



Politische

Gemeinde Warth-Weiningen

Baureglement

INHALTSVERZEICHNIS

Verzeichnis der Abkürzungen von den wichtigsten Gesetzen,
Verordnungen, Normen und Reglementen Seite 4

1. ALLGEMEINES **Seite 5**

- 1.1 Zweck und Geltungsbereich Seite 5
- 1.2 Bestandteile der Bauordnung Seite 5

2. PLANUNG **Seite 5**

- 2.1 Richtplanung Seite 5
- 2.2 Zonenplanung / Baureglement Seite 6
 - 2.2.1 *Inhalt, Wirkung* Seite 6
 - 2.2.2 *Erlass und Änderung Zonenplan und Baureglement* Seite 6
- 2.3 Baulinienplan Seite 6
- 2.4 Gestaltungsplan Seite 6
- 2.5 Planungszonen Seite 6
- 2.6 Planaufgabe und Plangenehmigung Seite 6

3. ERSCHLIESSUNG **Seite 7**

- 3.1 Grundsatz Seite 7
- 3.2 Öffentliche Erschliessung Seite 7
- 3.3 Private Erschliessung Seite 7
- 3.4 Finanzierung Seite 7

4. ZONENVORSCHRIFTEN **Seite 7**

- 4.1 Zonenarten Seite 7
- 4.2 Tabelle Höchst- und Mindestmasse, Immissionen, Bauweise Seite 8
- 4.3 Bauzonen Seite 9
 - 4.3.1 *Wohnzone W2* Seite 9
 - 4.3.2 *Dorfzone D2* Seite 9
 - 4.3.3 *Wohn- und Gewerbezone WG2 / WG3* Seite 9
 - 4.3.4 *Weilerzone Wz* Seite 10
 - 4.3.5 *Klosterzone Kartause Ittingen KI* Seite 10
 - 4.3.6 *Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe* Seite 10
 - 4.3.7 *Umgebungsschutzzone Ug* Seite 10
 - 4.3.8 *Parkplatzzone P* Seite 11

4.4	<u>Nichtbauzonen</u>	Seite 11
4.4.1	<i>Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone</i>	Seite 11
4.4.2	<i>Landwirtschaftszone Lw</i>	Seite 11
4.4.3	<i>Rebbauzone Rb</i>	Seite 11
4.4.4	<i>Landschaftsschutzzone Ls</i>	Seite 12
4.4.5	<i>Naturschutzzone Ns</i>	Seite 12
4.4.6	<i>Abbauzone Ab</i>	Seite 12
4.4.7	<i>Freihaltezone Fh</i>	Seite 12
4.4.8	<i>Wald und Ufergehölz Wa</i>	Seite 13
4.4.9	<i>Waldreservatszone Wr</i>	Seite 13
4.5	<u>Übrige rechtsverbindliche Inhalte</u>	Seite 13
4.5.1	<i>Geschützte Naturobjekte</i>	Seite 13
4.5.2	<i>Geschützte Kulturobjekte</i>	Seite 13
4.6	<u>Zonenüberlagerungen</u>	Seite 13
4.6.1	<i>Zone archäologischer Funde Ar</i>	Seite 13
4.6.2	<i>Gebiete mit Gestaltungspflicht Gp</i>	Seite 14
4.7	<u>Übriger Informationsinhalt</u>	Seite 14
4.7.1	<i>Gewässer</i>	Seite 14

5. BAU-, ABSTANDS- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN Seite 14

5.1	<u>Begriffsdefinitionen</u>	Seite 14
5.1.1	<i>Immissionen</i>	Seite 14
5.2	<u>Abstandsvorschriften</u>	Seite 15
5.2.1	<i>Baulinien</i>	Seite 15
5.2.2	<i>Strassenabstände</i>	Seite 15
5.2.3	<i>Grenzabstände</i>	Seite 15
5.2.4	<i>Zusammenbau</i>	Seite 16
5.2.5	<i>Gebäudeabstand</i>	Seite 16
5.2.6	<i>Wald- und Gewässerabstand</i>	Seite 16
5.3	<u>Gestaltungsvorschriften im ganzen Gemeindegebiet</u>	Seite 16
5.3.1	<i>Grundsatz</i>	Seite 16
5.3.2	<i>Bauweise</i>	Seite 16
5.3.3	<i>Übergangsbereich an Dorf- und Weilerzone</i>	Seite 16
5.3.4	<i>Dachgestaltung</i>	Seite 17
5.3.5	<i>Antennenanlagen</i>	Seite 17
5.3.6	<i>Alternativenergieerzeugungsanlagen</i>	Seite 17
5.3.7	<i>Silotürme</i>	Seite 17
5.3.8	<i>Reklameanlagen / Warenautomaten</i>	Seite 17
5.4	<u>Besondere zusätzl. Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone und die Weilerzone</u>	Seite 17
5.4.1	<i>Grundsatz</i>	Seite 17
5.4.2	<i>Fassaden</i>	Seite 18
5.4.3	<i>Dachgestaltung / Dachaufbauten</i>	Seite 18

