

Kanton Thurgau



Politische Gemeinde  
Uesslingen - Buch

# Baureglement

**RRB Nr. 591 vom 03. Juli 2001**

## **Aktualisierung 2009**

Ergänzung des Baureglements

Ziff. 4.1 Zonenarten

Ziff. 4.2 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

Ziff. 4.3 Bauzonen (Ziffern 4.3.3a und 4.3.3b)

Ziff. 5.4a: Besondere zusätzliche Vorschriften für die Wohnzone Wachthütte und die Wohn- und Gewerbezone Wachthütte

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am 14. Januar 2009 mit Entscheidung Nr. 1.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>Seite 5</b>
1.1	Zweck und Geltungsbereich	Seite 5
1.2	Bestandteile der Bauordnung	Seite 5
<b>2.</b>	<b>Planung</b>	<b>Seite 5</b>
2.1	Richtplanung	Seite 5
2.2	Zonenplanung / Baureglement	Seite 6
2.2.1	Inhalt, Wirkung	Seite 6
2.2.2	Erlass und Änderung Zonenplan und Baureglement	Seite 6
<b>3.</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>Seite 6</b>
3.1	Grundsatz	Seite 6
3.2	Öffentliche Erschliessung	Seite 6
3.3	Private Erschliessung	Seite 6
3.4	Finanzierung	Seite 7
<b>4.</b>	<b>Zonenvorschriften</b>	<b>Seite 7</b>
4.1	Zonenarten	Seite 7
4.2	Tabelle Höchst- und Mindestmasse, Immissionen, Bauweise	Seite 8
4.3	Bauzonen	Seite 9
4.3.1	Wohnzone W2	Seite 9
4.3.2	Dorfzone D3	Seite 9
4.3.3	Wohn- und Gewerbezone WG2	Seite 9
4.3.3.a	Wohn- und Gewerbezone Wachthütte WGW	Seite 10
4.3.3.b	Wohnzone Wachthütte WW	Seite 10
4.3.4	Weilerzone Wz	Seite 10
4.3.5	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	Seite 11
4.4	Nichtbauzonen	Seite 11
4.4.1	Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone	Seite 11
4.4.2	Landwirtschaftszone Lw	Seite 11
4.4.3	Rebbauzone Rb	Seite 12
4.4.4	Landschaftsschutzzone Ls	Seite 12
4.4.5	Naturschutzzone Ns	Seite 12
4.4.6	Abbauzone Ab	Seite 12
4.4.7	Wald und Ufergehölze Wa	Seite 13
4.5	Übrige allgemeinverbindliche Inhalte	Seite 13
4.5.1	Geschützte Naturobjekte	Seite 13
4.5.2	Geschützte Kulturobjekte	Seite 13

4.6	Zonenüberlagerungen	Seite 13
4.6.1	Zone archäologischer Funde Ar	Seite 13
4.6.2	Gebiete mit Gestaltungspflicht Gp	Seite 14
4.7	Übriger Informationsinhalt	Seite 14
4.7.1	Gewässer	Seite 14
<b>5.</b>	<b>Bau-, Abstands- und Gestaltungsvorschriften</b>	<b>Seite 14</b>
5.1	Begriffsdefinitionen	Seite 14
5.1.1	Immissionen	Seite 14
5.2	Abstandsvorschriften	Seite 15
5.2.1	Baulinien	Seite 15
5.2.2	Strassenabstände	Seite 15
5.2.3	Grenzabstände	Seite 15
5.2.4	Zusammenbau	Seite 16
5.2.5	Gebäudeabstand	Seite 16
5.2.6	Wald- und Gewässerabstand	Seite 16
5.3	Gestaltungsvorschriften im ganzen Gemeindegebiet	Seite 16
5.3.1	Grundsatz	Seite 16
5.3.2	Farb- und Materialgebung	Seite 16
5.3.3	Dachgestaltung	Seite 17
5.3.4	Antennenanlagen	Seite 17
5.3.5	Alternativenergieerzeugungsanlagen	Seite 17
5.3.6	Silotürme	Seite 17
5.4	Besondere zusätzl. Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone und die Weilerzone	Seite 17
5.4.1	Grundsatz	Seite 17
5.4.2	Fassaden	Seite 18
5.4.3	Dachgestaltung / Dachaufbauten	Seite 18
5.4a	Besondere zusätzl. Vorschriften für die Wohnzone Wachthütte und die Wohn- und Gewerbezone Wachthütte	Seite 18
5.4a.1	Grundsatz	Seite 18
5.4a.2	Geologischer Nachweis	Seite 18
5.5	Umgebungsgestaltung	Seite 19
5.5.1	Terraingestaltung	Seite 19
5.5.2	Einzäunungen, Bepflanzungen	Seite 19
5.5.3	Vorgärten und Freiflächen	Seite 19
5.5.4	Abstellplätze, Einstellräume	Seite 20
5.5.5	Gestaltung von Grundstückszufahrten	Seite 20
5.5.6	Kehrichtbeseitigung	Seite 20
5.5.7	Spielplätze	Seite 21
5.6	Sicherheit, Gesundheit, Isolation	Seite 21
5.6.1	Gesetzliche Grundlagen	Seite 21
5.6.2	Wärmeschutz, Schallschutz, Feuchtigkeitsschutz	Seite 21

<b>6.</b>	<b>Bewilligungsverfahren</b>	<b>Seite 21</b>
6.1	Grundsatz	Seite 21
6.1.1	Bauvisiere	Seite 21
6.1.2	Fachgutachten / Modelle	Seite 22
6.1.3	Baukontrolle / Meldepflicht	Seite 22
6.1.4	Verantwortlichkeit	Seite 22
6.1.5	Inanspruchnahme öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten	Seite 22
6.1.6	Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund	Seite 22
<b>7.</b>	<b>Vollzug, Strafen, Gebühren</b>	<b>Seite 23</b>
7.1	Vollzug	Seite 23
7.2	Gebühren	Seite 23
<b>8.</b>	<b>Verfahrensbestimmungen</b>	<b>Seite 23</b>
<b>9.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>Seite 23</b>
9.1	Inkrafttreten	Seite 23
9.2	Ausserkrafttreten und Änderungen bisheriger Erlasse	Seite 23
9.3	Übergangsbestimmungen	Seite 24
	Stichwortverzeichnis	Seite 25
	Begriffe, Definitionen und Hinweise aus übergeordnetem Recht	Seite 28

## Verzeichnis der Abkürzungen von den wichtigsten Gesetzen, Verordnungen und Normen

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

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

# Baureglement

## Hinweis

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

## 1. Allgemeines

---

### 1.1 Zweck und Geltungsbereich

- <sup>1</sup> Das Baureglement ordnet in Verbindung mit den Plänen und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen sowie den Schutz von Natur- und Kulturobjekten. Es erstrebt eine geordnete Planung unter dem Grundsatz der häuslicher Nutzung des Bodens, Erschliessung und Besiedlung und regelt die Gestaltung der Bauten und Anlagen, sowie die Terrainveränderungen. § 1 PBG  
Art. 3 RPG
- <sup>2</sup> Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet und ist für jedermann verbindlich.

