

Gemeinde Gottlieben

Synoptische Darstellung neues / altes Baureglement

Beratung | 15. August 2019

Hinweise:	Neues Baureglement	Gültiges Baureglement vom 3. August 1998
<ul style="list-style-type: none"> – Schwarz = Musterbaureglement (Regio Kreuzlingen / Oberthurgau) – <i>Blau kursiv</i> = PBG / PBV / IVHB – Rot = Eigene Bestimmungen und Massfestlegungen 	<p>Ingress</p> <p>Die Politische Gemeinde Gottlieben erlässt gestützt auf § 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 10 des Gesetzes zum Natur- und Heimatschutz (TG NHG) das nachfolgende Baureglement.</p> <p>I Allgemeine Bestimmungen</p> <p>Art. 1 Zweck und Geltungsbereich</p> <p>¹ Das Baureglement ordnet in Verbindung mit dem Zonenplan und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons das Planungs- und Bauwesen der Gemeinde.</p> <p>² Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Gottlieben.</p> <p>Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung</p> <p>Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan) und soweit erforderlich Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften (Gestaltungs- und Baulinienpläne, Schutzplan NHG).</p> <p>Art. 3 Zuständigkeiten</p> <p>¹ Der Gemeinderat ist zuständig für das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei.</p> <p>² Die nachstehenden Aufgaben und Befugnisse werden an die Bauverwaltung delegiert: Beratung, Vorbereitung der Baubewilligung und Durchführung der Baukontrollen.</p>	<p>Gestützt auf § 5 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes erlässt die Einheitsgemeinde Gottlieben das nachstehende BAUREGLEMENT</p> <p>1.0 ALLGEMEINES</p> <p>1.1 ZWECK, GELTUNGSBEREICH</p> <p>a Die Bauordnung erstrebt die geordnete Besiedlung und ausgewogene, zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie die Gestaltung von Bauten und Anlagen nach den Erfordernissen der Sicherheit, der Hygiene, des Verkehrs sowie des Landschafts-, Natur- und Heimatschutzes. Die Bauordnung umfasst das ganze Gemeindegebiet.</p> <p>c Ausser dem Baureglement und dem Zonenplan sind für das Planungs- und Bauwesen die weiteren einschlägigen Erlasse der Gemeinde, des Kantons und des Bundes zu beachten.</p> <p>1.1 ZWECK, GELTUNGSBEREICH</p> <p>b Die Bauordnung umfasst das vorliegende Baureglement, den Zonenplan sowie Richtpläne und alle nachgeordneten Erlasse wie Gestaltungs- und Baulinienpläne usw.</p>

II Zonenvorschriften

A Allgemeines

Art. 4 Zoneneinteilung und Masstabelle

¹ Das Gemeindegebiet ist im Zonenplan 1:5'000 in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

Bezeichnung einzelner Zonenarten wechselt mit neuer PBV

	Bauzonen	
	Wohnzone W	W
	Dorfzone	D
Beschränkung auf Wohn- und Dorfzone	Wohn- und Arbeitszone	WA
Erholungszone für Gartenanlagen	Zone für öffentliche Anlagen	OeA
	Erholungszone	E
	Freihaltezone	Fh
	Nichtbauzonen	
	Naturschutzzone	Ns
	Landschaftsschutzzone	Ls

	Überlagernde Zonen	
Neue Ortsbildschutzzone und Zone mit Gestaltungsplanpflicht	Zone mit Gestaltungsplanpflicht	GP
Einführung von GF Zonen zur Umsetzung Gefahrenkarte	Gefahrenzone	GF
Neue Zone für archäologische Funde	Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	OS
	Zone für archäologische Funde	AF

2.0 ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 ZONENPLAN, INHALT, WIRKUNG (PBG §§ 13, 14)

- a Der Zonenplan (im Massstab 1:2000) legt über das ganze Gemeindegebiet Art und Intensität der Bodennutzung verbindlich fest.
- b Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet nach der mutmasslichen baulichen Entwicklung namentlich in:
 - Baugebiet (Definitive Bauzonen, Zonen mit besonderen Vorschriften)
 - Nichtbaugebiet (Freihalte- und Schutzzone, Zonen mit besonderen Vorschriften)

ÜBERSICHT ÜBER DIE ZONENARTEN

vgl. auch Artikel 2.0 auf den Seiten 5-8

Art. 2.2 ZONEN DES BAUGEBIETES

Art. 2.21	Kernzonen	K	Geschosszahlen gemäss Gestaltungsplan
Art. 2.22	Wohnzonen	W2 / W3 / WE	2 resp. 3 Normalgeschosse und vollausgebautes Dachgeschoss
Art. 2.23	Wohn- und Gewerbezone	WG2	2 Normalgeschosse und vollausgebautes Dachgeschoss
Art. 2.24	Zone mit besonderen Vorschriften für Gartenanlagen	ZmbV G	
Art. 2.25	Spiel- und Turnplatzzone	ST	

Art. 2.3 ZONEN DES NICHTBAUGEBIETES

Art. 2.31	Freihaltezone	F	
Art. 2.32	Naturschutzzone	Ns	
Art. 2.33	Zone mit besonderen Vorschriften Espen	ZmbV E	
Art. 2.34	Zone mit besonderen Vorschriften für das Schlossareal	ZmbV S	

² Für die einzelnen Bauzonen gelten die nachfolgenden Bauweisen, Grundmasse und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung.