5.5	<u>Umgebungsgestaltung</u>	Seite 18
5.5.1	<i>Terraingestaltung</i>	Seite 18
5.5.2	<i>Einzäunungen, Bepflanzungen</i>	Seite 18
5.5.3	<i>Abstellplätze, Einstellräume</i>	Seite 19
5.5.4	<i>Gestaltung von Grundstückszufahrten</i>	Seite 19
5.5.5	<i>Kehrichtbeseitigung</i>	Seite 19
5.5.6	<i>Spielplätze</i>	Seite 19
5.6	<u>Sicherheit, Gesundheit, Isolation</u>	Seite 20
5.6.1	<i>Gesetzliche Grundlagen</i>	Seite 20
5.6.2	<i>Wärmeschutz, Schallschutz, Feuchtigkeitsschutz</i>	Seite 20

6. BEWILLIGUNGSVERFAHREN Seite 20

6.1	<u>Grundsatz</u>	Seite 20
6.1.1	<i>Bauvisiere</i>	Seite 20
6.1.2	<i>Fachgutachten / Modelle</i>	Seite 20
6.1.3	<i>Baukontrolle / Meldepflicht</i>	Seite 20
6.1.4	<i>Verantwortlichkeit</i>	Seite 21
6.1.5	<i>Inanspruchnahme öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten</i>	Seite 21
6.1.6	<i>Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund</i>	Seite 21

7. VOLLZUG, STRAFEN, GEBÜHREN Seite 21

7.1	<u>Vollzug</u>	Seite 21
7.2	<u>Gebühren</u>	Seite 21

8. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN Seite 22

9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN Seite 22

9.1	<u>Inkrafttreten</u>	Seite 22
9.2	<u>Ausserkraftsetzung und Änderungen bisheriger Erlasse</u>	Seite 22
9.3	<u>Übergangsbestimmungen</u>	Seite 23

	Stichwortverzeichnis	Seite 24
	Begriffe, Definitionen und Hinweise aus übergeordnetem Recht	Seite 27
	Auszüge aus übergeordneten Gesetzen und Verordnungen	Seite 29

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

BauR	Baureglement der Politischen Gemeinde Warth-Weiningen
BGR	Beitrags- und Gebührenreglement der Gemeinde Warth-Weiningen
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 Gemeindekanzlei eingesehen werden.

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

BAUREGLEMENT

Hinweis

Aussagen und Definitionen aus übergeordnetem Recht sind im Anhang zum Baureglement sowie über das Stichwortverzeichnis am Schluss des Reglements 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. Es erstrebt eine geordnete Planung unter dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens, Erschliessung und Besiedlung und regelt die Gestaltung der Bauten und Anlagen, sowie die Terrainveränderungen. § 1 PBG
Art. 3 RPG

1.2 Bestandteile der Bauordnung

- ¹ Die Bauordnung der Politischen Gemeinde Warth-Weiningen 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 Richtplänen insbesondere Massnahmen für eine geordnete Gemeindeentwicklung sowie für die Nutzung und den Schutz von Landschaft und Siedlungsgebieten fest. Sie stehen jedermann zur Einsichtnahme offen. § 10, 11 PBG

2.2 Zonenplanung / Baureglement

2.2.1 Inhalt, Wirkung

- ¹ Der Zonenplan zusammen mit dem Baureglement legt 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 Die Zonen des Baugebietes können in definitive und Reservebauzonen unterteilt werden. § 35 PBG

2.2.2 Erlass und Änderung des Zonenplanes und des Baureglementes

- ¹ Erlass und Änderung des Zonenplanes und des Baureglementes sind mit Ausnahme geringfügiger Änderungen und Anpassungen der Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu unterbreiten. § 5 PBG
- ² Die Umwandlung von der Reservebauzone in die definitive Bauzone erfolgt durch den Gemeinderat gemäss PBG. § 36 PBG

2.3 Baulinienplan

- ¹ Für das Festlegen von Baulinien ist der Gemeinderat zuständig. Dazu gelten die Bestimmungen von § 5 und § 17 PBG. § 5 PBG
§ 17 PBG

2.4 Gestaltungsplan

- ¹ Das Verfahren zum Erlass eines Gestaltungsplanes richtet sich nach den §§ 5 und 18 bis 24 PBG. § 5 PBG
§§ 18-24 PBG

2.5 Planungszonen

- ¹ Zur Sicherstellung planerischer Massnahmen oder der Erschliessung kann der Gemeinderat Planungszonen gemäss §§ 25-28 PBG festlegen. §§ 25-28 PBG

2.6 Planaufgabe und Plangenehmigung

- ¹ Dieses Verfahren richtet sich nach §§ 29-33 PBG. §§ 29-33 PBG

3. ERSCHLIESSUNG

3.1 Grundsatz

- ¹ 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 Der Gemeinderat 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 Finanzierung

- ¹ Zur Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen erhebt die Gemeinde Beiträge und Gebühren aufgrund von besonderen Reglementen. §§ 47 - 59
PBG
Art. 3 BGR

4. ZONENVORSCHRIFTEN

4.1 Zonenarten

Die Gemeinde scheidet im Zonenplan Bau- und Nichtbauzonen aus. § 13 PBG

Bauzonen (definitive Bauzonen und Reservezonen)

- W2 Wohnzone zweigeschossig
- D2 Dorfzone zweigeschossig
- WG2 Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig
- WG3 Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig
- Wz Weilerzone
- Kl Klosterzone Kartause Ittingen
- Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Ug Umgebungsschutzzone
- P Parkplatzzone

Nichtbauzonen

Lw	Landwirtschaftszone
Rb	Rebbauzone
Ls	Landschaftsschutzzone
Ns	Naturschutzzone
Ab	Abbauzone
Fh	Freihaltezone
Wa	Wald und Ufergehölze
Wr	Waldreservat

