.

² Bauten sind in der Regel mit Giebeldächern, vorzugsweise symmetrischen Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 30° und 45°, zu versehen.

5.3.5 Antennenanlagen

Nach Möglichkeit sind Estrichantennen einzurichten. Nach aussen in Erscheinung tretende Stab- und Parabolantennen sind bewilligungspflichtig.

§ 67 PBG
§ 86 PBG

5.3.6 Alternativenergieerzeugungsanlagen

Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind zulässig, sofern sie sich für sich und in ihrer Gesamtheit ins Ortsbild und die Landschaft einfügen.

5.3.7 Silotürme

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

5.3.8 Reklameanlagen und Warenautomaten

Reklameanlagen und feste Einrichtungen mit kommerziellem Verwendungszweck sind unter Vorbehalt von § 17 PBV bewilligungspflichtig. Sie dürfen die Umgebung nicht beeinträchtigen. § 68, 86 PBG
§ 17 PBV

5.4 Besondere zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone und die Weilerzone

5.4.1 Grundsatz

¹ Zur Erhaltung und Erneuerung der Dorfzone und der Weilerzone gelten zusätzlich die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften. § 66 PBG
Abs. 2

² Die prägenden Merkmale der Bauten und ihrer Umgebung sind zu erhalten und bei Neu- und Umbauten gebührend zu berücksichtigen.

³ Ein Gebäudeabbruch bedingt in der Regel ein bewilligtes Baugesuch für einen Neubau in dieser Baulücke. Vorbehalten bleibt der Schutz von erhaltenswerten Bauten.

⁴ Renovationen von Fassaden und Dächern sind bewilligungspflichtig.

5.4.2 Fassaden

Die Gliederung, die Materialwahl, die Verhältnisse der einzelnen Bauteile und die Farbgebung von Fassaden und insbesondere von Fenstern, Fensterläden und Türen haben der herkömmlichen, quartierüblichen Bauweise zu entsprechen. Der Gemeinderat kann bei Umbauten und Renovationen den Erhalt der Fachwerkbauweise (Riegelbau) verlangen.

5.4.3 Dachgestaltung / Dachaufbauten

¹ Bauten sind mit symmetrischen Giebeldächern herkömmlicher, quartierüblicher Neigung (Richtwert 40-50°) zu versehen. Das Dach muss allseitig vorspringen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf bei Dachgauben und Dacheinschnitten nicht unterbrochen werden. Flachdächer und Dächer unter 35° sind nicht gestattet.

² Die Dächer der Bauten sind mit Tonziegeln einzudecken. In besonders begründeten Fällen kann der Gemeinderat andere Bedachungsmaterialien bewilligen.

³ Die Firstrichtung ist so festzulegen, dass sich die Baute in das Strassen- und Ortsbild einfügt.

- ⁴ Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden und dürfen in der Regel 1/6, mehrere zusammen gesamthaft 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Auf dem gleichen Dach ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.
- ⁵ Ausnahmsweise sind vereinzelte Dachflächenfenster zugelassen. Das einzelne Dachflächenfenster darf in der Regel 1 m² nicht übersteigen.

5.5 Umgebungsgestaltung

5.5.1 Terraingestaltung

- ¹ Das gewachsene Terrain darf in der Regel nicht oder nur geringfügig verändert werden. Terrainveränderungen haben sich dem natürlichen Geländeverlauf der Umgebung anzupassen. § 69 PBG
- ² Aufschüttungen und Abgrabungen, die das gewachsene Terrain verändern, sind zu visieren.
- ³ Terrainabsätze, Böschungen und Stützmauern, insbesondere gegenüber Nachbargrundstücken, sind soweit als möglich zu vermeiden.
- ⁴ Bei Abgrabungen oder Aufschüttungen auf einem Grundstück ist ein Grenzabstand von mindestens 60 cm einzuhalten.

5.5.2 Einzäunungen, Bepflanzungen, Mauern

- ¹ Einzäunungen und Bepflanzungen dürfen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu Sichtbehinderungen führen. §§ 40 - 43 StrWG
- ² Bepflanzungen und Einzäunungen unterstehen den Bestimmungen des Flurgesetzes. § 4 + 5 FIGG
- ³ Im übrigen gelten gegenüber Strassen die Vorschriften der §§ 41-43 StrWG und gegenüber Nachbarparzellen die §§ 3-9 FlurGG, wobei für Mauern und tote Anlagen über 1.20 m Höhe die baurechtlichen Vorschriften gelten. §§ 40-43 StrWG
§§ 3-9 FIGG

5.5.3 Vorgärten und Freiflächen

- ¹ Die bestehenden Vorgärten, Frei- und Grünflächen sind möglichst zu erhalten.
- ² Bei neuen Anlagen soll nach Möglichkeit die Hälfte der Fläche zwischen der Gebäudeflucht und der öffentlichen Verkehrsfläche ortsbildgerecht mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Verkehrsübersicht ist zu gewährleisten.

5.5.4 Abstellplätze, Einstellräume

- ¹ Bei allen Neubauten und wesentlichen Umbauten sind Abstellplätze oder Einstellräume für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd zu erhalten. §§ 72, 73 PBG

- ² Als Richtlinie für Parkflächen gilt:
- Für Einfamilienhäuser mindestens 2 Einstellräume oder Abstellplätze. Für Mehrfamilienhäuser pro Wohnung mindestens 2 Einstellräume oder Abstellplätze.
 - Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich für je 4 Wohnungen mindestens ein gut zugänglicher, freier Besucherparkplatz zu erstellen. Bruchteile sind aufzurunden.
 - Bei Restaurants 1 Abstellplatz pro 4 Sitzplätze.
- ³ Garageneinfahrten gelten nicht als Abstellplätze
- ⁴ Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen berechnet sich unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SNV-Norm.
- ⁵ Werden in der Dorfzone durch die Erstellung der geforderten Abstellplätze und Einstellräume die Anliegen des Ortsbildschutzes erheblich beeinträchtigt, so entscheidet der Gemeinderat über die notwendige Anzahl im Einzelfall.

5.5.5 Gestaltung von Grundstückszufahrten

- ¹ Ausfahrten von Einstellräumen und Abstellplätzen dürfen den Verkehr nicht gefährden.
- ² Oberflächenwasser von Hof-, Autoabstellplätzen und Garagenzufahrten darf nicht über die Strassen- bzw. Trottoirgrenze geleitet werden.
- ³ Die Gestaltung der Grundstückszufahrt hat gemäss gültiger SNV-Norm zu erfolgen. Die maximale Längsneigung innerhalb von 5 m ab Strassenrand darf
- bei Kantonsstrassen nicht mehr als $\pm 5 \%$
 - bei Gemeindestrassen nicht mehr als $- 8 \% / + 10 \%$
- betragen.
- ⁴ Für Zufahrten und Zugänge sind § 40 + 41 des StrWG einzuhalten. §§ 40, 41 StrWG

5.5.6 Kehrichtbeseitigung

- ¹ Die Bereitstellung von Flächen für das Abfuhrgut richtet sich nach § 74 PBG. § 74 PBG
- ² Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen sind die erforderlichen Kehrichtcontainer durch den Hauseigentümer zur Verfügung zu halten.
- ³ Der Gemeinderat kann gemeinsame Sammelplätze verfügen.

5.5.7 Spielplätze

- Bei Mehrfamilienhäusern müssen Spielplätze gemäss § 70 PBG erstellt werden. § 70 PBG

5.6 Sicherheit, Gesundheit, Isolation

5.6.1 Gesetzliche Grundlagen

¹ In Bezug auf die Sicherheit der Bauten, den Schutz der Gesundheit, die zulässigen Immissionen und Massnahmen über zerstörte Bauten wird auf die §§ 75-78 PBG verwiesen. §§ 75-78 PBG

² In Bezug auf die Isolation der Bauten wird auf § 6 PBV verwiesen. § 6 PBV

³ Im übrigen sind die kantonalen Vorschriften über den Feuerschutz zu beachten.

5.6.2 Wärmeschutz, Schallschutz, Feuchtigkeitsschutz

¹ Der Wärmeschutz richtet sich nach der Verordnung zum Energiegesetz. ENV

² Der Schallschutz richtet sich nach den §§ 32 und 33 LSV. §§ 32, 33 LSV

³ Der Feuchtigkeitsschutz ist gemäss der jeweils gültigen SIA-Empfehlung auszuführen.

6. BEWILLIGUNGSVERFAHREN

6.1 Grundsatz

Das Baubewilligungs- und Kontrollverfahren richtet sich nach den §§ 86 bis 99 PBG und §§ 18 bis 21 PBV. §§ 86 - 99
PBG
§§ 18-21 PBV

6.1.1 Bauvisiere

- ¹ Die Visiere bezeichnen den Standort und das Ausmass des Bauvorhabens. § 88 PBG
- ² Die Oberkante des Erdgeschosses ist mit absoluter Höhe über Meer an den Bauvisieren zu markieren.
- ³ Firsthöhen und Terrainveränderungen sind zu visieren.
- ⁴ In besonderen Fällen kann der Gemeinderat die Aufstellung von weiteren Visieren verlangen.

6.1.2 Fachgutachten / Modelle

Der Gemeinderat kann in ausgewiesenen und speziellen Fällen, nach Rücksprache mit dem Gesuchsteller, auf dessen Kosten Fachgutachten oder Modelle anfertigen lassen.

