



Bauordnung

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung
am 30. November 2005

Genehmigt durch den Regierungsrat
am 14. Februar 2006



Inhalt

A	Allgemeines	7
	Art. 1 Zweck	7
	Art. 2 Anwendungsbereich	7
	Art. 3 Baubehörde und Gebühren	7
	Art. 4 Baukommission	7
	Art. 5 Fachberater	9
	Art. 6 Bedingungen und Auflagen	9
B	Bauvorschriften	11
I	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	11
	Art. 7 Grundsatz	11
	Art. 8 Terrainveränderungen	11
II	Definition der Grundmasse	13
	Art. 9 Grenz- und Gebäudeabstand	13
	Art. 10 Vorspringende Gebäudeteile	15
	Art. 11 Nebenbauten	15
	Art. 12 Tiefbauten	15
	Art. 13 Baudichte (Ausnützungsziffer)	17
	Art. 14 Geschosszahl	19
	Art. 15 Gebäudehöhe, Firsthöhe	21
	Art. 16 Gebäudelänge	21
III	Abstellplätze und Kinderspielplätze	23
	Art. 17 Abstellplätze	23
	Art. 18 Kinderspielplätze	23
C	Nutzungsordnung	25
I	Allgemeines	25
	Art. 19 Planungsinstrumente	25
II	Zonenplan	25
	Art. 20 Zonenarten	25
	Art. 21 Höchst- und Mindestmasse	27
III	Zonenvorschriften	29
a)	Bauzonen	29
	Art. 22 Dorfkernzone	29
	Art. 23 Wohnzonen	33
	Art. 24 Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	33
b)	Landwirtschaftszone	33
	Art. 25 Landwirtschaftszone	33
c)	Schutzzonen	33
	Art. 26 Naturschutzzone	33
	Art. 27 Gewässer	35
d)	Weitere Zonen	35
	Art. 28 Freihaltezone	35
	Art. 29 Verkehrsflächen	35
e)	Nutzungsüberlagerungen	35
	Art. 30 Archäologische Fundstellen	35
	Art. 31 Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume	35
	Art. 32 Naturobjekte	35

Art. 33	Landschaftsschutzzone	37
Art. 34	Umgebungsschutzzone	37
Art. 35	Reservezone	37
f)	Weitere Informationen	37
Art. 36	Wald	37
D	Überbauungsordnung	39
I	Baulinien und Quartierplan	39
Art. 37	Aufstellung und Änderung	39
Art. 38	Der private Quartierplan	39
II	Sonderbauweise	39
Art. 39	Verdichtete Bauweise	39
Art. 40	Terrassenhäuser	41
E	Baulanderschliessung	41
Art. 41	Vorzeitige Erschliessung	41
F	Verschiedene Bestimmungen	43
I	Baubewilligung	43
Art. 42	Bewilligungspflicht	43
II	Baukontrollen	45
Art. 43	Art der Kontrollen	45
III	Änderungskompetenz	45
Art. 44	Vereinfachtes Verfahren	45
Art. 45	Strafbestimmungen	45
IV	Inkrafttreten	45
Art. 46	Schlussbestimmungen	45
Anhang I		48
Gesetze		48
Anhang II		49
Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen gemäss § 93a EG ZGB		49
Anhang III		51
Stichwortverzeichnis		51

Gliederung der Bauordnung

linke Seiten	rechte Seiten
<p><i>Wegleitung</i></p> <p><i>Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie dient der Erläuterung und will Zusammenhänge aufzeigen. Die Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</i></p>	<p>Bauordnung</p> <p>Diese Bestimmungen sind in allen Teilen rechtsverbindlich.</p>

Im Sinne der Übersichtlichkeit wurde in der ganzen Bauordnung auf die weibliche Form verzichtet.

