

Baureglement 2010



INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	5
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	5
Art. 2 Vorbehalt weiterer Vorschriften	5
Art. 3 Zuständigkeiten	5
2. ZONENVORSCHRIFTEN	6
2.1. Tabellen	6
Art. 4 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse bei Regelbauweise	6
Art. 5 Tabelle der zulässigen Bauweise und Immissionen	7
2.2. Bauzonen	8
Art. 6 Kernzone (K) / Dorfzone (D)	8
Art. 7 Weilerzone (We)	8
Art. 8 Einfamilienhauszone Weitenau (E)	8
Art. 9 Wohnzonen (W 2),(W 3),(W 4)	9
Art. 10 Wohn- und Gewerbezone (WG 2) und (WG 3)	10
Art. 11 Gewerbezone (G)	10
Art. 12 Zone für öffentliche Bauten (OeB)	11
Art. 13 Zone für öffentliche Anlagen (OeA)	11
Art. 14 Spezialbauzonen Klein Rigi I (KR I) und Klein Rigi II (KR II)	11
Art. 15 Spezialbauzone Teigi-Areal (TA)	11
Art. 16 Freihaltezone (Fh)	12
2.3. Nichtbauzonen	13
Art. 17 Landwirtschaftszone (Lw)	13
Art. 18 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen (LwbN)	13
Art. 19 Landschaftsschutzzone (Ls)	13
2.4. Weitere Inhalte	14
Art. 20 Abgrenzung Wald / Bauzone	14
2.5. Überlagernde Zonen	14
Art. 21 Zone archäologischer Funde (AF)	14
Art. 22 Hochwassergefahrenzone (Hw)	14

3. BAUVORSCHRIFTEN 15**3.1. Begriffsdefinitionen 15**

Art. 23 Kleinbauten / Anbauten	15
Art. 24 Vorspringende Bauteile	15
Art. 25 Unterirdische Bauten	15
Art. 26 Gebäudehöhe (vgl. Illustration 1 im Anhang 3)	15
Art. 27 Gebäudelänge	15
Art. 28 Bauliche Dichte	15
Art. 29 Bauweise	16
Art. 30 Lärmempfindlichkeitsstufen	16
Art. 31 Zulässige Immissionen	16

3.2. Abstandsvorschriften 17

Art. 32 Baulinien	17
Art. 33 Strassenabstände (vgl. Illustration 2 im Anhang 3)	17
Art. 34 Grenzabstände (vgl. Illustration 3 im Anhang 3)	17
Art. 35 Brandmauern	18
Art. 36 Mehrlängenzuschlag	18
Art. 37 Gebäudeabstand	18
Art. 38 Wald-, Ufergehölz- und Gewässerabstand (vgl. Illustration 4 im Anhang 3)	18

3.3. Allgemeine Gestaltungsvorschriften 19

Art. 39 Grundsatz, Farb- und Materialmuster	19
Art. 40 Dachgestaltung	19
Art. 41 Dachaufbauten, Dacheinschnitte	19
Art. 42 Antennenanlagen	19
Art. 43 Reklameanlagen	19
Art. 44 Silos	19

3.4. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Kern-, Dorf- und Weilerzone 20

Art. 45 Allgemein, Proportionen	20
Art. 46 Fassaden- und Dachflächen, Fassadengliederung	20
Art. 47 Riegelkonstruktionen	20
Art. 48 Fenster	20
Art. 49 Dachgestaltung / Dachaufbauten	20

3.5. Umgebungsgestaltung 21

Art. 50 Terraingestaltung	21
---------------------------	----

Art. 51 Einzäunungen, Mauern, Bepflanzungen (vgl. Illustration 5 im Anhang 3)	21
--	----

Art. 52 Kinderspielplätze	22
---------------------------	----

Art. 53 Abstellplätze, Einstellräume	22
--------------------------------------	----

Art. 54 Ausfahrten von Einstellräumen und Abstellplätzen (vgl. Illustration 6 im Anhang 3)	22
---	----

Art. 55 Kehrrichtbeseitigung	23
------------------------------	----

Art. 56 Ablagerungsverbot	23
---------------------------	----

3.6. Weitere Vorschriften 23

Art. 57 Regeln der Baukunde	23
-----------------------------	----

Art. 58 Schneefänge	23
---------------------	----

Art. 59 Gesundheit	23
--------------------	----

Art. 60 Gebäudeunterhalt, Abbruch nach Schadenfällen	24
--	----

Art. 61 Alternativenergieanlagen	24
----------------------------------	----

Art. 62 Behindertengerechtes Bauen	24
------------------------------------	----

Art. 63 Aussenbeleuchtungen	24
-----------------------------	----

3.7. Ausnahmen von den Bau- und Zonenvorschriften 25

Art. 64 Ausnahmegewilligung	25
-----------------------------	----

Art. 65 Besitzstandsgarantie	25
------------------------------	----

4. BEWILLIGUNGSVERFAHREN / VOLLZUG 25**4.1. Baueingabe 25**

Art. 66 Bewilligungspflicht	25
-----------------------------	----

Art. 67 Vereinfachtes Verfahren	25
---------------------------------	----

Art. 68 Baugesuchsunterlagen	25
------------------------------	----

Art. 69 Bauvisiere	26
--------------------	----

4.2. Bauaufsicht, Meldepflicht, Baukontrolle 26

Art. 70 Bauaufsicht	26
---------------------	----

Art. 71 Meldepflicht / Baukontrolle	26
-------------------------------------	----

Art. 72 Inanspruchnahme öffentlicher Strassen und Wege	26
--	----

Art. 73 Bezug von Bauten	27
--------------------------	----

Art. 74 Gebühren	27
------------------	----

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN 27

Art. 75 Inkrafttreten	27
-----------------------	----

Art. 76 Ausserkrafttreten bisheriger Erlasse	27
--	----

Art. 77 Anhang	27
----------------	----

Art. 78 Übergangsbestimmungen	28
-------------------------------	----

ANHANG 1:	29
Verzeichnis der Abkürzungen	29
ANHANG 2:	30
Illustrationen	30
ANHANG 3:	37
Auszüge aus dem Planungs- und Baugesetz (PBG) und dem Raumplanungsgesetz (RPG)	37
ANHANG 4:	39
Auszüge aus der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV)	39
ANHANG 5:	43
Auszüge aus dem Gesetz über Strassen und Wege (StrWG)	43
ANHANG 6:	45
Auszüge aus dem Gesetz über Flur und Garten (FIGG)	45

Gestützt auf § 5 des Planungs- und Baugesetzes vom 16.8.1995 erlässt die Politische Gemeinde Kradolf-Schönenberg das nachstehende

BAUREGLEMENT

1. ALLGEMEINES

Art. 1

Zweck und Geltungsbereich

¹ Das Baureglement bezweckt in Verbindung mit dem Zonenplan eine geordnete Besiedelung und zweckmässige Nutzung des Bodens. Es erstrebt eine zweckdienliche, der Nutzung angepasste Erschliessung, eine geordnete Bebauung und regelt die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie den häuslichen Umgang mit dem Boden und den Energieressourcen. Im Weiteren dient das Baureglement zur Erhaltung der vertrauten Dorfbilder und zum Schutz der natürlichen Landschaft.

² Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet und ist allgemeinverbindlich.

Art. 2

Vorbehalt weiterer Vorschriften

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

Art. 3

Zuständigkeiten

¹ Der Gemeinderat ist zuständig für das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei.

² Der Gemeinderat überträgt die nachstehenden Aufgaben und Befugnisse an die Bauverwaltung:
Verhandlung, Vorbereitung und Vollzug aller Geschäfte, die Baupolizeifragen betreffen.

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1. Tabellen

Art. 4 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse bei Regelbauweise

Zonenart	vgl. Art. im BauR	max. Ausnützungsziffer	max. Geb. höhe	Geschoss- zahl ^{a)}	max. Geb. länge	min. Grenzabstand für Bauten ^{b,d)} klein gross
vgl. Art. im BauR		Art. 28	Art. 26	Art. 26	Art. 27	Art. 34
Kernzone	K	0.80 / 0.70 ¹⁾	10.0 m	2 - 3	50 m	4 m 8 m ⁴⁾
Dorfzone	D	0.70 / 0.60 ¹⁾	7.5 m ²⁾	2	40 m	4 m 6 m ⁴⁾
Weilerzone	We	0.60	7.5 m ²⁾	2	40 m	4 m 6 m ⁴⁾
Einfamilienhauszone Weitenau	E	0.30	4.5 m	-	25 m	4 m 8 m
Wohnzone 2	offen EFH halboffen / MFH verdichtet	0.40 0.50 0.55	7.0 m 7.0 m 7.0 m	-	30 m 35 m 40 m	4 m 8 m 4 m 8 m 4 m 6 m
Wohnzone 3	W 3	0.65	10 m	2 - 3	40 m	5 m 10 m
Wohnzone 4	W 4	0.80	13 m	3 - 4	45 m	6 m 10 m
Wohn- und Gewerbezone 2	WG 2	0.60 / 0.50 ¹⁾	7.0 m	-	40 m	4 m 8 m ⁴⁾
Wohn- und Gewerbezone 3	WG 3	0.70 / 0.60 ¹⁾	10.0 m	2 - 3	50 m	5 m 8 m ⁴⁾
Gewerbezone	G	-	10.0 m	-	80 m	5 m ⁵⁾ 5 m ⁵⁾
Zone für öffentliche Bauten	OeB	-	10.0 m	-	50 m	5 m 8 m
Zone für öffentliche Anlagen	OeA	-	4.5 m	-	-	4 m 4 m
Landwirtschaftszone	Lw	-	7.5 m / 10.0 m ³⁾	-	-	5 m 10 m ⁴⁾