Übriger rechtsverbindlicher Inhalt

- Geschützte Naturobjekte
- Geschützte Kulturobjekte

Zonenüberlagerungen

Ar	Zone archäologischer Funde
Gp	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Übriger Informationsinhalt

Gewässer

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 ⁷⁾
			klein (m)	gross (m)		
W2	0.40	2	4	8	25	II
D2	0.6 ¹⁾	2 ⁵⁾	4	8	30	III
WG2	0.45 / 0.55 ⁶⁾	2	4	8	35 ²⁾	III
WG3	0.6 / 0.7 ⁶⁾	3	4	8 ⁸⁾	40 ²⁾	III
Wz	0.6 ¹⁾	2 ⁵⁾	4	8	30 ²⁾	III
KI	--	3	³⁾	⁹⁾	--	II
Oe	--	10 m ²⁾	⁹⁾	⁹⁾	40 ²⁾	III
Lw	--	8.0 m ²⁾ , 2 ³⁾	4	8	25 ³⁾ / 40 ²⁾	III

1) Gilt für Neubauten

2) Die maximale Gebäudehöhe und -länge kann mit Bewilligung des Gemeinderates 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) Zusätzlich darf der Dachstock ausgebaut werden. Die Kniestockhöhe darf max. 100 cm betragen.

6) Siehe Ziffern 4.3.3, Ziffer 3 und 4 BauR.

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

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

9) halbe Gebäudehöhe

4.3 Bauzonen

4.3.1 Wohnzone W2

- ¹ Die Wohnzone W2 dient einer Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern. Reihenhäuser sind im Rahmen der zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- ² Die Wohnzone W2 soll ruhige Wohnverhältnisse gewährleisten. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, soweit sie mit dem Wohn- und Überbauungscharakter der Umgebung vereinbar sind.

4.3.2 Dorfzone D2

- ¹ Die Dorfzone D2 dient dem Schutz von Baustruktur und der Eigenart der erhaltenswerten alten Dorfteile von Warth und Weiningen.
- ² Die Dorfzone D2 ermöglicht eine gemischte bauliche Nutzung. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe, welche vorwiegend auf eigener Futterbasis betrieben werden.
- ³ Die Dorfzone D2 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 zuständigen kantonalen Amtsstelle einholen.
- ⁵ 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 sein. Eine Ausweitung zu stark störenden oder industriellen Betrieben ist nicht statthaft.

- ³ Für reine Wohnnutzung respektive den reinen Wohnanteil gilt eine reduzierte maximale Ausnützungsziffer von 0.45 in der WG2 und 0.60 in der WG3. Diese kann auch im Rahmen eines Gestaltungsplanes nicht erhöht werden.
- ⁴ Damit die Ausnützungsziffer von 0.55 in der WG2 und 0.70 in der WG3 angewendet werden kann, muss der Gewerbeanteil pro Parzelle mindestens 1/3 der Bruttogeschossfläche betragen.

4.3.4 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.

4.3.5 Klosterzone Kartause Ittingen Kl

- ¹ Die Klosterzone Kl bezweckt die kulturhistorisch wertvolle Anlage der Kartause Ittingen zu erhalten und zu pflegen.
- ² Grundsätzlich gelten die Vorschriften der Dorfzone D2.
- ³ Die Beurteilung eines Baugesuches erfolgt in Absprache mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege.

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 Umgebungsschutzzone Ug

- ¹ Die Umgebungsschutzzone Ug bezweckt einen umfassenden Schutz der unmittelbaren Umgebung der Kirchen.
- ² Das Erstellen von oberirdischen Neubauten jeglicher Art ist untersagt.

- ³ Eine angemessene Erneuerung und nötigenfalls ein Wiederaufbau bestehender Bauten ist innerhalb des alten Bauvolumens möglich.

4.3.8 Parkplatzzone P

- ¹ Die Parkplatzzone dient der Schaffung von Parkplätzen in der Umgebung der Kartause Ittingen.
- ² Die Parkplätze müssen umweltfreundlich gestaltet werden.
- ³ Parkflächen und Anlagen dürfen das Erscheinungsbild der Kartause nicht beeinträchtigen.

4.4 Nichtbauzonen

4.4.1 Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone

- ¹ Der Gemeinderat legt Gesuche für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone dem Amt für Raumplanung (DBU) vor. § 20 PBV
- ² Für nichtzonenkonforme und nichtstandortgebundene Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen von Art. 24 RPG und § 82 PBG. Art. 24 RPG
§ 82 PBG

4.4.2 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 Ausmass, 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 Sind die Voraussetzungen für Neubauten für Tierzucht- und Mastbetriebe gemäss RPG erfüllt, muss der Abstand zum angrenzenden Baugebiet so festgelegt werden, dass keine unzumutbaren Immissionen auftreten können.
- ⁵ Geländeformationen wie Geländekanten und Überhöhungen, die das Landschaftsbild markant prägen, sind zu erhalten.
- ⁶ Bachläufe dürfen nicht eingedeckt werden. Die bestehenden Gewässer sowie deren Uferbereiche müssen in ihrer natürlichen Erscheinung erhalten bleiben. An Ufer- und Feldgehölzen sowie Hecken sind lediglich Pflegeeingriffe erlaubt. § 2, § 7 NHG
§ 2 WaldG
§ 3 WaldV
§ 6 WBG