zu Art. 1
Zweck

Gemäss Raumplanungsgesetz Art. 1 haben Bund, Kantone und Gemeinden die Aufgabe, den Boden haushälterisch zu nutzen, insbesondere sind u.a. folgende Bestrebungen zu unterstützen:

- *die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen*
- *Wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft sind zu schaffen und zu erhalten*
- *eine ausreichende Versorgungsbasis ist zu sichern*

Die Gemeinden erlassen nur soweit Bau- und Nutzungsvorschriften, als es das überwiegende öffentliche Interesse erfordert (Art. 2 Abs. 2 Baugesetz). Die Nutzungsplanung stellt sicher, dass die in den Richtplänen enthaltenen Ziele erreicht werden können. Sie gewährleistet dies, indem sie für private Bauvorhaben die zulässige Nutzung vorschreibt und für öffentliche Bauvorhaben die nötigen Flächen sichert.

zu Art. 2
Anwendungsbereich

Das Baugesetz regelt in Art. 54 die Bewilligungspflicht für Bauten und Anlagen.

zu Art. 3
Baubehörde und Gebühren

Zuständig für die Erteilung der Bewilligung ist mit Ausnahme der in Art. 57 aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat (Art. 56 Baugesetz). Bauten und Anlagen werden bewilligt, wenn sie den Vorschriften und Planungen von Bund, Kanton und Gemeinde genügen (Art. 55 Baugesetz). Der Gemeinderat erhebt Gebühren im Bauwesen. Die Höhe der Gebühren werden periodisch überprüft und gegebenenfalls durch Beschluss der Gemeindeversammlung angepasst.

zu Art. 4
Baukommission

Der Gemeinderat kann gemäss Art. 9 der Gemeindeverfassung Stetten Kommissionen einsetzen.

Gestützt auf das Kantonale Baugesetz erlässt die Gemeinde Stetten die folgende Bauordnung:

A Allgemeines

Art. 1 Zweck

Die Bauordnung der Gemeinde Stetten zielt ab auf

- eine haushälterische Nutzung und geordnete Besiedlung des Bodens
- eine ausgewogene bauliche Entwicklung der Gemeinde
- den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- die zeitgerechte Erschliessung des Baulandes
- die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Wohnqualität aller Einwohner

Art. 2 Anwendungsbereich

Die Bauordnung findet Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaues, auf Parzellierungen sowie auf Veränderungen der Landschaft und regelt die Nutzungen der Zonen gemäss Zonenplan, soweit dies im Kompetenzbereich der Gemeinde liegt.

Art. 3 Baubehörde und Gebühren

1 Baubehörde ist der Gemeinderat. Ihm obliegt der Vollzug der Bauordnung, wenn nicht ausdrücklich ein anderes Organ vorgesehen ist. Der Gemeinderat erlässt sämtliche Entscheide, insbesondere die Baubewilligungsentscheide, soweit der Gemeinde im Rahmen des Kantonalen Baugesetzes eine Bewilligungskompetenz zukommt.

2 Die Gemeindeversammlung beschliesst anhand des Gemeinderats-Vorschlags angemessene Gebühren.

Art. 4 Baukommission

1 Der Gemeinderat bestellt eine Baukommission. Ihr gehören von Amtes wegen der Baureferent sowie weitere Mitglieder an.

2 Die Baukommission prüft die Baugesuche und bereitet die übrigen Geschäfte vor. Sie stellt der Baubehörde Antrag.

Grundsätze und Ziele

Bauten, Arbeitsvorgänge
und Parzellierungen

Gemeinderat

Mitglieder

zu Art. 5
Fachberater

Ein Kontakt mit dem Fachberater (Ortsplaner oder Denkmalpflege) drängt sich namentlich für grössere Bauvorhaben, Bauvorhaben an exponierten Lagen und in Kernzonen auf. Der Fachberater ist unabhängig und leistet einen wichtigen Beitrag zur Entscheidungsfindung. Gebühren gemäss Art. 3 der Bauordnung.

zu Art. 6
Bedingungen und Auflagen

vgl. Baugesetz Art. 71: Bedingungen und Auflagen

Beizug und Kosten

Art. 5 Fachberater

1 Der Gemeinderat kann bei Bedarf Fachberater beiziehen.
2 Werden Fachberater zur Begutachtung von Baugesuchen beigezogen, sind die daraus entstehenden Kosten von den beteiligten Parteien zu gleichen Teilen zu tragen.