a) im Sinne einer Gestaltungsvorschrift
b) Mehrlängenzuschlag (vgl. Art. 36 BauR); ab 20 m Gebäudelänge (Ausnahme innerhalb Zonen G und St)
c) Grenzabstände für Anlagen, besondere Bauten und Bauteile: vgl. Art. 34 Abs. 5 - 7 BauR
d) Grenzabstand für Kleinbauten in allen Zonen allseitig 3 m
1) Ausnützungsziffer für reine Wohnnutzung, wobei Durchmischung nicht am einzelnen Bau, aber auf Parzelle erforderlich.
2) Kniestock maximal 0.50 m
3) Max. Gebäudehöhe für landwirtschaftliche Oekonomiebauten
4) Für reine Gewerbebauten, resp. Oekonomiebauten genügt allseitig der kleine Grenzabstand
5) Erhöhter Grenzabstand gegenüber Wohn- und Mischzonen: vgl. Art. 11 BauR

Art. 5 Tabelle der zulässigen Bauweise und Immissionen

Zonenart	Bauweise	Empfindlichkeitsstufe ES	zulässige Immissionen
vgl. Art. im BauR	Art. 29	Art. 30	Art. 31
Kernzone	K offen + halboffen	III	mässig störend
Dorfzone	D offen + halboffen	III	mässig störend
Weilerzone	We offen + halboffen	III	mässig störend
Einfamilienhauszone Weitenau	E offen + halboffen	II	nicht störend
Wohnzone 2	offen halboffen verdichtet	II II II	nicht störend nicht störend nicht störend
Wohnzone 3	W 3 offen + halboffen	II	nicht störend
Wohnzone 4	W 4 offen + halboffen	II	nicht störend
Wohn- und Gewerbezone	WG 2 offen + halboffen	III	mässig störend
Wohn- und Gewerbezone	WG 3 offen + halboffen	III	mässig störend
Gewerbezone	G offen + halboffen	III	mässig störend
Zone für öffentliche Bauten	OeB offen + halboffen	III	mässig störend
Zone für öffentliche Anlagen	OeA offen	III	mässig störend
Landwirtschaftszone	Lw offen + halboffen	III*	mässig störend

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

2.2. Bauzonen

Art. 6

Kernzone (K) /
Dorfzone (D)

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

Art. 7

Weilerzone (We)

- ¹ Die Weilerzone (We) bezweckt die Erhaltung und Pflege der Bausubstanz in bestehenden Weilern. Zulässig sind Wohnbauten, Landwirtschaftsbetriebe sowie mässig störende, in ihrer Art und Grösse in einen Weiler passende Gewerbebetriebe.
- ² Gestattet sind Umbauten, Zweckänderungen sowie einzelne Neubauten zur Schliessung von Baulücken, sofern dadurch der bauliche Charakter des Weilers nicht gestört wird. Die vorhandene Bausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten.
- ³ Bezüglich Gestaltung und Abweichung von den Regelbauvorschriften gelten die Vorschriften der Kern- und Dorfzone.

Art. 8

Einfamilienhaus-
zone Weitenau (E)

- ¹ Die Einfamilienhauszone Weitenau (E) bezweckt eine Erhaltung des Siedlungscharakters durch eine baustilgerechte Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume. Neu-, An- und Umbauten haben sich an die Bauweise der bestehenden Fachwerkbauten anzupassen.

- ² Zulässig sind Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser. Fahrnis- und provisorische Bauten sind nicht gestattet.
- ³ Bestehende Riegel, Schindelschirme und Holzverkleidungen sind auf der Hauptwohnseite und, sofern energietechnisch machbar, mindestens einer zusätzlichen Seite zu erhalten. Für Erneuerungen auf den übrigen Seiten sind neben obigen Materialien auch feingliedrige Eternitschirme zugelassen.
- ⁴ Dächer sind mit braunen, allenfalls altroten Ziegeln einzudecken. Die minimale Dachneigung beträgt 35°.
- ⁵ Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden. Bestehende Fensterläden und bestehende Fenstersprossen sind zu erhalten. Soweit sinnvoll sind auch bei Neubauten Fensterläden und Fenstersprossen anzubringen.
- ⁶ Die Siedlung ist offen zu gestalten. Hecken und Zäune sind nur in Ausnahmefällen zugelassen.

Art. 9

Wohnzonen
(W 2), (W 3), (W 4)

- ¹ Diese Zonen haben ruhige Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, soweit sie mit dem Wohn- und Überbauungscharakter der Umgebung vereinbar sind.
- ² Die **Wohnzone (W 2)** dient einer Bebauung mit Ein-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie verdichteten Wohnsiedlungen.
- ³ Das **verdichtete Bauen** bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine Verbesserung der räumlichen und strukturellen Siedlungsqualität. Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können unter Berücksichtigung von Schattenwurf, Lichtentzug und Feuerschutzvorschriften herabgesetzt werden. Eine zusätzliche Ausnützungserhöhung durch einen Gestaltungsplan ist nicht möglich. Es hat folgende Forderungen zu erfüllen:
 - a) die Anwendung der verdichteten Bauweise gemäss § 13 Abs. 4 PBV;
 - b) die Bauten sind rücksichtsvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einzuordnen;
 - c) abgesehen von Besucherabstellplätzen sind Parkplätze unter Terrain zu erstellen. Wo dies nicht möglich ist, müssen diese zumindest zusammengefasst werden;
 - d) eine möglichst kostengünstige und landsparende öffentliche Erschliessung;
 - e) die Energie ist optimal zu nutzen; der Minergiestandard ist einzuhalten; in der Regel ist eine einzige zentrale Heizanlage vorzusehen;

- f) ruhige, besonnte Wohnungen mit variablen Grundrisstypen, mit gesicherter Privatsphäre und Möglichkeiten des individuellen Gestaltens in Haus und Garten haben eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten;
 - g) durch Schaffung von gemeinschaftlichen Bereichen wie Spielplätzen, Grünanlagen, Gemeinschaftsräumen und Treffpunkten ist ausserdem eine hohe Siedlungsqualität sicherzustellen;
 - h) das Erscheinungsbild ist vor allem bei Dächern einheitlich zu gestalten;
 - i) dem Schallschutz zwischen den Wohneinheiten ist besondere Beachtung zu schenken. Trennwände sind 2-schalig vorzusehen, Decken sind zu trennen;
 - k) die Überbauung muss mindestens 5 Wohneinheiten gegliedert in Gruppen umfassen. Zulässige Gewerbebetriebe können dabei mitgezählt werden.
- ⁴ Die **Wohnzonen (W 3) und (W 4)** sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

Art. 10

Wohn- und Gewerbe-
bezonen (WG
2) und (WG 3)

- ¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen (WG 2) und (WG 3) bezwecken eine durchmischte Nutzung. Zulässig sind Bauten und Anlagen für das Wohnen, das Gewerbe sowie Mischbauten.
- ² Die Betriebe dürfen höchstens mässig störend sein.

Art. 11

Gewerbezone (G)

- ¹ Die Gewerbezone (G) ist für Bauten und Anlagen von mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bestimmt. Schichtbetriebe, d.h. Betriebe, in denen auch ausserhalb der üblichen Arbeitszeiten gearbeitet wird, sind zugelassen, soweit die Immissionen in der Umgebung das zulässige Mass gemäss Regelbauweise nicht überschreiten.
- ² Wohnungen sind nur gestattet, soweit sie nachweisbar im betrieblichen Interesse liegen und die üblichen wohnhygienischen Anforderungen erfüllt sind.
- ³ Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie Gebäudelängen dürfen um maximal einen Viertel überschritten werden, sofern aus betrieblichen Gründen erforderlich und die landschaftlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten es zulassen.
- ⁴ Innerhalb der Zone beträgt der Grenzabstand allseitig 5 m (kein Mehrlängenzuschlag). Gegenüber Wohn- und Mischzonen ist der Grenzabstand inklusive Mehrlängenzuschlag der jeweiligen anstossenden Bauzone, minimal 8 m einzuhalten. Gegenüber reinen Wohnzonen und an exponierten Lagen kann der Gemeinderat eine geeignete Randbepflanzung verlangen.

- ⁵ Der Gebäudeabstand zwischen reinen Gewerbebauten auf dem gleichen Grundstück ist, soweit die feuerpolizeilichen Abstandsbestimmungen eingehalten sind, frei.