Dichteregelung über die Geschossflächenziffer.

Auf den grossen Grenzabstand wird verzichtet, da Regelung über Baulinienplan.

Zone	Geschossflächenziffer GFZ max.	Fassadenhöhe max. in m ¹⁾	Gesamthöhe max. in m ¹⁾	Grenzabstand (Hauptbauten)	Gebäuelänge max. in m	Empfindlichkeitsstufe nach LSV ²⁾	Bauweise
W	0.95	9.00	13.00	4.00	30.00	II	offen
D	–	10.50	16.00	4.00	30.00	III	halboffen
WA	0.95	9.00	13.00	4.00	40.00	III	

1) Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen. Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden und Gesamthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.

2) ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV

Übersicht über die Zonenarten sowie Tabelle der Höchst- und Mindestmasse bei Regelbauweise, siehe Seite 2 und 3.

Zone	Ausnutzungsziffer	Min. grosser Grenzabstand in Metern	Min. kleiner Grenzabstand in Metern	Min. Gebäudeabstand in Metern	Max. Anzahl Geschosse	Max. Gebäudehöhe in Metern	Max. Firsthöhe	Empfindlichkeitsstufe nach LSV ²⁾
K	–	gem. GP	gem. GP	gem. GP	gem. GP	Geschosszahl x 2.80 m + 0.4 m + 0.5 m	Max. Gebäudehöhe plus die Hälfte der effektiven Gebäudebreite	II
W2 / WE	0.35	8.0	5.0	4.00	2 Normalgesch. + vollausbau DG	6.80	Gebäudebreite	II
W3	0.6	10.0	5.0	4.00	3 Normalgesch. + vollausbau DG	8.50		II
WG2	–	gem. BLP	gem. BLP	gem. BLP	2 Normalgesch. + vollausbau DG	11.0	40.00	III
F, Ns, ST, ZmbV E, ZmbV G	–	–	–	Summe Grenzabstände	–	–	–	III

3.41 Geschosszahl

Die Geschosszahlen für die Zonen W2 / W3 / WE gemäss der Tabelle auf Seite 2 sind lediglich als Gestaltungshinweise aufzufassen.

3.42 Gebäude- und Firsthöhe (PBV § 8)

- a Die maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe bestimmt sich nach der Zonenart, gemäss der Tabelle auf Seite 2.
- b Die Firsthöhe ist die maximale Höhendifferenz zwischen dem First und in der Regel dem gewachsenen Terrain.

B Bauzonen**Art. 5 Wohnzone W**

- ¹ *Wohnzonen umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse.*
- ² *Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.*

Regelung Dachgestaltung in den Gestaltungsvorschriften.

Art. 6 Dorfzone D

- ¹ *Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.*
- ² *Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.*
- ³ *Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeinderat zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Die Gemeindebehörde holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.*

Fachbeurteilung bei Abweichungen von Regelbauweise.

Art. 7 Wohn- und Arbeitszone WA

- ¹ *Wohn- und Arbeitszonen WA umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.*
- ² *Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.*

Gestaltungsplanpflicht wird in separatem Artikel geregelt.

Art. 8 Zone für öffentliche Anlagen OeA

- ¹ *Die Zone für öffentliche Anlagen erfasst Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Anlagen und dazugehörigen Kleinbau-*

Neu Regelung über OeA
Best. Spiel- und Turnplatzzone
liegt im Wald (keine Zone möglich)

2.2 ZONEN DES BAUGEBIETES**2.22 Wohnzonen W2 / W3 / WE**

- a In den Wohnzonen sollen ruhige Verhältnisse herrschen. Störende Betriebe sind nicht zulässig.
- b Die zweigeschossige Wohnzone W2 ist für den Bau von Ein- bis Sechsfamilienhäusern bestimmt.
- c Die zweigeschossige Wohnzone WE ist für den Bau von Ein- bis Doppelfamilienhäusern bestimmt.
- d Die dreigeschossige Wohnzone W3 ist für den Bau von Mehrfamilienhäusern bestimmt.
- e Für Hauptbauten sind nur Giebeldächer mit Neigungen von mindestens 40 °(alte Teilung) gestattet. Die Dächer haben sich in Form, Art und Gestaltung den benachbarten Dächern anzupassen. Zulässig sind nur Ziegeldächer in Brauntönen.
- f Die zulässigen Höchst- und Mindestmasse sind aus der Tabelle auf Seite 2 ersichtlich. Der Vollausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