Sicherungen

Art. 6 Bedingungen und Auflagen

Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzmässigen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.

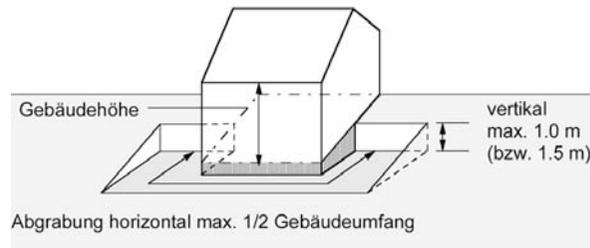
zu Art. 7
Grundsatz

Art. 35 des Baugesetzes und Art. 1 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz verlangen eine gute Gesamtwirkung von Bauten, Anlagen und Umschwung bzw. dessen Erhaltung und Schutz.

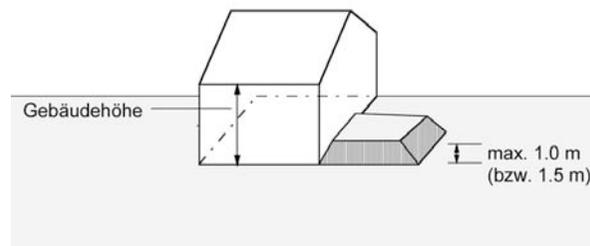
Denkmalpflegerisch bedeutsame Bauten, welche für das Ortsbild wichtig sind, werden durch Einzelverfügungen geschützt (vgl. Inventarliste der Gemeinde). Bei Baugesuchen dieser Bauten ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

zu Art. 8
Terrainveränderungen

Generell soll die Abgrabungstiefe auf ca. eine halbe Geschosshöhe und den halben Gebäudeumfang begrenzt werden. Abgrabungen des gewachsenen Terrains sind in der Kernzone besonders zurückhaltend vorzunehmen, weshalb das zulässige Abgrabungsmass stärker begrenzt wird als in den Wohnzonen.



Aufschüttungen sind grundsätzlich nicht erwünscht. In untergeordnetem Ausmasse bis max. 1 m jedoch erlaubt.



Bei Doppelfamilienhäusern gilt die Abgrabungsbeschränkung nicht bei Garagezufahrten bis zu 7m Gesamtbreite pro Hausteil. Die Freilegung bei Garagezufahrten beträgt somit bei einem Doppelfamilienhaus maximal 14m, was in etwa 4-5 Garagen entspricht. Bei allen anderen Haustypen beträgt das maximale Mass 7m.

B Bauvorschriften

I Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 7 Grundsatz

Gute Gesamtwirkung

1 Der Gestaltungsgrundsatz für Bauten, Anlagen und Umschwung richtet sich nach den Bestimmungen des BauG.

2 Die Farbgebung der Fassaden und der Dächer ist im Einvernehmen mit dem Gemeinderat festzulegen.

Gewachsenes Terrain, Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 8 Terrainveränderungen

1 Das gestaltete Terrain ist auf das gewachsene Terrain abzustimmen. Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie sich Ortsbaulich und landschaftlich gut einordnen.

2 Abgrabungen des gewachsenen Terrains dürfen höchstens den halben Gebäudeumfang betreffen und sind bis zu folgenden Höhen zulässig:

- Dorfkernzone 1.0 m
- Wohnzonen / Zone für öffentliche Bauten 1.5 m

3 Von den Beschränkungen gemäss Abs. 1 und 2 ausgenommen sind Garagezufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 7 m sowie Keller-, Haus- und Gartenzugänge. Bei Doppelfamilienhäusern gilt die erwähnte Gesamtbreite je Hausteil.