Art. 12

Zone für öffentli-
che Bauten (OeB)

- ¹ In der Zone für öffentliche Bauten (OeB) dürfen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen errichtet werden.
- ² Diese Bauten haben erhöhten Anforderungen bezüglich Energieverbrauch und Umweltauswirkungen zu genügen. Dazu muss mindestens der Minergiestandard eingehalten werden.

Art. 13

Zone für öffentli-
che Anlagen
(OeA)

Die Zone für öffentliche Anlagen (OeA) ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Anlagen für Sport und Freizeitgestaltung sowie dazugehörige Nebenbauten bestimmt.

Art. 14

Spezialbauzonen
Klein Rigi I (KR I)
und II (KR II)

- ¹ Die **Spezialbauzone Klein Rigi I (KR I)** dient der Erhaltung, Nutzung und massvollen Erweiterung der Liegenschaft Klein Rigi. Zulässig sind kombinierte Wohn-, Hotel-, Gastronomie-, Dancing-/Disco-, medizinische Praxis- und Büronutzungen.
- ² Die **Spezialbauzone Klein Rigi II (KR II)** dient der Erstellung der für die Nutzung in der Spezialbauzone Klein Rigi I erforderlichen Verkehrsanlagen und zugehörigen Bauten.
- ³ Wesentliche Erweiterungen und Umbauten können nur aufgrund eines rechtsgültigen Gestaltungsplanes bewilligt werden. Sie haben sich zudem ins bestehende Landschaftsbild einzuordnen und ins Gelände und die Umgebung einzufügen.
- ⁴ Es gilt keine Ausnützungsbeschränkung.
- ⁵ Soweit in den Abs. 1 - 4 keine abweichenden Regelungen festgelegt sind, gelten für die Spezialbauzone Klein Rigi I die Vorschriften der Dorfzone (D), für die Spezialbauzone Klein Rigi II die Vorschriften der Zone für öffentliche Anlagen (OeA).

Art. 15

Spezialbauzone
Teigi-Areal (TA)

- ¹ Die Spezialbauzone Teigi-Areal (TA) bezweckt die Erhaltung und Belebung bestehender Bauten in ihrer Baustruktur und industriegeschichtlichen Eigenart sowie den Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Bauten und Anlagen. Neu-, An- und Umbauten haben sich sorgfältig in die bestehende Struktur einzugliedern.

- ² Die Zone dient der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Für die ehemalige Teigwarenfabrik beträgt die zulässige Wohnfläche innerhalb des entsprechenden Zonenperimeters max. 4'000 m² BGF. Bei der Erstellung von Wohnungen ist sicherzustellen, dass andere Nutzungen innerhalb der Zone die Wohnqualität und Wohnhygiene nicht beeinträchtigen.
- ³ Bestehende Bauten können innerhalb ihres bisherigen Gebäudeprofils unabhängig von Ausnutzungs-, Abstands- und Höhenvorschriften umgebaut und umgenutzt werden. Ebenso sind Ersatzbauten innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils zulässig. Ausserhalb des bestehenden Gebäudeprofils sind lediglich Balkone und Erker zulässig. Diese sind der Situation und dem Gebäudecharakter entsprechend auszugestalten.
- ⁴ Der Abbruch von Bauten und Anlagen, einschliesslich Bauteile im Innern, jede Veränderung von Fassaden, Fenstern, Dächern und charakteristischen Stilelementen sind bewilligungspflichtig. Der Abbruch einer Hauptbauteile wird nur bewilligt, wenn eine Baubewilligung für einen Neubau vorliegt oder wenn die Nichtüberbauung der Parzelle den öffentlichen Interessen nicht widerspricht.
- ⁵ Für Neu- und Ersatzbauten, welche die bisherigen Gebäudeprofile überschreiten, besteht die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplanes. Es gelten die Regelbauvorschriften der Kernzone (K). Von der Gestaltungspflicht ausgenommen sind unbedeutende Bauvorhaben (z.B. betrieblich notwendige Infrastrukturanlagen wie Heizung, Lüftung, Lift) ohne erkennbare Auswirkungen auf das Erscheinungsbild.
- ⁶ Bauten auf dem Nachbargrundstück haben im Falle, dass die Gebäudeabstände nicht eingehalten werden können, lediglich den eigenen reglementsgemässen Grenzabstand einzuhalten.

Art. 16

Freihaltezone (Fh)

- ¹ Die Freihaltezone (Fh) dient der Schaffung und Erhaltung von Grünräumen innerhalb der Bauzonen.
- ² Oberirdische Bauten und Anlagen sind grundsätzlich untersagt. Zulässig sind dem Schutzzweck nicht widersprechende Kleinbauten und Anlagen zur Bewirtschaftung und Freizeitnutzung.

2.3. Nichtbauzonen

Art. 17

Landwirtschaftszone (Lw)

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

Art. 18

Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen (LwbN)

- ¹ Die Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen ist eine spezielle Landwirtschaftszone nach Art. 16a Abs. 3 RPG. Diese dient der Geflügelhaltung und dem Pflanzenbau.
- ² Bezüglich Zonenkonformität gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Lw). Zusätzlich sind Bauten und Anlagen gemäss Zweckbestimmung zulässig, die über eine innere Aufstockung hinausgehen.
- ³ Der Abstand zwischen Folientunnels und Gewächshäusern ist innerhalb der Zone LwbN frei. Im Übrigen gelten die Höchst- und Mindestmasse der Landwirtschaftszone (Lw).
- ⁴ Mittels geeigneter Bepflanzung ist eine landschaftsverträgliche Einordnung von Bauten und Anlagen sicherzustellen. Bei Baugesuchen sind entsprechende Bepflanzungspläne miteinzureichen.

Art. 19

Landschaftsschutzzone (Ls)

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

2.4. Weitere Inhalte

Art. 20

Abgrenzung
Wald / Bauzone

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

2.5. Überlagernde Zonen

Art. 21

Zone archäologischer
Funde (AF)

- ¹ Die Zone archäologischer Funde (AF) bezweckt, anerkannte Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.
- ² Innerhalb dieser Zone sind Aushubarbeiten für Bauten sowie Geländeänderungen und Erdbewegungen aller Art dem Kantonalen Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

Art. 22

Hochwassergefah-
renzone (Hw)

- ¹ Die Hochwassergefahrenzone (Hw) umfasst das Überschwemmungsgebiet eines Extremhochwasserereignisses der Thur.

3. BAUVORSCHRIFTEN

3.1. Begriffsdefinitionen

Art. 23

Kleinbauten /
Anbauten

- ¹ Als Kleinbauten / Anbauten gelten unbewohnte freistehende oder an Hauptbauten angebaute Baukörper von höchstens 50m² Grundfläche und höchstens 3.5 m Gebäudehöhe.
- ² Die maximale Gebäudelänge von Klein-/Anbauten beträgt 9 m.

Art. 24

Vorspringende
Bauteile

- ¹ Als **Vorbauten** gelten Bauten gemäss § 5 PBV.
- ² Als **Dachgesimse** gelten durchgehende Vordächer sowie trauf- und giebelseitige Dachvorsprünge.

Art. 25

Unterirdische
Bauten

Als unterirdisch gelten Bauten, die nicht oder nur unwesentlich (max. 0.80 m) und in kleinen Teilbereichen über das gewachsene Terrain hinausragen und überdeckt sind.

Art. 26

Gebäudehöhe
(vgl. *Illustration 1*
im Anhang 3)

- ¹ Die zulässige Gebäudehöhe wird in der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse (vgl. Art. 4 BauR) ausschliesslich in Metermassen festgelegt.
- ² Wo zusätzlich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgelegt ist, handelt es sich um eine Gestaltungsvorschrift. Bauten haben in der Regel die in der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse aufgeführte Geschosshöhe aufzuweisen.
- ³ Die Messweise der Gebäudehöhe sowie der Geschosshöhe richtet sich nach § 8 PBV.

Art. 27

Gebäudelänge

Die Messweise der Gebäudelänge richtet sich nach § 7 PBV.

Art. 28

Bauliche Dichte

- ¹ Die zulässige bauliche Dichte eines Grundstückes wird durch die Ausnützungsziffer (az) in der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse festgelegt (vgl. Art. 4 BauR).
- ² **Ausnützungsziffer az** (§ 9 PBV):

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

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

Art. 29

Bauweise

- ¹ Es wird zwischen den folgenden Bauweisen unterschieden:
1. **Halboffene Bauweise** (gemäss § 13 Abs. 2 PBV)
 2. **Offene Bauweise** (gemäss § 13 Abs. 3 PBV)
 3. **Verdichtete Bauweise** (gemäss § 13 Abs. 4 PBV)
- ² Die Bauweise ist in der Tabelle der zulässigen Bauweise und Immissionen (vgl. Art. 5 BauR) festgelegt.