### 1.2 Bestandteile der Bauordnung

- <sup>1</sup> Die Bauordnung der Politischen Gemeinde Uesslingen-Buch umfasst das vorliegende Baureglement, den Zonenplan im Massstab 1:5000 über das ganze Gemeindegebiet. Nach Bedarf gelten nachgeordnete Erlasse wie Baulinien- und Gestaltungspläne, Beitrags- und Gebührenordnung, Werkreglemente. § 7 PBG

## 2. Planung

---

### 2.1 Richtplanung

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat legt in Form von Richtplänen insbesondere Massnahmen für eine geordnete Gemeindeentwicklung sowie für die Nutzung und den Schutz von Landschaft und Siedlungsgebieten fest. Sie stehen jedermann zur Einsichtnahme offen. § 10, 11  
PBG

## **2.2 Zonenplanung / Baureglement**

### **2.2.1 Inhalt, Wirkung**

- <sup>1</sup> Der Zonenplan zusammen mit dem Baureglement legt über das ganze Gemeindegebiet Art und Intensität der baulichen Bodennutzung verbindlich fest. Er gibt Aufschluss über die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet und gibt weitere rechtsverbindliche Hinweise. § 12, 13  
PBG
- <sup>2</sup> Die Zonen des Baugebietes können in definitive und Reservebauzonen unterteilt werden. § 35 PBG

### **2.2.2 Erlass und Änderung des Zonenplanes und des Baureglementes**

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

## **3. Erschliessung**

---

### **3.1 Grundsatz**

- <sup>1</sup> In der Regel erfolgt die Realisierung von Erschliessungsanlagen auf Beschluss des Gemeinderates im Rahmen seiner Kompetenz oder auf Beschluss der Gemeindeversammlung. §§ 35 - 38  
PBG

### **3.2 Öffentliche Erschliessung**

- <sup>1</sup> Öffentliche Erschliessungsanlagen werden etappenweise aufgrund von Gestaltungsplänen oder von Ausführungsprojekten nach Massgabe des öffentlichen Interesses und der baulichen Entwicklung erstellt.
- <sup>2</sup> Die Politische Gemeinde ist Eigentümerin der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Sie sorgt für deren Unterhalt und Erneuerung.

### **3.3 Private Erschliessung**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann private Erschliessungen bewilligen sofern die erforderlichen Erschliessungspläne genehmigt sind.
- <sup>2</sup> Rechtliche und technische Details müssen vor Bewilligungserteilung in einem separaten Vertrag geregelt werden.

### 3.4 Finanzierung

- <sup>1</sup> Zur Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen erhebt die Gemeinde Beiträge und Gebühren aufgrund von besonderen Reglementen. §§ 47 - 59  
PBG

## 4. Zonenvorschriften

---

### 4.1 Zonenarten

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

#### Bauzonen (definitive Bauzonen und Reservezonen)

- W2 Wohnzone zweigeschossig
- WW Wohnzone Wachthütte
- D3 Dorfzone dreigeschossig
- WG2 Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig
- WGW Wohn- und Gewerbezone Wachthütte
- Wz Weilerzone
- Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

#### Nichtbauzonen

- Lw Landwirtschaftszone
- Rb Rebbauzone
- Ls Landschaftsschutzzone
- Ns Naturschutzzone
- Ab Abbauzone
- Wa Wald und Ufergehölze

#### Übrige allgemeinverbindliche Inhalte

- Geschützte Naturobjekte
- Geschützte Kulturobjekte

#### Zonenüberlagerungen

- Ar Zone archäologischer Funde
- Gp Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

#### Übriger Informationsinhalt

- Gewässer

## 4.2 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse, Immissionen, Bauweise

Zonenart	Max. Ausnützungsziffer	Max. Gebäudehöhe (m) resp. Vollgeschoss <sup>3)</sup>	Min. Grenzabstand		Max. Gebäudelänge (m)	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV <sup>6)</sup>
			klein (m)	gross (m)		
W2	0.35	2	4	8	30	II
WW	-	1	3	3	15	II
D3	0.6 <sup>1)</sup>	3 <sup>4)</sup>	4	8	40	III
WG2	0.35 / 0.45 <sup>5)</sup>	2	4	8 <sup>7)</sup>	40	III
WGW	-	2 <sup>9)</sup>	3	3	50	III
Wz	0.6 <sup>1)</sup>	3 <sup>4)</sup>	4	8	40	III
Oe	--	10 m	8)	8)	40	III
Lw	--	8.0 m, 2 <sup>2)</sup>	4	8	25 <sup>2)</sup> / 40	III

1) Gilt für Neubauten

2) Diese Bestimmungen gelten nur für Wohnbauten.

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

4) Wobei das dritte Vollgeschoss im Dach einzubauen ist. Die Kniestockhöhe darf max. 80 cm betragen.

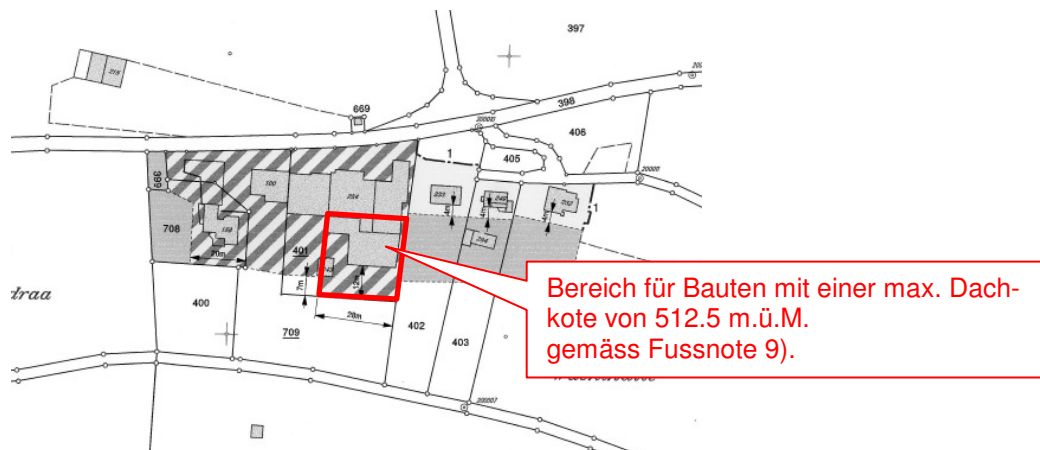
5) Siehe Ziffern 4.3.3 BauR.

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

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

8) halbe Gebäudehöhe

9) Auf der Parz. Nr. 401 im Bereich 29.0 m ab der südlichen Zonengrenze und 28.0 m ab der östlichen Zonengrenze gilt nicht die zweigeschossige Bauweise sondern eine max. zulässige Dachkote (höchster Punkt des Daches) von 512.5 m.ü.M.