6.1.3 Baukontrolle / Meldepflicht

- ¹ Der Gemeinderat oder der durch ihn beauftragte Fachmann führt die Baukontrolle durch.
- ² Die in der Baubewilligung bezeichneten Bauvorgänge sind dem Gemeinderat oder dem beauftragten Fachmann mindestens zwei Arbeitstage im voraus zur Kontrolle zu melden. § 21 PBV
- ³ Bei Meldeversäumnissen ist der zur Kontrolle erforderliche Zustand unter Kostenfolge herzustellen.

6.1.4 Verantwortlichkeit

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

6.1.5 Inanspruchnahme öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten

- ¹ Die vorübergehende Benützung öffentlichen Grundes zur Ausführung von Bauarbeiten ist, soweit es die Sicherheit von Personen und Sachen zulässt, mit Bewilligung des Gemeinderates (bei Staatsstrassen des Departements für Bau und Umwelt) möglich.
- ² Öffentliche Verkehrswege bei Baustellen sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Wasser- und elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Grenzzeichen, 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.

6.1.6 Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund

Die Bestimmungen darüber richten sich nach § 83 PBG.

§ 83 PBG

7. VOLLZUG, STRAFEN, GEBÜHREN

7.1 Vollzug

¹ Der Vollzug der Bauordnung, bestehend aus Baureglement, Zonenplan und allfälligen nachgeordneten Erlassen, ist Sache des Gemeinderates.

² Massnahmen und Strafen richten sich nach den §§ 100 bis 104 PBG. §§ 100-104
PBG

7.2 Gebühren

¹ Der Gemeinderat erhebt für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens und die erforderlichen Baukontrollen Gebühren. Diese sind in der „Beitrags- und Gebührenordnung“ der Gemeinde Wigoltingen geregelt. § 105 PBG

² Barauslagen, Kosten für Gutachten, Nachkontrollen etc. werden zusätzlich - mit Begründung - dem Bauherrn verrechnet.

³ Die Kosten für das Einschneiden und Kontrollieren des Schnurgerüstes werden vom beauftragten Ingenieurbüro nach Aufwand direkt dem Bauherrn verrechnet.

⁴ Die Kosten für die Aufnahme der Werkleitungen und die Nachführung des Leitungskatasters sowie die Aufnahmen und die Nachführung der amtlichen Vermessung werden dem Bauherrn direkt verrechnet.

8. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

Die besonderen Verfahrensbestimmungen bezüglich Koordination von weiteren Bewilligungen richten sich nach den §§ 106 bis 109 PBG. §§ 106 -109
PBG

9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

9.1 Inkrafttreten

Dieses Baureglement tritt zusammen mit der Zonenplanung mit Datum der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

9.2 Ausserkrafttreten und Änderungen bisheriger Erlasse

Mit Inkrafttreten des Baureglements werden folgende Gemeindeerlasse der früheren Ortsgemeinden ausser Kraft gesetzt:

Ortsgemeinde Bonau:

- Zonenplan gemäss RRB 457 vom 14.10.1986
- Baureglement gemäss RRB 800 vom 02.04.1991
- und alle weiteren Zonenplan- und Baureglementsänderungen

Ortsgemeinde Engwang:

- Zonenplan, Baureglement und Richtplan gemäss RRB 1198 vom 01.11.1994
- und alle weiteren Zonenplan- und Baureglementsänderungen

Ortsgemeinde Illhart:

- Zonenplan, Baureglement und Richtplan gemäss RRB 1264 vom 13.08.1986
- und alle weiteren Zonenplan- und Baureglementsänderungen

Ortsgemeinde Wigoltingen:

- Zonenplan, Baureglement und Richtplan gemäss RRB 1496 vom 25.08.1981
- und alle weiteren Zonenplan- und Baureglementsänderungen

9.3 Übergangsbestimmungen

¹ Diese richten sich nach den §§ 110 bis 114 PBG sowie § 22 PBV.

² Folgende genehmigte Baulinienpläne behalten ihre Gültigkeit:

§§ 110-114
PBG
§ 22 PBV

Ortsgemeinde Illhart:

- Käsereistrasse, RRB 336 vom 17.02.1981
- Parzellen 63 + 64, RRB 173 vom 12.02.1991
- Lamperswil, RRB 958 vom 16.08.1993

Ortsgemeinde Wigoltingen:

- Schulhaus - Merkur, RRB 1461 vom 16.07.1974

³ Folgende genehmigte Quartierpläne behalten ihre Gültigkeit:

Ortsgemeinde Wigoltingen:

- Oberdorf, RRB 1463 vom 27.06.1967
- Im Grund, RRB 734 vom 26.04.1983
- Bündt; RRB 778 vom 20.06.1986

⁴ Folgende Sonderbauordnungen (Gestaltungspläne, Arealüberbauungspläne) behalten ihre Gültigkeit:

Ortsgemeinde Illhart:

- Mühle Wahrenberger, RRB 1079 vom 09.06.1981
- Golfplatz, RRB 1202 vom 21.11.1995

Ortsgemeinde Wigoltingen:

- Bündt, RRB 750 vom 14.04.1981
- Blumenau, RRB 2129 vom 10.12.1985
- Alterswohnungen, RRB 127 vom 07.02.1995

Öffentliche Auflage vom 08. Januar 2001 bis 06. Februar 2001
25. Juni 2001 bis 24. Juli 2001
03. November 2004 bis 22. November 2004

Von der Gemeindeversammlung erlassen am 30. Oktober 2001
und vom Gemeinderat beschlossen am 20. September 2004

Der Gemeindeammann:

sign. Dieter Uhlmann

Die Gemeindeschreiberin:

sign. Ruth Hägi

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit Entscheid Nr. 81 vom 19. Juli 2002
und mit Entscheid Nr. 16 vom 25. Februar 2005

STICHWORTVERZEICHNIS

	BauR Ziffer	Anhang Nr.	PBG §	Andere Erlasse
A				
Ablagerungsplätze		8	85	
Abstandsvorschriften	5.2			
Abstellplätze	5.5.4		72+73	
Alternativenergieerzeugungsanlagen	5.3.6			
Antennenanlagen	5.3.5		67	
Archäologische Funde	4.6.1			§ 25-31 NHG
Auflageverfahren	6.1		29-33, 89	§ 20 PBV
Ausfahrten	5.5.5			§ 40, 41 StrWG
Ausnahmebewilligung		4		
Ausnahmen von Bauvorschriften		4	78+80	Art. 24 RPG
Ausnutzungsziffer		5		§ 9 PBV
B				
Bachläufe	4.4.1 + 4.4.3			
Bahnareal	4.7.3			
Baubeginn	6.1		95	
Baubewilligung	6.1		86+93	
Baugesuchsunterlagen	6.1			§ 18 PBV
Baukontrolle	6.1.3		99	§ 21 PBV
Baulandumlegung		7	39-46	
Baulinien	5.2.1	6	17	
Baulinienplan	2.3			
Bauordnung	1.2			
Baureife	5.1.2	8	60-61	
Bauvisiere	6.1.1		88	
Bauweise	4.2	9		§ 13 PBV
Bauzonen	4.3		35	
Beiträge		10	47-59	
Bepflanzung	5.5.2			§ 41-43 StrWG
Besitzstandgarantie		11	81+82	
Bewilligungsverfahren	6			
Bruttogeschossfläche		2		§ 10 PBV
C				
Containerplätze	5.5.6			
D				
Dachgesimse		12		
Dachgestaltung	5.3.4 + 5.4.3	12		
Dorfzone	4.3.2			

	BauR Ziffer	Anhang Nr.	PBG §	Andere Erlasse
E				
Einsprachen	6.1		90-92	
Einstellräume	5.5.4			
Einzäunungen	5.5.2		§ 41-43 StrWG, § 3-5 FIGG	
Einzelbäume	4.5.1			
Empfindlichkeitsstufen	5.1.1			§ 43 LSV
Erholungszone	4.4.6			
Erlöschen einer Baubewilligung	6.1		97	
Ersatzabgaben		13	71 + 73	
Erschliessung, öffentlich und privat	3.2 + 3.3		35-38	
F				
Farbgebung	5.3.1 + 5.3.3			
Fassaden	5.3.3 + 5.4.2			
Feldgehölze	4.5.1			§ 10 NHG
Fenster	5.4.2 + 5.4.3			
Feuchtigkeitsschutz	5.6.2			
Finanzierung	3.5			
Freiflächen	5.5.3			
G				
Gebäudeabstand	5.2.5			
Gebäudehöhe		14		§ 8 PBV
Gebäuelänge		15		§ 7 PBV
Gebühren	7.2		105, 47-59	
Geschosszahl		14		§ 8 PBV
Gestaltungsplan	2.4, 4.6.2	16	18-24	
Gestaltungsvorschriften allg.	5.3			
Gestaltungsvorschriften Dorfzone	5.4			
Gesundheit	5.6.1		75-78	
Gewächshäuser	4.3.9			
Gewässer	4.5.1 + 4.7.2			§ 16 PBV
Gewässerabstand	5.2.6			§ 16 PBV
Golfplatzzone	4.3.8			
Grenzabstand	5.2.3			§ 4 PBV
Grenzbereinigung		7	39-46	
Grundwasserschutzzone	4.6.2			GSchG
H				
Hecken	4.5.1			
Hochstammanlagen	4.6.4			
Höchst- und Mindestmasse	4.2			
I				
Immissionen	5.1.1			Art. 43 LSV
Industriezone	4.3.4			
Isolationen	5.6.1			§ 6 PBV
K				
Kehrichtbeseitigung	5.5.6		74	
Kleinbauten	5.2.3			
Kontrollen	6.1.3			
Kulturobjekte	4.5.2			§ 10 NHG