Art. 30

Lärmempfindlichkeitsstufen

- ¹ Die innerhalb der Bauzonen gültigen Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV sind in der Tabelle der zulässigen Bauweise und Immissionen (vgl. Art. 5 BauR) geordnet.
- ² Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen ausserhalb der Bauzonen gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 31

Zulässige Immissionen

- ¹ Das Mass der zulässigen Immissionen wird in der Tabelle der zulässigen Bauweise und Immissionen (vgl. Art. 5 BauR) festgelegt. Es wird dabei wie folgt unterschieden:
- a) Als **nicht störend** gelten Betriebe, welche die Umgebung weder nach Grösse und Art, noch durch den damit verbundenen Verkehr, beeinträchtigen.
 - b) Als **mässig störend** gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben, in der Regel auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind und nicht dauernd auftreten.
 - c) Bauten, Anlagen und Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als **stark störend**.
- ² Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes und der darauf erlassenen Verordnungen.

3.2. Abstandsvorschriften

Art. 32

Baulinien

- ¹ Die Baulinien bilden die Grenze, bis an die Bauten und Anlagen gestellt werden dürfen. Für vorspringende Bauteile gilt § 6 Abs. 2 PBV, bei Nachisolationen § 6 Abs. 1 PBV. Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften in Sondernutzungsplänen.
- ² Baulinien gehen den übrigen generellen Abstandsvorschriften vor. Ausgenommen davon sind die Abstände gemäss § 46 Abs. 2 StrWG.
- ³ Über die Unterschreitung von Baulinien gegenüber öffentlichen Strassen durch unterirdische Bauten sowie Kleinbauten und Anlagen entscheidet, sofern der Baulinienplan nichts anderes vorschreibt, bei Gemeindestrassen und -wegen der Gemeinderat und bei Kantonsstrassen das Tiefbauamt unter Vorbehalt der §§ 44 Abs. 2 und 45 StrWG. Die Übersicht darf nicht beeinträchtigt werden.

Art. 33

Strassenabstände
(vgl. Illustration 2
im Anhang 3)

- ¹ Der Abstand von **Bauten und Anlagen** gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach den §§ 44-47 StrWG. Bei Nachisolationen und für vorspringende Bauteile gilt § 6 PBV.
- ² Gegenüber **Flurstrassen** gilt § 20 FIGG.
- ³ Bezüglich Abstand von **Böschungen, Einzäunungen, Mauern und Bepflanzungen** gelten §§ 41 - 43 StrWG (vgl. auch Art. 50 und Art. 51 BauR).

Art. 34

Grenzabstände
(vgl. Illustration 3
im Anhang 3)

- ¹ Der Grenzabstand von **Bauten** richtet sich nach der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse bei Regelbauweise (vgl. Art. 4 BauR) und § 4 PBV. Bei Nachisolationen und für **vorspringende Bauteile** gemäss Art. 24 gilt § 6 PBV.
- ² Der **grosse Grenzabstand** gilt in der Regel gegenüber der am meisten nach Süden oder Westen gerichteten Hauptwohnseite einer Baute. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die Hauptwohnseite.
- ³ Der **kleine Grenzabstand** gilt gegenüber den übrigen Seiten.
- ⁴ Für das **Näherbaurecht** gilt § 65 PBG. Vorbehalten bleibt die Einhaltung des Gebäudeabstandes gemäss Art. 37 BauR.
- ⁵ Der **Grenzabstand für Kleinbauten** beträgt in allen Zonen allseitig minimal 3 m.
- ⁶ Der Grenzabstand für **unterirdische Bauten, Erdkollektoren, Zufahrten und Abstellplätze** beträgt minimal 0.50 m. Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen oder wesentliche Immissionen aus, so beträgt der minimale Abstand 3 m.

- ⁷ Bezüglich Abstand von **Böschungen, Einzäunungen, Mauern und Bepflanzungen** gelten Art. 50 und Art. 51 BauR.

Art. 35

Brandmauern

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

Art. 36

Mehrlängenzuschlag

- ¹ Mehrlängenzuschläge werden, mit Ausnahme innerhalb der Gewerbezone G, zu den Grenzabständen dazugerechnet, wenn die Gebäudelänge (Messweise gemäss Art. 34 BauR) 20 m übersteigt.
- ² Sie betragen $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch maximal 3 m.
- ³ Bei abgesetzten Fassaden mit Versetzungen im Grundriss von über 3 m wird der Mehrlängenzuschlag für jeden Baukörper einzeln berechnet.

Art. 37

Gebäudeabstand

- ¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.
- ² Zwischen **Hauptbauten** beträgt der minimale Gebäudeabstand 8 m.
- ³ Zwischen **Haupt- und Kleinbauten** beträgt der minimale Gebäudeabstand 3 m.
- ⁴ Zwischen **Kleinbauten** ist der Abstand, soweit die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten sind, frei.
- ⁵ Ist bei **vor dem 1. April 1979 bestehenden Gebäuden und Grenzen** ohne Vereinbarung eines Näherbaurechtes der vorgeschriebene Grenzabstand nicht eingehalten, so gilt für neue Gebäude auf dem angrenzenden Grundstück der Gebäudeabstand als gewahrt, wenn der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten wird und keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

Art. 38

Wald-, Ufergehölz- und Gewässerabstand
(vgl. Illustration 4 im Anhang 3)

- ¹ Der Wald-, Ufergehölz- und Gewässerabstand von Bauten und Anlagen richtet sich nach den §§ 63 und 64 PBG. Bei Nachisolierungen und für vorspringende Bauteile gilt § 6 PBV.
- ² Die Messweise sowie die Zuständigkeiten für Ausnahmegewilligungen gemäss § 80 PBG regeln §§ 15 und 16 PBV.

3.3. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 39

Grundsatz, Farb- und Materialmuster

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

Art. 40

Dachgestaltung

- ¹ Hauptbauten sind, mit Ausnahme in der Gewerbezone, mit Giebel-dächern zu versehen. Andere Dachformen sind gestattet, wenn diese zum Charakter einer Baute gehören und die Baute nicht direkt angrenzend an eine Kern-, Dorf- oder Weilerzone liegt. Nicht begehbare Flachdächer über 50 m² Fläche sind zu begrünen.
- ² Dachflächenfenster müssen sich in das Dachbild der näheren Umgebung einordnen. Zudem müssen sie am einzelnen Dach ein harmonisches Bild ergeben.

Art. 41

Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Bauteile, die über die Hauptdachfläche hinausragen) und Dacheinschnitte (Öffnungen, die unter die Dachkante reichen) müssen sich in das Dachbild der näheren Umgebung einordnen. Zudem müssen sie am einzelnen Bau ein harmonisches Bild ergeben. Überproportionierte Schleppgauben und Giebellukarnen sowie grosse Dacheinschnitte sind zu vermeiden. Das Dach von Schleppgauben darf nicht bis zum Dachfirst reichen.

Art. 42

Antennenanlagen

Die Anlage von Aussenantennen, Funkantennen und Parabolspiegeln ist bewilligungspflichtig. Bei ihrer Errichtung muss bezüglich Standort, Dimension, Material- und Farbenwahl auf das Ortsbild und die Landschaft Rücksicht genommen werden.

Art. 43

Reklameanlagen

Fremdreklamen sind nur an den entsprechend bewilligten Standorten (Plakatwände) gestattet.

Art. 44

Silos

- ¹ Silos müssen sich gut in die Umgebung einfügen. Nach Möglichkeit sind sie auf der Giebelseite von Ökonomiebauten anzubringen.
- ² Auf geeignete Farbgebung ist zu achten.

3.4. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Kern-, Dorf- und Weilerzone

Art. 45

Allgemein, Proportionen

- ¹ Die prägenden baulichen Merkmale sind zu erhalten und bei Neu- und Umbauten gebührend zu berücksichtigen.
- ² Die maximale Gebäudelänge darf nur in einer Richtung ausgeschöpft werden.

Art. 46

Fassaden- und Dachflächen, Fassadengliederung

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

Art. 47

Riegelkonstruktionen

Bei Renovationen, Erneuerungen und Umbauten sind wertvolle Riegel- und Ständerbaukonstruktionen, sofern wirtschaftlich und wärmetechnisch tragbar, sichtbar zu erhalten oder wieder sichtbar zu machen.

Art. 48

Fenster

- ¹ Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks und eine dem Charakter des Gebäudes entsprechende Sprosseneinteilung aufzuweisen.
- ² Nach Möglichkeit sind Fensterläden anzubringen.

Art. 49

Dachgestaltung / Dachaufbauten

- ¹ Hauptbauten sind mit symmetrischen Giebeldächern herkömmlicher, quartierüblicher Neigung und herkömmlichen Dachgesimsekonstruktionen zu versehen. Bei Kleinbauten sind auch andere Dachformen zugelassen, soweit sich diese in das Ortsbild einfügen.
- ² Die Dächer, inkl. Dachaufbauten, sind mit Tonziegeln in herkömmlichen Farben einzudecken. Ausnahmsweise, insbesondere bei Klein- und Anbauten können auch andere dunkle Materialien zugelassen werden.
- ³ Die Firstrichtung ist so festzulegen, dass sich die Baute in das Strassen- und Ortsbild einfügt.