4.4.3 Rebbauzone Rb

- ¹ Die Rebbauzone Rb ist für die rebbauliche Nutzung bestimmt.
- ² Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, die dieser Nutzung dienen. Es gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

4.4.4 Landschaftsschutzzone Ls

- ¹ Die Landschaftsschutzzone Ls bezweckt die dauernde Erhaltung der ökologisch wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart.
- ² Es sind nur Bauten und Anlagen erlaubt, die 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 für zulässige Bauten und Anlagen werden durch diese Zonenvorschriften nicht eingeschränkt, sofern das Schutzziel nicht beeinträchtigt wird.
- ⁴ Bachläufe dürfen nicht eingedeckt werden. Die bestehenden Gewässer sowie deren Uferbereiche müssen in ihrer natürlichen Erscheinung erhalten bleiben. An Ufern und Feldgehölzen sowie Hecken sind lediglich Pflegeeingriffe erlaubt. 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. markante Geländekanten und Terrassen), sind zu erhalten.

4.4.5 Naturschutzzone Ns

- ¹ Die Naturschutzzone Ns bezweckt einen umfassenden Schutz der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer heutigen Struktur mit der dazugehörigen Pflanzen- und Tierwelt. § 10 NHG
§ 13 PBG
- ² Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Unterhalt und Pflege im üblichen Rahmen sind gestattet, andere Eingriffe sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat holt vorgängig eine Stellungnahme der zuständigen kantonalen Fachstelle (Amt für Raumplanung) ein. § 7 NHG
- ³ In der Naturschutzzone gilt ein gänzlichliches Düngungs-, 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.

4.4.6 Abbauzone Ab

- ¹ Die Ausbeutung von Bodenmaterialien aller Art ist nur in der Abbauzone Ab zulässig.
- ² Abbau und Wiedergestaltung setzen einen rechtsgültigen Gestaltungsplan voraus. § 14 PBG
§ 23 PBG
- ³ Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie zur Gewinnung oder Verarbeitung des an Ort und Stelle gewonnenen Materials notwendig sind. Sie sind nach beendeter Ausbeutung durch den Eigentümer oder Halter auf eigene Kosten zu entfernen.
- ⁴ Andere Anlagen können aufgrund eines rechtsgültigen Gestaltungsplans bewilligt werden.

4.4.7 Freihaltezone Fh

¹ Die Freihaltezone Fh dient dem Schutz und der Erhaltung der im Zonenplan bezeichneten Gebiete. Oberirdische Bauten sind nur erlaubt, wenn sie zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind und die äussere Erscheinung der angrenzenden Schutzobjekte nicht beeinträchtigen.

4.4.8 Wald und Ufergehölz Wa

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

WaldG
WaldV

4.4.9 Waldreservatszone Wr

¹ Die Waldreservatszone bezweckt die Erhaltung und Förderung der standortheimischen Tier- und Pflanzenwelt. Lokal unterschiedlich wird auf die Nutzung gänzlich verzichtet, bzw. werden spezielle Massnahmen zur Zielerreichung ergriffen. Massnahmen und Unterlassungen richten sich nach dem im Grundbuch eingetragenen Vertrag zwischen Grundeigentümern und Kanton, der auf eine Gültigkeitsdauer bis 2047 angelegt ist. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Waldgesetzgebung von Bund und Kanton.

4.5 Übrige rechtsverbindliche Inhalte

4.5.1 Geschützte Naturobjekte

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte sind unter Schutz gestellt. Der konkrete Schutzzumfang wird aufgrund von Einzelverfügungen unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten durch den Gemeinderat geregelt.

§ 10 NHG

4.5.2 Geschützte Kulturobjekte

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte sind grundsätzlich unter Schutz gestellt. 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

- ¹ Die Bewilligung zur Erstellung von Bauten und Anlagen erfolgt in Gebieten mit Gestaltungspflicht Gp nur aufgrund eines rechtsgültigen Gestaltungsplanes. § 18-24 PBG

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

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

5.2 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. Der Gemeinderat kann unbedeutende Überschreitungen der Baulinien durch einzelne Bauteile bewilligen, sofern dadurch keine Beeinträchtigung des Strassen- und Ortsbildes erfolgt. § 17 PBG

5.2.2 Strassenabstände

- ¹ Grenzen Grundstücke an Strassen und Wege, 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 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 unbewohnte, freistehende Kleinbauten 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 0.50 m.
- ⁸ Beim Grenzabstand für tote Anlagen und Einzäunungen, die baurechtlich relevant sind, gelten die Regelungen in § 3 Absatz 2 und § 4 des Gesetzes über Flur und Garten. § 3-4 FIGG
- ⁹ Für das Näherbaurecht gilt § 65 PBG. § 65 PBG

5.2.4 Zusammenbau

¹ Bei zusammengebauten Objekten gilt § 14 PBV § 14 PBV

5.2.5 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand entspricht mit Ausnahme von Kleinbauten im Sinne von Ziffer 5.2.3 Abs. 5 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 haben sich in jeder Beziehung gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. § 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 Bauweise

¹ In allen Zonen gilt die offene oder halboffene Bauweise. § 13 PBV

5.3.3 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.

5.3.4 Dachgestaltung

- ¹ Dachform, Dachaufbauten und das Bedachungsmaterial sind auf die Bauten der näheren Umgebung abzustimmen.
- ² Hauptbauten sind in der Regel mit Giebeldächern, vorzugsweise symmetrischen Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zu versehen.
- ³ In Hanglagen sind die Hauptfirstrichtungen hangparallel anzuordnen.