## **4.3 Bauzonen**

### **4.3.1 Wohnzone W2**

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

### **4.3.2 Dorfzone D3**

- <sup>1</sup> Die Dorfzone D3 bezweckt den Schutz von Baustruktur und der Eigenart der erhaltenswerten alten Dorfteile von Buch, Uesslingen und Dietingen.
- <sup>2</sup> Die Dorfzone D3 dient der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende dörfliche Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe, welche vorwiegend auf eigener Futterbasis betrieben werden.
- <sup>3</sup> Die Dorfzone D3 bezweckt eine baustilgerechte Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz, der Freiräume und der Bepflanzungen. Neu-, An- und Umbauten sind insbesondere bezüglich ihrer Ausmasse, Proportionen, Gestaltung, Stellung, Materialien, Farbgebung und Umgebungsgestaltung sorgfältig und harmonisch in das bestehende Dorfbild einzuordnen. Die vorhandene Bausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten. Die Detailgestaltung richtet sich nach Ziffer 5.4 BauR.
- <sup>4</sup> Bei Neu-, Ersatz- und Umbauten kann der Gemeinderat Über- bzw. Unterschreitungen gegenüber den Höchst- und Mindestmassen bewilligen, sofern die Interessen des Ortsbildschutzes dies bedingen und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Der Gemeinderat kann in diesen Fällen eine Stellungnahme der zuständigen kantonalen Amtsstelle einholen.
- <sup>5</sup> Die bestehenden, vor dem 1. April 1979 erstellten Bauten dürfen innerhalb ihres Volumens, unabhängig von der Regelbauweise (Höchst- und Mindestmasse), voll ausgebaut werden. Dabei sind die besonderen Gestaltungsvorschriften gemäss Ziffer 5.4 BauR zu beachten. Die Interessen der Nachbarn sind dabei angemessen zu berücksichtigen.

### **4.3.3 Wohn- und Gewerbezone WG2**

- <sup>1</sup> In der Wohn- und Gewerbezone WG2 sind nutzungsmässig durchmischte Bauten und Anlagen für Wohnen und Gewerbe zulässig.
- <sup>2</sup> Die Betriebe dürfen höchstens mässig störend sein. Eine Ausweitung zu stark störenden oder industriellen Betrieben ist nicht statthaft.
- <sup>3</sup> Für reine Wohnnutzung respektive den reinen Wohnanteil gilt eine reduzierte maximale Ausnutzungsziffer von 0.35. diese kann auch im

Rahmen eines Gestaltungsplanes nicht erhöht werden.

- <sup>4</sup> Damit die Ausnützungsziffer von 0.45 angewendet werden kann, muss der Gewerbeanteil pro Parzelle mindestens 1/3 der Bruttogeschossfläche betragen.

#### **4.3.3.a Wohn- und Gewerbezone Wachthütte WGW**

- <sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone Wachthütte WGW bezweckt eine massvolle Erweiterung und Erneuerung der bestehenden Bauten sowie die Erstellung von Neubauten.
- <sup>2</sup> Zugelassen sind Wohn- und Gewerbebauten.
- <sup>3</sup> Erweiterungen, Neubauten und Aussenanlagen haben sich optimal in die Landschaft einzuordnen. Auf die besondere Kretenlage ist Rücksicht zu nehmen.
- <sup>4</sup> Neubauten sind in der Regel mit Giebeldächern, vorzugsweise symmetrischen Satteldächern, zu versehen. Die Hauptfirstrichtung dieser Bauten ist hangparallel anzuordnen.
- <sup>5</sup> Fassaden- und Dachflächen sind mit unauffälligen matten Farben zu versehen.

#### **4.3.3.b Wohnzone Wachthütte WW**

- <sup>1</sup> Die Wohnzone Wachthütte WW bezweckt eine massvolle Erweiterung und Erneuerung der bestehenden Bauten sowie die Erstellung von Neubauten.
- <sup>2</sup> Zugelassen sind freistehende Wohnbauten.
- <sup>3</sup> Erweiterungen, Neubauten und Aussenanlagen haben sich optimal in die Landschaft einzuordnen. Auf die besondere Kretenlage ist Rücksicht zu nehmen.
- <sup>4</sup> Neubauten sind mit Giebeldächern, vorzugsweise symmetrischen Satteldächern, zu versehen. Die Hauptfirstrichtung dieser Bauten ist hangparallel anzuordnen. Flachdächer sind nicht zugelassen.
- <sup>5</sup> Fassaden- und Dachflächen sind mit unauffälligen matten Farben zu versehen.

#### **4.3.4 Weilerzone Wz**

- <sup>1</sup> Die Weilerzone Wz bezweckt die Erhaltung und Pflege des Weilers unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes sowohl hinsichtlich des Charakters des ganzen Weilers, als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.
- <sup>2</sup> Die Weilerzone dient der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe, welche vorwiegend auf eigener Futterbasis betrieben werden.

<sup>3</sup> Ersatzbauten sind zulässig. Neue Bauten und Renovationen müssen dem Charakter des Weilers entsprechen.

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

#### **4.3.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe**

<sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe dürfen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.

<sup>2</sup> Bauten haben sich in die nähere Umgebung einzuordnen.

### **4.4 Nichtbauzonen**

#### **4.4.1 Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat legt Gesuche für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone dem Amt für Raumplanung (DBU) vor. § 20 PBV

<sup>2</sup> Für nichtzonenkonforme und nichtstandortgebundene Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen von Art. 24 RPG und § 82 PBG. Art. 24  
RPG  
§ 82 PBG

#### **4.4.2 Landwirtschaftszone Lw**

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone Lw ist der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

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

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

<sup>4</sup> Geländeformationen wie Geländekanten und Überhöhungen, die das Landschaftsbild markant prägen, sind zu erhalten.

<sup>5</sup> Bachläufe dürfen nicht eingedeckt werden. Die bestehenden Gewässer sowie deren Uferbereiche müssen in ihrer natürlichen Erscheinung erhalten bleiben. Ufer- und Feldgehölze sowie Hecken dürfen nicht zerstört werden. Pflegeeingriffe sind erlaubt. § 2, § 7  
NHG  
§ 2 WaldG  
§ 3 WaldV  
§ 6 WBG

#### 4.4.3 Rebbauzone Rb

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

#### 4.4.4 Landschaftsschutzzone Ls

- <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone Ls bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Für zulässige Bauten gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- <sup>3</sup> Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung und Massnahmen zum Zwecke der Bodenverbesserung, sowie geringfügige Terrainveränderungen werden durch diese Zonenvorschriften nicht eingeschränkt.
- <sup>4</sup> Zum Eindecken von Bachläufen und Roden von Gehölzen und Hecken können in dieser Zone keine Bewilligungen erteilt werden. Die als Unterhalt notwendige Lichtung der Gehölze ist möglich und erwünscht. Waldränder dürfen nicht begradigt und Waldwiesen nicht aufgeforstet werden. Geländeformationen, die das Landschaftsbild in wesentlicher Art prägen (z.B. Drumlins, markante Geländekanten und Terrassen), sind zu erhalten.