2.21 Kernzonen K

- a Kernzonen bezwecken eine baustilgerechte Erhaltung der vorhandenen Bauten sowie die sorgfältige Eingliederung von Neu-, An- und Umbauten in das bestehende Ortsbild.
- b Zulässig sind gemischte bauliche Nutzungen für das Wohnen sowie für höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.
- c Die im Gestaltungsplan angegebenen maximalen Geschosshöhen beziehen sich auf die Normalgeschosse. Zusätzlich ist der Vollausbau des Dachgeschosses zulässig.
- d Grenz-, Strassen- und Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan durch Mantelbau-linien geregelt.
Wo keine Baulinien festgelegt sind, gilt ein kleiner Grenzabstand von 5.0 m und ein grosser Grenzabstand von 8.0 m.

2.23 Wohn- und Gewerbebezonen WG2

- a In den Wohn- und Gewerbebezonen sind die in den Wohnzonen gestatteten Bauten sowie Betriebe zulässig, die ihre Umgebung nicht übermässig stören.
- b Der Dachgestaltung ist in Form, Materialgebung und Farbe - mit Rücksicht auf das bestehende Ortsbild - besondere Beachtung zu schenken. Flachdächer sind für Hauptbauten nicht zugelassen. Bei Nebenbauten entscheidet der Gemeinderat von Fall zu Fall.
- c Bei grundsätzlichen Änderungen der heutigen Nutzung mit Abbruch bestehender Bauteile sind Gestaltungs- bzw. Arealüberbauungspläne zu erstellen. Für diesen Fall sind die Gestaltungsvorschriften der Kernzone (Art. 2.21 Abs. e bis g) sinngemäss anwendbar.

2.25 Spiel- und Turnplatzzone ST

- a Die Spiel- und Turnplatzzone dient sowohl der Naherholung für die Einwohner Gottliebens als auch als Turnplatz für die Schulgemeinde Gottlieben.
- b Zulässig ist ein Unterstand in Form einer Kleinbaute, welcher auf einer Seite offen sein muss.

ten bestimmt sind.

- ² Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.

Art. 9 Erholungszone E

Neue Regelung über Erholungszone, welche von der bisherigen Zone abgeleitet wird.

- ¹ Erholungszonen bezwecken die Erstellung von Erholungsgärten sowie die Erhaltung des bestehenden Baum- und Pflanzenbestandes.
- ² Zulässig sind nur eingeschossige, unbewohnte Gartenhäuschen und Pavillons mit einer Grundfläche von maximal 15 m² und einer maximalen Fassadenhöhe von 3.00 m.
- ³ Die Gemeindebehörde kann in diesen Fällen eine Fachbeurteilung durch eine kantonale Fachstelle einholen.

Neu Zuteilung zur Dorfzone / Freihaltezone mit GP Pflicht, aus planerischer Sicht zu Empfehlen.

Neue Zuordnung in Freihaltezone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Art. 10 Freihaltezone Fh

Regelung gemäss PBV.

- ¹ Freihaltezonen umfassen Gebiete, die aus Gründen der Kommunalplanung oder des Natur- und Heimatschutzes sowie zum Schutz von Aussichtspunkten nicht überbaut werden dürfen.
- ² Sie bezwecken insbesondere:
1. die Gliederung der Bauzonen;
 2. die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung.
- ³ Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.

Ebenfalls zulässig sind eine Sprunggrube, ein Reck und eine Kletterstange sowie weitere, dem Turnen dienende Aussengeräte.

- c Alle Anlagen sowie allfällig notwendige Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

2.24 Zone mit besonderen Vorschriften für Gartenanlagen ZmbV G

- a Die Zone mit besonderen Vorschriften für Gartenanlagen bezweckt die Erhaltung des bestehenden Baum- und Pflanzenbestandes.
- b Zulässig sind nur eingeschossige, unbewohnte Gartenhäuschen und Pavillons. Sie sind soweit als möglich durch die bestehende Bepflanzung abzuschirmen.

