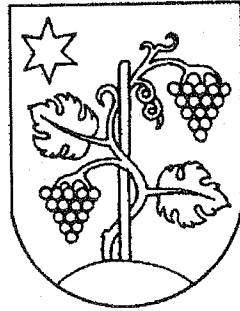


KANTON SCHAFFHAUSEN



GEMEINDE ALTDORF

BAUORDNUNG

1992

ZONENPLAN ALTENDORF

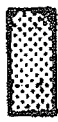
Definitiv Reserve



W1/2 Wohnzone



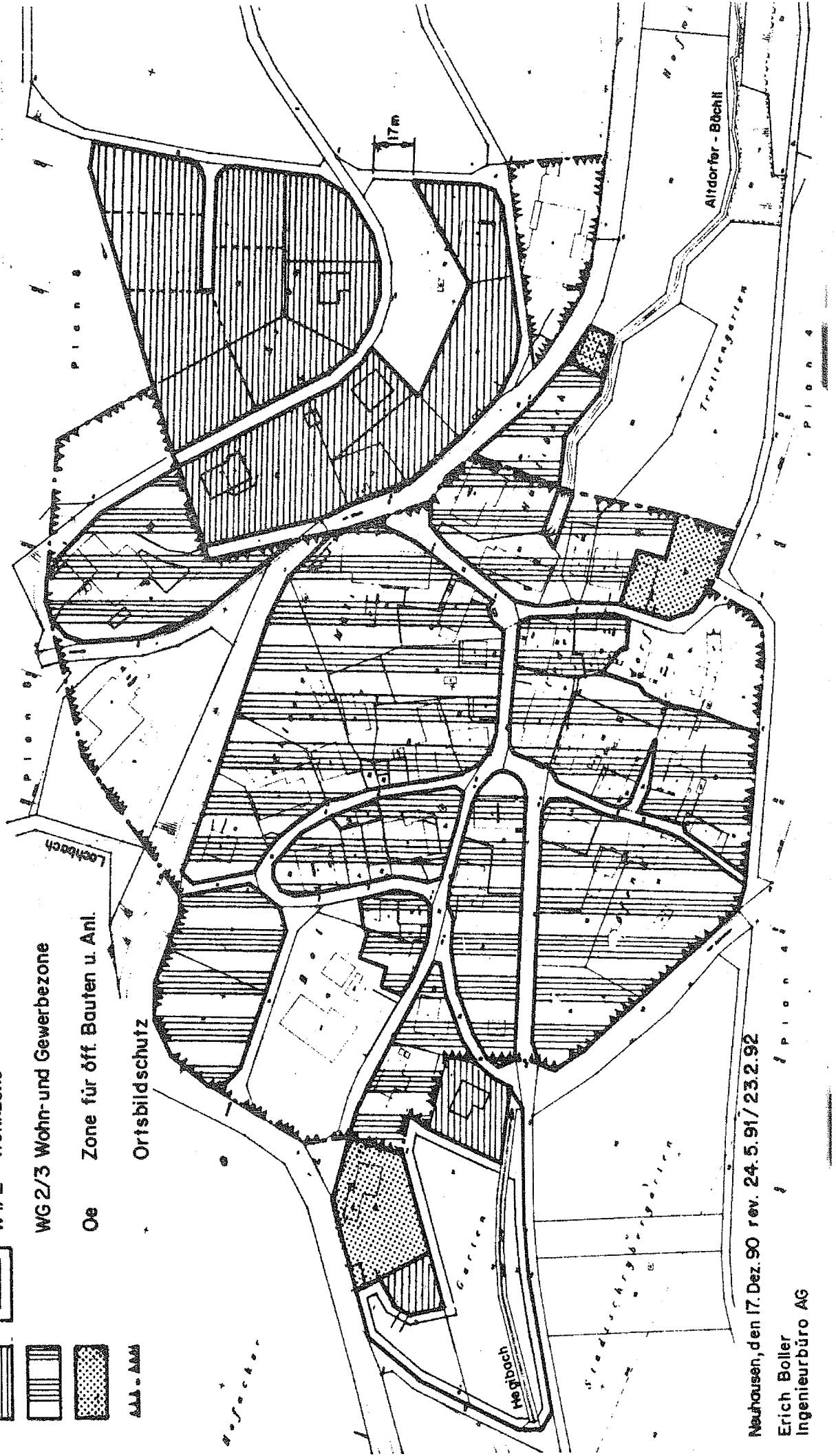
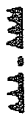
WG 2/3 Wohn- und Gewerbezone



Oe Zone für öff. Bauten u. Anl.



Ortsbildschutz



Neuhäusen, den 17. Dez. 90 rev. 24. 5. 91 / 23.2.92

Erich Boller
Ingenieurbüro AG

**BAUORDNUNG
ALT D O R F**

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Seite

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

I. Rechtsgrundlagen

Art. 1	Zweck	4
Art. 2	Rechtsquellen, Rechtssätze von Bund, Kanton und Gemeinde	4
Art. 3	Nebenbestimmungen und Auflagen	4

II. Geltungsbereich

Art. 4	Grundsatz	4
Art. 5	Bauten nach altem Recht	5
Art. 6	Ausnahmebewilligung	5

III. Zuständigkeit

Art. 7	Zuständige Behörde	5
--------	--------------------	---

IV. Rechtsschutz

Art. 8	Rechtsbelehrung und Auskunft	5
--------	------------------------------	---

B. NUTZUNGSORDNUNG

I. Zonenplan

Art. 9	Zoneneinteilung	6
--------	-----------------	---

II. Zonenvorschriften

a) Zonen des Baugebietes

Art. 10	Ueberbauungsmasse	7
Art. 11	W1/2 Wohnzone	8
Art. 12	WG2/3 Wohn- und Gewerbezone	8
Art. 13	Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8

b) Zonen des Nichtbaugebietes

Art. 14	Lw	Landwirtschaftszone	8
Art. 15	Rb	Rebzone	8
Art. 16	Ns	Naturschutzzone	8
Art. 17	Gw	Gewässer	9

c) Ueberlagernde Zonen

Art. 18	Op	Ortsbildschutzzone	9
Art. 19	Ls	Landschaftsschutzzone	11
Art. 20	Br	Baulandreservezone	11
Art. 21	GQs	Grund- und Quellwasserschutzbereich	11

d) Zonen und Gebiete / Informationen

Art. 22	Wd	Wald, Ufergehölz, Hecken	11
Art. 23	V	Verkehrsflächen	12
Art. 24	NO/AF	Naturobjekte / archäologische Funde	12
Art. 25	Ap	Aussichtspunkte	12

III. Ueberbauungsordnung

Art. 26	Baulinienplan	12
Art. 27	Quartierplan	12
Art. 28	Gesamtüberbauung	12

IV. Richtplanung

Art. 29	Zweck und Inhalt	13
---------	------------------	----

C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

I. Baulanderschliessung

Art. 30	Erschliessung	13
Art. 31	Baulandumlegungen	13
Art. 32	Baureife	14
Art. 33	Finanzierung	14

II. Stellung der Bauten

Art. 34	Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag	14
Art. 35	Gebäudeabstand	15
Art. 36	Waldabstand + Gewässer	15
Art. 37	Geschosszahl und Gebäudehöhe	16
Art. 38	Ausnutzungsziffer	16

III. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 39	Gestaltung, Einfügung	17
Art. 40	Besondere Schutzmassnahmen	17
Art. 41	Dachformen, Dachaufbauten	18
Art. 42	Umgebungsgestaltung	18
Art. 43	Terrainveränderungen	19
Art. 44	Lager- und Ablagerungsplätze	19
Art. 45	Reklameanlagen	19

IV. Schutz der Gesundheit

Art. 46	Grundsatz	19
Art. 47	Immissionen	20
Art. 48	Konstruktion und Unterhalt der Bauten	20
Art. 49	Bezugskontrolle	21

V. Autoabstellplätze

Art. 50	Autoabstellplätze	21
---------	-------------------	----

D. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

I. Baubewilligung

Art. 51	Bewilligungsverfahren und -pflicht	22
Art. 52	Vorentscheid	22

II. Aufsicht, Vollzug, Inkrafttreten

Art. 53	Vollzug	23
Art. 54	Baukontrollen	23
Art. 55	Strafbestimmungen	23
Art. 56	Inkrafttreten	24

E. Anhang

F. Stichwortregister

Gestützt auf das Kantonale Baugesetz erlässt die Gemeinde Altdorf die nachstehende Bauordnung:

A. ALLGEMEINES

I. Rechtsgrundlagen

Art. 1

Zweck

Die Bauordnung bezweckt, in Verbindung mit den zugeordneten Plänen, eine angemessene und haus-hälterische Nutzung des Bodens. Es erstrebt eine geordnete Planung, Erschliessung und Bebauung. Es regelt die Gestaltung von Bauten und Anlagen nach den Erfordernissen der Sicherheit, der Hygiene, des sparsamen Energieverbrauches, des Verkehrs sowie des Landschafts- und Ortsbildschutzes.

Art. 2

Rechtsquellen

- 1 Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Altdorf aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorschriften.
- 2 Die Gemeinde Altdorf erlässt folgende Vorschriften:
 - die Bauordnung mit Zonenplan
 - die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen des Gemeinderates,
 - Baulinien- und Quartierpläne mit besonderen Vorschriften nach Massgabe des Kantonalen Baugesetzes,
 - Inventare über Schutzzonen und Schutzobjekte gemäss Kantonaalem Natur-und Heimatschutzgesetz

Art. 3

Nebenbestimmungen

- 1 Jede Baubewilligung kann mit Nebenbestimmungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzmässigen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.
- 2 Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), von der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS), vom Verein Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) und von der SUVA aufgestellten Normen und Richtlinien können vom Gemeinderat in Ergänzung dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.

II. Geltungsbereich

Art. 4

Grundsatz Die vorliegende Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Altdorf und für sämtliche Planungen, Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen.