5.3.5 Antennenanlagen

- ¹ Nach Möglichkeit ist an das Kabelnetz anzuschliessen oder es sind Innenantennen einzurichten. § 67 PBG
§ 86 PBG

5.3.6 Alternativenergieerzeugungsanlagen

- ¹ Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind zulässig, sofern sie sich ins Ortsbild und die Landschaft einfügen.

5.3.7 Silotürme

- ¹ Silotürme sollen sich möglichst gut in die ländliche Umgebung einfügen. Auf geeignete Farbgebung und Bepflanzung ist besonders zu achten.

5.3.8 Reklameanlagen / Warenautomaten

- ¹ Reklameanlagen und feste Einrichtungen mit kommerziellem Verwendungszweck sind bewilligungspflichtig. Ausnahmen sind in § 17 PBV formuliert. § 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, sofern Farbe oder Material ändern.

5.4.2 Fassaden

- ¹ Die Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden und insbesondere von Fenstern 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 Hauptbauten sind mit symmetrischen Giebeldächern herkömmlicher, quartierüblicher Neigung (Richtwert 40-50°) zu versehen. Das Dach muss allseitig vorspringen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf bei Dachgauben nicht unterbrochen werden.
- 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 0.7 m² nicht übersteigen.

5.5 Umgebungsgestaltung

5.5.1 Terraingestaltung

- ¹ Das gewachsene Terrain darf in der Regel nicht oder nur geringfügig verändert werden. An Hanglagen haben sich Terrainveränderungen dem 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

- 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
§§ 40-43 StrWG

- ³ Im übrigen gelten gegenüber Strassen die Vorschriften der §§ 41-43 StrWG und gegenüber Nachbarparzellen die §§ 3-9 FIGG (siehe auch Ziffer 5.2.3 Abs. 8 BR). §§ 3-9 FIGG
- 5.5.3 Abstellplätze, Einstellräume
- ¹ Bei allen Neubauten und wesentlichen Umbauten sind Abstellplätze oder Einstellräume 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 ein gut zugänglicher, freier Besucherparkplatz zu erstellen. Bruchteile sind aufzurunden.
- ³ Garageneinfahrten gelten nicht als Abstellplätze
- ⁴ Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen berechnet sich unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SNV-Norm.
- 5.5.4 Gestaltung von Grundstückszufahrten
- ¹ Ausfahrten von Einstellräumen und Abstellplätzen dürfen den Verkehr nicht gefährden.
- ² Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf nicht frei auf Strassen und Wege abgeleitet werden. § 11 StrWV
- 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
- 5.5.5 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.
- 5.5.6 Spielplätze
- ¹ 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

- ¹ 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 Terrainveränderungen sind zu visieren.
- ⁴ In besonderen Fällen kann der Gemeinderat die Aufstellung von weiteren Visieren verlangen.

6.1.2 Fachgutachten / Modelle

- ¹ Der Gemeinderat kann, 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

- ¹ 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

- ¹ 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 im Beitrags- und Gebührenreglement sowie in der Gebühren- und Tarifordnung der Gemeinde Warth-Weiningen geregelt. § 105 PBG BGR

- ² Barauslagen, Kosten für Gutachten, Nachkontrollen etc. werden zusätzlich - mit Begründung - dem Bauherrn verrechnet.
- ³ Die Kosten für das Einschneiden und Kontrollieren des Schnurgerüsts 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

- ¹ Die besonderen Verfahrensbestimmungen bezüglich Koordination von weiteren Bewilligungen richten sich nach den §§ 106 bis 109 PBG. §§ 106 -109
PBG

9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

9.1 Inkrafttreten

- ¹ Dieses Baureglement tritt zusammen mit der Zonenplanung mit Datum der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

9.2 Ausserkraftsetzung und Änderungen bisheriger Erlasse

- ¹ Mit Inkrafttreten des Baureglements und des Zonenplans werden folgende Gemeindeerlasse der früheren Ortsgemeinden ausser Kraft gesetzt:

Ortsgemeinde Warth:

- Zonenplan, Richtplan und Baureglement gemäss RRB 2710 vom 16.12.1980 und alle nachfolgenden Änderungen bis 31.12.1994
- Sonderbauordnung Sporengasse gemäss RRB 1358 vom 08.09.1987

Ortsgemeinde Weiningen:

- Zonenplan, Richtplan und Baureglement gemäss RRB 1192 vom 10.08.1987 und alle nachfolgenden Änderungen bis zum 31.12.1994
- Quartierplan „Rohr“ gemäss RRB 2065 vom 16.09.1970

9.3 Übergangsbestimmungen

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

§§ 110-114
PBG
§ 22 PBV

² Folgende genehmigte Baulinienpläne, Quartierpläne und Sonderbauordnungen behalten ihre Gültigkeit:

- Quartierplan Neuwingerten (Weiningen) gemäss RRB 1488 vom 27.08.1985
- Baulinienplan Geissel (Weiningen) gemäss RRB 203 vom 28.02.1995
- Sonderbauordnung Vogelhalde (Warth) gemäss RRB 2250 vom 20.12.1983
- Sonderbauordnung Kirchgasse (Warth) gemäss RRB 153 vom 14.03.1972
- Quartierplan „In der Breite“ (Warth) gemäss RRB 639 vom 14.03.1973 mit Änderungen und Ergänzungen gemäss RRB 412 vom 27.02.1973, RRB 1424 vom 05.08.1980, RRB 2250 vom 20.12.1983 und RRB 260 vom 25.02.1992
- Baulinienplan „Vogelhalde“ gemäss RRB 590 vom 15.04.1986 mit Änderungen und Ergänzungen gemäss RRB 60 vom 10.01.1989
- Verkehrslinienplan „Breite“ gemäss RRB 1182 vom 10.08.1987 mit Änderungen und Ergänzungen gemäss RRB 1254 vom 13.09.1988 und RRB 45 vom 14.01.1992

Öffentlich aufgelegt vom 13.06.2000 bis 12.07.2000

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 15. Mai 2001.