4 Aufschüttungen sind zulässig bis maximal:

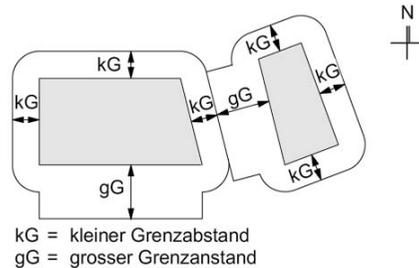
- Dorfkernzone 1.0 m
- Wohnzonen / Zone für öffentliche Bauten 1.5 m

5 Bei überbauten Grundstücken gilt der Verlauf des natürlichen Bodens, der vor der Überbauung bestanden hat, als gewachsenes Terrain. Wenn der ursprüngliche Terrainverlauf nicht mehr einwandfrei festgestellt werden kann, ist er anhand der Gegebenheiten zu rekonstruieren.

6 Strassenbauten sind von den vorstehenden Abgrabungs- und Aufschüttungsbestimmungen ausgenommen.

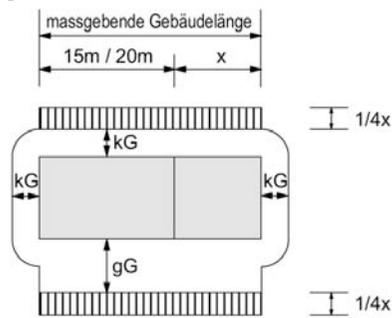
zu Art. 9
Grenz- und Gebäudeab-
stand

Messweise des Grenzabstandes:

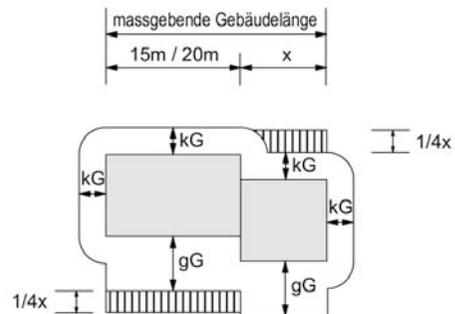


Messweise des Mehrlängenzuschlages:

A. Im Allgemeinen



B. Bei gestaffelten Bauten



kG = kleiner Grenzabstand
gG = grosser Grenzabstand
x = Mehrlänge
1/4x = Mehrlängenzuschlag