	BauR Ziffer	Anhang Nr.	PBG §	Andere Erlasse
L				
Lagerplätze		17	85	
Landfläche		3		§ 11 PBV
Landschaftsschutzzone	4.4.3			
Landwirtschaftszone	4.4.1			
Lärmimmissionen		18		
M				
Materialien	5.3.1 + 5.3.3		65	
Meldepflicht	6.1.4			§ 21 PBV
Modelle	6.1.2			
N				
Naturschutzzone	4.4.4			§ 10 NHG
Näherbaurecht	5.2.3		65	
Nichtbauzone	4.4			
O				
Öff. Einrichtungen auf Privatgrund	6.1.6	19	83	
Öffentlicher Grund, Inanspruchnahme	6.1.5			
P				
Parkflächen	5.5.4		72+73	
Planaufgabe, Plangenehmigung	2.6	20	29-33	
Planungszonen	2.5	21	25-28	
R				
Reklameanlagen	5.3.8	1	68+86	§ 17 PBV
Richtplanung	2.1		10+11	§ 2 PBV
Riegelkonstruktion	5.4.2			§ 2 PBV
S				
Schallschutz	5.6.2			§ 32, 33 LSV
Schützenswerte Bauten	4.5.2			
Sicherheit	5.6		75-78	
Sonderzone Schloss Altenklingen	5.3.7			
Spielplätze	5.5.7			
Silotürme	5.3.7			
Strafen	7.1		100+105	
Strassenabstand	5.2.2			§ 43-47 StrWG
T				
Terraingestaltung	5.5.1		69	§ 22 FIG
Trinkwasserschutzzone	4.6.2			GSchG
U				
Ufergehölze	4.4.7			WaldG
Umgebungsgestaltung	5.5			
Umgebungsschutzgebiete	4.6.4			
Unterirdische Bauten	5.2.3			

	BauR Ziffer	Anhang Nr.	PBG §	Andere Erlasse
V				
Vollzug	7.1			
Vorbauten		22		§ 5 PBV
Vorgärten	5.5.3			
W				
Wald	4.4.7			WaldG + WaldV
Waldabstand	5.2.6		15	§ 7 BauV
Wärmeschutz	5.6.2			§ 16 EnV
Weilerzone	4.3.5			
Werkleitungen		23		
Wertvolle Bauten	4.5.2			
Wohn- und Gewerbezone	4.3.3			
Wohnzone	4.3.1 - 3			
Z				
Zerstörte Bauten	5.6.1		78	
Zone archäologische Funde	4.6.1			Art. 724 ZGB § 2 NHG §§ 25-31 NHV §§ 46-50 NHV
Zone für Gewächshäuser	4.3.9			
Zone für öffentliche Bauten u. Anlagen	4.3.6			
Zonenarten	4.1			
Zonenplanung	2.2		12+13	§ 2 RRV RPG
Zonenvorschriften	4.2			
Zusammenbau	5.2.4		14	
Zweck der Planung	1.1		1	Art. 3 RPG

ANHANG 1 ZUM BAUREGLEMENT

Begriffe, Definitionen und Hinweise aus übergeordnetem Recht

1.	<u>Abstand für Reklameanlagen</u>	¹ Für die Abstände von Reklameanlagen gilt § 17 PBV.	§ 17 PBV
2.	<u>Anrechenbare Bruttogeschossfläche</u>	¹ Die Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche erfolgt nach § 10 PBV	§ 10 PBV
3.	<u>Anrechenbare Landfläche</u>	¹ Die Ermittlung der anrechenbaren Landfläche erfolgt nach § 11 PBV.	§ 11 PBV
4.	<u>Ausnahmebewilligung</u>	¹ Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung richtet sich nach den §§ 79 und 80 PBG.	§ 79 + 80 PBG
5.	<u>Ausnützung</u>	¹ Die bauliche Ausnützung eines Grundstückes wird durch die Ausnützungsziffer (Az) in der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse festgelegt (vgl. Ziffer 4.2 BauR). ² Ausnützungsziffer: Az = $\frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$	§ 9 PBV
6.	<u>Baulinienplan</u>	¹ Baulinienpläne werden nach Bedarf durch den Gemeinderat erlassen.	§ 17 PBG
7.	<u>Baulandumlegung, Grenzberingung</u>	¹ Das Verfahren über Baulandumlegungen und Grenzberingungen erfolgt gemäss PBG.	§§ 39 - 46 PBG
8.	<u>Baureife</u>	¹ Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken gemäss § 60 und § 61 PBG erstellt werden.	§ 60 - 61 PBG
9.	<u>Bauweise</u>	¹ In allen Zonen gilt die offene oder halboffene Bauweise.	§ 13 PBV
10.	<u>Beiträge und Gebühren</u>	¹ Die Gemeinde erhebt zur Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen Beiträge sowie einmalige und wiederkehrende Gebühren. ² Das Verfahren richtet sich nach § 47 bis § 59 PBG und ist in der Beitrags- und Gebührenordnung der Gemeinde Wigoltingen geregelt.	§§ 47 - 59 PBG
11.	<u>Besitzstandsgarantie</u>	¹ Die Besitzstandsgarantie von bestehenden, rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen bleibt im Rahmen der §§ 81 und 82 PBG gewahrt.	§ 81 + 82 PBG

- | | | | |
|-----|---|---|----------------------------------|
| 12. | <u>Dachaufbauten /
Dacheinschnitte /
Dachgesimse</u> | ¹ Dachaufbauten sind Bauteile, die über die Hauptdachflächen hinausragen.
² Dacheinschnitte sind Bauteile, die aus der Hauptdachfläche herausgeschnitten sind.
³ Als Dachgesimse gelten durchgehende Vordächer sowie trauf- und giebelseitige Dachvorsprünge. | |
| 13. | <u>Ersatzabgabe</u> | ¹ Für Spielplätze und Abstellplätze kann die Gemeinde Ersatzabgaben verlangen. | § 71 + 73 PBG |
| 14. | <u>Gebäudehöhe /
Geschosszahl</u> | ¹ Die Gebäudehöhe in den einzelnen Zonen wird in Metern oder Anzahl Vollgeschossen festgelegt und ist in der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse (vgl. Ziffer 4.2 BauR) festgelegt. | § 8 PBV |
| 15. | <u>Gebäuelänge</u> | ¹ Zur Ermittlung der Gebäuelänge gilt § 7 PBV. | § 7 PBV |
| 16. | <u>Gestaltungsplan</u> | ¹ Gestaltungspläne werden nach Bedarf durch den Gemeinderat erlassen.
² Die Einleitung und Durchführung des Verfahrens erfolgt gemäss PBG. | §§ 18 - 21 PBG
§§ 22 - 24 PBG |
| 17. | <u>Lager- und
Ablagerplätze</u> | ¹ Hierüber gelten die Bestimmungen von § 85 PBG. | § 85 PBG |
| 18. | <u>Lärmimmissionen</u> | ¹ Die innerhalb des Baugebietes gültigen Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV sind in der Tabelle der Bauweise und Immissionen (vgl. Ziffer 4.2 BauR) dargestellt.
² Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen ausserhalb des Baugebietes gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III. | Art. 43 LSV |
| 19. | <u>Öffentliche Einrichtungen auf
Privatgrund</u> | ¹ Das Anbringen von öffentlichen Einrichtungen auf privaten Grundstücken richtet sich nach § 83 PBG. | § 83 PBG |
| 20. | <u>Planaufgabe und
Plangenehmigung</u> | ¹ Das Auflage-, Einsprache- und Genehmigungsverfahren erfolgt gemäss PBG. | § 5 und
§§ 29 - 33 PBG |
| 21. | <u>Planungszonen</u> | ¹ Planungszonen zur Sicherstellung von planerischen Massnahmen oder der Erschliessung werden nach Bedarf vom Gemeinderat erlassen. | §§ 25 - 28 PBG |
| 22. | <u>Vorbauten</u> | ¹ Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassadenflucht vorspringen, wie Balkone, Erker, Aussentrepfen, nicht durchgehende Vordächer usw. von gesamthaft untergeordnetem Ausmass. | § 5 PBV |
| 23. | <u>Werkleitungen</u> | ¹ Hierüber gelten die Bestimmungen der Werkreglemente der Gemeinde Wigoltingen. | |