Art. 5

Bauten nach altem Recht

Der Bestand alter Bauwerke, welche mit den neuen Vorschriften im Widerspruch stehen, bleibt gemäss den Bestimmungen des Kantonalen Baugesetzes gewährleistet.

Art. 6

Ausnahmebewilligung

- 1 Für Ausnahmebewilligungen gelten die Bestimmungen des Kantonalen Baugesetzes.
- 2 Gesuche für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen sind beim Gemeinderat einzureichen. Dieser leitet sie mit seinem Antrag an die zuständige kantonale Behörde weiter.

III. Zuständigkeit

Art. 7

Zuständige Behörde

Dem Gemeinderat obliegt der Vollzug der Bauordnung. Er entscheidet über die Baugesuche, soweit sie gemäss Kantonalem Baugesetz in seiner Kompetenz liegen. Baugesuche, für deren Behandlung eine kantonale Behörde zuständig ist, leitet er mit einem Antrag an diese weiter.

IV. Rechtsschutz

Art. 8

Rechtsbelehrung und Auskunft

- 1 Auf das Bauwesen bezugnehmende Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften stehen jedermann auf der Gemeindekanzlei zur Einsicht offen.
- 2 Pläne von privaten und öffentlichen Bauvorhaben stehen jedermann, der ein Interesse an der Einsichtnahme glaubhaft machen kann, zur Einsicht offen, sofern nicht wichtige öffentliche oder private Interessen entgegenstehen.

B. NUTZUNGSORDNUNG

I. Zonenplan

Art. 9

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird durch den Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt:

Baugebiet	W1/2	Wohnzone
	WG2/3	Wohn- und Gewerbezone
	Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Nichtbaugebiet	Lw	Landwirtschaftszone
	Rb	Rebzone
	Ns	Naturschutzzone
	Gw	Gewässer
Ueberlagernde Zonen	Op	Ortsbildschutzzone
	Ls	Landschaftsschutzzone
	Br	Baulandreservezone
	GQs	Grund- und Quellwasserschutzgebiet
Zonen und Gebiete Informationen	Wd	Wald, Ufergehölz
	V	Verkehrsflächen
	NO	Naturobjekt
	He	Hecken
	Ap	Aussichtspunkt

II. Zonenvorschriften

a) Zonen des Baugebietes

Art. 10

Ueberbauungsmasse

Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

Zonenart Massart	WG 2/3	W 1/2	Oe	Lw	Rb
min. AZ	-	0.25	-	-	-
Geschosszahl	3 1)	2 1)	3 1)	2 2)	1
Gebäudehöhe	Wird in Geschosszahl gemessen			8 m 3)	3.5 m
max. Firsthöhe	Anz. Geschosse + $\frac{1}{2}$ Breite			15 m 3)	5.5 m
max. Gebäude- länge inkl. Anbauten	40 m	30 m	35 m	25 m 2) 50 m 3)	-
min. kleiner Grenzabstand	4 m	4 m	4m	5 m	-
min. grosser Grenzabstand	8 m 4)	8 m	4m	5 m	-
Empfindl. Stufe LSV	III	II	II	III	-
Bauweise	offen und halboffen				-

- 1) wobei oberstes Geschoss als Dachgeschoss ausgebaut
- 2) gilt für Wohnbauten
- 3) gilt für die Ställe und Oekonomiegebäude
- 4) für reine Gewerbebauten unter sich gilt ein Grenzabstand von
4 m

Art. 11

W1/2 Wohnzone

- 1 Die Wohnzone W1/2 ist für reine Wohnbauten bestimmt.
- 2 Zugelassen sind 1-geschossige Bauten sowie solche, deren 2. Geschoss vollumfänglich im Dachgeschoss liegt. Die max. Kniestockhöhe beträgt 80 cm. Die Bauten können allseits frei stehen oder bis zur maximalen Gebäudelänge aneinander gebaut werden.
- 3 Bauten am Hang dürfen talwärts höchstens mit 2 Geschossen voll in Erscheinung treten.

Art. 12

WG2/3 Wohn- und Gewerbebezonen

- 1 Diese Zonen dienen der gemischten baulichen Nutzung mit Wohnungen und Gewerbebetrieben nebst herkömmlichen Landwirtschaftsbetrieben. Es gilt die offene und halboffene Bauweise.
- 2 Zulässig sind 2 oder 3-geschossige Bauten, deren 3. Geschoss vollumfänglich im Dachgeschoss liegt. Die max. Kniestockhöhe darf bei Wohnbauten 80 cm nicht überschreiten. 1-geschossige Wohnbauten sind in dieser Zone nicht zugelassen.

Art. 13

Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- 1 Diese Zone ist bestimmt für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen. In der Regel gelten die Bau- und Massvorschriften der Zone WG2/3, gegenüber den angrenzenden Zonen jedoch sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände.

b) Zonen des Nichtbaugebietes

Art. 14

Lw Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone dient ausschliesslich der landwirtschaftlichen Nutzung.

Art. 15

Rb Rebzone

- 1 Die Rebzone ist als Landwirtschaftszone für den Rebbau bestimmt.
- 2 Die im Zonenplan bezeichneten Rebgebiete unterliegen den Bestimmungen der Rebbaugesetzgebung. Die Abgrenzungen im Zonenplan sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 16

Ns Naturschutzzone

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz der ausgeschiedenen Gebiete mit der dazugehörenden Pflanzen- und Tierwelt.

- 2 Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Pflege des Gebietes notwendig sind.
- 3 Die auf die jeweilige Naturschutzzone abgestimmten Vorschriften sind im Inventar der Schutzzone und Schutzobjekte gemäss Kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten und verbindlich einzuhalten.

Art. 17

Gw Gewässer

- 1 Die Gewässer und ihre Ufer gelten als Schutzzone im Sinne von Art. 17 Raumplanungsgesetz.
- 2 Als Gewässer gelten alle Bäche, Kanäle, Weiher, Teiche und Versickerungen, offen oder eingedeckt, permanent oder temporär wasserführend. Die Gewässer und ihre Ufer sind geschützt. Jegliche Bewirtschaftung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig. Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstössern zu tolerieren.
- 3 Zur Pflege der Gewässer, insbesondere zum periodischen und massvollen Zurückschneiden der Gehölze sind die Grundeigentümer verpflichtet. Weitere Massnahmen müssen in einem objektspezifischen Reglement oder im Naturschutzinventar festgelegt werden.
- 4 Ufervegetationen, Wasserflora und in diesen Bereichen lebende Fauna dürfen nicht beeinträchtigt werden.

c) Ueberlagernde Zonen

Art. 18

Op Ortsbildschutzzone

- 1 Die Ortsbildschutzzone dient der baustilgerechten Erhaltung der bestehenden Bauten sowie der sorgfältigen Eingliederung von An-, Um- und Neubauten in das bestehende Ortsbild. Denkmalpflegerisch bedeutende Bauten, welche für das Ortsbild wichtig sind, dürfen nur abgebrochen werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die Erhaltung nach Abwägung aller Interessen nicht möglich ist.
- 2 Bestehende Gebäude können im Rahmen des Altbauvolumens ausgebaut und genutzt werden. Im Fall einer Umnutzung soll bei landwirtschaftlichen Gebäuden die hergebrachte Abfolge von Wohnhaus und Oekonomie teil erhalten bleiben.
- 3 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen in dieser Zone ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt, oder die Erstellung eines zonenkonformen Ersatzbaues gesichert ist.
- 4 Neue eingeschossige Hauptbauten sowie solche, deren 2. Geschoss vollumfänglich im Dach liegt, sind nicht zugelassen. Für Neubauten in

dieser Zone wird die Ausnützungsziffer durch Bau- und Gestaltungsvorschriften ersetzt.

- 5 Vorplätze und Vorgärten müssen in ihrer Ausdehnung und Art erhalten bleiben.
- 6 Hauptbauten sind mit symmetrischen Giebel-dächern zu versehen, deren Neigung und Ausgestaltung sich an den benachbarten Altbauten orientiert (40° - 45° a.T.). Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Bei Klein- und Anbauten können andere Dächer erlaubt werden, wenn diese sich gut ins Ortsbild einfügen und nicht von der Strasse her sichtbar sind.
- 7 Dachaufbauten sind als Quergiebel, Giebel-lukarnen oder Schleppgauben auszubilden und dürfen gesamthaft einen Viertel der ausgebauten Fassadenlänge nicht überschreiten. Schleppgauben sind nur für Fenster bis 60 cm Höhe zulässig. Für Lukarnen und Gauben hat der Scheitelpunkt mind. 1 m unterhalb des Hauptfirstes zu liegen. Balkonartige Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken, deren Seitenwände sind farblich im Dachton zu halten. Aussenantennen sind nicht gestattet.
- 8 Ein Dachflächenfenster bis max. 0.20 m^2 Lichtmass ist je 50 m^2 Dachfläche zugelassen. Grössere Dachflächenfenster können gestattet werden, wenn diese weder in einer Ortsansicht noch von der Strasse her sichtbar sind. Die Eindeckrahmen sind farblich im Dachton zu halten.
- 9 Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere sichtbare Einrichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind so zu gestalten und integrieren, dass hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Auf schutzwürdige Einzelobjekte, Orts- und Landschaftsbilder ist besondere Rücksicht zu nehmen. Solche Anlagen sind nicht auf gut einsehbaren Hauptdächern zu platzieren.
- 10 Lauben und Balkone sind nur traufseitig zugelassen. Sie dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.
- 11 Die Fassadengestaltung und Farbgebung hat sich an den Altbauten in der Umgebung zu orientieren. Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen und sind mit einem Gewände einzufassen. Die Fenster sind mit einer aussenliegenden stilgerechten Sprossenteilung zu versehen. Ein Wintergarten muss mit den Proportionen und den Materialien der Fassade angepasst werden. Geheizte Wintergärten müssen den Wärmedämmvorschriften entsprechen.