#### 4.4.5 Naturschutzzone Ns

- <sup>1</sup> Die Naturschutzzone Ns bezweckt einen umfassenden Schutz der ausgeschiedenen Gebiete und die Förderung der natürlichen Artenvielfalt. § 10 NHG  
§ 13 PBG
- <sup>2</sup> Unterhalt und Pflege im üblichen Rahmen sind gestattet. Bauten, Anlagen und andere Eingriffe sind gestattet, wenn sie zwingend zur Verbesserung und Förderung des Naturschutzgebiets dienen. § 7 NHG
- <sup>3</sup> Weitergehende Vorschriften über die Erhaltung und Pflege der Naturschutzgebiete sowie der Tier- und Pflanzenwelt werden durch Verordnungen, privatrechtliche Verträge oder Grundbucheinträge geregelt.

#### 4.4.6 Abbauzone Ab

- <sup>1</sup> Die Ausbeutung von Bodenmaterialien aller Art ist nur in der Abbauzone Ab zulässig.
- <sup>2</sup> Abbau und Wiedergestaltung setzen einen rechtsgültigen Gestaltungsplan voraus. § 14 PBG  
§ 23 PBG
- <sup>3</sup> Bauten und Anlagen bedürfen zusätzlich einer Bewilligung des Amtes für Umwelt und des Raumplanungsamtes.

- <sup>4</sup> Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie zur Gewinnung oder Verarbeitung des an Ort und Stelle gewonnenen Materials notwendig sind. Sie sind nach beendeter Ausbeutung durch den Eigentümer oder Halter auf eigene Kosten zu entfernen.

#### **4.4.7 Wald und Ufergehölze Wa**

- <sup>1</sup> Für Wald und Ufergehölze gelten die Bestimmungen der Gesetzgebung von Bund und Kanton. WaldG  
WaldV

### **4.5 Übrige allgemeinverbindliche Inhalte**

#### **4.5.1 Geschützte Naturobjekte**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Objekte sind unter Schutz gestellt. Der konkrete Schutzzumfang wird aufgrund von Einzelverfügungen unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten durch den Gemeinderat geregelt. § 10 NHG

#### **4.5.2 Geschützte Kulturobjekte**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Objekte sind grundsätzlich unter Schutz gestellt. Der konkrete Schutzzumfang wird aufgrund von Einzelverfügungen unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten durch den Gemeinderat geregelt. § 10 NHG

### **4.6 Zonenüberlagerungen**

#### **4.6.1 Zone archäologischer Funde Ar**

- <sup>1</sup> Die Zonen archäologischer Funde bezwecken, bekannte sowie vermutete Fundstellen - vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu schützen und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Geländeveränderungen und Erdbewegungen aller Art innerhalb dieser Gebiete sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen. § 2 NHG  
§§ 25 - 31 NHV  
§§ 46 - 50 NHV
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat ist in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Archäologie befugt, Massnahmen zur Sicherstellung der Fundstätten und Anordnungen über die Ausgrabungsarbeiten zu treffen.
- <sup>3</sup> Für Funde gilt Art. 724 ZGB.

## 4.6.2 Gebiete mit Gestaltungspflicht Gp

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

## 4.7 Übriger Informationsinhalt

### 4.7.1 Gewässer

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

## 5. Bau-, Abstands- und Gestaltungsvorschriften

---

### 5.1 Begriffsdefinitionen

#### 5.1.1 Immissionen

- <sup>1</sup> Das Mass der zulässigen Immissionen wird durch die Zonenordnung bestimmt. Es wird dabei unterschieden:
- a) Als nicht störend gelten Betriebe und Anlagen, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen verursachen, als sie aus dem Wohnen entstehen, und die das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Solche Betriebe gelten nicht grundsätzlich als Gewerbe, um die höhere Ausnützungsziffer nach Ziffer 4.3.3, Abs. 4 BauR auszulösen.
  - b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben und in der Regel auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind und nicht dauernd auftreten.
  - c) Bauten, Anlagen und Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.
- <sup>2</sup> Im übrigen gelten die Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes und der darauf erlassenen Verordnungen. USG

## 5.2 Abstandsvorschriften

### 5.2.1 Baulinien

- <sup>1</sup> Baulinien gehen den übrigen, generellen Abstandsvorschriften vor. Ausgenommen sind die Abstände bei Einfahrtsöffnungen gemäss § 46, Abs. 2 StrWG. § 44 StrWG
- <sup>2</sup> Baulinien bestimmen die Grenzen, bis an welche Bauten und Anlagen gestellt werden dürfen. Vorbehalten bleiben besondere Regelungen, welche in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung beschrieben und dargestellt werden müssen. Für Nachisolationen gilt § 6, Abs. 1 PBV. § 17 PBG

### 5.2.2 Strassenabstände

- <sup>1</sup> Grenzen Grundstücke an Strassen und Wege, haben Bauten und Anlagen die Strassenabstände gemäss StrWG § 43 bis 47 einzuhalten, soweit insbesondere keine Baulinien ausgeschrieben sind. §§ 43 - 47 StrWG

### 5.2.3 Grenzabstände

- <sup>1</sup> Der Grenzabstand von Bauten richtet sich nach der Zonenordnung und § 4 PBV. § 4 PBV
- <sup>2</sup> Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel gegenüber der am meisten nach Süden / Südwesten gerichteten Hauptwohnseite einer Baute. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.
- <sup>3</sup> Der kleine Grenzabstand gilt gegenüber den übrigen Seiten.
- <sup>4</sup> Reine Gewerbebauten unter sich haben nur den kleinen Grenzabstand einzuhalten.
- <sup>5</sup> Der Grenzabstand für unbewohnte, freistehende Kleinbauten mit einer Grundfläche von höchstens 25 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von höchstens 3.0 m sowie Mauern von höchstens 2.5 m Höhe können auf einer Anstosslänge von höchstens 5 m mit einem verminderten Grenzabstand von halber Gebäude- oder Mauerhöhe erstellt werden.
- <sup>6</sup> Für ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Sport- und Spielanlagen etc. ohne wesentliche Immissionen gilt ein Abstand von 0.50 m. Für alle übrigen Anlagen gilt der zonengemässe kleine Grenzabstand.
- <sup>7</sup> Der Grenzabstand für unterirdische Bauten und Anlagen beträgt 0.50 m.
- <sup>8</sup> Der Grenzabstand für Einzäunungen und Pflanzungen richtet sich nach § 3 bis § 9 des Gesetzes über Flur und Garten, wobei die Regelungen in § 3, Abs. 2 und § 4 FIGG auch für Einzäunungen gelten, die baurechtlich relevant sind. § 3-9 FIGG

<sup>9</sup> Für das Näherbaurecht gilt § 65 PBG.

§ 65 PBG

#### **5.2.4 Zusammenbau**

<sup>1</sup> Bei zusammengebauten Objekten gilt § 14 PBV

§ 14 PBV

#### **5.2.5 Gebäudeabstand**

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand entspricht grundsätzlich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

<sup>2</sup> Für Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt grundsätzlich der Abstand, wie er sich bei einer zwischenliegenden Grenze ergäbe.