- ⁴ Einzelne Dachaufbauten dürfen, mit Ausnahme von Quergiebeln, 1/4, mehrere zusammen gesamthaft die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Offene Dacheinschnitte sind in der Regel nicht zugelassen.
- ⁵ Ausnahmsweise sind vereinzelte Dachflächenfenster zugelassen. Das einzelne Dachflächenfenster darf in der Regel eine Fläche von 1.0 m² nicht übersteigen. Nach Möglichkeit sind Dachaufbauten vorzusehen.

3.5. Umgebungsgestaltung

Art. 50

Terraingestaltung

- ¹ Gebäude mit ebenerdigen Erdgeschoss sind so zu platzieren, dass das Erdgeschoss im Mittel maximal 0.50 m gegenüber dem gewachsenen Terrain angehoben wird. Bei Hochparterrebauten ist die Terraingestaltung so vorzunehmen, dass das gewachsene Terrain im Mittel maximal um 0.50 m angehoben wird. Im Übrigen gilt § 69 PBG.
- ² Stützmauern, insbesondere gegenüber Nachbargrundstücken, sind zu vermeiden. Für unumgängliche Mauern können gestalterische Auflagen gemacht werden.
- ³ Für Terraingestaltungen entlang von **Strassen- und Wegen** gelten die Bestimmungen von § 43 StrWG, entlang von Trottoirs des Kantons und sinngemäss auch der Gemeinde zusätzlich § 15 StrVV.
- ⁴ Böschungen müssen ohne Zustimmung der Anstösser einen minimalen **Grenzabstand** von 0,60 m einhalten.

Art. 51

Einzäunungen, Mauern, Bepflanzungen
(vgl. Illustration 5 im Anhang 3)

- ¹ Bei Neubauten ist die Umgebung mit zugelassenen standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen.
- ² Baumpflanzungen können verlangt werden, sofern das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild dies erfordert.
- ³ Bei Neuanpflanzungen (ab 25.04.2000) sind in Abweichung von § 5 FIGG in den Bauzonen folgende minimalen Grenzabstände einzuhalten:
 - Für hochstämmige Bäume: 4 m
 - Für Büsche und niederstämmige Bäume: 2 m
 - Lebhäge und Sträucher bis zu einer späteren Höhe von 1.20 m dürfen an die Grenze gepflanzt werden.
- ⁴ Gegenüber **Nachbarparzellen** gelten die Regelungen in § 3 Abs. 2 und § 4 FIGG auch für Einzäunungen, die baurechtlich relevant sind.

- ⁵ Gegenüber **Strassen und Wegen** gelten die Vorschriften der §§ 41-43, 47 StrWG, entlang von Trottoirs des Kantons und sinngemäss auch der Gemeinde zusätzlich § 15 StrVV.
- ⁶ Die Messweise der Abstände richtet sich nach § 7 FIGG.
- ⁷ Abweichungen von obigen Grenzabständen bedürfen einer Zustimmung der Anstösser. Im Übrigen gilt § 9 FIGG. Für baurechtlich relevante Abweichungen ist § 65 PBG verbindlich.

Art. 52

Kinderspielplätze

- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern (ab 3 Familienwohnungen) und im Rahmen von Sonderbauordnungen sind sonnige, windgeschützte und verkehrsabseitige Spielplätze gemäss § 70 Abs. 1 + 3 PBG zu erstellen, auszustatten und zu unterhalten.
- ² Zur Verhütung von Unfällen sind die Sicherheitshinweise "Kinderspielplätze" der BfU einzuhalten. Im Übrigen gelten die einschlägigen SN-Normen.

Art. 53

Abstellplätze, Einstellräume

- ¹ Abstellplätze, Einstellräume und Verkehrsflächen sind gemäss § 72 Abs. 1 PBG zu erstellen. Abstellplätze sind nach Möglichkeit mit einem durchlässigen Belag zu versehen.
- ² Vorzusehen sind:
 - Bei **Mehrfamilienhäusern** pro Wohnung ab 4 Zimmern 2 Abstellplätze, für kleinere Wohnungen 1.5 Abstellplätze, wovon mindestens 1/3 gedeckt. 1/6 der Plätze müssen als Besucherabstellplätze bezeichnet sein und dauernd als solche benutzt werden können.
 - Für **Einfamilien- und Reihenhäuser** mindestens 1 Einstellraum und 1 Abstellplatz oder ausnahmsweise 2 Abstellplätze;
 - Bei **Restaurants** in der Regel 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 SN-Norm.
- ⁵ Der Gemeinderat kann die Erstellungspflicht im Einzelfall gestützt auf § 72 Abs. 3 PBG ganz oder teilweise aufheben, insbesondere aus Ortsbildschutzgründen in der Kern-, Dorf- oder Weilerzone.

Art. 54

Ausfahrten von Einstellräumen und Abstellplätzen (vgl. Illustration 6 im Anhang 3)

- ¹ Ausfahrten von Einstellräumen und Abstellplätzen auf öffentliche Strassen sind in Anlehnung an die entsprechenden SN-Normen zu gestalten.

- ² Oberflächenwasser von Hof-, Autoabstellplätzen und Garageneinfahrten darf nicht über die Strassen-, bzw. Trottoirgrenze geleitet werden.
- ³ Die Zufahrt ist so anzulegen, dass die Übersicht nach beiden Seiten gewahrt bleibt und der Verkehrsablauf in keiner Weise behindert wird. Dabei sind die §§ 40 und 46 StrWG zu beachten.

Art. 55

Kehrichtbeseitigung

- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern ist genügend Platz für die getrennte Abfallentsorgung bereitzuhalten.
- ² Für Liegenschaften, die mit einer kurzen Stichstrasse erschlossen werden, ist ein gemeinsamer Sammelplatz am Anfang der Strasse vorzusehen.

Art. 56

Ablagerungsverbot

- ¹ Das Ablagern oder Stehenlassen von ausgedienten Fahrzeugen, Schrott oder dergleichen im Freien ist auf öffentlichem und privatem Grund verboten.
- ² Gesuche um Ausnahmegewilligungen sind spätestens zwei Monate vor der Ablagerung dem Gemeinderat einzureichen.

3.6. Weitere Vorschriften**Art. 57**

Regeln der Baukunde

Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten.

Art. 58

Schneefänge

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

Art. 59

Gesundheit

- ¹ Alle Räume, die dem längeren Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, müssen unmittelbar von aussen genügend Luft und Licht enthalten.
- ² Gefangene Aborte und Badezimmer sind zu vermeiden oder aber in technisch einwandfreier Art künstlich zu entlüften.
- ³ Im Übrigen gilt § 76 PBG.

Art. 60Gebäudeunterhalt,
Abbruch nach
Schadenfällen

- ¹ Beabsichtigt der Eigentümer, ganz oder teilweise zerstörte Bauten und Anlagen wieder aufzubauen, so ist innert angemessener Frist nach dem Schadenfall das entsprechende Projekt einzureichen und im Anschluss an die erteilte Baubewilligung innert angemessener Frist mit dem Wiederaufbau zu beginnen.
- ² Wird auf den Wiederaufbau verzichtet, sind die Abbruch- oder Aufräumarbeiten innert angemessener Frist durchzuführen, und die Gebäudegrundfläche ist ebenerdig wenigstens begehbar zu gestalten. Dasselbe gilt für ausgehobene Baugruben, in denen innert nützlicher Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen worden ist.
- ³ Jeder Gebäudeeigentümer ist verpflichtet, seine Bauten und Anlagen mindestens so zu erhalten, dass sie für Mensch, Tier und Umgebung keine Gefahr darstellen.

Art. 61Alternativenergie-
anlagen

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

Art. 62

Behindertengerechtes Bauen

Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind behindertengerecht zu gestalten. Massgebend ist das Behindertengleichstellungsgesetz.

Art. 63

Aussenbeleuchtungen

Aussenbeleuchtungen im Dauerbetrieb sind so zu gestalten, bzw. abzuschirmen, dass möglichst wenig Licht nach oben strahlt.

3.7. Ausnahmen von den Bau- und Zonenvorschriften**Art. 64**

Ausnahmebewilligung

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung richtet sich nach § 79 PBG, ausserhalb des Baugebietes zusätzlich nach Art. 24 und Art. 24 a-d RPG sowie der RPV. Für die Unterschreitung von Wald- und Gewässerabständen gilt § 80 PBG, für die Unterschreitung des Strassenabstandes § 47 StrWG, bei Baulinien Art. 32 BauR.

Art. 65

Besitzstandsgarantie

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

4. BEWILLIGUNGSVERFAHREN / VOLLZUG**4.1. Baueingabe****Art. 66**

Bewilligungspflicht

Die Bewilligungspflicht richtet sich nach § 86 PBG.

Art. 67

Vereinfachtes Verfahren

Der Gemeinderat kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, in einem vereinfachten Verfahren gemäss § 94 PBG bewilligen.