2.34 Zone mit besonderen Vorschriften für das Schlossareal ZmbV S

- a Die Zone mit besonderen Vorschriften für das Schlossareal bezweckt die sinnvolle Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bauten und Anlagen.
- b Baubewilligungen werden nur für Umbauten, Renovationen und Sanierungen erteilt, die der Erhaltung der bestehenden Baukörper dienen und das äussere Erscheinungsbild und den baulichen Charakter nicht ungünstig beeinflussen.
- c Der Gemeinderat entscheidet über solche Baugesuche erst nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen und eidgenössischen Denkmalpflege. Die bestehenden Bäume und Hecken sind zu erhalten. Der Gemeinderat kann in Baubewilligungen und bei Entfernung der bestehenden Bepflanzung eine angemessene Neubepflanzung vorschreiben.

2.33 Zone mit besonderen Vorschriften Espen ZmbV E

- a Die Zone mit besonderen Vorschriften Espen bezweckt eine naturnahe Erhaltung des Gebietes.
- b Zulässig sind nur standortgebundene Anlagen im öffentlichen Interesse. Andere Eingriffe wie Terrainveränderungen etc. sind bewilligungspflichtig.
- c Für bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie.

2.31 Freihaltezonen F

Oberirdische Bauten und Anlagen sind in Freihaltezonen untersagt, wenn sie nicht zur Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

C Schutzzonen

Art. 11 Naturschutzzone Ns

- ¹ *Naturschutzzonen umfassen Gebiete, die dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzenarten und Tieren dienen.*
- ² *Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone nötig sind.*
- ³ *Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen sowie Deponierungen oder Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind nicht gestattet.*

Art. 12 Landschaftsschutzzonen Ls

- ¹ *Landschaftsschutzzonen umfassen Gebiete, die der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart dienen.*
- ² *Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Für diese gelten die Massvorschriften der Dorfzone.*
- ³ *Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.*

F Überlagernde Zonen

Art. 13 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

- ¹ *Zonen mit Gestaltungsplanpflicht erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen.*
- ² *Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt.*
- ³ *Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.*

Art. 14 Gefahrenzone GF

- ¹ *Gefahrenzonen sind überlagerte Zonen und umfassen Gebiete, in denen Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt und enthalten die zur Gefahrenprävention und –abwehr notwendigen Nutzungseinschränkungen oder Massnahmen.*
- ² *In der Gefahrenzone dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau «Objektschutz nachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau» sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität.*

GP-Pflicht über Entwicklungsgebieten einführen

Aus Gefahren(hinweis)karte sind die Gefahrenzonen als überlagerte Zone in den Zonenplan zu übernehmen. Massnahmen für den Objektschutz in Baubewilligungsverfahren

2.3 ZONEN DES NICHTBAUGEBIETES

2.32 Naturschutzzonen Ns

- a Der Umfang des Schutzes der Pflanzen- und Tierwelt richtet sich nach den Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.
- b Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Eingriffe jeder Art sind bewilligungspflichtig.

- ³ Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.

Art. 15 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OS

- ¹ Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen bezwecken den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung.
- ² Bei Baugesuchen kann die Gemeindebehörde eine Fachbeurteilung einholen.

Art. 16 Zone für archäologische Funde AF

- ¹ Die Zonen für archäologische Funde bezwecken, bekannte sowie vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Den Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist dabei Rechnung zu tragen.
- ² Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Terrainveränderungen aller Art sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

Neuaufnahme in Zusammenarbeit mit dem Amt für Archäologie.

III Bauvorschriften

A Massvorschriften

Art. 17 Grenzabstände

- ¹ Für An- und Kleinbauten sowie über dem massgebenden Terrain liegende Teile von Unterniveaubauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.0 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen und Fahrradunterstände mit einer Grundfläche von weniger als 9 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen mit einer maximalen Länge von 4.0 m bis 0.5 m an die Grenze gebaut werden.
- ² Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge, Spielplätze, Tiefgaragenzufahrten, Verteilkabinen, Entsorgungsplätze und Unterflurcontainer dürfen direkt an der Grenze erstellt werden.
- ³ Aufschüttungen, Abgrabungen, Sichtschutzwände und Stützbauwerke haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.5 m, einzuhalten. Anlagen von mehr als 2.00 m Höhe haben die Abstände für Kleinbauten einzuhalten.
- ⁴ Für über dem massgebenden Terrain liegende Teile von unterirdischen Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.5 m.
- ⁵ Schwimmbäder, Schwimmteiche und Biotope sowie wärmetechnische Anlagen müssen einen min. Grenzabstand von 3 m aufweisen. Anlagen grösser als 40 m² müssen 4 m Grenzabstand aufweisen.

3.0 BAUVORSCHRIFTEN

3.3 ABSTANDSVORSCHRIFTEN

Sämtliche Abstandsvorschriften sind im Gestaltungs- resp. Baulinienplan und in der Tabelle auf Seite 2 festgehalten.