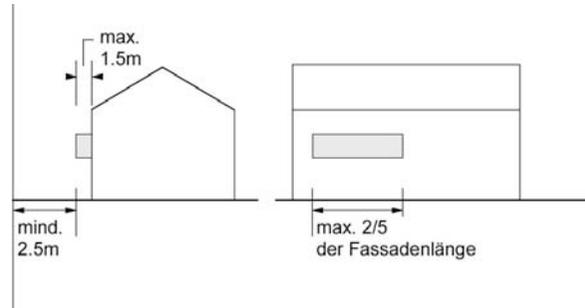
Messweise und
Mehrlängenzuschlag

II Definition der Grundmasse

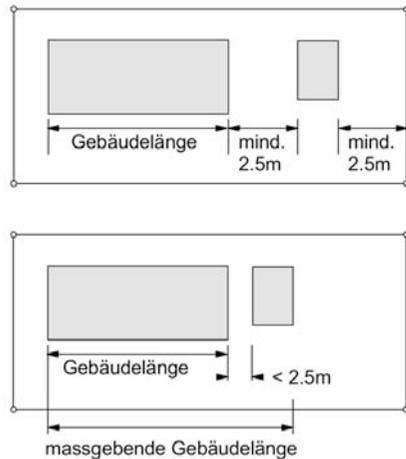
Art. 9 Grenz- und Gebäudeabstand

- 1 Der Grenzabstand wird senkrecht zur Fassade gemessen. Der grosse Grenzabstand ist vor der am stärksten nach Süden oder Westen gerichteten Fassade einzuhalten. Auf den übrigen Seiten gilt der kleine Grenzabstand. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Bau- und des Strassengesetzes.
- 2 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten. Er darf nicht kleiner sein als die Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Vorbehalten bleiben besondere Quartierplanvorschriften. Von Nebenbauten ist kein Gebäudeabstand einzuhalten.
- 3 Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.
- 4 Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.
- 5 Gegenüber Gebäuden, die mit geringerem Grenzabstand vor Inkrafttreten der Bauordnung errichtet wurden, gilt der Gebäudeabstand als eingehalten, wenn der eigene bauordnungsgemässe Grenzabstand gewahrt ist.
- 6 Beträgt die Gebäudelänge in der Wohnzone WA mehr als 15 m bzw. in der Wohnzone WB mehr als 20 m, so ist der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge zu vergrössern Nebenbauten gemäss Art. 13 werden bei der Bemessung des Mehrlängenzuschlages nicht berücksichtigt.
- 7 Bei seitlich gegliederten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt. Zurückliegende Fassadenteile werden durch vorspringende Teile hindurch bis zur äussersten sichtbaren Gebäudekante in oder vor der Fassadenflucht gemessen.

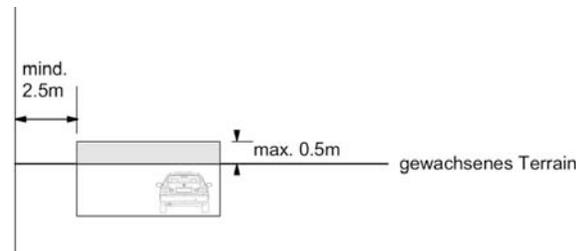
zu Art. 10
Vorspringende Gebäude-
teile



zu Art. 11
Nebenbauten



zu Art. 12
Tiefbauten



Ausladungen und
Abstände

Art. 10 Vorspringende Gebäudeteile

1 Über den vorgeschriebenen Grenzabstand vorspringende Gebäudeteile über Terrain, wie Dachvorsprünge, offene Balkone, Aussenkamäne und dergleichen, sind nur bis zu einer maximalen Ausladung von 1.5 m ab äusserster Gebäudeflucht gemessen zulässig.

2 Über Terrain befindliche geschlossene Vorbauten bis zu einer Ausladung von 1.5 m, wie Erker und dergleichen, müssen sich in der Höhe auf ein Geschoss beschränken und dürfen nicht mehr als 2/5 der Fassadenlänge einnehmen.

3 Der baugesetzliche Mindestgrenzabstand von 2.5 m ist in allen Fällen einzuhalten.

4 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baugesetzes über Ausladungen bei Baulinien (Art. 16 Abs. 2 und 3 BauG).

Abmessungen, Abstände
und Ausmass

Art. 11 Nebenbauten

1 Nebenbauten sind unbewohnte Gebäudeteile wie Garagen, Gerätehäuschen, Pergolen u. dgl.

Sie dürfen eine Gebäudegrundfläche bis 50 m², eine Gebäudehöhe bis 3.5 m und eine Firsthöhe bis 5 m aufweisen.

2 Gegen Nachbargrundstücke ist der baugesetzliche Mindestgrenzabstand von 2.5 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Gemeinderates kann dieser Abstand im Einverständnis der beteiligten Grundeigentümer reduziert werden; bei Reduktion eines solchen Abstandes zu einem Gebäude gilt die Kleinbaute dann als Anbaute und zählt einschliesslich des Abstandes zur Gebäudelänge.