Art. 68

Baugesuchsunterlagen

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

Bauvisiere	Art. 69
	¹ Es gilt § 88 PBG. Zu visieren sind die massgeblichen Fassadenecken, die Gebäude- und Firsthöhe sowie Oberkant Erdgeschoss.
	² Im Falle von Aufschüttungen ist auch das zukünftige Terrain zu visieren.
	³ In besonderen Fällen kann der Gemeinderat die Erstellung weiterer Visiere verlangen.
	⁴ Falls das Baugesuch abgelehnt wird, sind die Visiere innert einem Monat nach erfolgter Rechtskraft des Entscheides zu entfernen.

4.2. Bauaufsicht, Meldepflicht, Baukontrolle

Bauaufsicht	Art. 70
	¹ Die Bauverwaltung führt im Auftrag des Gemeinderates die Bauaufsicht.
	² Die Abnahme des Schnurgerüstes erfolgt auf Verlangen des Gemeinderates durch den zuständigen Nachführungsgeometer.

Meldepflicht / Baukontrolle	Art. 71
	¹ Die auf der Baubewilligung bezeichneten Bauvorgänge sind der Bauverwaltung mindestens zwei Arbeitstage im Voraus zur Kontrolle zu melden.
	² Im Übrigen gilt § 21 PBV.

Inanspruchnahme öffentlicher Strassen und Wege	Art. 72
	¹ Gestützt auf § 34 Abs. 1 + 2 StrWG ist die vorübergehende Benützung öffentlicher Strassen und Wege zur Ausführung von Bauarbeiten, soweit es die Sicherheit von Personen und Sachen zulässt, mit Bewilligung des Gemeinderates, bei Kantonsstrassen des Departementes für Bau und Umwelt, möglich.
	² Öffentliche Verkehrswege sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Wasser- und elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen und Entwässerungen usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden. Für allfällige Schäden haftet der Bauherr.
	³ Strassenschächte und Kanalisationsleitungen im Bereich von Baustellen werden bei einer durch die Baustellen verursachten Verschmutzung nach Bauvollendung durch die Gemeinde zu Lasten des Bauherrn gereinigt.

Bezug von Bauten	Art. 73
	Bauten, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, dürfen erst bezogen werden, wenn Treppen- und Balkongeländer montiert, das Gebäude genügend trocken ist, die Heizungs- und Energieversorgungsanlagen funktionieren und nicht andere überwiegende Interessen entgegenstehen.

Gebühren	Art. 74
	¹ Der Gemeinderat erhebt für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens und die erforderlichen Baukontrollen Gebühren gemäss § 105 Abs. 1 PBG.
	² Ansätze und Berechnungsfaktoren sind im "Beitrags- und Gebührenreglement" der Gemeinde festgelegt.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Inkrafttreten	Art. 75
	Dieses Reglement tritt mit Datum der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt in Kraft.

Ausserkrafttreten bisheriger Erlasse	Art. 76
	¹ Mit Inkrafttreten dieses Reglements tritt das bisherige Baureglement (RRB Nr. 417 vom 25.04.2000, geändert mit Entscheid DBU Nr. 35 vom 22.04.2003, Entscheid DBU Nr. 18 vom 02.02.2004 sowie Entscheid DBU Nr. 45 vom 15.06.2007) ausser Kraft. Ebenfalls ausser Kraft gesetzt werden die Zonenpläne der ehemaligen Ortsgemeinden Kradolf (RRB Nr. 750 vom 29.05.1990), Schönenberg (RRB Nr. 1364 vom 30.11.1993), Buhwil (RRB Nr. 272 vom 11.02.1985), Neuklirch an der Thur (RRB Nr. 1576 vom 17.12.1991), Teile Schweizersholz (RRB Nr. 776 vom 20.05.1986) sowie sämtliche Zonenplanänderungen seit der Gemeindereorganisation.
	² Bereits genehmigte Sondernutzungspläne behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Anhang	Art. 77
	Die Anhänge zu diesem Reglement haben lediglich erläuternden Charakter.

Art. 78

Übergangsbe-
stimmungen

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

Öffentliche Auflage

vom 08.01.2010 bis 27.01.2010

Von der Gemeindeversammlung beschlossen

am: 31.05.2010

Der Gemeindeammann



Walter Schönholzer



Der Gemeindeschreiber



Jörg Fässler

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt

am 29.10.2010

mit Entscheid DBU Nr. 78

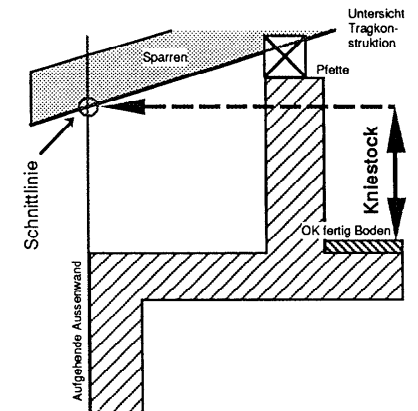
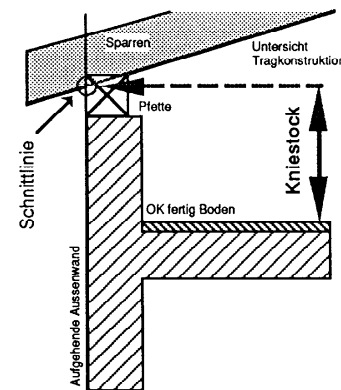
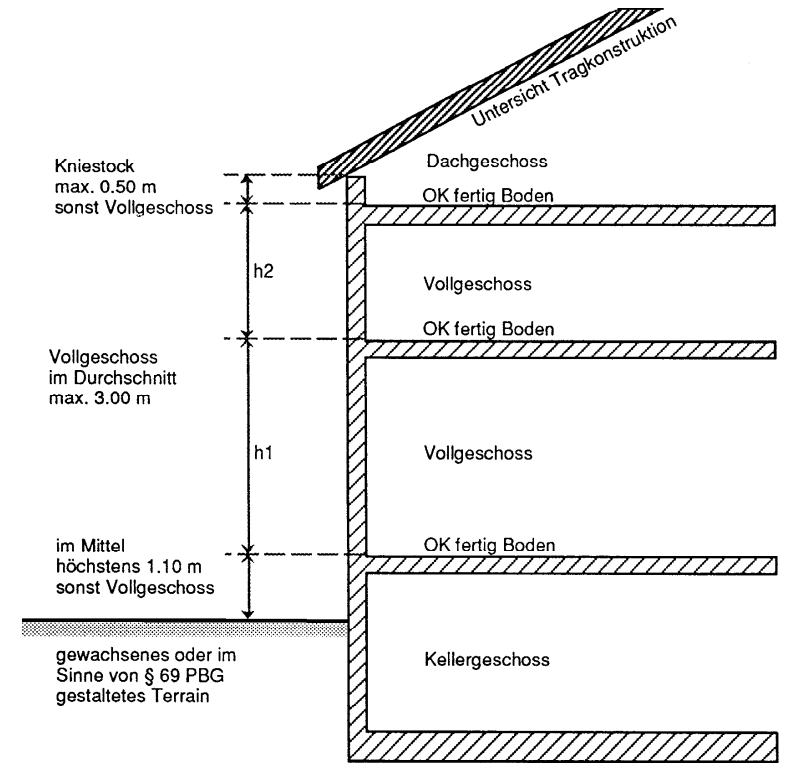
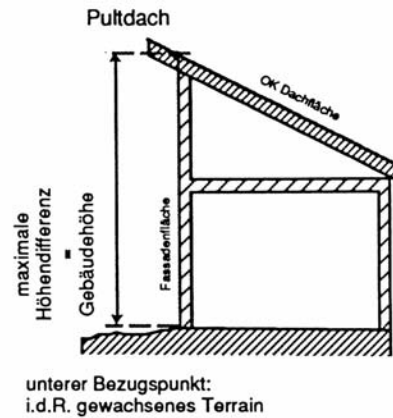
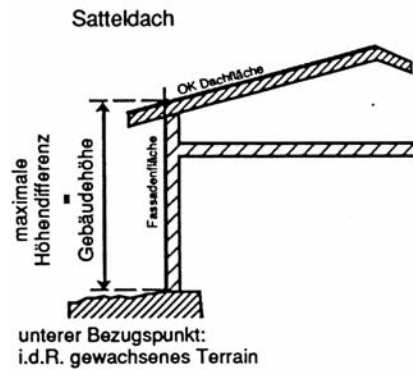
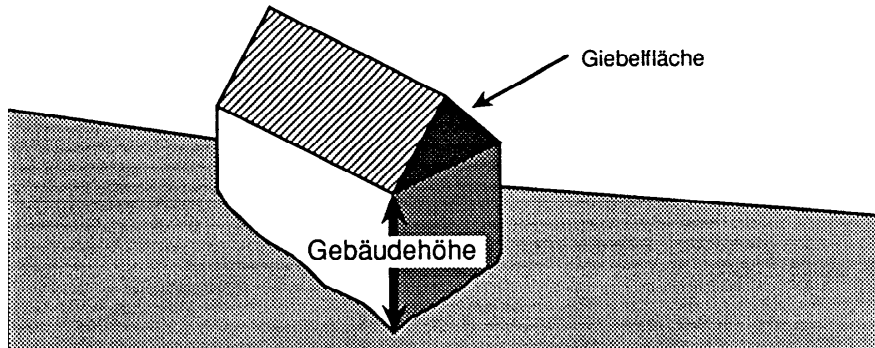
ANHANG 1:**Verzeichnis der Abkürzungen**