- 12 Bei Aussenrenovationen kann der Gemeinderat die Freilegung von Riegelfachwerken verlangen, wenn ein übergeordnetes Interesse dafür spricht.
- 13 Markante Einzelbäume oder Baumgruppen sind zu erhalten.
- 14 Sämtliche Massnahmen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates. Vor Erteilung einer Baubewilligung lässt sich der Gemeinderat durch das Kantonale Amt für Denkmalpflege beraten.

Art. 19

Ls Landschaftsschutzzone

- 1 Die Landschaftsschutzzone dient der dauernden Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrem natürlichen Zustand und ihrer Eigenart. Massnahmen, welche zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen können, sind untersagt. Die Art der landwirtschaftlichen Bodennutzung wird dadurch nicht berührt.
- 2 Oberirdische Bauten und Anlagen, wenn sie nicht der Wartung oder Bewirtschaftung dienen, sind nicht zugelassen. Tierzucht- und Mastbetriebe sowie Treibhäuser und Plastiktunnels sind untersagt. Zulässige Bauten haben sich in Stellung, Gestaltung und Farbgebung dem Landschaftsbild anzupassen.
- 3 Bachläufe dürfen nicht eingedolt, Feld- und Ufergehölze sowie Hecken nicht gerodet werden. Baumgärten und Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Art. 20

Br Baulandreservezone

Die Baulandreservezone bezeichnet Gebiete, die entsprechend der baulichen Entwicklung und dem Baulandbedarf einer späteren Bauzone zugeführt werden können. Sie ist entsprechend der Landwirtschaftszone zu nutzen und es besteht ein Bauverbot.

Art. 21

GQs Grund- und Quellwasserschutzgebiet

Die Grund- und Quellwasserschutzzonen dienen dem Schutz der genutzten Trinkwasserfassungen. Sie unterstehen den Vorschriften des eidg. Gewässerschutzgesetzes und des Schutzstellenreglementes der Gemeinde Altdorf.

d) Zonen und Gebiete / Informationen

Art. 22

Wd Wald, Ufergehölz, Hecken

A Wald

Das Waldareal untersteht dem eidgenössischen und kantonalen Forstrecht. Die im Zonenplan eingetragenen Waldgrenzen sind nicht rechtsverbindlich.

B Ufergehölz und Hecken

Feld- und Ufergehölze sowie Hecken dürfen nicht beseitigt werden. Sie können periodisch, massvoll und in Etappen zurückgeschnitten werden. Für Hecken ist das kantonale Heckeninventar massgeblich.

Art. 23

V Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind alle Strassenverkehrsflächen für den fliessenden und ruhenden, privaten und öffentlichen Verkehr. Dazu gehören auch Plätze und Wege, namentlich Rad-, Geh-, Reit- und Wanderwege.

Art. 24

NO/AF Naturobjekte / archäologische Funde

1 Naturobjekte werden nach den Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes geschützt.

2 Archäologische Funde sind dem Amt für Vorgeschichte anzuzeigen und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.

Art. 25

Ap Aussichtspunkte

Aussichtspunkte sind mit geeigneten Mitteln zu erhalten.

III. Ueberbauungsordnung

Art. 26

Baulinienplan

Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Aenderung von Baulinienplänen nach Massgabe des Baugesetzes. Baulinien gehen den übrigen Abstandsvorschriften vor. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören.

Art. 27

Quartierplan 1 Ein Gebiet, dass sich zur gesamthaften Erschliessung eignet, wird durch den Quartierplan geordnet.

2 Quartierpläne werden vom Gemeinderat entsprechend der baulichen Entwicklung oder auf Begehren einer Mehrheit von beteiligten Grund-

eigentümern erlassen, nach Massgabe des Baugesetzes.

Art. 28

Gesamtüberbauung

- 1 Als Gesamtüberbauung gelten mehrere, auf Grund eines Richtplanes und -modells projektierte, aufeinander abgestimmte Bauten, die eine bauliche Einheit bilden.
- 2 In Gesamtüberbauungen kann von den Ueberbauungsmassen nach Art. 10 BauO abgewichen werden, ausser der Geschosshöhe und den Grenzabständen gegenüber Nachbarliegenschaften.

IV. Richtplanung

Art. 29

Zweck und Inhalt

- 1 Der Gemeinderat legt in Form von Richtplänen die Planungsziele der Gemeinde fest. (Verkehr, Versorgung und Entsorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen)
- 2 Die Richtpläne sind die Grundlagen für die übrigen Planungsmassnahmen der Gemeinde. Sie sind behördenverbindlich und haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum.
- 3 Die Entwürfe der Richtpläne sind öffentlich bekanntzumachen. Es ist Gelegenheit zu bieten, sich zu den Entwürfen zu äussern.

C. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

I. Baulanderschliessung

Art. 30

Erschliessung

- 1 Die Gemeinde ist in den definitiven Bauzonen zur Planung und Erschliessung der zur Baureife der Grundstücke notwendigen öffentlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet.
- 2 Die Neuanlagen und die Korrekturen öffentlicher Verkehrsanlagen, Kanalisationen und Werkleitungen werden durch die Gemeinde ausgeführt.
- 3 Die Gemeinde sorgt für die Koordination der Erschliessungen mit den Arbeiten des EKS, der PTT und dem Kabelfernsehen.

Art. 31

Baulandumlegungen

Der Gemeinderat leitet eine Landumlegung ein, wenn in Bauzonen bestimmte, im wesentlichen nicht überbaute Gebiete wegen Form und Grösse einzelner Grundstücke nicht zweckmässig über-

baubar sind oder wenn überbaute Gebiete nicht anders saniert werden können.

Art. 32

Baureife

Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist baureif, wenn:

- a) es erschlossen ist und
- b) es nach Grösse und Form für eine zonengemässe Ueberbauung geeignet ist und eine allenfalls nötige Baulandumlegung oder Grenzbereinigung nicht erschwert wird und
- c) bei grösseren, zusammenhängenden, unüberbauten Gebieten ein Quartierplan oder Gesamtüberbauungsplan vorliegt.

Art. 33

- Finanzierung
- 1 Zur Finanzierung der Erschliessungsanlagen erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümern Beiträge und Gebühren auf Grund eines separaten Reglementes.
 - 2 Die Details der öffentlichen Erschliessungswerke werden in einem separaten Reglement festgelegt.

II. Stellung der Bauten

Art. 34

Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag

- 1 Der nachbarliche Grenzabstand wird durch die Ueberbauungsmasse oder durch die besonderen Vorschriften der Quartierpläne festgelegt. Für Grenzabstände gegenüber dem öffentlichen Grund gelten ausschliesslich die Baulinienpläne und wo keine vorliegen, die Vorschriften des Baugesetzes.
- 2 Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen äusserster Mauerflucht und Grenze. Der Abstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Bauteile. Ausgenommen sind Dachgesimse auf der ganzen Länge, wenn sie nicht mehr als 1 m auskragen und Vorbauten von max. $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge und einer Ausladung von höchstens 1.5 m. Vorbehalten bleibt Art. 18 Abs. 10.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn sie den vorgeschriebenen Abstand unterschreiten.
- 4 Der grosse Grenzabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand für die übrigen Gebäude-seiten.
- 5 Kleinbauten sind eingeschossige An- und Nebengebäuden, die keinen dauernden Aufenthalts-, Wohn- oder Gewerbe-zwecken dienen mit höchstens 40 m² Grundfläche und max. 3.50 m Gebäudehöhe.

Für sie gilt ein Mindestgrenzabstand von 2.50 m, gemessen ab äusserstem Bauteil.

- 6 Der Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und Bewilligung des Gemeinderates herabgesetzt werden, sofern der Gebäudeabstand eingehalten wird und das Nachbargrundstück seine Ueberbaubarkeit nicht einbüsst. Solche Vereinbarungen sind im Grundbuch einzutragen.
- 7 Unterirdische Bauten und Anlagen wie auch Erdkollektoren, die äusserlich nicht in Erscheinung treten, dürfen bis 2.50 m an die Nachbargrenze gestellt werden. Die gleiche Abstandsregelung gilt für Hauszugänge, Zufahrten und Abstellplätze für Motorfahrzeuge.
- 8 Misst eine Gebäudeseite mehr als 20 m, so ist der Grenzabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch um höchstens 4 m zu vergrössern. Kleinbauten werden in der Länge zur Hälfte angerechnet.
- 9 Bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind, ist der zonengemässe Grenzabstand nur gegenüber einer ideellen Fassadenflucht einzuhalten. Einzelne Bauteile dürfen bis zum Mindestabstand gemäss kantonalem Baugesetz über die Fassadenflucht hinausragen, sofern flächenmässige Rückversetzungen erfolgen.

Art. 35

Gebäudeabstand

- 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten. Er ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände.
- 2 Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt ein Abstand wie er sich bei einer zwischenliegenden Grenze ergäbe.
- 3 Für Kleinbauten gilt auf dem gleichen Grundstück ein Gebäudeabstand von mind. 3 m.
- 4 Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute nach altem Recht näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss der Gebäudeabstand gemäss Abs. 1 nicht eingehalten werden, sofern der eigene Grenzabstand gewahrt ist.
- 5 Das Zusammenbauen an die Grenze bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist gestattet.

Art. 36

Waldabstand + Gewässer

- 1 Soweit keine besonderen Baulinien festgelegt sind, beträgt der Waldabstand nach kantonalem Recht, gemessen ab Stockgrenze, 10 m in Bauzonen mit Hochdruckwasserversorgung und 30 m in den übrigen Gebieten.
- 2 Unbewohnte, standortgebundene Bauten und Anlagen dürfen mit Zustimmung der für das Forstwesen zuständigen kantonalen Behörde

näher an den Wald gestellt werden, sofern sie sich den örtlichen Verhältnissen anpassen.