<sup>3</sup> Im Einzelfall kann der Gemeinderat Unterschreitungen von Gebäudeabständen bewilligen, sofern namentlich hygienische und ortsbaulich verantwortliche Lösungen resultieren und die Vorschriften des Feuer-schutzes eingehalten sind.

#### **5.2.6 Wald- und Gewässerabstand**

<sup>1</sup> Der Wald- und Gewässerabstand von Bauten und Anlagen richtet sich nach den §§ 63 und 64 PBG.

§ 63 + 64  
PBG

<sup>2</sup> Unterschreitungen im Einzelfall richten sich nach § 80 PBG oder werden mittels Baulinien geregelt.

§ 80 PBG

### **5.3 Gestaltungsvorschriften im ganzen Gemeindegebiet**

#### **5.3.1 Grundsatz**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben sich in jeder Beziehung gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Auf die Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

§ 66 PBG  
Abs. 2

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Vorlegung von Material- und Farbmustern am Rohbau verlangen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann entsprechende Umarbeitungen von Bauprojekten verlangen.

#### **5.3.2 Farb- und Materialgebung**

<sup>1</sup> Fassaden- und Dachflächen sind in der Regel mit unauffälligen matten Farben zu versehen.

### 5.3.3 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Dachform, Dachaufbauten und das Bedachungsmaterial sind auf die Bauten der näheren Umgebung abzustimmen.
- <sup>2</sup> Bauten sind in der Regel mit Giebeldächern, vorzugsweise symmetrischen Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zu versehen.

### 5.3.4 Antennenanlagen

- <sup>1</sup> Nach Möglichkeit sind Innenantennen einzurichten. Nach aussen in Erscheinung tretende Stab- und Parabolantennen sind bewilligungspflichtig. § 67 PBG  
§ 86 PBG

### 5.3.5 Alternativenergieerzeugungsanlagen

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

### 5.3.6 Silotürme

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

## 5.4 Besondere zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone und die Weilerzone

### 5.4.1 Grundsatz

- <sup>1</sup> Zur Erhaltung und Erneuerung der Dorfzone und der Weilerzone gelten zusätzlich die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften. § 66 PBG  
Abs. 2
- <sup>2</sup> Die prägenden Merkmale der Bauten und ihrer Umgebung sind zu erhalten und bei Neu- und Umbauten gebührend zu berücksichtigen.
- <sup>3</sup> Ein Gebäudeabbruch bedingt in der Regel ein bewilligtes Baugesuch für einen Neubau in dieser Baulücke. Vorbehalten bleibt der Schutz von erhaltenswerten Bauten.
- <sup>4</sup> Renovationen von Fassaden und Dächern sind bewilligungspflichtig.

## 5.4.2 Fassaden

- <sup>1</sup> Die Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden und insbesondere von Fenstern und Türen haben der herkömmlichen, quartierüblichen Bauweise zu entsprechen. Der Gemeinderat kann bei Umbauten und Renovationen den Erhalt der Fachwerkbauweise (Riegelbau) verlangen.

## 5.4.3 Dachgestaltung / Dachaufbauten

- <sup>1</sup> Bauten sind mit symmetrischen Giebeldächern herkömmlicher, quartierüblicher Neigung (Richtwert 40-50°) zu versehen. Das Dach muss allseitig vorspringen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf bei Dachgauben nicht unterbrochen werden. Flachdächer sind nicht gestattet.
- <sup>2</sup> Die Dächer der Bauten sind mit Ziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegeln, einzudecken. In besonders begründeten Fällen kann der Gemeinderat andere Bedachungsmaterialien bewilligen.
- <sup>3</sup> Die Firstrichtung ist so festzulegen, dass sich die Baute in das Strassen- und Ortsbild einfügt.
- <sup>4</sup> Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder SchlepPGAuben auszubilden und dürfen 1/6, mehrere zusammen gesamthaft 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Auf dem gleichen Dach ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.
- <sup>5</sup> Ausnahmsweise sind vereinzelte Dachflächenfenster zugelassen. Das einzelne Dachflächenfenster darf in der Regel 0.7 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

## 5.4a Besondere zusätzliche Vorschriften für die Wohnzone Wachthütte und die Wohn- und Gewerbezone Wachthütte

### 5.4a.1 Grundsatz

- <sup>1</sup> Die Wohnzone Wachthütte WW und die Wohn- und Gewerbezone Wachthütte GW sind einer Rutschgefahr ausgesetzt.
- <sup>2</sup> Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn mit dem Baugesuch die notwendigen geologischen Nachweise erbracht werden.

### 5.4a.2 Geologischer Nachweis

- <sup>1</sup> Für jeden Neu- oder Umbau in der Wohnzone Wachthütte oder in der Wohn- und Gewerbezone Wachthütte ist ein Gutachten durch einen diplomierten Geologen zu erstellen, welches dem Baugesuch beizulegen ist.

<sup>2</sup> Darin sind die aufgrund der Beschaffenheit des Geländes und der erwogenen Ereignisszenarien zu ergreifenden baulichen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben. Namentlich beinhaltet dies:

- a) einen Beschrieb des Bodens
- b) einer Beurteilung der auf ober- oder unterirdische Gewässer zurückzuführenden Rutschrisiken
- c) die zu ergreifenden Massnahmen wie z.B. Fundationsart, besondere Vorkehrungen für die Bauten und die Entwässerung, etc.

<sup>3</sup> Die Bauherrschaft ist verpflichtet, während der Bauphase das vom Geologen angenommene Baugrundmodell und die daraus abgeleiteten Massnahmen durch Fachleute überprüfen zu lassen.

## **5.5 Umgebungsgestaltung**

### **5.5.1 Terraingestaltung**

<sup>1</sup> Das gewachsene Terrain darf in der Regel nicht oder nur geringfügig verändert werden. An Hanglagen haben sich Terrainveränderungen dem Geländeverlauf der Umgebung anzupassen. § 69 PBG

<sup>2</sup> Aufschüttungen und Abgrabungen die das gewachsene Terrain verändern, sind zu visieren.

<sup>3</sup> Terrainabsätze, Böschungen und Stützmauern, insbesondere gegenüber Nachbargrundstücken, sind soweit als möglich zu vermeiden.

<sup>4</sup> Bei Abgrabungen oder Aufschüttungen auf einem Grundstück ist ein Grenzabstand von mindestens 60 cm einzuhalten.

### **5.5.2 Einzäunungen, Bepflanzungen**

<sup>1</sup> Einzäunungen und Bepflanzungen dürfen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu Sichtbehinderungen führen. §§ 40 - 43 StrWG

<sup>2</sup> Bepflanzungen und Einzäunungen unterstehen den Bestimmungen des Flurgesetzes. § 4 + 5 FIGG

<sup>3</sup> Im übrigen gelten gegenüber Strassen die Vorschriften der §§ 41-43 StrWG und gegenüber Nachbarparzellen die §§ 3-9 FlurGG (siehe auch Ziffer 5.2.3, Abs. 8 BauR). §§ 40-43 StrWG  
§§ 3-9 FIGG

### **5.5.3 Vorgärten und Freiflächen**

<sup>1</sup> Die bestehenden Vorgärten, Frei- und Grünflächen sind möglichst zu erhalten.