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

M. Arnold

Y. Grob

Vom Regierungsrat genehmigt am: 21. Januar 2002
mit RRB Nr. 41

STICHWORTVERZEICHNIS

	BauR Ziffer	Anhang Nr.	PBG §	Andere Erlasse
A				
Abbauzone	4.4.6		13	
Ablagerungsplätze			85	
Abstandsvorschriften	5.2			
Abstellplätze	5.5.3		72+73	
Alternativenergieerzeugungsanlagen	5.3.6			
Antennenanlagen	5.3.5		67	
Archäologische Funde	4.6.1			§ 25-31 TG NHG
Auflageverfahren	6.1		29-33, 89	§ 20 PBV
Ausfahrten	5.5.4			§ 40, 41 StrWG
Ausnahmebewilligung		4		
Ausnahmen von Bauvorschriften		4	79+80	
Ausnützungsziffer		5		§ 9 PBV
B				
Bachläufe	4.4.1 + 4.4.2			
Baubeginn	6.1		95	
Baubewilligung	6.1		86+93	
Baugesuchunterlagen	6.1			§ 18 PBV
Baukontrolle	6.1.3		99	§ 21 PBV
Baulandumlegung		7	39-46	
Baulinien	5.2.1	6	17	
Bauordnung	1.2			
Baureife		8	60-61	
Bauvisiere	6.1.1		88	
Bauweise	4.2	9		§ 13 PBV
Bauzonen	4.3	10	35	
Beiträge		11	47-59	
Bepflanzung	5.5.2			§ 41-43 StrWG
Besitzstandgarantie		12	81+82	
Bewilligungsverfahren	6			
Bruttogeschossfläche		2		§ 10 PBV
C				
Containerplätze	5.5.5			
D				
Dachgesimse		13		
Dachgestaltung	5.3.4 + 5.4.3	13		
Dorfzone	4.3.2			
E				
Einsprachen	6.1		90-92	
Einstellräume	5.5.3			
Einzäunungen	5.5.2			§ 41-43 StrWG, § 3-5 FIGG
Einzelbäume	4.5.1			
Empfindlichkeitsstufen	5.1.1			§ 43 LSV
Erlöschen einer Baubewilligung	6.1		97	
Ersatzabgaben		14	71 + 73	
Erschließung, öffentlich und privat	3.2 + 3.3		35-38	
F				
Fassaden	5.3.2 + 5.4.2			
Feldgehölze	4.5.1			§ 10 TG NHG
Fenster	5.4.2+3			
Feuchtigkeitsschutz	5.6.2			
Finanzierung	3.4			

	BauR Ziffer	Anhang Nr.	PBG §	Andere Erlasse
Freiflächen	5.5.2			
Freihaltezonen	4.4.7			
G				
Gebäudeabstand	5.2.5			
Gebäudehöhe		15		§ 8 PBV
Gebäuelänge		16		§ 7 PBV
Gebühren	7.2		105, 47-59	
Geschosszahl		15		§ 8 PBV
Gestaltungsplan	4.6.2	17	18-24	
Gestaltungsvorschriften allg.	5.3			
Gestaltungsvorschriften Dorfzone	5.4			
Gesundheit	5.6.1		75-78	
Gewässer	4.7.1			§ 16 PBV
Gewässerabstand	5.2.6			§ 16 PBV
Gewerbezone	4.3.3			
Grenzabstand	5.2.3			§ 4 PBV
Grenzbereinigung		7	39-46	
H				
Hecken	4.5.1			
Höchst- und Mindestmasse	4.2			
I				
Immissionen	5.1.1			Art. 43 LSV
Isolationen	5.6.1			§ 6 PBV
K				
Kehrrichtbeseitigung	5.5.5		74	
Kleinbauten	5.2.3			
Kontrollen	6.1.3			
Kulturobjekte	4.5.2			§ 10 TG NHG
L				
Lagerplätze		18	85	
Landfläche		3		§ 11 PBV
Landschaftsschutzzone	4.4.4			
Landwirtschaftszone	4.4.2			
Lärmimmissionen		19		
M				
Meldepflicht	6.1.3			§ 21 PBV
Modelle	6.1.2			
N				
Naturschutzzone	4.4.5			§ 10 TG NHG
Näherbaurecht	5.2.3		65	
Nichtbauzone	4.4			
O				
Öff. Einrichtungen auf Privatgrund	6.1.6	20	83	
Öffentlicher Grund, Inanspruchnahme	6.1.5			
P				
Parkflächen	5.5.3		72+73	
Parkplatzzone	4.3.8			
Planaufgabe		21	29-33	
Planungszonen		22	25-28	