Ist neu in der PBV abschliessend geregelt

Ist neu in der PBV abschliessend geregelt

Ist neu in der PBV abschliessend geregelt

3.1 AUSNÜTZUNGSZIFFER (PBV § 9)

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

3.11 Bruttogeschossfläche (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.

3.12 Anrechenbare Landfläche (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 ausgenützte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch angemerkt wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen;
 2. für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnützung 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 öffentliche Verkehrsflächen gerechnet.

Ist neu in der PBV abschliessend geregelt

Ist neu in der PBV abschliessend geregelt

Ist neu in der PBV abschliessend geregelt

Art. 18 Grenzabstände Bepflanzungen

- ¹ Sträucher, Hecken, Lebhäge und ähnliche Pflanzungen bis zu einer späteren Höhe von 1.20 m dürfen an die Grenze gepflanzt werden.
- ² Hochstämmige Bäume haben einen Grenzabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten. Es gilt keine Beschränkung in der Höhe.

B Ausstattung

Art. 19 Parkierung für Fahrzeuge

Regelung ist auf Landgemeinden ausgerichtet und entspricht VSS-Norm.

- ¹ Bei Wohnbauten sind Parkfelder in angemessener Zahl zu erstellen:
 - a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens 2 Parkfelder je Wohneinheit. Pro Einliegerwohnung ist zusätzlich ein Parkfeld zu erstellen.
 - b) Für Mehrfamilienhäuser mindestens 1.5 Parkfelder je Wohnung, wovon die Hälfte in Garagen oder Unterständen angeordnet sein müssen.
 - c) Pro 4 Wohneinheiten ist zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen.
 - d) Garagenvorplätze werden nicht als Parkfelder angerechnet
- ² Ab 30 Kundenparkplätzen müssen mindestens die Hälfte davon im Hauptbau oder unterirdisch untergebracht werden.
- ³ Der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 281 vom 1.12.2013.
- ⁴ Grundstückszufahrten sind auf einer Tiefe von mind. 5 m so zu befestigen, dass eine Verschmutzung der Strasse/Trottoir vermieden wird. Im Übrigen gelten die Anforde-

3.2 BEGRIFFSDEFINITIONEN

3.21 Kleinbauten

Als Kleinbauten gelten unbewohnte, eingeschossige, freistehende Baukörper und Anbauten von höchstens 40 m² Grundfläche wie z. B. Garagen, Gartenhäuser, Pergolas, Kioske, Bienenhäuser etc. Kleinbauten haben einen allseitig verminderten Grenz- bzw. Gebäudeabstand von wenigstens 3.0 m einzuhalten.

3.22 Vorbauten (PBV § 5)

Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass.

3.23 Unterirdische Bauten und Anlagen

Als unterirdische Bauten und Anlagen gelten Bauten und Anlagen, welche äusserlich nicht in Erscheinung treten. Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen bis 0.50 m an die Nachbargrenze gestellt werden. Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen aus, beträgt der Grenzabstand 3.0 m, dies gilt insbesondere für Erdkollektoren.

3.61 Einstellräume, Abstellplätze und Ausfahrten für Motorfahrzeuge (PBG §§ 72, 73)

- a) Bei der Erstellung oder der wesentlichen Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund genügend Abstellplätze oder Einstellräume für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher sowie die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst zu schaffen und zu unterhalten. Die Abstellplätze müssen in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benutzt werden können.

Erforderliche Abstellplätze:

- Einfamilienhäuser	2.0	Abstellplätze
- Mehrfamilienhäuser	1.5	Abstellplätze pro Wohnung, wovon 0.25 Besucherabstellplätze
- Gastgewerbe	1.0	Abstellplätze pro 6 Gästesitzplätze und pro 4.0 Hotelbetten, bei Bar- und Dancingpatent pro 4 Gästesitzplätze
- Übriges Gewerbe und Industrie	0.6	Abstellplätze pro Arbeitsplatz

rungen gemäss der VSS-Norm SN 640 050 vom 1.05.1993.

- ⁵ Bei Parkieranlagen verkehrsentensiver Einrichtungen, öffentlichen Parkplätzen sowie in Arbeitszonen sind Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge vorzusehen. Dabei ist jeweils für 30 Parkplätze mindestens eine Lademöglichkeit mit einer Mindestleistung von 11 kW zu erstellen.

Garageeinfahrten und -vorplätze gelten nicht als Abstellplatz. Besucherabstellplätze sind als solche zu bezeichnen und dauernd zu erhalten.

Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen wird durch den Gemeinderat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SNV-Norm über Parkieranlagen von Fall zu Fall festgelegt.

- b Wer die vorgeschriebenen Abstellplätze nicht erstellt, hat eine Ersatzabgabe zu leisten.
- c Oberflächenwasser von Abstellplätzen und Ausfahrten darf nicht über die Strassen- oder Trottoirgrenze geleitet werden.