<sup>2</sup> Bei neuen Anlagen soll nach Möglichkeit die Hälfte der Fläche zwischen der Gebäudeflucht und der öffentlichen Verkehrsfläche ortsbildgerecht mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Verkehrsübersicht ist zu gewährleisten.

#### 5.5.4 Abstellplätze, Einstellräume

- <sup>1</sup> Bei allen Neubauten und wesentlichen Umbauten sind Abstellplätze und Einstellräume zu erstellen. §§ 72, 73  
PBG
- <sup>2</sup> Als Richtlinie für Parkflächen gilt:
- Für Einfamilienhäuser mindestens 2 Einstellräume oder Abstellplätze.
  - Für Mehrfamilienhäuser pro Wohnung mindestens 2 Einstellräume oder Abstellplätze.
  - Mindestens die Hälfte aller Abstellplätze muss als geschlossener Einstellraum erstellt werden.
  - Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich für je 4 Wohnungen ein gut zugänglicher, freier Besucherparkplatz zu erstellen. Bruchteile sind aufzurunden.
- <sup>3</sup> Garageneinfahrten gelten nicht als Abstellplätze
- <sup>4</sup> Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen berechnet sich unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SNV-Norm.
- <sup>5</sup> Werden in der Dorfzone durch die Erstellung der geforderten Abstellplätze und Einstellräume die Anliegen des Ortsbildschutzes erheblich beeinträchtigt, so entscheidet der Gemeinderat über die notwendige Anzahl im Einzelfall.

#### 5.5.5 Gestaltung von Grundstückszufahrten

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

#### 5.5.6 Kehrichtbeseitigung

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

### 5.5.7 Spielplätze

- <sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern müssen Spielplätze gemäss § 70 PBG erstellt werden. § 70 PBG

## 5.6 Sicherheit, Gesundheit, Isolation

### 5.6.1 Gesetzliche Grundlagen

- <sup>1</sup> In Bezug auf die Sicherheit der Bauten, den Schutz der Gesundheit, die zulässigen Immissionen und Massnahmen über zerstörte Bauten wird auf die §§ 75-78 PBG verwiesen. §§ 75-78 PBG
- <sup>2</sup> In Bezug auf die Isolation der Bauten wird auf § 6 PBV verwiesen. § 6 PBV
- <sup>3</sup> Im übrigen sind die kantonalen Vorschriften über den Feuerschutz zu beachten.

### 5.6.2 Wärmeschutz, Schallschutz, Feuchtigkeitsschutz

- <sup>1</sup> Der Wärmeschutz richtet sich nach der Verordnung zum Energiegesetz. ENV
- <sup>2</sup> Der Schallschutz richtet sich nach den §§ 32 und 33 LSV. §§ 32, 33 LSV
- <sup>3</sup> Der Feuchtigkeitsschutz ist gemäss der jeweils gültigen SIA-Empfehlung auszuführen.

## 6. Bewilligungsverfahren

---

### 6.1 Grundsatz

- <sup>1</sup> Das Baubewilligungs- und Kontrollverfahren richtet sich nach den §§ 86 bis 99 PBG und §§ 18 bis 21 PBV. §§ 86 - 99 PBG  
§§ 18-21 PBV

#### 6.1.1 Bauvisiere

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

### **6.1.2 Fachgutachten / Modelle**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann, nach Rücksprache mit dem Gesuchsteller, auf dessen Kosten Fachgutachten oder Modelle anfertigen lassen.

### **6.1.3 Baukontrolle / Meldepflicht**

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

### **6.1.4 Verantwortlichkeit**

- <sup>1</sup> Die Erteilung der Baubewilligung und die Vornahme der Baukontrolle entbindet weder den Bauherrn noch die Unternehmung von der eigenen Verantwortung für die Ausführung der Bauten und Anlagen.

### **6.1.5 Inanspruchnahme öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten**

- <sup>1</sup> Die vorübergehende Benützung öffentlichen Grundes zur Ausführung von Bauarbeiten ist, soweit es die Sicherheit von Personen und Sachen zulässt, mit Bewilligung des Gemeinderates (bei Staatsstrassen des Departements für Bau und Umwelt) möglich. Dabei sind Signalisierung und Beleuchtung nach den einschlägigen Vorschriften auszuführen.
- <sup>2</sup> Öffentliche Verkehrswege bei Baustellen sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Wasser- und elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Grenzzeichen, Strassenrinnen und Entwässerungen usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden. Für allfällige Schäden haftet der Bauherr.
- <sup>3</sup> Strassenschächte und Kanalisationsleitungen im Bereich von Baustellen sind nach Bauvollendung durch den Bauherrn zu reinigen.

### **6.1.6 Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund**

- <sup>1</sup> Die Bestimmungen darüber richten sich nach § 83 PBG. § 83 PBG

## **7. Vollzug, Strafen, Gebühren**

---

### **7.1 Vollzug**

- <sup>1</sup> Der Vollzug der Bauordnung bestehend aus Baureglement, Zonenplan und allfälligen nachgeordneten Erlassen, ist Sache des Gemeinderates.
- <sup>2</sup> Massnahmen und Strafen richten sich nach den §§ 100 bis 104 PBG. §§ 100-104  
PBG

### **7.2 Gebühren**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat erhebt für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens und die erforderlichen Baukontrollen Gebühren. Diese sind in der „Beitrags- und Gebührenordnung“ der Gemeinde Uesslingen-Buch geregelt. § 105 PBG
- <sup>2</sup> Barauslagen, Kosten für Gutachten, Nachkontrollen etc. werden zusätzlich - mit Begründung - dem Bauherrn verrechnet.
- <sup>3</sup> Die Kosten für das Einschneiden und Kontrollieren des Schnurgerüstes werden vom beauftragten Ingenieurbüro nach Aufwand direkt dem Bauherrn verrechnet.
- <sup>4</sup> Die Kosten für die Aufnahme der Werkleitungen und die Nachführung des Leitungskatasters sowie die Aufnahmen und die Nachführung der amtlichen Vermessung werden dem Bauherrn direkt verrechnet.