	BauR Ziffer	Anhang Nr.	PBG §	Andere Erlasse
R				
Reklameanlagen		1	68+86	§ 17 PBV
Reservebauzone	2.2.1	10	35+36	
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	
Silotürme	5.3.7			
Strafen	7.1		100+105	
Strassenabstand	5.2.2			§ 43-47 StrWG
T				
Terraingestaltung	5.5.1		69	§ 22 FIGG
U				
Ufergehölze	4.4.8			
Umgebungsgestaltung	5.5			
Unterirdische Bauten	5.2.3			
V				
Vollzug	7.1			
Vorbauten		23		§ 5 PBV
W				
Wald	4.4.8			WaldG + WaldV
Waldabstand	5.2.6		15	§ 7 BauV
Waldreservat	4.4.9			
Warenautomaten	5.3.8		68, 86	
Wärmeschutz	5.6.2			§ 16 EnergieV
Werkleitungen		24		
Wertvolle Bauten	4.5.2			
Wohn- und Gewerbezone	4.3.3			
Wohnzone	4.3.1 - 3			
Z				
Zerstörte Bauten	5.6.1		78	Art. 724 ZGB
Zone archäologische Funde	4.6.1			§ 2 NHG §§ 25-31 NHV §§ 46-50 NHV
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

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, Grenzbereinigung</u>	¹ Das Verfahren über Baulandumlegungen und Grenz-bereinigungen 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 Bei geschlossener Bauweise besteht die Pflicht, seitlich zusammenzubauen. ² Bei halboffener Bauweise können benachbarte Bauten seitlich zu einer Reihe zusammengebaut werden. ³ Bei offener Bauweise stehen die Bauten allseits frei. ⁴ Bei verdichteter Bauweise sind Bauten in offener oder halboffener Bauweise zu konzentrierten Baugruppen mit angemessener baulicher Dichte, sparsamer Erschliessung und einer hohen funktionellen und räumlichen Qualität der Aussenräume zusammengefügt.	§ 13 PBV
10.	<u>Bauzone / Reservebauzone</u>	¹ Die Gemeinde kann das Baugebiet zur Etappierung der Erschliessung in definitive Bauzonen und Reservebauzonen unterteilen. ² Die Umwandlung von Reservebauzonen in definitive Bauzonen setzt eine Planung voraus, die eine systematische und rationelle Erschliessung gewährleistet. ³ Der Gemeinderat bestimmt Gebiet und Zeitpunkt der Umwandlung. Die betroffenen Grundeigentümer können eine Umwandlung beantragen. ⁴ Die Umwandlung ist öffentlich bekanntzumachen und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.	§ 35 + 36

11.	<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 im Beitrags- und Gebührenreglement der Gemeinde Warth-Weiningen geregelt.	§§ 47 - 59 PBG
12.	<u>Besitzstands-garantie</u>	¹ Die Besitzstandsgarantie von bestehenden, rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, bleibt im Rahmen der §§ 81 und 82 PBG gewahrt.	§ 81 + 82 PBG
13.	<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.	
14.	<u>Ersatzabgabe</u>	¹ Für Spielplätze und Abstellplätze kann die Gemeinde Ersatzabgaben verlangen.	§ 71 + 73 PBG
15.	<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
16.	<u>Gebäudelänge</u>	¹ Zur Ermittlung der Gebäudelänge gilt § 7 PBV.	§ 7 PBV
17.	<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
18.	<u>Lager- und Ablagerplätze</u>	¹ Hierüber gelten die Bestimmungen von § 85 PBG.	§ 85 PBG
19.	<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
20.	<u>Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund</u>	¹ Das Anbringen von öffentlichen Einrichtungen auf privaten Grundstücken richtet sich nach § 83 PBG.	§ 83 PBG
21.	<u>Planaufgabe und Plangenehmigung</u>	¹ Das Auflage-, Einsprache- und Genehmigungsverfahren erfolgt gemäss PBG.	§ 5 und §§ 29 - 33 PBG
22.	<u>Planungszonen</u>	¹ Planungszonen zur Sicherstellung von planerischen Massnahmen oder der Erschliessung werden nach Bedarf vom Gemeinderat erlassen.	§§ 25 - 28 PBG
23.	<u>Vorbauten</u>	¹ Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassadenflucht vorspringen, wie Balkone, Erker, Aussen-treppen, nicht durchgehende Vordächer usw. von gesamthaft untergeordnetem Ausmass.	§ 5 PBV
24.	<u>Werkleitungen</u>	¹ Hierüber gelten die Bestimmungen der Werkreglemente der Gemeinde Warth-Weiningen.	

AUSZÜGE AUS ÜBERGEORDNETEN GESETZEN UND VERORDNUNGEN

PLANUNGSVORSCHRIFTEN

§ 17 PBG, Baulinienplan

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.

§§ 18-24 PBG, Gestaltungsplan

§ 18

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 Nichtbaugelände der Landschaftsgestaltung.

§ 19

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

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

§ 21

- ¹ Die Gemeindebehörde erlässt Gestaltungspläne von Amtes wegen oder in definitiven Bauzonen auch auf Begehren der Mehrheit von Grundeigentümern, der zugleich mehr als die Hälfte des einzubeziehenden Gebietes gehört.
- ² Verlangen Eigentümer von Grundstücken in gestaltungsplanpflichtigen Nutzungszonen schriftlich einen Gestaltungsplan, muss er innert angemessener Frist aufgelegt werden.
- ³ Antragsberechtigte Eigentümer können der Gemeindebehörde eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen.