- 3 Soweit keine besonderen Baulinien festgelegt sind, beträgt der Abstand gegenüber Bächen und Ufergehölz 15 m. Feldmiststöcke haben einen Gewässerabstand von mind. 20 m einzuhalten. Innerhalb der Bauzone wird der Abstand gemäss den baulichen Gegebenheiten vom Gemeinderat festgelegt, wobei der baugesetzliche Mindestabstand von 5 m nicht unterschritten werden darf.

Art. 37

Geschosszahl und Gebäudehöhe

- 1 Die Geschosszahl wird auf der Talseite der Bauten gemessen. Die Höhe der einzelnen Vollgeschosse darf im Durchschnitt max. 3 m betragen. Als Geschosshöhe gilt die Höhe von OK fertig Boden bis OK fertig Boden.
- 2 Als Geschoss gilt:
 - a) Dachgeschosse mit Kniestöcken über 0.80 m.
 - b) Untergeschosse, die talseitig im Mittel mehr als 1.10 m über das gewachsene Terrain herausragen.
- 3 Als Gebäudehöhe gilt die in der Fassadenmitte gemessene Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachhaut mit der Fassade und dem gewachsenen Terrain.
- 4 Als Firsthöhe gilt der Abstand zwischen dem höchsten Punkt des Daches und dem gemittelten gewachsenen Terrain auf der Seite mit dem tiefsten Geländeanschnitt.

Art. 38

Ausnutzungsziffer

- 1 Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.
- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

- a) Alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zum Beispiel zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen,
- b) Heiz-, Kohle-, Tank- und Energiespeicher-räume,
- c) Maschinenräume für Lift-, Ventilation und Klimaanlage,
- d) Gemeinschaftsbastelräume und -spielräume in Mehrfamilienhäusern.

- e) Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, usw.
 - f) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen,
 - g) Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen,
 - h) Offene ein- und vorspringende Balkone,
 - i) Wintergärten, sofern sie nicht beheizt sind.
- 3 Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen.

Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden gerechnet:

- a) Die für die Erschliessung notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen,
- b) Projektirte öffentliche Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist,
- c) Wald und Gewässer.

III. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 39

Gestaltung, Einfügung

- 1 Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung einzuordnen. Umbauten und Renovationen sind baustilgerecht durchzuführen.
- 2 Dach- und Fassadenflächen sind mit einem unauffälligen, auf die Umgebung abgestimmten Farbton zu versehen. Die Verwendung von spiegelnden oder metallglänzenden Materialien ist nicht erlaubt.

Art. 40

Besondere Schutzmassnahmen

Der Gemeinderat ist ermächtigt, gestützt auf das Natur- und Heimatschutzgesetz, künstlerisch oder historisch wertvolle Bauten, Bauteile oder Stätten und für das Orts- und Landschaftsbild besonders charakteristische Bäume, Baumgruppen und Gehölze unter Schutz zu stellen und hierfür besondere Schutzmassnahmen zu verlangen.

Art. 41

Dachformen, Dachaufbauten

- 1 Dachform, Dacheindeckung, Firstrichtung und Art der Dachaufbauten haben sich nach den Bauten in der näheren Umgebung zu richten.

- 2 Die Dachgestaltung in der Ortsbildschutzzone richtet sich nach Art. 18, Abs. 6-8 dieser Bauordnung.
- 3 In allen Zonen sind die Bauten mit Giebel-dächern, vorzugsweise mit symmetrischen Satteldächern zu versehen.
- 4 Bei Kleinbauten und Anbauten kann der Gemeinderat eine andere Dachform zulassen, sofern dies im Orts- und Landschaftsbild nicht unbührend auffällt. Dies gilt auch für Unterterrain-Häuser.
- 5 Dacheinschnitte sind nur zugelassen, wenn sie die Dachlandschaft des Quartiers nicht beeinträchtigen.
- 6 Aussenantennen und Parabolspiegel sind nur zugelassen, wenn die Empfangsqualität bei Estrichantennen nach den Richtlinien der PTT nicht zumutbar ist. Wenn die Möglichkeit zum Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne besteht, so ist das Aufstellen einer Aussenantenne untersagt. Parabolspiegel dürfen nur an nicht exponierten Orten aufgestellt werden und sind farblich der direkten Umgebung anzugleichen.
- 7 Sonnenkollektoren und andere sichtbaren Anlageteile zur Nutzung erneuerbarer Energien sind so zu gestalten und anzuordnen, dass hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 42

Umgebungsgestaltung

- 1 Die Terraingestaltung hat sich dem Geländeverlauf in der Umgebung anzupassen. Veränderungen und Anschüttungen, welche den bestehenden Geländeverlauf beeinträchtigen, sind unzulässig.
- 2 Terrainabsätze, Böschungen und Stützmauern, insbesondere gegen Nachbargrundstücke, sind zu vermeiden.
- 3 Einfriedungen haben dem Charakter des Straßenbildes zu entsprechen und dürfen gegenüber öffentlichen Strassen nicht zu Sichtbehinderungen führen.
- 4 Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
- 5 Bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall von Abfuhrgut sind auf privatem Grund ausreichend Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd freizuhalten. Der Standort ist mit der Gemeinde abzusprechen.

Art. 43

Terrainveränderungen

- 1 Terrainveränderungen, Abgrabungen und Auffüllungen sind nur zulässig, wenn sie sich harmonisch ins Gelände einfügen.
- 2 Es gelten die Vorschriften des Flur- und Strassengesetzes.

Art. 44

Lager- und Ablagerungsplätze

- 1 Lager- und Ablagerungsplätze sind zu verbieten, wenn sie:
 - a) hygienische und ruhige Wohnverhältnisse oder eine schützenswerte Umgebung beeinträchtigen,
 - b) die Verkehrssicherheit, Grund- und Quellwasservorkommen oder ökologisch wertvolle Standorte gefährden können.
- 2 Sie können gestattet werden, wenn durch geeignete Massnahmen wie Abschränkungen, Bepflanzungen oder technische Massnahmen die Beeinträchtigung vermieden wird.
- 3 Vorbehalten bleibt insbesondere die Gesetzgebung über den Gewässerschutz und die Beseitigung von ausgedienten Fahrzeugen und Schrott.

Art. 45

Reklameanlagen

- 1 Eigen-Reklamen sind gestattet, sofern sie die Umgebung nicht beeinträchtigen. Sie haben sich namentlich in Lage, Grösse, Farbe und Lichtstärken dem Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild anzupassen.
- 2 Fremdreklamen dürfen nur an öffentlichen Plakatwänden angebracht werden.
- 3 Reklameanlagen sind bewilligungspflichtig.

IV. Schutz der Gesundheit

Art. 46

Grundsatz

- 1 Bauten, die zum Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, müssen den Anforderungen der Wohnhygiene und der sachgerechten Tierhaltung voll entsprechen. Wohnbauten haben eine ausreichende Wärme-, Feuchtigkeits- und Schallisolation aufzuweisen. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen so angelegt sein, dass genügend Luft- und Lichtzutritt von aussen möglich ist. Für alle übrigen Räume kann auf künstliche Weise für eine hinreichende Beleuchtung und Belüftung gesorgt werden.
- 2 Bei innenliegenden Badezimmern und WC-Räumen ist eine Abluftanlage einzubauen.
- 3 Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für

Gehbehinderte und Gebrechliche zugänglich sind.

- 4 Ganz oder teilweise zerstörte und unvollendete Bauten und Anlagen sind zu beseitigen, wenn nicht innert angemessener Frist wieder auf- oder neu gebaut wird.
- 5 Bei Dächern ab 30°-Neigung, die auf Strassen, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge obligatorisch.

Art. 47

(Siehe auch Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG) und die gestützt darauf erlassenen Verordnungen.)

- Immissionen
- 1 Bauten und Anlagen sind unzulässig, wenn aus ihrer bestimmungsmässigen Benutzung bei Anwendung der nach dem Stand der Technik möglichen Massnahmen übermässige Einwirkungen durch Lärm, Abgase, Rauch, Staub, üble Gerüche, Erschütterungen, Licht und Strahlung auf die Umgebung zu erwarten sind, die mit der Zonenordnung und dem Charakter der Umgebung nicht vereinbar sind.
 - 2 Verursacht eine bestehende Baute oder Anlage übermässige Einwirkungen, ist der Betriebsinhaber oder der Grundeigentümer zu den notwendigen Vorkehrungen zu veranlassen. Lassen sich die übermässigen Einwirkungen nicht beheben oder auf das in der betreffenden Zone zumutbare Mass beschränken, ist die Benützung oder der Betrieb zu verbieten.
 - 3 Bezüglich Lärm gelten die angegebenen Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV.

Art. 48

Konstruktion und Unterhalt der Bauten (s. auch BauG Art. 39)

- 1 Alle Bauwerke sind nach den Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten. Bauten haben der Sicherheit von Menschen und Tieren in jeder Hinsicht zu genügen.
- 2 Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.
- 3 Der Gemeinderat ist ermächtigt, die notwendigen Verfügungen zu erlassen.

Art. 49

Bezugskontrolle

Wohn- und Arbeitsräume in Neu-, An- und Umbauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, Treppen- und Balkongeländer montiert, die Baute genügend trocken, ein gefahrloser und sauberer Zugang vorhanden ist und sie vom Gemeinderat als bezugsfähig erklärt worden ist.