## **8. Verfahrensbestimmungen**

---

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

## **9. Schlussbestimmungen**

---

### **9.1 Inkrafttreten**

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

### **9.2 Ausserkrafttreten und Änderungen bisheriger Erlasse**

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

Ortsgemeinde Uesslingen:

- Zonenplan gemäss RRB 457 vom 04.03.1975
- Baureglement gemäss RRB 800 vom 22.04.1980
- Richtplan gemäss RRB 1038 vom 27.05.1980
- und alle weiteren Zonenplan- und Baureglementsänderungen
- Quartierplan „Reckholder“ gemäss RRB 269 vom 06.02.1973
- Quartier- und Gestaltungsplan „Gehren“ gemäss RRB 2190 vom 26.10.1976
- Quartierplan „Bajenacker“ gemäss RRB 120 vom 19.01.1981

Ortsgemeinde Buch:

- Zonenplan und Baureglement gemäss RRB 1739 vom 30.10.1984
- und alle weiteren Zonenplan- und Baureglementsänderungen
- Quartierplan „Altwinget-Schulhaus“ gem. RRB 832 vom 27.04.1976

### 9.3 Übergangsbestimmungen

- <sup>1</sup> Diese richten sich nach den §§ 110 bis 114 PBG sowie § 22 PBV. §§ 110-114  
PBG
- <sup>2</sup> Folgende genehmigte Baulinienpläne behalten ihre Gültigkeit: § 22 PBV
- Uesslingen, Baulinie für Dorf und sämtliche Weiler gemäss RRB 78 vom 18.01.1988
  - Buch, Baulinie Dorfbach gemäss RRB 1091 vom 03.09.1991, Baulinie Dorfbach Abschnitt Mitte gemäss RRB 383 vom 02.04.1996

Öffentlich aufgelegt vom 13.06.2000 bis 12.07.2000

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 15. Januar 2001

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

J. Thurnheer

W. Tschanz

Vom Regierungsrat genehmigt am: 3. Juli 2001  
mit RRB Nr. 591

Aktualisierung 2009 vom DBU genehmigt am 14. Januar 2009  
mit Entscheid Nr. 1

## Stichwortverzeichnis

	BauR Ziffer	Anhang Nr.	PBG §	Andere Erlasse
<b>A</b>				
Abbauzone	4.4.6		13	
Ablagerungsplätze		8	85	
Abstandsvorschriften	5.2			
Abstellplätze	5.5.4		72+73	
Alternativenergieerzeugungsanlagen	5.3.5			
Antennenanlagen	5.3.4		67	
Archäologische Funde	4.6.1			§ 25-31 TG NHG
Auflageverfahren	6.1		29-33, 89	§ 20 PBV
Ausfahrten	5.5.5			§ 40, 41 StrWG
Ausnahmebewilligung		4		
Ausnahmen von Bauvorschriften		4	79+80	
Ausnützungsziffer		5		§ 9 PBV
<b>B</b>				
Bachläufe	4.4.1 + 4.4.2			
Baubeginn	6.1		95	
Baubewilligung	6.1		86+93	
Baugesuchunterlagen	6.1			§ 18 PBV
Baukontrolle	6.1.3		99	§ 21 PBV
Baulandumlegung		7	39-46	
Baulinien	5.2.1	6	17	
Bauordnung	1.2			
Baureife		8	60-61	
Bauvisiere	6.1.1		88	
Bauweise	4.2	9		§ 13 PBV
Bauzonen	4.3	10	35	
Beiträge		11	47-59	
Bepflanzung	5.5.2			§ 41-43 StrWG
Besitzstandgarantie		12	81+82	
Bewilligungsverfahren	6			
Bruttogeschossfläche		2		§ 10 PBV
<b>C</b>				
Containerplätze	5.5.6			
<b>D</b>				
Dachgesimse		13		
Dachgestaltung	5.3.3 + 5.4.4	13		
Dorfzone	4.3.2			
<b>E</b>				
Einsprachen	6.1		90-92	
Einstellräume	5.5.4			
Einzäunungen	5.5.2			§ 41-43 StrWG
Einzelbäume	4.5.1			
Empfindlichkeitsstufen	5.1.1			§ 43 LSV
Erlöschen einer Baubewilligung	6.1		97	
Ersatzabgaben		14	71 + 73	
Erschliessung, öffentlich und privat	3.2 + 3.3		35-38	
<b>F</b>				
Farbgebung	5.3.2			
Fassaden	5.3.2 + 5.4.2			
Feldgehölze	4.5.1			§ 10 TG NHG
Fenster	5.4.3			

	<b>BauR Ziffer</b>	<b>Anhang Nr.</b>	<b>PBG §</b>	<b>Andere Erlasse</b>
Feuchtigkeitsschutz	5.6.3			
Finanzierung	3.4			
Freiflächen	5.5.2			
<b>G</b>				
Gebäudeabstand	5.2.5			
Gebäudehöhe		15		§ 8 PBV
Gebäuelänge		16		§ 7 PBV
Gebühren	7.2		105, 47-59	
Geschosszahl		15		§ 8 PBV
Gestaltungsplan	4.6.2	17	18-24	
Gestaltungsvorschriften allg.	5.3			
Gestaltungsvorschriften Dorfzone	5.4			
Gesundheit	5.6.1		75-78	
Gewässer	4.7.1			§ 16 PBV
Gewässerabstand	5.2.6			§ 16 PBV
Gewerbezone	4.3.3			
Grenzabstand	5.2.3			§ 4 PBV
Grenzbereinigung		7	39-46	
Grundwasserschutzzone	4.6.2			GSchG
<b>H</b>				
Hecken	4.5.1			
Höchst- und Mindestmasse	4.2			
<b>I</b>				
Immissionen	5.1.1			Art. 43 LSV
Isolationen	5.6.1			§ 6 PBV
<b>K</b>				
Kehrrichtbeseitigung	5.5.6		74	
Kleinbauten	5.2.3			
Kontrollen	6.1.3			
Kulturobjekte	4.5.2			§ 10 NHG
<b>L</b>				
Lagerplätze		18	85	
Landfläche		3		§ 11 PBV
Landschaftsschutzzone	4.4.4			
Landwirtschaftszone	4.4.2			
Lärmimmissionen		19		
<b>M</b>				
Materialien	5.3.2		65	
Meldepflicht	6.1.4			§ 21 PBV
Modelle	6.1.2			
<b>N</b>				
Naturschutzzone	4.4.4			§ 10 TG NHG
Näherbaurecht	5.2.3		65	
Nichtbauzone	4.4			
<b>O</b>				
Öff. Einrichtungen auf Privatgrund	6.1.6	20	83	
Öffentlicher Grund, Inanspruchnahme	6.1.5			
<b>P</b>				
Parkflächen	5.5.5		72+73	
Planaufgabe		21	29-33	
Planungszonen		22	25-28	