ANHANG 2 ZUM BAUREGLEMENT

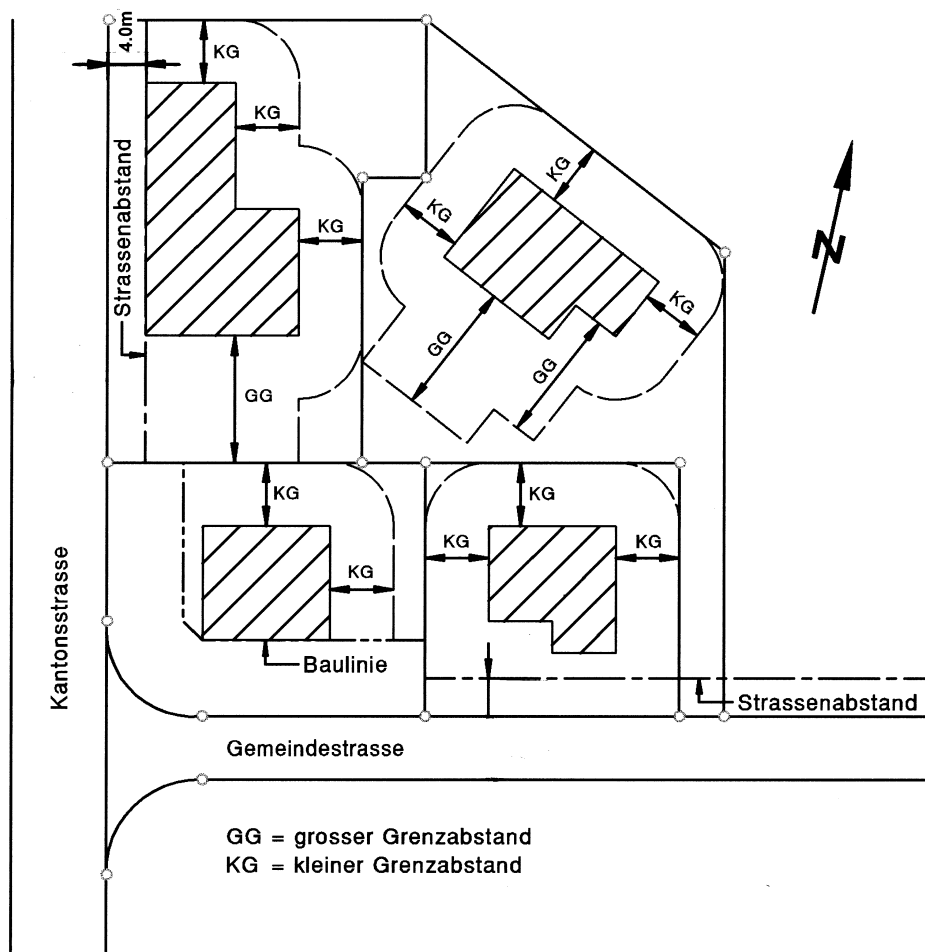
Grafische Erläuterungen

Als Auszug und mit Bewilligung des Amtes für Raumplanung (ARP) aus dem Ordner „Erläuterungen zum PBG“.

1. Grenzabstände

§ 4 PBV

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



2. Vorbauten

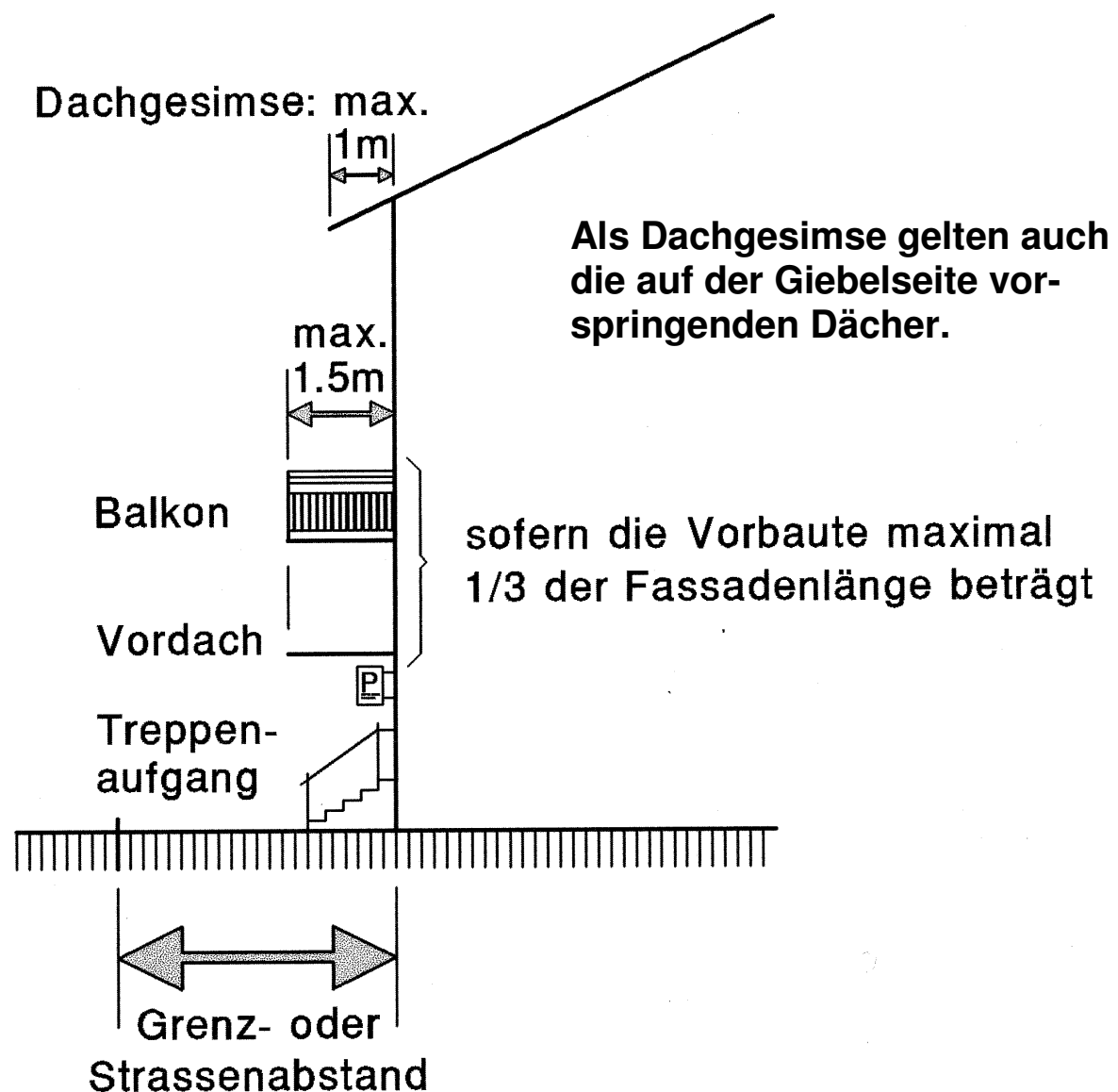
§ 5 PBV

Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordneten Ausmass (z.B. Treppen zu Hauseingängen, Vordächer, offene Balkone, Kellerabgänge).

§ 6 PBV

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird.

Den vorgeschriebenen Abstand dürfen Vorbauten auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge um 1.5 m und Dachgesimse auf der ganzen um 1.0 m unterschreiten.

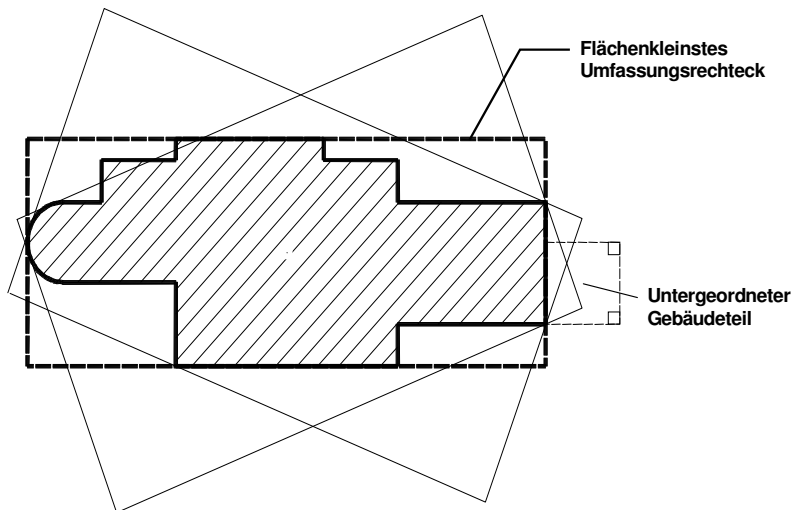


3. Gebäudelänge

§ 7 PBV

Die Gebäudelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst.

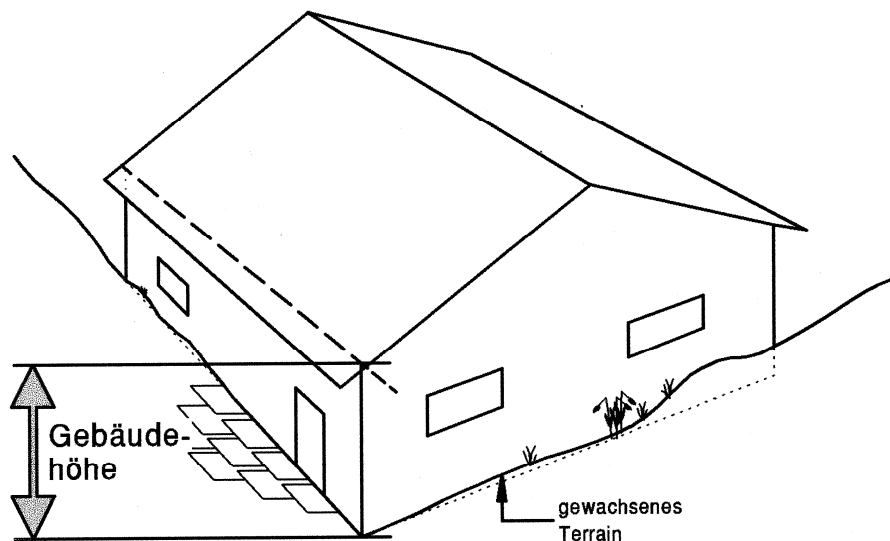
Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.