V. Autoabstellplätze

Art. 50

Autoabstellplätze

- 1 Bei Neu- und Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen von bestehenden Bauten sind auf privatem Grund die für Motorfahrzeuge erforderlichen Einstellräume und Abstellplätze gemäss den nachstehenden Angaben zu erstellen und dauernd zu unterhalten:
 - a) für Einfamilienhäuser:
min. 1 Abstellplatz und 1 Einstellplatz
 - b) bei Mehrfamilienhäuser:
min. 1 Abstellplatz pro Wohnung, wobei $\frac{3}{4}$ davon als Einstellräume zu erstellen sind. Pro Wohnung sind zusätzlich 0.25 Besucherabstellplätze vorzusehen.
 - c) für Gastgewerbe:
min. 1 Abstellplatz pro 6 Gästeplätze,
min. 1 Abstellplatz pro 4 Gästebetten,
min. 1 Abstellplatz pro 4 Gästeplätze bei Bar- und Dancingbetrieb,
 - d) Gewerbe:
min. 0.6 Abstellplätze pro Arbeitsplatz
- 2 Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SNV-Normen vom Gemeinderat festzulegen.
- 3 Garagenvorplätze gelten nur bei Einfamilienhäusern als Abstellplätze. Besucherabstellplätze sind als solche zu bezeichnen und dauernd freizuhalten.
- 4 Wenn die geforderten Einstellräume oder Abstellplätze auf eigenem Boden nicht realisiert werden können, kann dem Bauherrn die Verpflichtung auferlegt werden, sich in der Nähe des Baugrundstücks an einer öffentlichen oder privaten Parkierungsanlage zu beteiligen. Ist das nicht möglich, hat er der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten, die den Ausgleich zwischen baupflichtigen und nicht baupflichtigen Eigentümern herstellen.
- 5 Für bestehende Bauten und Anlagen, deren Benutzung den Verkehr wesentlich behindern, können private Abstellplätze oder Ersatzbeiträge verlangt werden.
- 6 Die Neigung von Garagenausfahrten darf max. 12 % aufweisen und muss 2.00 m vor der Strassen- resp. Trottoirgrenze beendet sein.
- 7 Oberflächenwasser von Abstellplätzen und Ausfahrten darf nicht auf öffentliche Strassen und Trottoirs geleitet werden.

D. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

I. Baubewilligung

Art. 51

Bewilligungsverfahren und -pflicht

- 1 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.
- 2 Der Bewilligung bedürfen insbesondere:
 - a) die im Baugesetz aufgezählten Massnahmen,
 - b) der Abbruch von Bauten, Fassadenrenovationen, sowie in der Ortsbildschutzzzone Neueindeckungen von Dächern, Fenster- und Türerneuerungen, Farbgebung,
 - c) Alle Terrainveränderungen,
 - d) die Errichtung von Stützmauern, Jauchegruben, Schwimmbassins, usw.,
 - e) Deponien, Materialaufstapelungen, wie z. B. Autoablagerungsplätze und Altmateriallager,
 - f) Wintergärten, Aussenantennen, Sonnenkollektoren und ähnliche nach aussen in Erscheinung tretende Vorrichtungen,
 - g) Reklamen, Schaukästen und Selbstbedienungsmaschinen,
 - h) Parzellierungen innerhalb der Bauzone,
 - i) Anlagen zur Nutzung der Wasser-, Boden- und Luftwärme.
 - k) Wagen zu Wohnzwecken, die länger als 14 Tage abgestellt werden sollen.
- 3 Sämtliche Baugesuche sind beim Gemeinderat einzureichen. Sie haben gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes sämtliche Unterlagen zu enthalten inkl. einem Umgebungsgestaltungsplan.
- 4 Mit der Einreichung des Baugesuches ist das Baugespann zu stellen. Die Gebäudeecken, die Höhe und Neigung des Daches, die Höhenlage des Erdgeschosses sowie die Firsthöhe ist anzugeben.

Art. 52

Vorentscheid

- 1 Vorfragen, an deren Klärung ein erhebliches Interesse besteht, können dem Gemeinderat zum Vorentscheid unterbreitet werden. Ein solcher Entscheid bindet den Gemeinderat nur, wenn die Verhältnisse gleichbleiben und nur auf die Dauer eines Jahres und unter Vorbehalt von Einsprachen und Rekursen im ordentlichen Bewilligungsverfahren.
- 2 Die Bestimmungen über die Baubewilligung gemäss Kantonalem Baugesetz finden entsprechend Anwendung. Gegen den Vorentscheid stehen die gleichen Rekursmittel offen wie gegen den Entscheid über ein Baugesuch.

II. Aufsicht, Vollzug, Inkrafttreten

Art. 53

Vollzug

- 1 Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.
- 2 Werden Bauten und Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, so hat der Gemeinderat die Einstellung der Arbeiten anzuordnen. Kann der Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, so entscheidet der Gemeinderat über die Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes und setzt dem Grundeigentümer oder Bauherrn eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Baute oder Anlage. Kommt der Bauherr der Aufforderung des Gemeinderates innert der angesetzten Frist nicht nach, lässt die Gemeinde auf Kosten des Verursachers die Arbeiten ausführen.

Art. 54

Baukontrollen

- 1 Dem Baureferenten sind rechtzeitig zur Kontrolle schriftlich anzuzeigen:
 - a) die Errichtung des Schnurgerüstes unter Angabe des Höhenfixpunktes
 - b) die Erstellung von Kanalisations- und Wasseranschlüssen an die öffentlichen Leitungen vor dem Eindecken
 - c) die Erstellung der Fundamente
 - d) die Vollendung des Rohbaues
 - e) der vorgesehene Bezugstermin.
- 2 Die Baukontrolle hat innert 3 Tagen nach Eingang der Meldung zu erfolgen.
- 3 Beanstandungen sind unverzüglich mitzuteilen und schriftlich zu bestätigen. Die Behebung der Mängel ist zur Nachkontrolle zu melden.

Art. 55

Strafbestimmungen

Uebertretungen dieser Bauordnung oder gestützt auf diese Bauordnung erlassene Bauvorschriften werden gemäss Baugesetz geahndet.

Art. 56

Inkrafttreten

- 1 Diese Bauordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Sie ersetzt die Bauordnung vom 2. April 1964.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 5. Juni 1992

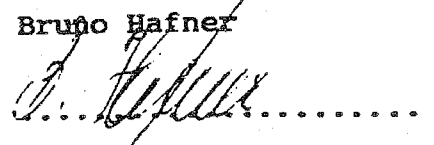
Der Gemeindepräsident:

Werner Bolli


.....

Der Gemeindeschreiber:

Bruno Hafner


.....

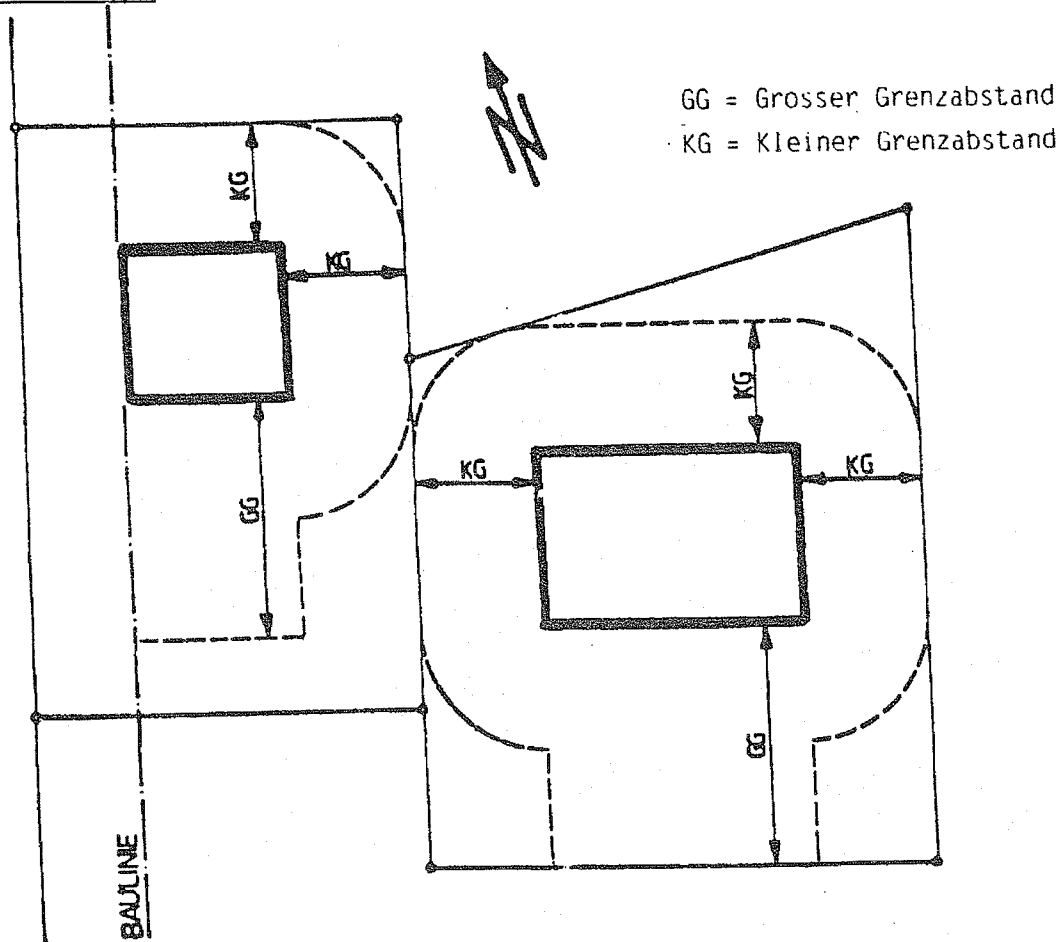
Vom Regierungsrat genehmigt am: 15. Dez. 1992.....