Art. 20 Parkierung für Zweiräder

Der Bedarf an Veloabstellplätzen hat auch in Landgemeinden bei MFH's zunehmend Bedeutung.

Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind gut beleuchtete, überdachte Parkfelder für Zweiräder zu erstellen. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der VSS-Norm SN 640 065 vom 1.08.2011 zu bestimmen.

Verzicht, am See kein Thema.

3.52 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren, Dachflächenfenster, Schneefänge

- d Bei Dächern, die auf Strassen, Plätze oder Trottoirs auskragen, sind bei Neigungen über 30° Schneefänge anzubringen.

Art. 21 Nebennutzflächen

Ist mit GFZ wichtig, da alle Räume zur Dichte zählen

In Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind in der Nähe des Eingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume vorzusehen.

Art. 22 Kehrichtsammelstellen

Ist abhängig vom Kehrichtsammlsystem.

Die Errichtung und dauernde Freihaltung von Kehrichtsammelstellen richtet sich nach § 91 PBG. Soweit öffentliche Sammelstellen in angemessener Distanz vorhanden sind, kann ganz oder teilweise auf die Errichtung solcher Sammelstellen verzichtet werden. Kehrichtsammelstellen müssen optisch gut in die Umgebung eingepasst werden.

C Weitere Bauvorschriften

Art. 23 Haushälterische Bodennutzung

Sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Nutzungsziffer um mehr als 30 % unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück trotzdem die erlaubte Geschossflächenziffer ausgeschöpft werden kann.

Art. 24 Reklameanlagen

Mögliche Ergänzung Reklameanlagen.

- ¹ Alle Reklameanlagen haben sich bezüglich ihrer Lage, Grösse, Nutzung sowie Material und Farbe in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen. Sie dürfen das Umfeld nicht beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Himmel-

wärts gerichtete Lichtquellen wie Reklamescheinwerfer, Laser und dergleichen sind nicht gestattet.

- ² Mobile Eigenreklamen sind nur für den Betriebszweck gestattet, haben sich gut einzupassen und sind nur direkt vor der betreffenden Lokalität während der Öffnungszeiten zulässig. Sie sind beschränkt auf maximal 2. Tafeln mit einer Grösse von maximal A0 (1 m²). Leuchtreklamen, aggressive Farbtöne und mobile Werbungen sind nicht zulässig.
- ³ Fremdreklamen sind in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Wohnzonen und Schutzzonen nicht gestattet.

IV Gestaltungsvorschriften

A Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 25 Gesamtwirkung

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu beachten:

- a) die bestehende Bebauung,
- b) Stellung, Form und Proportionen,
- c) die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten, Antennen und Reklamen,
- d) die topografische Einbettung,
- e) der Siedlungsrand.

Art. 26 Dachgestaltung

- ¹ Hauptbauten haben in allen Zonen Steildächer von mindestens 30° Neigung aufzuweisen. Ausgenommen sind reine Gewerbebauten in der Wohn- und Arbeitszone.
- ² Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung über 40 m² Fläche sind gesamthaft, bei energetischer Nutzung soweit möglich, extensiv zu begrünen.
- ³ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Sie dürfen bis höchstens 0.50 m (senkrecht gemessen) unter die Firstlinie reichen. Die anrechenbare Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Dachlänge betragen.

B Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen

Art. 27 Einpassung in Bestand

- ¹ Gebäude haben sich an der ortstypischen Bauweise, insbesondere bezüglich Gebäudeproportionen, Volumetrie, Positionierung, Fassadengestaltung, Dachformen, Dachaufbauten, Materialisierung und Farbgebung, zu orientieren.

3.5 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAUTEN UND ANLAGEN

3.51 Grundsatz, Generalklausel (PBG § 66)

- a Bauten und Anlagen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen. Sie haben sich zudem so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören.
- b Umbauten und Renovationen sind insbesondere bei Altbauten baustilgerecht durchzuführen.

3.52 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren, Dachflächenfenster, Schneefänge

- a Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in der Regel einen Drittel, der einzelne Bauteil einen Sechstel der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- b Sonnenkollektoren und Dacheinschnitte sind nur zugelassen, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

- ² Die Umgebung hat sich an der ortstypischen Umgebungsgestaltung zu orientieren. Prägende Grünflächen und Vorgärten sind zu erhalten.

Vorschriften auf die wesentlichen Elemente beschränken und neue Lösungen zulassen.