BauR	Baureglement Kradolf - Schönenberg
ENG	Gesetz über die Energienutzung vom 10.03.2004
ENV	Verordnung zum Gesetz über die Energienutzung vom 15.02.2005
FIGG	Gesetz über Flur und Garten vom 7.2.1996
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986
LRV	Luftreinhalte-Verordnung vom 16.12.1985
NHG (TG)	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 8.4.1992
NHV (TG)	Verordnung zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 29.3.1994
PBG (TG)	Planungs- und Baugesetz vom 16.8.1995
PBV (TG)	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 26.3.1996
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.6.1979
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN-Norm	Eingetragene Norm der Schweizerischen Normen-Vereinigung
StrWG	Gesetz über Strassen und Wege vom 14.9.1992
StrWV	Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege vom 15.12.1992
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7.10.1983
RRV USG	Verordnung des Regierungsrates zur Umweltschutzgesetzgebung vom 20.12.1988
WaldG	Waldgesetz vom 14.9.1994
WaldV	Verordnung zum Waldgesetz vom 26.3.1996
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10.12.1907

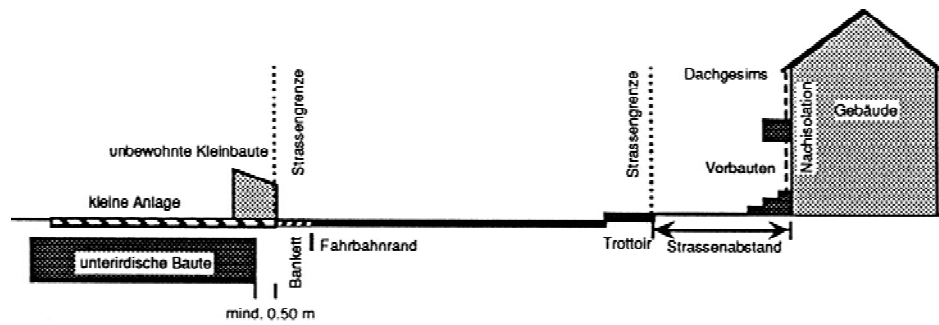
ANHANG 2:

Illustrationen

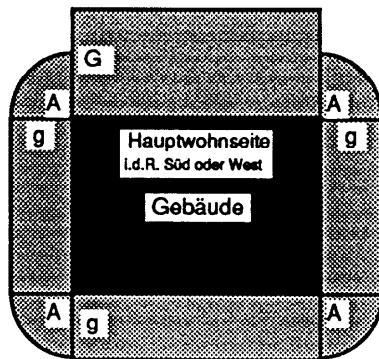
1. Gebäudehöhe / Kniestock (Art. 26 BauR)



2. Strassenabstände (Art. 33 BauR)



3. Grenzabstände (Art. 34 BauR)



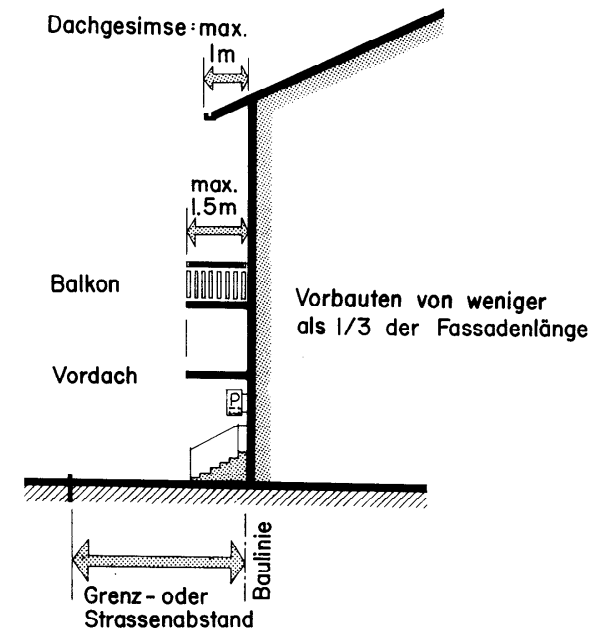
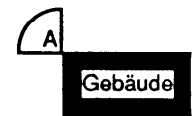
 Grenzabstandsbereich

Prinzip 1:
rechtwinklig zur Fassade

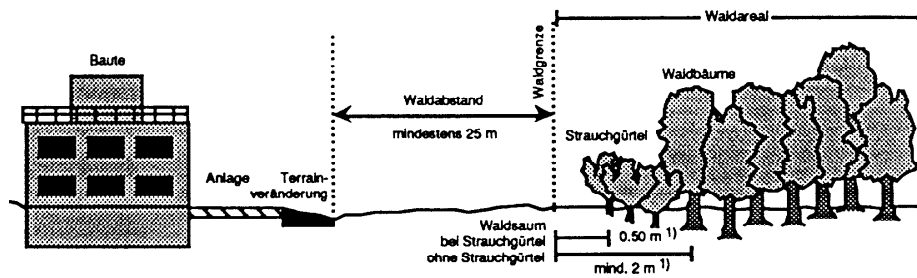


 grosser
kleiner
Grenzabstand

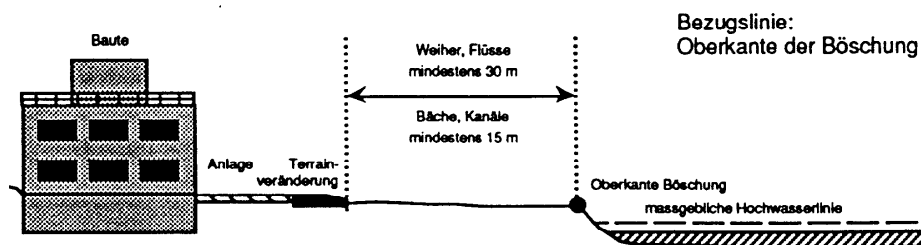
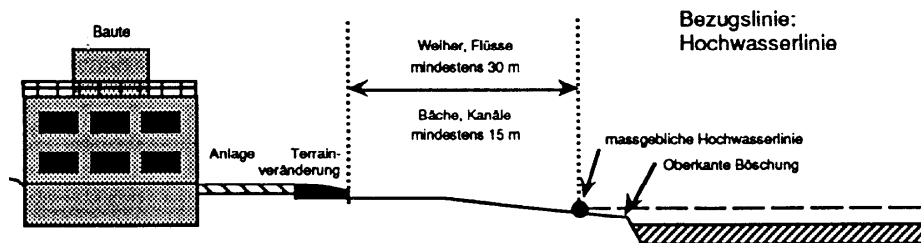
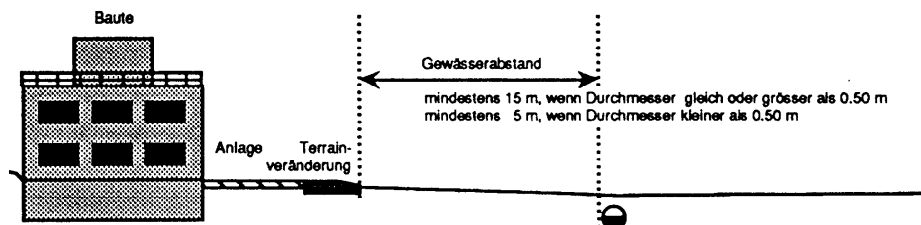
Prinzip 2:
radial um Gebäudeecke



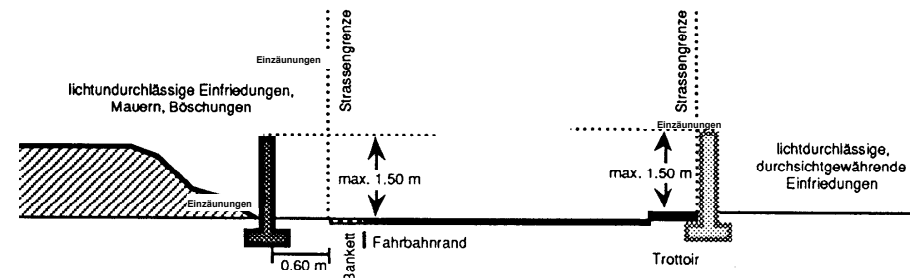
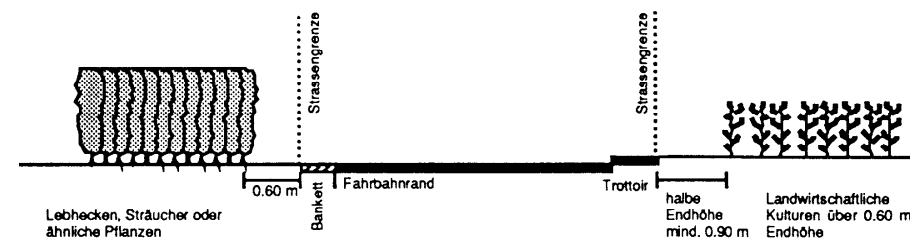
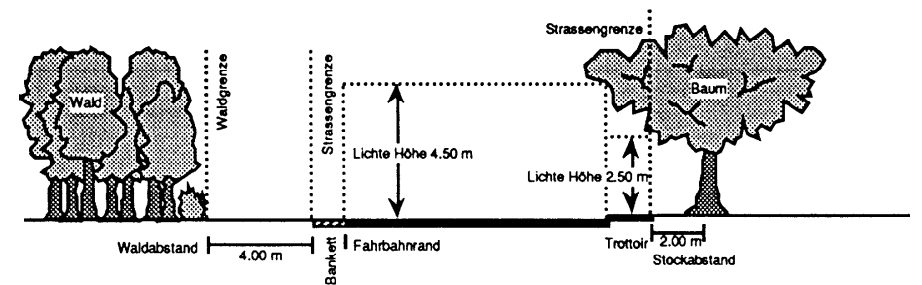
4. Wald, Gehölz- und Gewässerabstand (Art. 38 BauR)