RRB Nr.: B.c./B.g./48/55

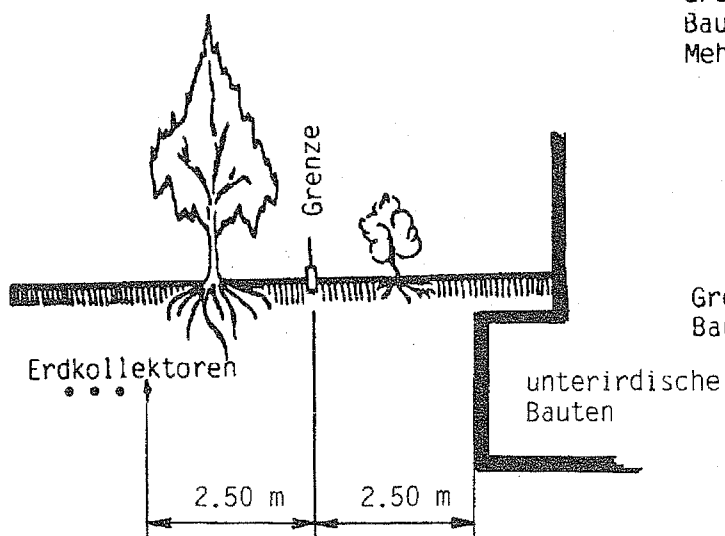
Der Staatsschreiber:



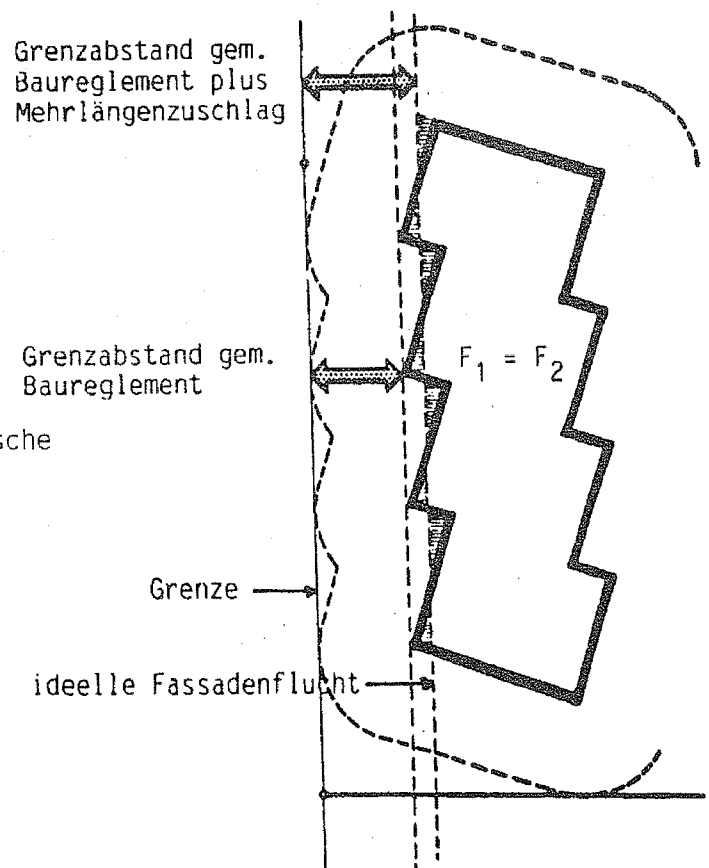
zu Art. 34
Grenzabstand



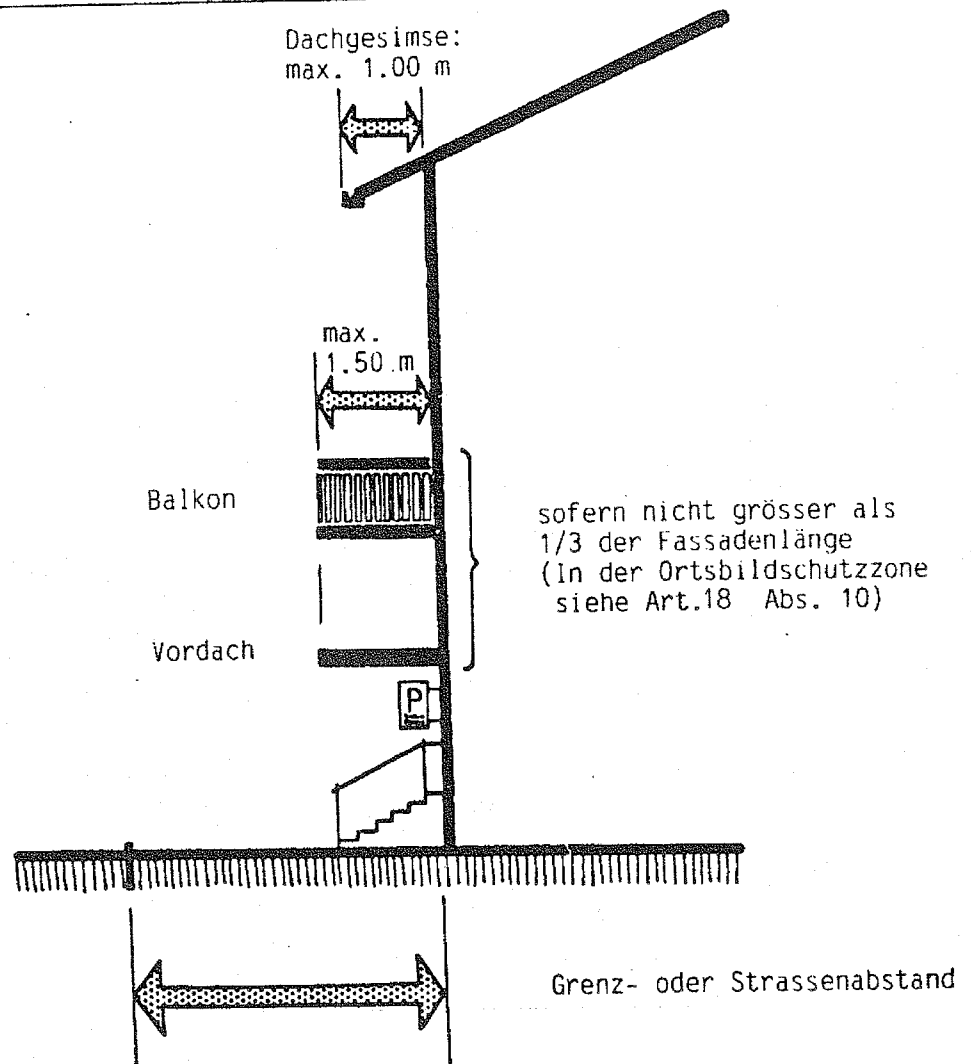
zu Art. 34.7
Grenzabstand bei unter-
irdischen Bauten



zu Art. 34.9
Gestaffelte Bauten

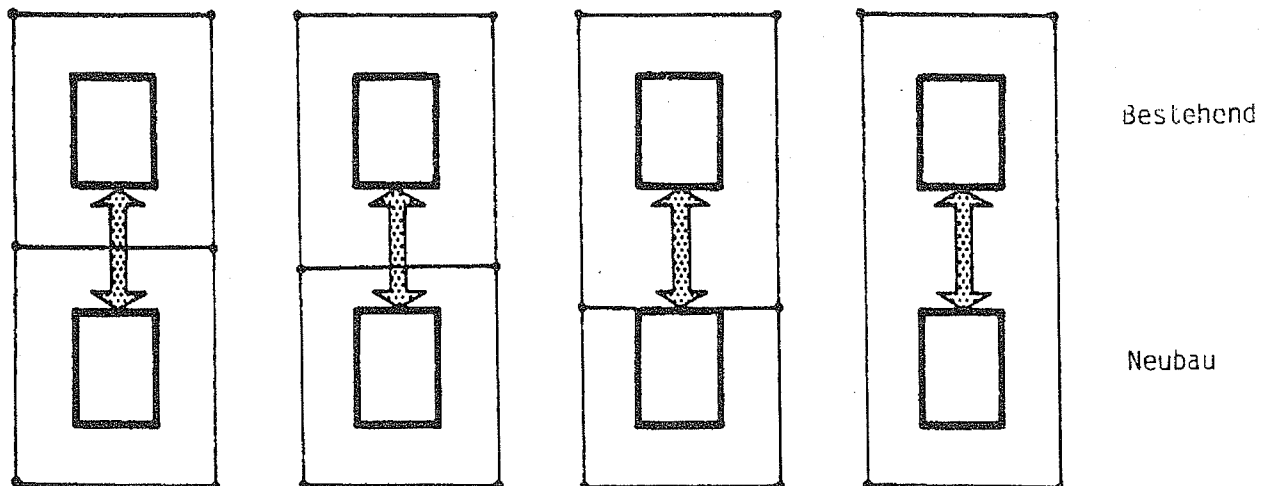


zu Art. 34.2
Grenzabstand bei vorspringenden Bauteilen



zu Art. 35
Gebäudeabstand

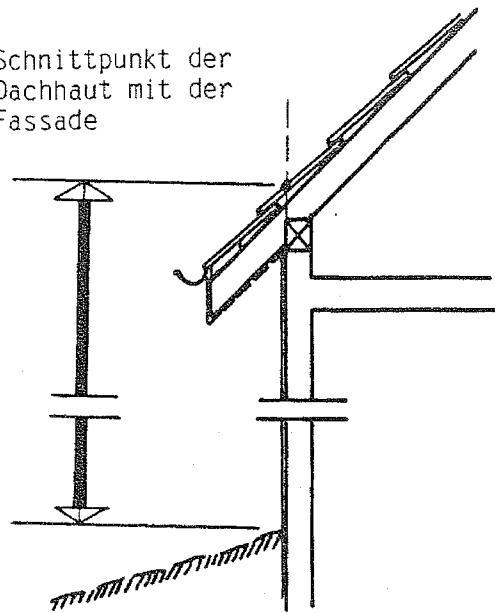
Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der Grenzabstände