§ 22

- ¹ Der Beschluss, einen Gestaltungsplan zu erstellen, ist in der Gemeinde öffentlich bekanntzumachen und den Eigentümern der einbezogenen und der angrenzenden Grundstücke schriftlich mitzuteilen.
- ² In gestaltungsplanpflichtigen Nutzungszonen sowie bei Deponie- oder Abbauzonen kann die Gemeindebehörde auf einen Einleitungsbeschluss verzichten.
- ³ Einsprachen gegen den Einleitungsbeschluss oder gegen die Festlegung des einbezogenen Gebietes sind innert 20 Tagen bei der Gemeindebehörde zu erheben.

§ 23

In Deponie- oder Abbauzonen kann das Planauflageverfahren für einen Gestaltungsplan gleichzeitig mit der Zonausscheidung sowie unter Verzicht auf einen Einleitungsbeschluss durchgeführt werden.

§ 24

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

ABSTANDSVORSCHRIFTEN

§§ 41-47 StrWG, Strassenabstände

§ 41

- 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

- 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

- 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

- 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 des Departements oder der Gemeindebehörde bis auf 50 cm herabgesetzt werden.
- ³ Vorbehalten bleiben durch Baulinien festgelegte Abstände.

§ 45

- 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

- 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

- ¹ Wo keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und die Sicherheit es zulässt, können die Gemeindebehörden oder das Departement Ausnahmen von Vorschriften gemäss § 40 Absatz 3 sowie den Bestimmungen der §§ 42, 43, 44 und 46 bewilligen. Bewilligungen der Gemeindebehörden von Ausnahmen im Rahmen der §§ 44 und 46 bedürfen der Genehmigung des Departements.
- 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.

§ 14 PBV, Zusammenbau

- ¹ Wo das Anbaurecht gestattet ist oder die Pflicht zu geschlossener Bauweise besteht, ist jeder Eigentümer berechtigt, sofern das Nachbargrundstück gleichzeitig überbaut wird, eine Scheidemauer so zu erstellen, dass Mauermitte und Grenze zusammenfallen. Die Mauer ist als Brandmauer auszugestalten.
- ² Der Miteigentümer einer gemeinsamen Mauer 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 Scheidemauer und den Einkauf entscheidet im Streitfall die zuständige Gemeindebehörde.

§ 63 PBG, Abstände von Wald und Ufergehölz

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.

§ 64 PBG, Abstände von Gewässern

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.

§§ 3-9 FIGG, Abstände für Einzäunungen und Pflanzungen

§ 3

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

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

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

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

§ 7

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

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

- 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

§ 66 PBG, Schutz des Ortsbildes

- 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.
- ² Die Gemeinde kann in der Bau- und Nutzungsordnung weitergehende Vorschriften erlassen.

§ 67 PBG, Aussenantennen

Die Gemeinde kann in bestimmten Gebieten das Errichten von Aussenantennen verbieten, wenn dies für den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, von geschichtlichen Stätten oder von Natur- und Kunstdenkmälern notwendig ist und wenn der Empfang von Programmen, wie er mit durchschnittlichem Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt.

§ 68 PBG, Reklameanlagen

- ¹ Reklameanlagen sind namentlich in Lage, Grösse, Farbe und Lichtstärke dem Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild anzupassen.
- ² Fremdreklamen können in einzelnen Zonen oder Gebieten untersagt oder auf bestimmte Standorte oder Einrichtungen beschränkt werden, soweit dies zum Schutz erhaltenswerter Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbilder oder Einzelobjekte erforderlich ist.

WEITERE VORSCHRIFTEN

§ 83 PBG, Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund

- 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

§§ 86-99 PBG, Bewilligungsverfahren

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

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

§ 88

- 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

- 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

- 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. Will dieser am Baugesuch festhalten, hat er dies der Gemeindebehörde innert der Verwirkungsfrist von 20 Tagen mitzuteilen, sonst wird der Verzicht auf das Baugesuch angenommen.
- ³ Die Gemeindebehörde entscheidet nach Durchführung des Einspracheverfahrens gleichzeitig über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

§ 91

- 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, von der Gemeindebehörde mit dem Baubewilligungsentscheid in gesonderter Verfügung zu beurteilen.
- ² 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.
- ³ 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

- 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 20 Tagen der Gemeindebehörde schriftlich mitzuteilen und innert 30 Tagen auf Unterlassung des Bauvorhabens zu klagen. Beide Fristen sind Verwirkungsfristen. Sie beginnen 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.
- ³ Die Gemeindebehörde hat die Einsprecher auf die Vorschriften von Absatz 1 und 2 schriftlich hinzuweisen.

§ 93

- 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 Ersatzvorkehren verlangt werden.

§ 94

- 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

- 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.

§ 96

Der Widerruf der Baubewilligung richtet sich nach den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.

§ 97

- ¹ Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden.
- ² Die Gemeindebehörde kann auf begründetes Gesuch im vereinfachten Verfahren erstmalige oder erstreckte Baubewilligungen jeweils um ein Jahr verlängern. Vorbehalten bleibt der Widerruf der Baubewilligung.

§ 98

- 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 eines Jahres verbindlich, sofern während dieser Frist kein abweichendes Baugesuch eingereicht wird.

§ 99

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

§§ 18-21 PBV, Bewilligungs- und Kontrollverfahren

§ 18

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

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

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 über Ausnahmegewilligungen nach Artikel 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

§ 21

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

1. die Erstellung des Schnurgerüstes;
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.