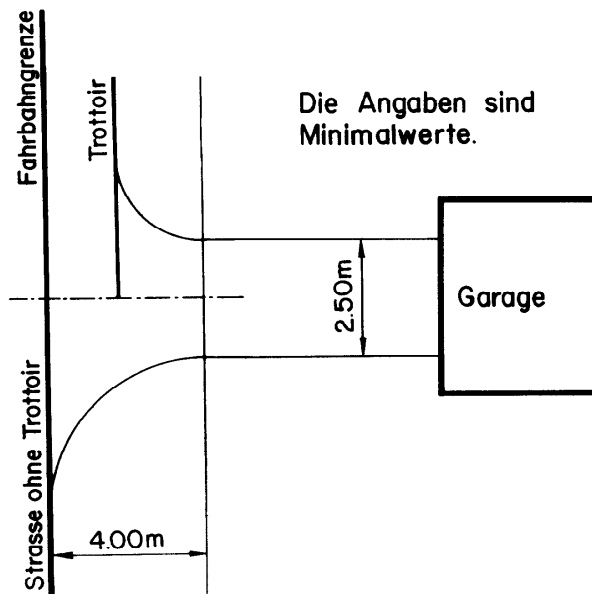
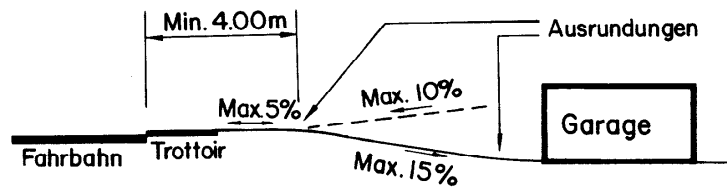
1) § 2 Abs. 3 WaldG

Bezugslinie:
Oberkante der BöschungBezugslinie:
Hochwasserlinie

5. Einzäunungen, Mauern, Böschungen (Art. 51 BauR)

höhere Einfriedungen und Mauern müssen um
das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werdenLehecken, Sträucher oder
ähnliche PflanzenLandwirtschaftliche
Kulturen über 0.60 m
Endhöhe

6. Ausfahrten (Art. 54 BauR)



ANHANG 3:

Auszüge aus dem Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie dem Raumplanungsgesetz (RPG)

PBG: § 63

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.

PBG: § 64

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.

PBG: § 65

Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der Gemeindebehörde herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

PBG: § 69

Enthält die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde keine besonderen Bestimmungen, sind Terrainveränderungen zulässig, sofern sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen und dem Geländeverlauf in der Umgebung angepasst werden.

PBG: § 70

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund entsprechend den örtlichen Verhältnissen und nach Massgabe von Zahl und Art der Wohnungen Spielplätze an geeigneter Lage zu erstellen und zu unterhalten.

² Die Gemeinde kann in der Bau- und Nutzungsordnung auch für andere Überbauungen Spielplätze vorschreiben.

³ Wenn möglich, sollen mehreren Bauten dienende Spielplätze geschaffen werden.

PBG: § 79

Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen:

1. bei ausserordentlichen Verhältnissen, insbesondere wenn eine unzumutbare Härte, ein unverhältnismässige Erschwernis oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde oder wenn durch die Abweichung eine bessere Lösung im Sinn der Raumplanung erreicht werden kann;
2. für Bauten und Anlagen zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben oder Vorschriften;
3. für befristet bewilligte Bauten und Anlagen.

PBG: § 80

Das Unterschreiten der Abstände gemäss §§ 63 und 64 kann im Einzelfall mit Zustimmung des Kantons bewilligt werden, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

PBG: § 81

¹ Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht entsprechen, dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird.

² Diese Bauten und Anlagen sind bei Änderungen den geltenden Vorschriften so weit möglich, sinnvoll und zumutbar anzupassen.

PBG: § 86

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. Aussenantennen,
9. Reklameanlagen.

PBG: § 88

¹ Vor Einreichung des Baugesuchs 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.

PBG: § 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.

RPG: Art: 18a

In Bau- und Landwirtschaftszonen sind sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen zu bewilligen, sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden.

ANHANG 4:**Auszüge aus der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV)****PBV: § 4**

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.

PBV: § 5

Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass.

PBV: § 6

¹ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird.

² Den vorgeschriebenen Abstand dürfen Vorbauten auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge um 1,5 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1,0 m unterschreiten.

PBV: § 7

¹ Die Gebäudelänge wird an der längsten Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst.

² Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.

PBV: § 8

¹ 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.

² 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.

³ 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.

⁴ Bei vertikal oder horizontal gestaffelten Bauten wird die Höhe jeder Einheit für sich gemessen.

PBV: § 9

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

PBV: § 10

¹ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

² 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.

³ Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

1. alle nicht dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen wie 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 Ausnützungsbeschränkung errichteten oder bewilligten Gebäuden, sofern dies das Baureglement zulässt.

PBV: § 11

¹ Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen.

² Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:

1. noch nicht ausgenutzte 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.

³ Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden Wald, öffentliche Gewässer und bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene Verkehrsflächen gerechnet.

PBV: § 13

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.

PBV: § 17

Nicht als bewilligungspflichtige Reklameanlagen im Sinne von § 86 Ziffer 9 des Gesetzes gelten Reklameanlagen, die sich auf das Gewerbe beziehen, das auf dem Grundstück ausgeübt wird, sofern sie unbeleuchtet und nicht grösser als

1 m² sind. Vorbehalten bleibt § 52 des Gesetzes über Strassen und Wege.

PBV: § 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, vermassst, 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).

PBV: § 21

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.

ANHANG 5:

Auszüge aus dem Gesetz über Strassen und Wege (StrWG)

StrWG: § 34

¹ Der gesteigerte Gemeindegebrauch von Kantonsstrassen und -wegen bedarf der Bewilligung des Departementes, derjenige von Gemeindestrassen und -wegen einer Bewilligung der Gemeindebehörde.

² Eine Bewilligung ist insbesondere nötig für:

1. Umzüge, Veranstaltungen oder andere Anlässe;
2. Strassencafés;
3. vorübergehendes Ablagern von Material, Aufstellen von Ständen, Baugerüsten oder Ähnlichem;
4. Kanalisationen, Werkleitungen oder Kabel.

StrWG: § 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 Vorschriften 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 Kantons erforderlich.

StrWG: § 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- oder 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, mindestens jedoch 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.

StrWG: § 43

¹ *Lichtdurchlässige, Durchsicht gewährende Einfriedungen bis 1,5 m Höhe dürfen 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 Verletzungsfahrer möglichst klein ist. Vorbehalten bleiben § 40 Absatz 3 und § 47 Absatz 2.*

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

StrWG: § 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 der Departementes oder der Gemeindebehörde bis auf 50 cm herabgesetzt werden.*

³ *Vorbehalten bleiben durch Baulinien festgelegte Abstände.*

StrWG: § 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 und § 46 sowie Bestimmungen der Gemeinden über besondere Baulinien.*

StrWG: § 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.*

StrWG: § 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 Bereich von Kantonsstrassen oder -wegen sowie im Rahmen der §§ 44 und 46 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 der Kanton und bei Gemeindestrassen oder -wegen die Gemeindebehörde weitergehende Beschränkungen verfügen.*

ANHANG 6:**Auszüge aus dem Gesetz über Flur und Garten (FIGG)****FIGG § 3**

¹ *Für Bauten und Anlagen im Sinne 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.*

FIGG: § 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.*

FIGG: § 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.*

FIGG: § 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.*

FIGG: § 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 Dienstbarkeitsverträge im Grundbuch eingetragen sind.*

FIGG: § 20

¹ *Gegenüber Flurstrassen gelten die Abstandsvorschriften des Gesetzes über Strassen und Wege sinngemäss.*

² *Sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann die Flurkommission Ausnahmen bewilligen.*

³ *Im Bereich von Kreuzungen, Kurven oder Zufahrten kann die Flurkommission weitgehende Beschränkungen anordnen, sofern die Sicherheit dies erfordert.*