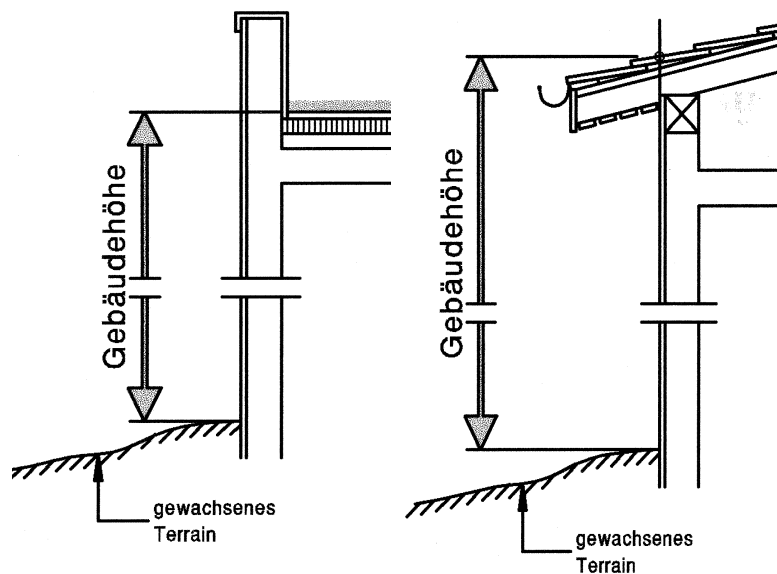


4. Gebäudehöhe

§ 8 PBV

Wird die Gebäudehöhe in Metern festgelegt, ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain massgebend. Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile.



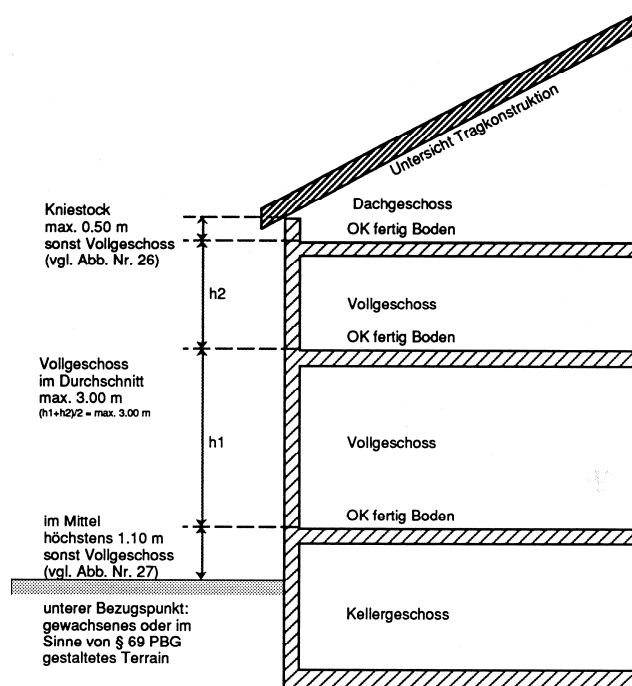


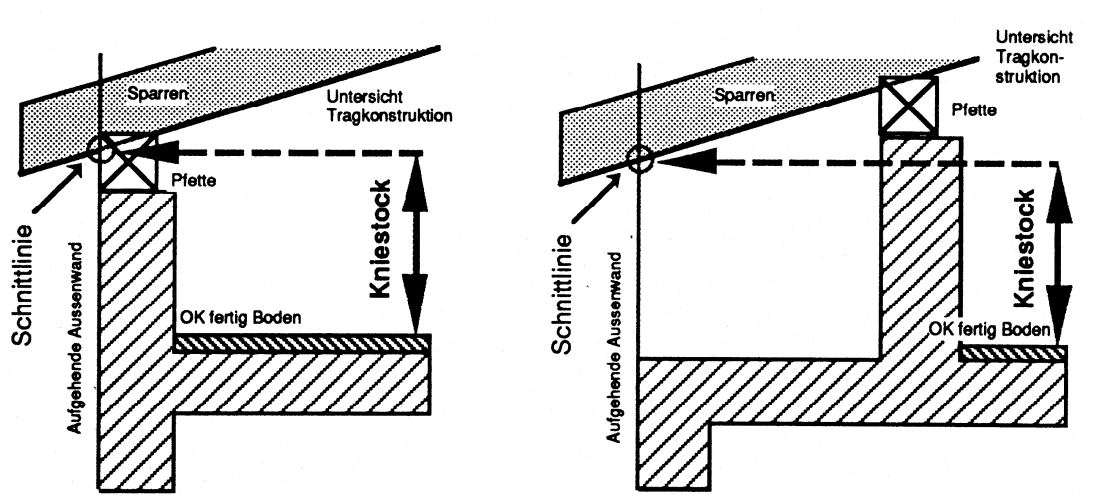
Wird die Höhe von Gebäuden nach der Zahl der Geschosse festgelegt, gelten neben den Vollgeschossen als Geschosse:

1. Dachgeschosse mit Kniestöcken über 0.5 m Höhe, wobei zwischen der Schnittlinie aufgehende Aussenwand / Untersicht der Tragkonstruktion und oberkant fertig Boden des Dachgeschosses gemessen wird;
2. Kellergeschosse, die auf der Talseite im Mittel mehr als 1.10 m über das gewachsene oder im Sinne von § 69 des Gesetzes gestaltete Terrain herausragen;
3. Attikageschosse, die mit Ausnahme von gesamthaft untergeordneten Gebäudeteilen längsseitig um weniger als das Mass ihrer Höhe von den Fassaden des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sind.

Die Höhe der einzelnen Vollgeschosse darf im Durchschnitt höchstens 3 m betragen. Als Geschosshöhe gilt die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden.

Bei vertikal oder horizontal gestaffelten Bauten wird die Höhe jeder Einheit für sich gemessen.

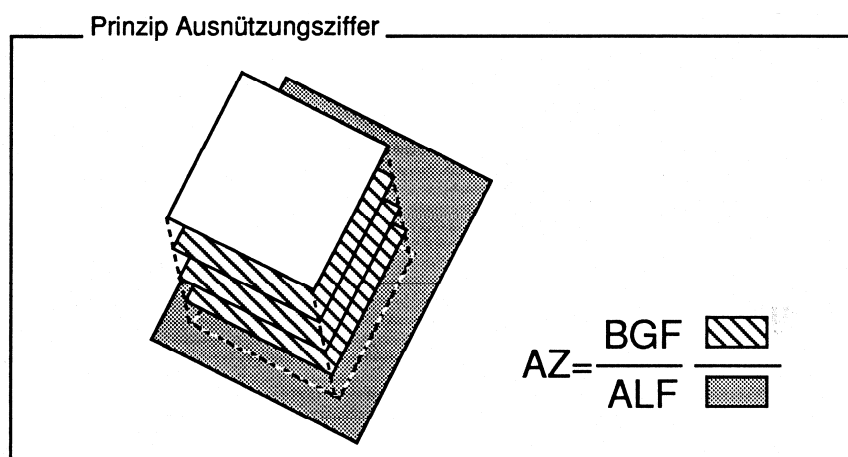




5. Ausnützungsziffer und Bruttogeschossfläche

§ 9 PBV

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.