Art. 28 Dachgestaltung

- ¹ Für Hauptbauten sind in der Regel nur symmetrische Giebeldächer zulässig. Die Trauflinie des Hauptdaches darf bei Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. Das Dach muss nach ortstypischen Dimensionen allseitig Vorspringen. Dachaufbauten sind in der Regel baustilgerecht als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Bei guter architektonischer Ausgestaltung sind moderne Interpretationen zulässig. Die Gemeindebehörde holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung durch eine kantonale Fachstelle ein.
- ² Dächer inkl. Dachaufbauten sind vorzugsweise mit Tonziegeln in traditionellen Farben einzudecken. Ausnahmsweise, insbesondere bei Klein- und Anbauten, können auch andere dunkle Materialien zugelassen werden.
- ³ Die Länge von einzelnen Dachaufbauten darf mit Ausnahme von Quergiebeln höchstens 2.50 m betragen. Dachaufbauten dürfen gesamthaft 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- ⁴ Offene Dacheinschnitte sind nicht zugelassen
- ⁵ Vereinzelte, hochliegende Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Lichtmass von 0.60 m² nicht übersteigen.

Da Dorfzone = Schutz Solaranlagen unter Auflagen zulassen.

Art. 29 Fassadengestaltung

- ¹ Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.
- ³ Es sind in der Regel traditionelle Beschattungssysteme in Form von Schlag- oder Schiebeläden zu verwenden.

Teilweise Übernahme der best. Regelung aber auf die Zonenzuordnung abgestimmt. Vorschrift vereinfachen

Art. 30 Fenstergestaltung

Die Fensteröffnungen sind einzufassen und als stehende Rechtecke auszubilden. In Bezug auf Proportion, Grösse, Achsmass und Leibungstiefe sind sie baustilgerecht auszuführen und durch Sprossen zu unterteilen. Bei guter architektonischer Gestaltung sind moderne Interpretationen zulässig. Die Gemeindebehörde holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung durch eine kantonale Fachstelle ein.

3.52 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren, Dachflächenfenster, Schneefänge

- c Bei denkmalpflegerisch klassierten Bauten (wertvoll, Gesamtform erhaltenswert) und bei allen Bauten in den Kernzonen, sind Dachaufbauten in der Regel baustilgerecht als Quergiebel, Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden, wie das Hauptdach einzudecken und die Seitenwände im Farbton des Daches zu halten. Die Klassierung der bestehenden Bauten kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden (Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege). Das Hauptgesims und die Gesimse der Dachaufbauten haben den überlieferten Formen zu entsprechen. Kubische Gesimsausbildungen sind nicht zugelassen. Dachflächenfenster von max. 0.50 m² sind in der Regel nur für Nebenräume wie Küche, Bad, Toilette, Treppenhaus und Estrich zulässig.

2.21 Kernzonen K

- e Flachdächer sind für Hauptbauten nicht zulässig. Bei Nebenbauten entscheidet der Gemeinderat von Fall zu Fall.
- f Gestattet sind nur Giebeldächer mit Neigungen von mindestens 40 ° (alte Teilung). Die im Gestaltungsplan definierten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Die Dächer haben sich in Form, Art und Gestaltung den benachbarten Dächern anzupassen. Zulässig sind nur Ziegeldächer in Brauntönen.
- g Bei grösseren Bauvorhaben kann der Gemeinderat vor der Erteilung der Baubewilligung eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einholen.
- h Baugesuche für Neu- und Umbauten sowie Renovationen haben die Umrisse der umliegenden Gebäude in Grund- und Aufriss mit darzustellen.

3.53 Fenster, Fensterläden, Schaufenster

Bei denkmalpflegerisch klassierten Bauten sind die Fensteröffnungen einzufassen, bezüglich Proportion (stehendes Rechteck), Grösse, Achsmass und Leibungstiefe baustilgerecht auszubilden, durch Holzsprossen zu unterteilen und mit Holzfensterläden zu versehen. Bei Neubauten in den Kernzonen gelten die gleichen Grundsätze, wobei bei guter architektonischer Gestaltung auf die Fenstereinfassungen und die Fensterläden verzichtet werden kann. Schaufenster sind besonders sorgfältig auszubilden.

Art. 31 Ersatzbau

Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Ortsbildes eintritt oder ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

C Umgebungsgestaltung**Art. 32 Terrainveränderungen**

- ¹ Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.
- ² Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 und Stützbauwerke sind ab 1.50 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.00 m Rücksprung zu versehen.
- ³ Stützbauwerke und Hangsicherungen sind zu begrünen.
- ⁴ Abgrabungen sind vereinzelt bis zu 1.50 m Tiefe und der Hälfte der Fassadenlänge zugelassen. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.

Art. 33 Bepflanzungen

Bei Neubauten **und wesentlichen Erweiterungen** ist die Umgebung angemessen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dafür sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Art. 34 Künstliche Beleuchtung

Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Betriebszeit mit technischen Hilfsmitteln (Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder, Zeitschalteinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird. Die jeweils gültige SIA-Norm 491 ist richtungsweisend.