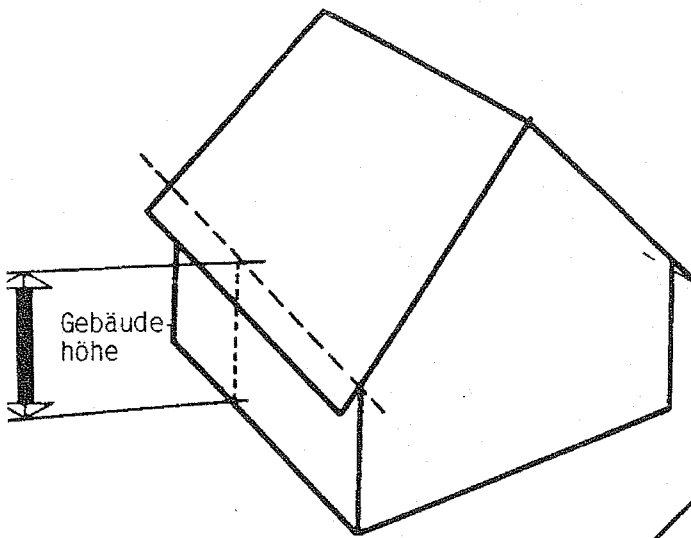
Bei Bauten auf gleichem Grundstück gilt ein Abstand wie er sich bei einer zwischenliegenden Grenze ergäbe.

zu Art. 37
Gebäudehöhe

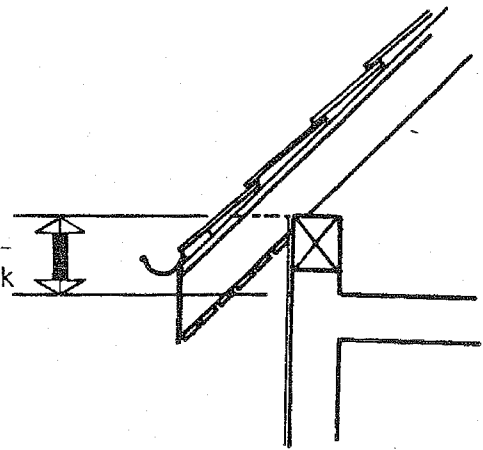
Schnittpunkt der
Dachhaut mit der
Fassade



gewachsenes Terrain gem. Art. 43



Knie-
stock



zu Art. 37
Geschosszahl

OK Kniestock

max. 0.80 m

OK fertig
Boden

Dachgeschoss mit Kniestock
max. 0.80 m gilt **nicht** als Geschoss

max. 3.00 m

Geschosshöhe im Durchschnitt
max. 3.00 m

OK fertig
Boden

max. 1.10 m

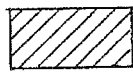
Untergeschoss

Untergeschosse, die auf der
Talseite im Mittel nicht mehr
als 1.10 m über das gemäss Art. 43
gestaltete Terrain heraus ragen,
gelten **nicht** als Geschoss



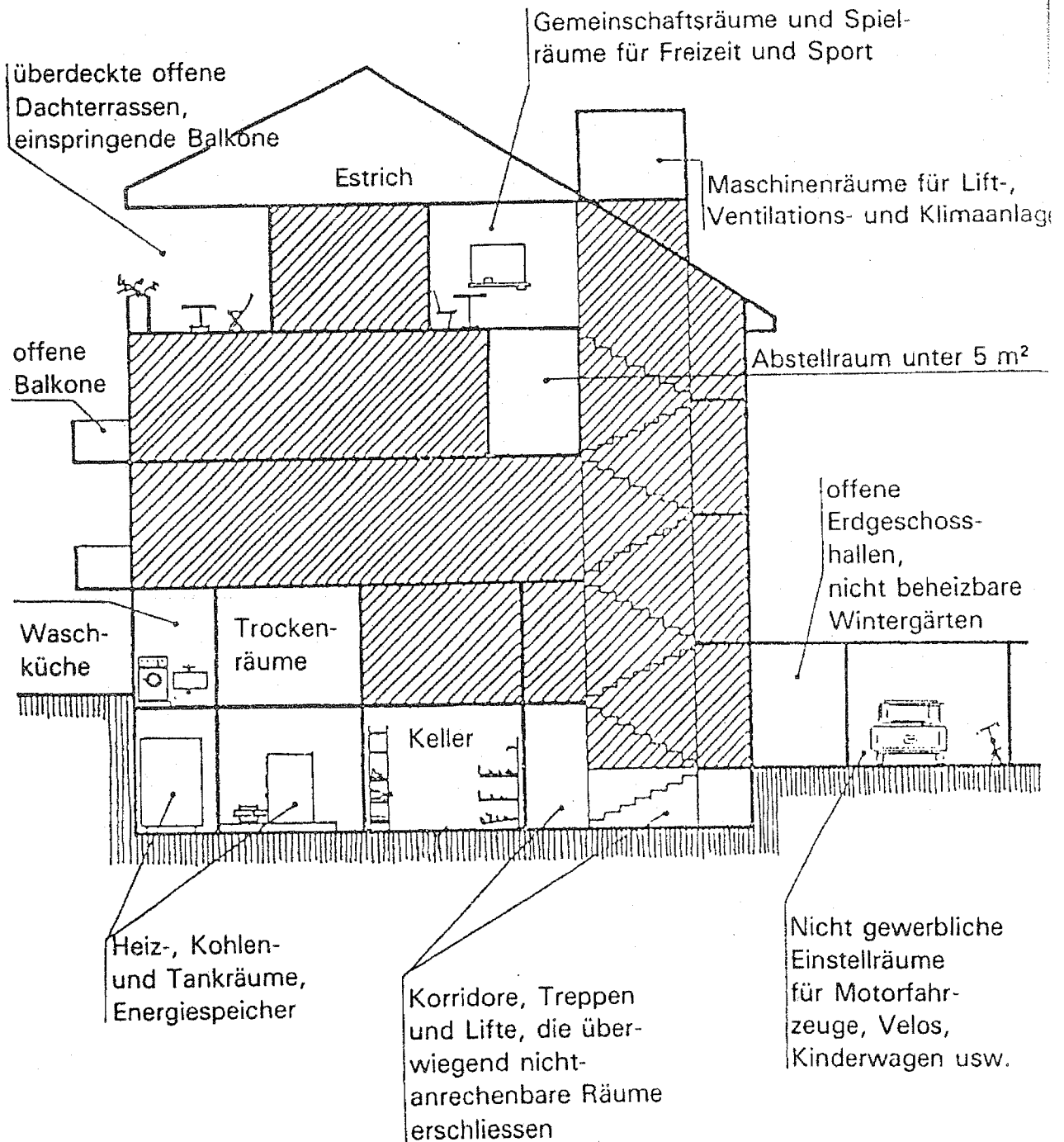
zu Art. 38

Ausnutzungsziffer



anrechenbare Bruttogeschossfläche

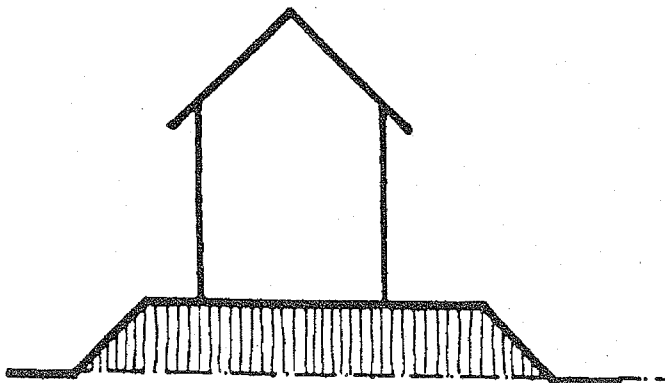
Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:
Alle dem Wohnen und Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht
verwendbaren Flächen