§ 10 PBV

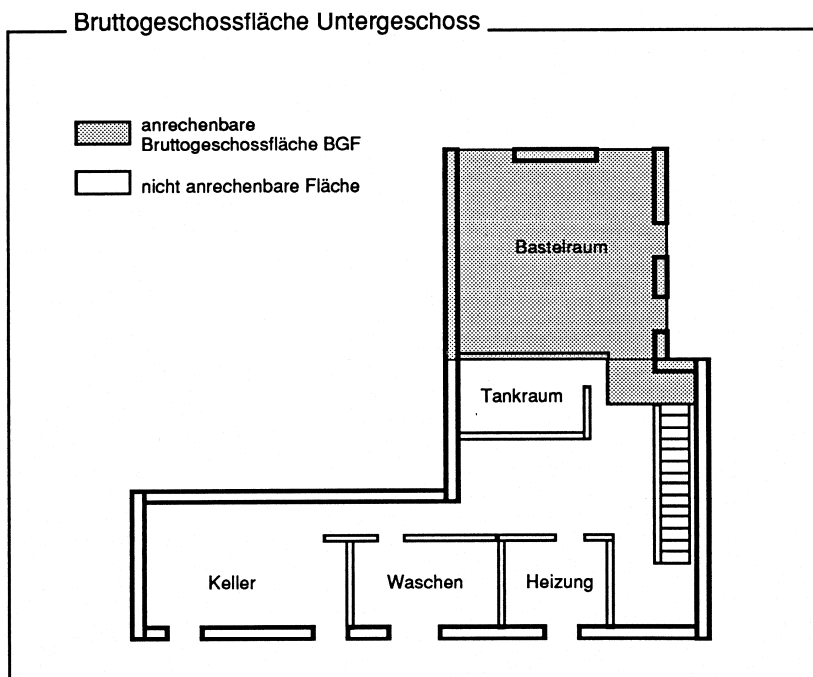
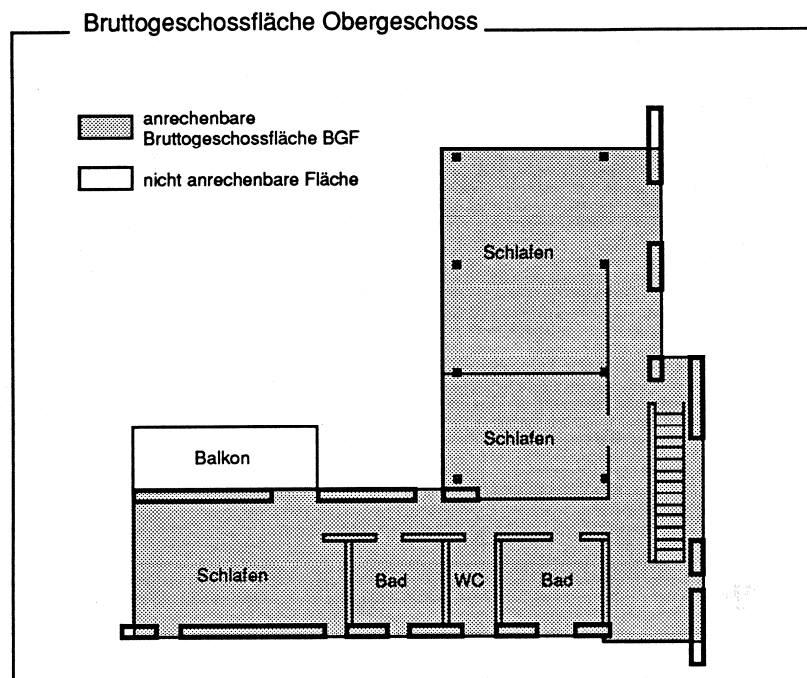
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Erlaubt die geplante Gebäudehöhe den nachträglichen Einbau weiterer Geschosse, sind die entsprechenden Geschossflächen anzurechnen, wobei von einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.0 m auszugehen ist.

Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

1. alle nicht dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.5 m sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;
2. Heiz-, Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume;
3. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;

5. Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;
6. offene Erdgeschosshallen und überdeckte, offene Dachterrassen;
7. offene ein- und vorspringende Balkone;
8. unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören;
9. Flächen in Dachgeschossen von vor dem Inkrafttreten einer Nutzungsordnung mit Ausnutzungsbeschränkung errichteten oder bewilligten Gebäuden, sofern dies das Baureglement zulässt.



6. Anrechenbare Landfläche

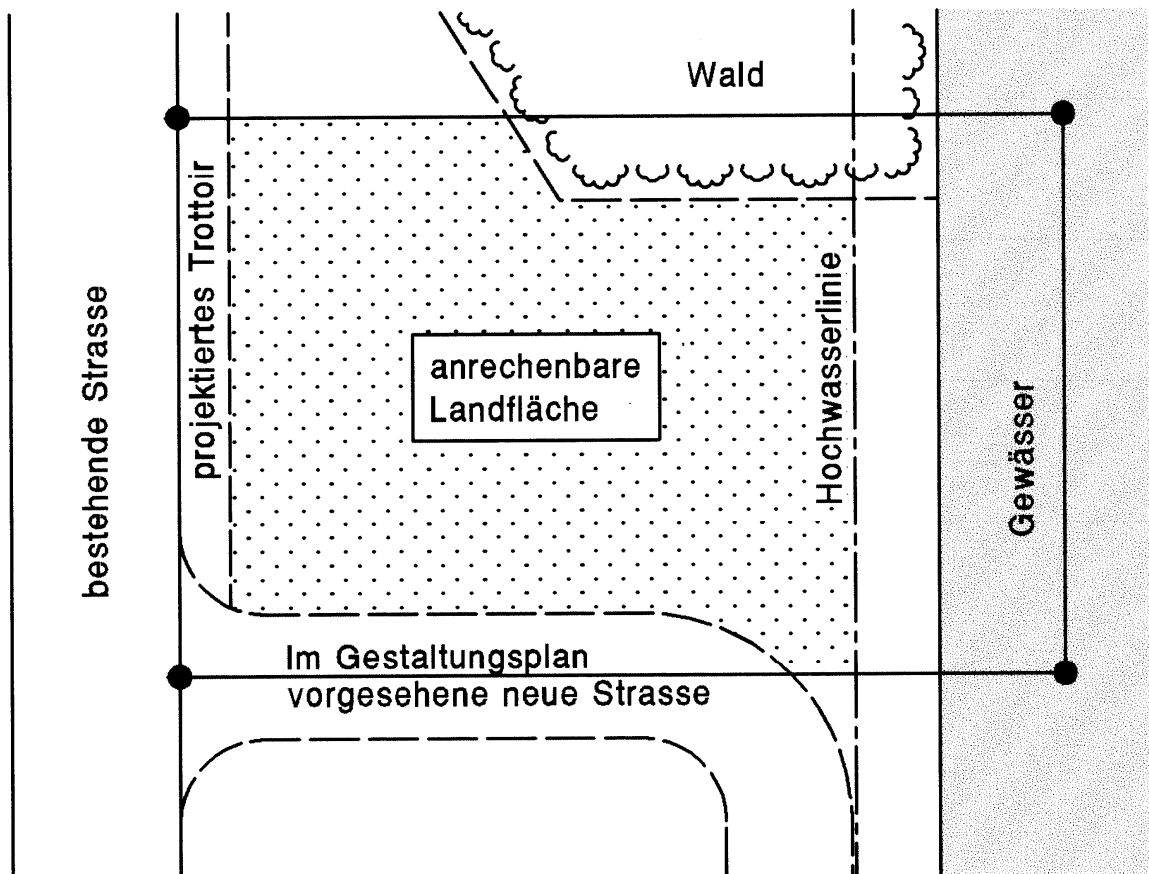
§ 11 PBV

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

Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:

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

Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden Wald, öffentliche Gewässer und bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene öffentliche Verkehrsflächen gerechnet.



AUSZÜGE AUS ÜBERGEORDNETEN GESETZEN UND VERORDNUNGEN

Planungsvorschriften

1. Baulinienplan

§ 17 PBG

¹ Die Gemeindebehörde kann insbesondere in folgenden Fällen Baulinien festlegen:

1. zur Sicherung von Strassen, Wegen, Plätzen, Geleisen oder Leitungen;
2. zur Gestaltung von Ortsbildern, Quartieren oder Aussenräumen;
3. zur Freihaltung von Arealen für öffentliche Bauten und Anlagen;
4. für unterirdische Bauten oder einzelne Stockwerke;
5. zur Sicherung des Raumes bei Arkaden, Durchgängen, Unter- oder Überführungen;
6. entlang von Gewässern, Wald oder Ufergehölzen;
7. zum Schutz von Personen und Sachen gegen schädliche oder lästige Einwirkungen;

² Baulinien bestimmen die Grenzen, bis zu denen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung.

2. Gestaltungsplan

§ 18 PBG

Der Gestaltungsplan dient der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet der Landschaftsgestaltung.

§ 19 PBG

¹ Der Gestaltungsplan legt soweit erforderlich fest:

1. die Erschliessung;
2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung;
3. die Reihenfolge der Verwirklichung von Bauten und Anlagen;
4. die Bauweise;
5. Standort, Art und Grösse von Gemeinschaftsanlagen;
6. Grünflächen, Bepflanzungen, Ruhe-, Spiel- oder Abstellplätze sowie Garagen;
7. technische und funktionelle Anforderungen;
8. Massnahmen zum Schutz von Kultur- oder Naturobjekten;
9. bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen;
10. Massnahmen zur sparsamen Nutzung oder Verteilung der Energie;
11. die Folgegestaltung bei Abbau- oder Deponiezonen.

² Von der Regelbauweise oder den Vorschriften über den Wald- oder Gewässerabstand kann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und Ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden. Ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke dürfen nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden.

§ 20 PBG

Der Gestaltungsplan hat eine Kostenschätzung für die vorgesehenen Erschliessungsanlagen zu enthalten, sofern der Detaillierungsgrad der Erschliessung es zulässt.

§ 21 PBG

¹ Die Gemeindebehörde erlässt Gestaltungspläne von Amtes wegen.

² Grundeigentümer können der Gemeindebehörde den Erlass eines Baulinien- oder Gestaltungsplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen.

§ 22 PBG

¹ Zur Festlegung der in ein Gestaltungsplanverfahren einbezogenen Grundstücke kann die Gemeindebehörde vorgängig einen Einleitungsbeschluss fassen.

² Der Beschluss ist den Eigentümern der einbezogenen und angrenzenden Grundstücke schriftlich mitzuteilen. Im Übrigen gelten die §§ 29 bis 31 sinngemäss.

§ 24 PBG

Die Gemeindebehörde kann die Grundeigentümer je nach Interessenlage und Flächenanteil verpflichten, angemessene Beiträge an die Planungskosten zu leisten oder diese zu übernehmen.