3.6 UMGEBUNGSGESTALTUNG**3.63 Terraingestaltung (PBG § 69)**

- a Die Terraingestaltung hat sich dem Geländeverlauf in der Umgebung anzupassen. Terrainveränderungen, die das engere Ortsbild beeinträchtigen oder Nachteile für die Anstösser erwarten lassen, sind nicht zulässig.
- b Stützmauern sind nach Möglichkeit zu vermeiden oder unauffällig zu gestalten.

3.62 Einfriedungen und Pflanzungen

In der Kernzone dürfen die Abstände gemäss Flurgesetz für Pflanzung von Bäumen unterschritten werden. Die Regelungen in § 3 Abs. 2 und § 4 FIGG gelten auch für Einfriedungen, die baurechtlich relevant sind.

3.54 Antennenanlagen (PBG § 67)

Nach Möglichkeit sind Estrichantennen einzurichten. Aussenantennen und Parabolspiegel sind, wo möglich, nicht sichtbar zu montieren, andernfalls haben sie sich bezüglich Grösse, Farbe und Standort am Objekt und in der Umgebung zu integrieren.

Vorschriften mit konkreten Meterangaben. Damit sollen starke Abgrabungen und Auffüllungen (Hügelbildung in Ebene) eingedämmt werden

Wird zunehmend als Problem betrachtet (Lichtverschmutzung reduzieren)

Verzicht

V Weitere Bestimmungen

Art. 35 Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes

Konkrete Regelung wird zunehmend von Gemeinden gewünscht.

- ¹ Die Benützung des öffentlichen Grundes zur Ausführung von Bauarbeiten ist gemäss § 34 des Gesetzes über Strassen und Wege bewilligungspflichtig. Zur Sicherung des Verkehrs können zweckmässige Abschränkungen und Sicherungen verlangt werden. Die Ablagerung und Bearbeitung von Baumaterial ausserhalb der Abschränkungen ist nicht erlaubt. Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten.
- ² Öffentliche Einrichtungen wie Werkleitungen, Vermessungsfixpunkte etc. dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig verlegt werden. Hydranten, Schieber und Verteilkabinen müssen stets zugänglich sein.
- ³ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr den Verlauf von unterirdischen Werkleitungen anhand der entsprechenden Werkleitungspläne festzustellen und die Leitungsbetreiber zu benachrichtigen.
- ⁴ Allfällige Schäden an öffentlichen Einrichtungen sind unter Anleitung und Aufsicht des jeweiligen Werkeigentümers auf Kosten des Bauherrn wieder instand zustellen.

Wird im PBG / PBV abschliessend geregelt.

Wird im PBG / PBV abschliessend geregelt.

4.0 BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

4.1 BEWILLIGUNGSPFLICHT (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.

4.2 VEREINFACHTES VERFAHREN (PBG § 94)

- 1 Der Gemeinderat 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.

Wird im PBG / PBV abschliessend geregelt.

Wird im PBG / PBV abschliessend geregelt.

4.3 BAUEINGABE

4.31 Baugesuchsunterlagen (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.
- 2 Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen beizulegen:
 1. Situationsplan (Katasterplan) mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen oder den beabsichtigten Änderungen sowie allen Grenzabständen, Zufahrten und Abstellplätzen.
 2. alle Geschossgrundrisse, vermasst, mit Angabe der Zweckbestimmung der Räume;
 3. Umgebungsgestaltung einschliesslich Parkplätze, Wege, Spielplätze usw. mit Höhenkoten des bestehenden und des gestalteten Terrains sowie Bepflanzung;
 4. Schnitt- und Fassadenpläne mit Angabe des gestalteten und gewachsenen Terrainverlaufs bis über die Grundstücksgrenzen der Höhenlage des Erdgeschosses und der öffentlichen Strassen, der Geschosskoten und des Längenprofils von Garagezufahrten;
 5. Baubeschrieb, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
 6. detaillierter Nachweis der Ausnutzungs- 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).

4.4 BAUVISIERPFLICHT (PBG § 88)

- a Vor der Einreichung der Baueingabe sind Visiere aufzustellen, welche den Standort und das Ausmass des Vorhabens bezeichnen.
Sie müssen zudem Aufschluss über die Trauf- und Firsthöhe sowie über allfällige Aufschüttungen geben.
- b Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über die Baueingabe zu belassen.

VI Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 36 Inkrafttreten

- ¹ Das vorliegende Baureglement und der zugehörige Zonenplan treten nach der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt auf einen durch die Gemeindebehörde zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.
- ² Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden Baureglement und Zonenplan, genehmigt am 8. Juli 1986 mit RRB Nr. 1036 und alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

Art. 37 Übergangsbestimmungen

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