	<b>BauR Ziffer</b>	<b>Anhang Nr.</b>	<b>PBG §</b>	<b>Andere Erlasse</b>
<b>R</b>				
Reklameanlagen		1	68+86	§ 17 PBV
Reservebauzone	2.2.1	10	35+36	
Richtplanung	2.1		10+11	§ 2 PBV
Riegelkonstruktion	5.4.2			§ 2 PBV
<b>S</b>				
Schallschutz	5.6.2			§ 32, 33 LSV
Schützenswerte Bauten	4.5.2			
Sicherheit	5.6		75-78	
Silotürme	5.3.6			
Strafen	7.1		100+105	
Strassenabstand	5.2.2			§ 43-47 StrWG
<b>T</b>				
Terraingestaltung	5.5.1		69	§ 22 FIGG
Trinkwasserschutzzone	4.6.2			GSchG
<b>U</b>				
Ufergehölze	4.4.7			
Umgebungsgestaltung	5.5			
Unterirdische Bauten	5.2.3			
<b>V</b>				
Vollzug	7.1			
Vorbauten		23		§ 5 PBV
Vorgärten	5.5.3			
<b>W</b>				
Wald	4.4.7			WaldG + WaldV
Waldabstand	5.2.6		15	§ 7 BauV
Wärmeschutz	5.6.2			§ 16 EnV
Werkleitungen		24		
Wertvolle Bauten	4.5.2			
Wohn- und Gewerbezone	4.3.3			
Wohn- und Gewerbezone Wachthütte	4.3.3.a			
Wohnzone	4.3.1 - 3			
Wohnzone Wachthütte	4.3.3.b			
<b>Z</b>				
Zerstörte Bauten	5.6.1		78	Art. 724 ZGB
Zone archäologische Funde	4.6.1			§ 2 TG NHG §§ 25-31 NHV §§ 46-50 NHV
Zone für öffentliche Bauten u. Anlagen	4.3.5			
Zonenarten	4.1			
Zonenplanung	2.2		12+13	§ 2 RRV RPG
Zonenvorschriften	4.2			
Zusammenbau	5.2.4		14	
Zweck der Planung	1.1		1	Art. 3 RPG

## Anhang zum Baureglement

### Begriffe, Definitionen und Hinweise aus übergeordnetem Recht

1.	Abstand für Reklameanlagen	<sup>1</sup> Für die Abstände von Reklameanlagen gilt § 17 PBV.	§ 17 PBV
2.	Anrechenbare Bruttogeschossfläche	<sup>1</sup> Die Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche erfolgt nach § 10 PBV	§ 10 PBV
3.	Anrechenbare Landfläche	<sup>1</sup> Die Ermittlung der anrechenbaren Landfläche erfolgt nach § 11 PBV.	§ 11 PBV
4.	Ausnahmebewilligung	<sup>1</sup> Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung richtet sich nach den §§ 79 und 80 PBG.	§ 79 + 80 PBG
5.	Ausnützung	<sup>1</sup> Die bauliche Ausnützung eines Grundstückes wird durch die Ausnützungsziffer (Az) in der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse festgelegt (vgl. Ziffer 4.2 BauR). <sup>2</sup> Ausnützungsziffer: Az = anrechenbare Bruttogeschossfläche anrechenbare Landfläche	§ 9 PBV
6.	Baulinienplan	<sup>1</sup> Baulinienpläne werden nach Bedarf durch den Gemeinderat erlassen.	§ 17 PBG
7.	Baulandumlegung, Grenzbereinigung	<sup>1</sup> Das Verfahren über Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen erfolgt gemäss PBG.	§§ 39 - 46 PBG
8.	Baureife	<sup>1</sup> Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken gemäss § 60 und § 61 PBG erstellt werden.	§ 60 - 61 PBG
9.	Bauweise	<sup>1</sup> In allen Zonen gilt die offene oder halboffene Bauweise.	§ 13 PBV
10.	Bauzone / Reservebauzone	<sup>1</sup> Die Gemeinde kann das Baugebiet zur Etappierung der Erschliessung in definitive Bauzonen und Reservebauzonen unterteilen. <sup>2</sup> Die Umwandlung von Reservebauzonen in definitive Bauzonen setzt eine Planung voraus, die eine systematische und rationelle Erschliessung gewährleistet. <sup>3</sup> Der Gemeinderat bestimmt Gebiet und Zeitpunkt der Umwandlung. Die betroffenen Grundeigentümer können eine Umwandlung beantragen. <sup>4</sup> Die Umwandlung ist öffentlich bekanntzumachen und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.	§ 35 + 36
11.	Beiträge und Gebühren	<sup>1</sup> Die Gemeinde erhebt zur Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen Beiträge sowie einmalige und wiederkehrende Gebühren. <sup>2</sup> Das Verfahren richtet sich nach § 47 bis § 59 PBG und ist in der Beitrags- und Gebührenordnung der Gemeinde Uesslingen-Buch geregelt.	§§ 47 - 59 PBG

12.	Besitzstands- garantie	<sup>1</sup> Die Besitzstandsgarantie von bestehenden, rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, bleibt im Rahmen der §§ 81 und 82 PBG gewahrt.	§ 81 + 82 PBG
13.	Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dachgesimse	<sup>1</sup> Dachaufbauten sind Bauteile, die über die Hauptdachflächen hinausragen. <sup>2</sup> Dacheinschnitte sind Bauteile, die aus der Hauptdachfläche herausgeschnitten sind. <sup>3</sup> Als Dachgesimse gelten durchgehende Vordächer sowie trauf- und giebelseitige Dachvorsprünge.	
14.	Ersatzabgabe	<sup>1</sup> Für Spielplätze und Abstellplätze kann die Gemeinde Ersatzabgaben verlangen.	§ 71 + 73 PBG
15.	Gebäudehöhe / Geschosszahl	<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe in den einzelnen Zonen wird in Metern oder Anzahl Vollgeschossen festgelegt und ist in der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse (vgl. Ziffer 4.2 BauR) festgelegt.	§ 8 PBV
16.	Gebäuelänge	<sup>1</sup> Zur Ermittlung der Gebäuelänge gilt § 7 PBV.	§ 7 PBV
17.	Gestaltungsplan	<sup>1</sup> Gestaltungspläne werden nach Bedarf durch den Gemeinderat erlassen. <sup>2</sup> Die Einleitung und Durchführung des Verfahrens erfolgt gemäss PBG.	§§ 18 - 21 PBG §§ 22 - 24 PBG
18.	Lager- und Ablagerplätze	<sup>1</sup> Hierüber gelten die Bestimmungen von § 85 PBG.	§ 85 PBG
19.	Lärmimmissionen	<sup>1</sup> Die innerhalb des Baugebietes gültigen Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV sind in der Tabelle der Bauweise und Immissionen (vgl. Ziffer 4.2 BauR) dargestellt. <sup>2</sup> Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen ausserhalb des Baugebietes gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III.	Art. 43 LSV
20.	Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund	<sup>1</sup> Das Anbringen von öffentlichen Einrichtungen auf privaten Grundstücken richtet sich nach § 83 PBG.	§ 83 PBG
21.	Planaufgabe und Plangenehmigung	<sup>1</sup> Das Auflage-, Einsprache- und Genehmigungsverfahren erfolgt gemäss PBG.	§ 5 und §§ 29 - 33 PBG
22.	Planungszonen	<sup>1</sup> Planungszonen zur Sicherstellung von planerischen Massnahmen oder der Erschliessung werden nach Bedarf vom Gemeinderat erlassen.	§§ 25 - 28 PBG
23.	Vorbauten	<sup>1</sup> Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassadenflucht vorspringen, wie Balkone, Erker, Aussentrepfen, nicht durchgehende Vordächer usw. von gesamthaft untergeordnetem Ausmass.	§ 5 PBV
24.	Werkleitungen	<sup>1</sup> Hierüber gelten die Bestimmungen der Werkreglemente der Gemeinde Uesslingen-Buch.	