Abstandsvorschriften

1. Strassenabstände

§ 41 StrWG

¹ Im Sichtzonenbereich von Ausfahrten oder Strasseneinmündungen dürfen Mauern, Einfriedungen, Böschungen sowie Pflanzungen einschliesslich landwirtschaftlicher Kulturen höchstens 80 cm ab Strassenhöhe erreichen. Die Gemeinden haben die Einhaltung dieser Vorschrift bei allen öffentlichen Strassen zu überwachen und die nötigen Anordnungen zu treffen.

² Zufahrten oder Einmündungen in öffentliche Strassen können nachträglich durch die Gemeindebehörde eingeschränkt oder geschlossen werden, sofern es die Sicherheit erfordert und eine andere Erschliessung sicherer ist. Bei Kantonsstrassen ist die Genehmigung des Departements erforderlich.

§ 42 StrWG

¹ Bei Neupflanzungen müssen hochstämmige Bäume einen Stockabstand von 2 m, bei Waldungen längs Kantonsstrassen von 4 m zur Strassen- oder Weggrenze einhalten.

² Überragende Äste sind im Fahrbahnbereich auf 4.5 m lichte Höhe, bei Wegen und Trottoirs auf 2.5 m lichte Höhe zu stutzen.

³ Lebhecken, Sträucher und ähnliche Pflanzen müssen unter Vorbehalt von § 41 Absatz 1 und § 47 Absatz 2 einen Stockabstand von 60 cm zur Strassen- und Weggrenze einhalten. Sie sind so unter Schnitt zu halten, dass sie nicht in den Strassen- oder Wegraum hineinragen.

⁴ Landwirtschaftliche Kulturen von über 60 cm Höhe haben zur Strassengrenze als Abstand die halbe Endhöhe, jedoch mindestens 90 cm einzuhalten. Bei der Bewirtschaftung darf der Verkehr nicht beeinträchtigt werden.

⁵ Entlang Aussichts- oder Uferwegen kann die Höhe oder die Dichte von Bepflanzungen beschränkt werden.

§ 43 StrWG

¹ Lichtdurchlässige, Durchsicht gewährende Einfriedungen bis 1.5 m Höhe dürfen nur an die Strassen- oder Weggrenze gestellt werden. Andere Einfriedungen, Mauern bis 1.5 m Höhe sowie Böschungen müssen einen Abstand von 60 cm zur Strassen- oder Weggrenze einhalten. Sie dürfen das Orts- oder Landschaftsbild nicht stören und müssen so beschaffen sein, dass die Verletzungsgefahr möglichst klein ist. Vorbehalten bleiben § 40 Absatz 3 und § 47 Absatz 2.

² Höhere Einfriedungen und Mauern müssen um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden.

§ 44 StrWG

¹ Der Abstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen beträgt 4 m von der Grenze, gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen 3 m.

² Der Abstand unterirdischer Bauten kann mit Bewilligung der Gemeindebehörde bis auf 50 cm herabgesetzt werden.

³ Vorbehalten bleiben durch Baulinien festgelegte Abstände.

§ 45 StrWG

¹ Unbewohnte Kleinbauten oder kleinere Anlagen dürfen mit Bewilligung der Gemeindebehörde bis an die Strassen- oder Weggrenze gestellt werden, soweit die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

² Vorbehalten bleiben § 40 Absatz 3, § 46 sowie Bestimmungen der Gemeinden über besondere Baulinien oder im Rahmen von § 110 Baugesetz.

§ 46 StrWG

¹ Zu- und Wegfahrten bei Abstellplätzen für Motorfahrzeuge an öffentlichen Strassen und Wegen sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit dauernd gewährleistet ist.

² Sind die Einfahrtsöffnungen bei Einstellräumen gegen die Strasse gerichtet, muss der Abstand mindestens 5 m, für grössere Motorfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge mindestens 8 m von der Strassengrenze betragen.

§ 47 StrWG

¹ Wo keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und die Sicherheit es zulässt, kann die Gemeindebehörden Ausnahmen von Vorschriften gemäss § 40 Absatz 3 sowie den Bestimmungen der §§ 42, 43, 44 und 46 bewilligen. Bewilligungen von Ausnahmen im Bereich von Kantonsstrassen oder -wegen bedürfen der Genehmigung durch den Kanton.

² Wo die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer es erfordert, namentlich in Kurven und bei Kreuzungen, kann bei Kantonsstrassen oder -wegen das Departement und bei Gemeindestrassen oder -wegen die Gemeindebehörde weitergehende Beschränkungen verfügen.

2. Zusammenbau

§ 14 PBV

¹ Wo das Anbaurecht gestattet ist oder die Pflicht zu geschlossener Bauweise besteht, ist jeder Eigentümer berechtigt, sofern das Nachbargrundstück gleichzeitig überbaut wird, eine Scheidewand so zu erstellen, dass Mauermittelpunkt und Grenze zusammenfallen. Die Wand ist als Brandwand auszugestalten.

² Der Miteigentümer einer gemeinsamen Wand ist befugt, diese in ihrer ganzen Stärke zu unterfangen oder zu erhöhen, sofern dies für die Baute des Nachbarn ohne Gefahr oder Schaden möglich ist.

³ Über die Art der Benutzung der Scheidewand und den Einkauf entscheidet im Streitfall die zuständige Gemeindebehörde.

3. Abstände von Wald und Ufergehölz

§ 63 PBG

Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gegenüber Wald mindestens 25 m, gegenüber Ufergehölzen mindestens 15 m. Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen.

4. Abstände von Gewässer

§ 64 PBG

Ist die Lage von Bauten und Anlagen nicht durch besondere gesetzliche Vorschriften bestimmt, beträgt der Abstand gegenüber Seen, Weihern und Flüssen mindestens 30 m, gegenüber Bächen und Kanälen mindestens 15 m. Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen.

5. Abstände für Einzäunungen und Pflanzungen

§ 3 FIGG

¹ Für Bauten und Anlagen im Sinn des Planungs- und Baugesetzes gelten die baurechtlichen Bestimmungen sowie das baurechtliche Verfahren des Kantons und der Ortsgemeinde.

² Für tote Anlagen, die keinen baurechtlichen Vorschriften unterliegen, gilt ein Grenzabstand von mindestens der Hälfte der Höhe. Vorbehalten bleibt § 4.

§ 4 FIGG

¹ Licht- und luftdurchlässige tote Einzäunungen bis zu einer Höhe von 1.20 m im Baugebiet oder bis zu einer Höhe von 1.50 m ausserhalb des Baugebietes dürfen an die Grenze gestellt werden.

² Für höhere Einzäunungen dieser Art beträgt der Grenzabstand mindestens die Hälfte der Höhe, welche die Masse nach Absatz 1 überragt.

³ Massive Sockel solcher Einzäunungen dürfen höchstens 0.30 m hoch sein.

§ 5 FIGG

¹ Bäume, Sträucher, Hecken, Lebhäge und ähnliche Pflanzungen sowie mehrjährige landwirtschaftliche Kulturen dürfen nie höher gehalten werden als das Doppelte ihres Grenzabstandes.

² Beträgt der Grenzabstand mindestens 10 m, besteht keine Beschränkung der Höhe.

§ 6 FIGG

Bei Ackerland entlang von Wohnsiedlungen ist ein Randstreifen von 0.60 m ab der Grenze einzuhalten.

§ 7 FIGG

¹ Beim Messen des Grenzabstandes ist der grenznächste Punkt massgebend, an dem das Objekt aus dem Boden tritt.

² Hervortretende Wurzeln oder Wurzelansätze hochstämmiger Bäume sind nicht zu berücksichtigen.

§ 8 FIGG

¹ Bei Pflanzungen, die den Vorschriften dieses Gesetzes nicht entsprechen, kann der Eigentümer des betroffenen Nachbargrundstückes jederzeit die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verlangen.

² Bei toten Anlagen, die keinen baurechtlichen Vorschriften unterliegen, kann während eines Jahres nach der Fertigstellung das Begehren auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes gestellt werden.

§ 9 FIGG

¹ Sind Abweichungen von Abstandsvorschriften vereinbart worden, kann lediglich die Herstellung des vereinbarungsgemässen Zustandes verlangt werden.

² Rechtsnachfolgende sind nur an Vereinbarungen gebunden, die als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen sind.

Gestaltungsvorschriften

Schutz des Ortsbildes

§ 66 PBG

¹ Bauten und Anlagen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen. Sie haben sich so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören.

Weitere Vorschriften

Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund

§ 83 PBG

¹ Die Grundeigentümer haben das Anbringen namentlich von Verkehrssignalen, öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen, Hydranten oder Tafeln mit Strassennamen, Höhenbezeichnungen oder Angaben über Werkleitungen an Bauten und Anlagen oder auf ihrem Grundstück zu dulden.

² Die Grundeigentümer sind vorher anzuhören. Sie haben Anspruch auf angemessene Berücksichtigung ihrer Wünsche sowie auf Ersatz von Schaden, der durch die Arbeiten entsteht.

³ Über streitige Ansprüche entscheidet die Enteignungskommission.

Baubewilligungen

1. Bewilligungsverfahren

§ 86 PBG

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

1. provisorische Bauten und Anlagen,
2. Fahrnisbauten,
3. Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen,
4. bauliche Veränderungen von Fassaden oder Dachaufbauten,
5. der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen,
6. eingreifende Terrainveränderungen,
7. der Abbau von Bodenschätzen,
8. Aussenantenne,
9. Reklameanlagen.