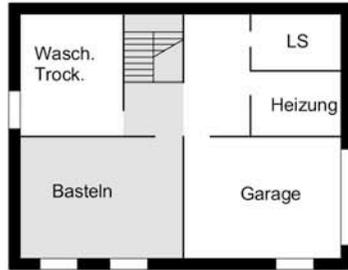
Höhe und Abstände

Art. 12 Tiefbauten

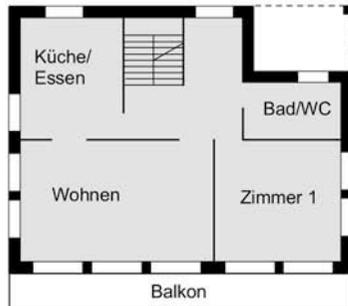
Tiefbauten dürfen das gewachsene Terrain nicht mehr als 0.5 m überragen. Sie dürfen mit Zustimmung des Gemeinderates bis auf 2.5 m und mit Zustimmung des Nachbarn direkt an die Grenze erstellt werden, vorbehaltlich von Baulinien und Mindestabstand von öffentlichem Grund.

zu Art. 13
Baudichte
(Ausnutzungsziffer)

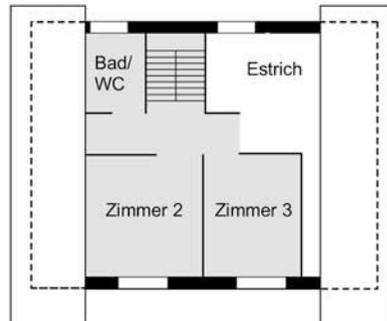
Anrechenbare Geschossflächen:



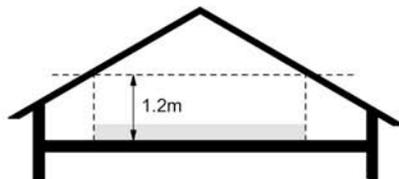
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Anrechenbare Geschossfläche und anrechenbare Landfläche

Art. 13 Baudichte (Ausnutzungsziffer)

1 In den Wohnzonen WA und WB wird die Baudichte durch die Ausnutzungsziffer festgelegt.

2 Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche (GF) und der anrechenbaren Landfläche.

3 Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, die für den dauernden Aufenthalt zu Wohn- und Arbeitszwecken geeignet sind. Dazu gehören auch Bastel-, Hobby- und Wellnessräume sowie beheizte Wintergärten.

Nicht anrechenbar sind:

- Querschnitte der Aussenwände;
- Ausgebaute Flächen in Dachgeschossen mit einer Raumhöhe von weniger als 1.2 m;
- Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern;
- Keller-, Estrich-, Heizungs-, Abstell- und Trockenräume sowie Waschküchen;
- Korridore, Laubengänge, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- unbeheizte Wintergärten
- offene Balkone, offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen

4 Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten und baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile.

Nicht anrechenbar sind:

die für die öffentliche Erschliessung notwendigen Verkehrsanlagen, Freihaltezone, Wald und Gewässer.

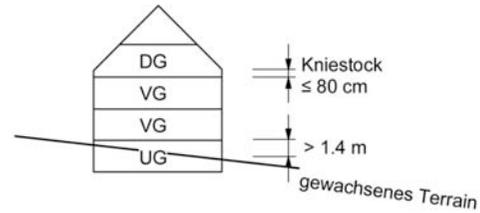
5 Die anrechenbare Landfläche kann für jeden Pflichtabstellplatz, der in einer unterirdischen Einstellhalle angelegt wird, um 10 m² vergrössert werden.

6 Die zulässigen Ausnutzungsziffern dürfen durch Ausnutzungsübertragungen innerhalb derselben Wohnzone um höchstens 10% überschritten werden, wenn auf angrenzenden Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Grundbucheintrag sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.