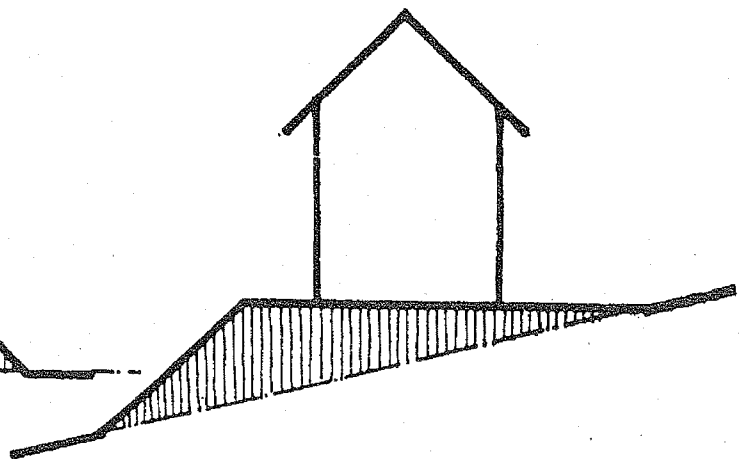
zu Art. 43
Terraingestaltung

Die Terraingestaltung hat sich dem Geländeverlauf in der Umgebung anzupassen

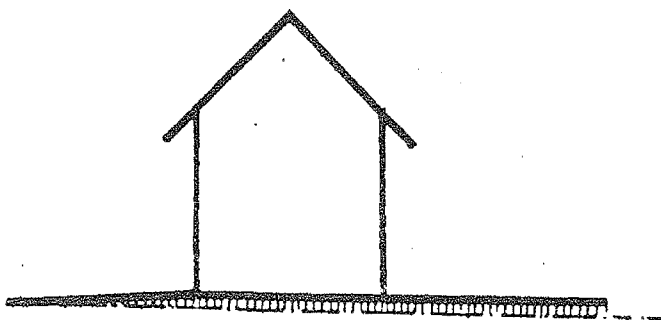
Unzulässige Aufschüttung



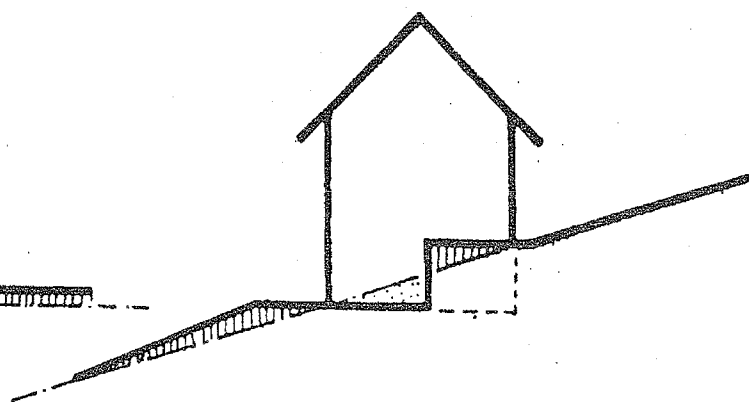
Unzulässige Aufschüttung



Mögliche Anschüttung



Mögliche Terraingestaltung



A

Abbruch	Art. 18.1/18.3
Abfuhrgut	Art. 42.5
Abgase	Art. 47
Abgrabung	Art. 43
Ablagerungsplätze	Art. 44
Abluftanlage	Art. 46.2
Abstandsvorschriften	Art. 10/26/34/35/36
Abstellplätze	Art. 34.7/50
Altbauvolumen	Art. 18.2
Anbauten	Art. 18.6/34.5/41.4
Anrechenbare Landfläche	Art. 38
Archäologische Funde	Art. 24
Auffüllungen	Art. 43
Auflagen	Art. 3
Ausfahrten	Art. 50.6
Auskunft	Art. 8
Ausnahmebewilligung	Art. 6
Ausnützungsziffer	Art. 38/Anhang
Aussenantennen	Art. 18.7/41.6
Aussenrenovationen	Art. 18.12
Aussichtspunkte	Art. 25
Autoabstellplätze	Art. 34.7/50

B

Bach	Art. 17/19.3/36.3
Balkon	Art. 18.10/Anhang
Bauaufsicht	Art. 53 - 55
Baubewilligung	Art. 51
Baueingabe	Art. 51
Baugebiet	Art. 9/11 - 13
Baugespann	Art. 51
Baukontrollen	Art. 54
Baulandreservezone	Art. 20
Baulandumlegung	Art. 31
Baulinienplan	Art. 26/34.1
Baum /-Gruppen	Art. 18.13/19.3/40/ 42.4
Baureife	Art. 32
Bauten nach altem Recht	Art. 5/35.4
Bauten am Hang	Art. 11.3
Bauten auf gleichem Grundstück	Art. 35.2/Anhang
Behinderte	Art. 46.3
Beiträge	Art. 33
Bepflanzung	Art. 42.4

Bestehende Bauten	Art. 5/34.3/35.4/ 50.5
Besucherabstellplätze	Art. 50
Bewilligungsverfahren	Art. 51
Bewilligungspflicht	Art. 51
Bezugskontrollen	Art. 49
Böschungen	Art. 42.2
Bruttogeschossfläche	Art. 38

D

Dachaufbauten	Art. 18.7/41
Dacheindeckung	Art. 41.1/46.5
Dacheinschnitte	Art. 18.7/41.5
Dachformen	Art. 18.6/41/46.5
Dachflächenfenster	Art. 18.8
Dachgeschosse	Art. 11.2/12.2/37.2/ Anhang
Dachvorsprung	Art. 18.10/34.2/ Anhang
Denkmalpflege	Art. 18.14

E

Eigenreklamen	Art. 45
Einfriedungen	Art. 42.3
Einfügung	Art. 39
Einsichtnahme	Art. 8
Einstellräume	Art. 50
Einzelbäume	Art. 18.13/19.3/40
Erdkollektoren	Art. 34.7/Anhang
Erneuerbare Energien	Art. 18.9/41.7
Ersatzbeiträge	Art. 50.4/50.5
Ersatzvornahme	Art. 53
Erschliessung	Art. 30/33
Erschütterungen	Art. 47

F

Feldgehölz	Art. 19.3/22
Feldmiststöcke	Art. 36.3
Fenster	Art. 18.7/18.11/46.1
Feuchtigkeitsschutz	Art. 46.1
Finanzierung	Art. 33
Firsthöhe	Art. 37.4/Anhang
Firstrichtung	Art. 41.1
Fremdreklamen	Art. 45.2
Fundstellen	Art. 24

G

Garagen	Art. 50
Garagenausfahrten	Art. 50.6
Gauben	Art. 18.7
Gebäudeabstand	Art. 35/Anhang
Gebäudehöhe	Art. 37/Anhang
Gebrechliche	Art. 46.3
Gebühren	Art. 33
Gehbehinderte	Art. 46.3
Gemeinschaftsantenne	Art. 41.6
Gerüche	Art. 47
Gesamtüberbauung	Art. 28
Geschosszahl	Art. 37/Anhang
Geschosshöhe	Art. 37/Anhang
Gestaltung	Art. 18/39/41
Gestaffelte Bauten	Art. 34.9/Anhang
Gesundheit	Art. 46
Gewässer /-Abstand	Art. 17/36.3
Gewerbezone	Art. 12
Giebeldach	Art. 18.6/41.3
Giebellukarnen	Art. 18.7
Grenzabstand	Art. 34/Anhang
Grosser Grenzabstand	Art. 34.4/Anhang
Grundsatz	Art. 4/46
Grundwasserschutzgebiet	Art. 21

H

Hauszugänge	Art. 34.7
Hecken	Art. 19.3/22/40

I

Ideelle Fassadenflucht	Art. 34.9/Anhang
Immissionen	Art. 47
Invalide	Art. 46.3
Inkrafttreten	Art. 56
Isolationen	Art. 34.3/46

K

Kanäle	Art. 17
Kleiner Grenzabstand	Art. 34.4/Anhang
Kleinbauten	Art. 18.6/34.5/34.8/ 35.3/41.4
Kniestockhöhe	Art. 11/12/37.2/ Anhang
Konstruktion	Art. 48

L

Lärm	Art. 47
Lagerplätze	Art. 44/48
Landfläche	Art. 38
Landschaftsschutzzone	Art. 19
Landumlegung	Art. 31
Landwirtschaftszone	Art. 14
Lauben	Art. 18.10
Leerstehende Objekte	Art. 48
Lukarnen	Art. 18.7

M

Mastbetriebe	Art. 19.2
Mehrlängenzuschlag	Art. 34.8
Meldepflicht	Art. 54

N

Nachisolation	Art. 34.3
Näherbaurecht	Art. 34.6
Naturobjekt	Art. 24
Naturschutzzone	Art. 16
Nebengebäude	Art. 34.5
Nebenbestimmungen	Art. 3
Nichtbaugelände	Art. 9/14 - 17

O

Oberflächenwasser	Art. 50.7
Öffentliche Bauten	Art. 13
Ortsbildschutzzone	Art. 18

P

Parabolspiegel	Art. 41.6
Parkplätze	Art. 50
Pflanzungen	Art. 42
Plastiktunnel	Art. 19.2

Q

Quartierplan	Art. 27/34.1
Quellwasserschutzgebiet	Art. 21
Quergelände	Art. 18.7

R

Rauch	Art. 47
Rebzone	Art. 15
Rechtsquellen	Art. 2
Rechtssätze	Art. 2
Rechtsbelehrung	Art. 8
Rechtsschutz	Art. 8
Reklameanlagen	Art. 45
Reservezone	Art. 20
Richtplanung	Art. 29
Riegelfachwerk	Art. 18.12

S

Satteldach	Art. 41.3
Schallschutz	Art. 46/47
Schleppgauben	Art. 18.7
Schneefänge	Art. 46.5
Schutzmassnahmen	Art. 40
Sicherheit	Art. 46/48
Solarzellen	Art. 18.9/41.7
Sonnenkollektoren	Art. 18.9/41.7
Sprossen	Art. 18.11
Staub	Art. 47
Stellung der Bauten	Art. 34 - 36
Strafbestimmungen	Art. 55
Strahlung	Art. 47
Sträucher	Art. 42.4
Stützmauern	Art. 42.2

T

Teiche	Art. 17
Terraingestaltung	Art. 42
Terrainveränderungen	Art. 43/Anhang
Tierzuchtbetriebe	Art. 19.2
Treibhäuser	Art. 19.2
Trinkwasserfassung	Art. 21

U

Überbauungsmasse	Art. 10
Überlagernde Zonen	Art. 9/18 - 21
Übermässige Einwirkungen	Art. 47
Ufer	Art. 17
Uferbestockung	Art. 17
Ufergehölz	Art. 19.3/22/36.3/

17

Umgebungsgestaltung	Art. 42
Umnutzung	Art. 18.2
Umwandlung in Bauzone	Art. 20
Unterhalt der Bauten	Art. 48
Unterterrain-Haus	Art. 41.4
Unterirdische Bauten	Art. 34.7/41.4/ Anhang

V

Verbindlichkeit der Richtpläne	Art. 29
Verkehrsflächen	Art. 23
Versickerungen	Art. 17
Visierpflicht	Art. 51
Vollzug	Art. 7/53
Vorbauten	Art. 34.2/Anhang
Vorentscheid	Art. 52
Vorgärten	Art. 18.5
Vorplätze	Art. 18.5

W

Wärmeschutz	Art. 46.1
Wald	Art. 22
Waldabstand	Art. 36
Waldgrenzen	Art. 22
Weiher	Art. 17
Widerrechtlich erstellte Bauten	Art. 53
Wintergarten	Art. 18.11
Wohnhygiene	Art. 46
Wohnwagen	Art. 51
Wohnzonen	Art. 11/12

Z

Zone für öffentliche Bauten	Art. 13
Zonen und Gebiete	Art. 9
Zoneneinteilung	Art. 9
Zonenfremde Bauten und Anlagen	Art. 5
Zufahrten	Art. 34.7
Zusammenbau	Art. 11/35.5
Zusammenstellung der Überbauungsmasse	Art. 10
Zuständige Behörde	Art. 7
Zweck	Art. 1/29