§ 87 PBG

- ¹ Das Baugesuch enthält die für die Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Angaben.
- ² Der Regierungsrat bestimmt, welche Unterlagen mit dem Baugesuch einzureichen sind.

§ 88 PBG

- ¹ Vor Einreichung des Baugesuches sind Visiere aufzustellen, die den Standort und das Ausmass des Vorhabens bezeichnen.
- ² Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch zu belassen.

§ 89 PBG

- ¹ Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
- ² Die Auflage ist in ortsüblicher Weise zu veröffentlichen.
- ³ Den Anstössern wird die Auflage schriftlich mitgeteilt.

§ 90 PBG

- ¹ Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist bei der Gemeindebehörde Einsprache erheben.
- ² Die Einsprachen sind zur Stellungnahme an den Bauherrn weiterzuleiten.
- ³ Die Gemeindebehörde entscheidet nach Durchführung des Einspracheverfahrens gleichzeitig über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

§ 91 PBG

- ¹ Privatrechtliche Einsprachen gegen die Erstellung von Bauten und Anlagen sind, soweit der Tatbestand einer übermässigen Einwirkung auf fremdes Eigentum gemäss Artikel 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches streitig ist, im öffentlich-rechtlichen Verfahren zu entscheiden.
- ² Die zuständige Behörde beurteilt Einsprachen nach Absatz 1 gleichzeitig mit dem Entscheid über die Baubewilligung.
- ³ Im Rekurs- und Beschwerdeverfahren sind neue Rechtsbegehren, Behauptungen und Beweisanträge zulässig, soweit sie den Tatbestand einer übermässigen Einwirkung betreffen. Auf Begehren einer Partei hat das Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung durchzuführen.
- ⁴ Gegen die Entscheide des Verwaltungsgerichtes über die Anwendung von Artikel 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches sind die gleichen Rechtsmittel an das Bundesgericht zulässig, wie sie gegen kantonal letztinstanzliche Entscheidungen in anderen Zivilstreitigkeiten gegeben sind.

§ 92 PBG

- ¹ Will ein Einsprecher an seiner Einsprache festhalten, soweit sie privatrechtlicher Natur ist und nicht den Tatbestand einer übermässigen Einwirkung im Sinn von Artikel 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches betrifft, hat er dies innert 30 Tagen auf Unterlassung des Bauvorhabens zu klagen. Die Frist beginnt mit der Zustellung des Entscheides, durch den das Bauvorhaben erstinstanzlich bewilligt wird, und werden durch die Gerichtsferien nicht verlängert.
- ² Der Baustreit ist direkt beim Bezirksgericht am Ort der gelegenen Sache anhängig zu machen. Das Gericht orientiert die Gemeindebehörde über den Eingang der Klage.
- ³ Die Gemeindebehörde hat die Einsprecher auf die Vorschriften von Absatz 1 und 2 schriftlich hinzuweisen.

§ 93 PBG

- ¹ Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.
- ² Die Baubewilligung kann mit Bedingungen, Auflagen oder Befristungen verbunden werden; diese können im Grundbuch angemerkt werden. Soweit die Umstände es erfordern, können geeignete Sicherheiten für eine allfällig notwendige Ersatzvornahme oder für andere Ersatzvorkehrungen verlangt werden.

§ 94 PBG

- ¹ Die Gemeindebehörde kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, ohne Auflage, Veröffentlichung und Visierung bewilligen.
- ² Die Baubewilligung ist auch den Anstössern zu eröffnen, sofern von ihnen noch keine schriftliche Zustimmung vorliegt.

§ 95 PBG

- ¹ Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen und nur nach Genehmigung der meldepflichtigen Bauvorgänge durch die Gemeindebehörde fortgesetzt werden. Es ist ohne erhebliche Verzögerung zu Ende zu führen.
- ² Die Gemeindebehörde kann nach Ablauf der Einsprachefrist in Abwägung der beteiligten Interessen einen vorzeitigen Baubeginn ganz oder teilweise bewilligen, sofern dadurch die Entscheidungsfreiheit im Einsprache- und Rechtsmittelverfahren nicht beeinträchtigt wird. Ein Rekurs gegen die Baubewilligung des vorzeitigen Baubeginns hat keine aufschiebende Wirkung. Vorbehalten bleibt die Wiedererteilung durch die Rekursinstanz.

§ 97 PBG

- ¹ Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden. Die Gemeindebehörde kann eine längere Geltungsdauer festlegen.
- ² Sie kann auf begründetes Gesuch erstmalige oder erstreckte Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren jeweils bis zu einem Jahr verlängern.

§ 98 PBG

- ¹ Grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben können Gegenstand eines Vorentscheides sein.
- ² Die Bestimmungen über das Verfahren bei Baugesuchen sind sinngemäss anwendbar.
- ³ Der Vorentscheid ist während zwei Jahren verbindlich. Auf begründetes Gesuch kann die Gemeindebehörde die Frist jeweils bis zu einem Jahr verlängern.

§ 99 PBG

Die Gemeindebehörde führt die Bauaufsicht. Der Regierungsrat bezeichnet die meldepflichtigen Bauvorgänge und regelt das Verfahren.

2. Bewilligungs- und Kontrollverfahren

§ 18 PBV

¹ Das Baugesuch ist mit dem ausgefüllten kantonalen Formular unter Beilage der weiteren notwendigen Unterlagen in der Regel dreifach bei der Gemeinde einzureichen. Die Gemeinden können daneben ein kommunales Formular mit weiteren Angaben vorsehen.

² Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen beizulegen:

1. Situationsplan (Katasterplan) mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen oder den beabsichtigten Änderungen sowie allen Grenzabständen, Zufahrten und Abstellplätzen;
2. alle Geschossgrundrisse, vermasst, mit Angabe der Zweckbestimmung der Räume;
3. Umgebungsgestaltung einschliesslich Parkplätze, Wege, Spielplätze usw. mit Höhenkoten des bestehenden und des gestalteten Terrains sowie Bepflanzung;
4. Schnitt- und Fassadenpläne mit Angabe des gestalteten und gewachsenen Terrainverlaufs bis über die Grundstücksgrenzen, der Höhenlage des Erdgeschosses und der öffentlichen Strassen, der Geschosskoten und des Längenprofils von Garagenzufahrten;
5. Baubeschrieb, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
6. detaillierter Nachweis der Ausnützungs- oder Baumassenziffer;
7. Formular „Deklaration für Erdarbeiten“;
8. Kanalisationseingabe;
9. Schutzraumeingabe;
10. Emissionserklärung nach Artikel 12 der Luftreinhalteverordnung;
11. die Angaben nach Artikel 34 der Lärmschutzverordnung;
12. energietechnischer Nachweis gemäss Verordnung zum Energiegesetz.

³ Bei einfachen Bauvorhaben kann die Gemeindebehörde die Anforderungen an die Unterlagen reduzieren.

⁴ In besonderen Fällen können zusätzliche Unterlagen verlangt werden, insbesondere ein Modell, Angaben über Farbgebung und Materialien oder zu gegebener Zeit Farb- und Materialmuster.

⁵ Bei Umbauten und bei Änderung bereits genehmigter Pläne sind die Änderungen farbig darzustellen (rot = neu, gelb = Abbruch, blau = zu ersetzende Bauteile).

§ 19 PBV

¹ Bedarf die Realisierung einer Baute oder einer Anlage neben der Baubewilligung weitere Bewilligungen oder Zustimmungen kantonalen Behörden, hat die Gemeindebehörde das Baugesuch vor dem Beginn der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumplanung einzureichen.

² Das Amt für Raumplanung koordiniert die kantonalen Stellungnahmen oder Entscheide und übermittelt diese der Gemeinde.

³ Die Gemeindebehörde entscheidet über das Baugesuch nach Vorliegen weiterer erforderlicher Entscheide oder Stellungnahmen.

⁴ Sie eröffnet dem Gesuchsteller den Entscheid über die Baubewilligung zusammen mit den weiteren erforderlichen Stellungnahmen oder Entscheiden.

§ 20 PBV

¹ Die Auflage von Gesuchen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, mit Ausnahme geringfügiger Um- oder Anbauten ohne Auswirkungen auf die Umgebung und die Nutzungsordnung, ist rechtzeitig im kantonalen Amtsblatt zu publizieren.

² Allfällige Einsprachen gegen solche Vorhaben sind dem Amt für Raumplanung zur Kenntnis zu bringen.

³ Das Amt für Raumplanung entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, ob sie zonenkonform sind oder ob eine Ausnahmegewilligung nach Artikel 24 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung erteilt werden kann.

§ 21 PBV

¹ Ohne abweichende Regelung in der Baubewilligung sind der Gemeindebehörde folgende Bauvorgänge rechtzeitig zur Kontrolle zu melden:

1. die Erstellung des Schnurgerüsts;
2. die Fertigstellung der Fundamente;
3. die Vollendung des Rohbaues;
4. die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationen vor dem Eindecken;
5. die Ausführung von Arbeiten, für die besondere Kontrollpflichten bestehen;
6. die Fertigstellung des Bauvorhabens.

² Die Gemeindebehörde führt die Kontrollen beförderlich durch, teilt der Bauherrschaft Beanstandungen unverzüglich mit und bestätigt diese schriftlich. Die Behebung der gerügten Mängel ist zur Nachkontrolle zu melden.