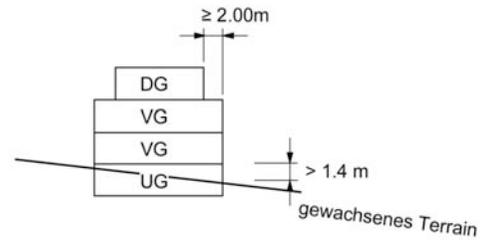
7 Wege die nicht für den motorisierten Verkehr bestimmt sind und eine Breite von maximal 3.0m haben, haben die nachbarschaftliche Beziehung unter Grundstücken nicht auf.

zu Art. 14
Geschosszahl

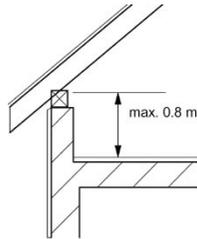
Definition der Unter-, Voll- und Dachgeschosse:



Attikageschosse



Kniestock



Vollgeschosse, Unter-
geschosse und Dach-
geschosse

Art. 14 Geschosszahl

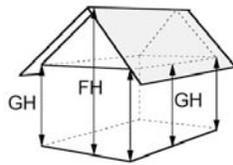
1 Vollgeschosse sind Stockwerke, die ganz über dem gewachsenen Boden und unter dem Dachgeschoss liegen.

2 Untergeschosse, die das gewachsene Terrain in ebenem Gelände um mehr als 0.8 m, in geneigtem Gelände talseitig um mehr als 1.4 m übersteigen, gelten als Vollgeschosse.

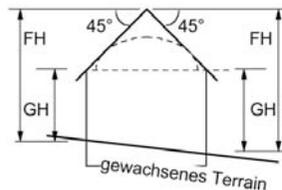
3 Als Dachgeschosse gelten Stockwerke, die einen Kniestock von maximal 0.8 m Höhe aufweisen. Attikageschosse gelten ebenfalls als Dachgeschosse, wenn sie an den beiden längeren Gebäudeseiten um mindestens 2 m von den Fassadenfluchten der darunterliegenden Geschosse zurückversetzt sind.

zu Art. 15
Gebäudehöhe, Firsthöhe

Messweise der Gebäudehöhe:
Messweise der Firsthöhe:



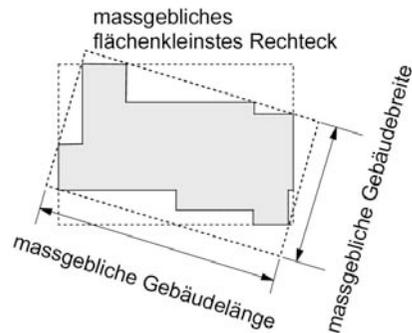
Gebäudehöhe ist an allen
Fassadenteilen einzuhalten



GH = Gebäudehöhe
FH = Firsthöhe

zu Art. 16
Gebäuelänge

Messweise der Gebäuelänge:



Um das Gebäude können zwei verschiedene Rechtecke gelegt werden. Massgebend für die Gebäuelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks welches um das Gebäude gelegt werden kann.

Messweise Gebäude- und
Firsthöhe

Art. 15 Gebäudehöhe, Firsthöhe

1 Als Gebäudehöhe gilt bei Schrägdächern die Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassade und dem gewachsenen Terrain. Bei anderen Dachformen ergibt sich die Schnittlinie mit der Fassade durch eine unter 45° Neigung an die Dachfläche gelegte fiktive Ebene.

2 Als Firsthöhe gilt die Höhendifferenz zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche und dem gewachsenen Terrain.

3 Bei gestaffelten Bauten wird die Höhe für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen.

Messweise Gebäuelänge

Art. 16 Gebäuelänge

1 Als massgebliche Gebäuelänge gilt die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welche die senkrecht auf den Erdboden projizierte grösste Gebäudeumfassung umschreibt.

2 Nebenbauten sind anzurechnen, wenn sie mit einem Hauptgebäude zusammengebaut sind.

3 Oberirdische Vorsprünge, offene und überdeckte Hauseingänge, Dachvorsprünge, Erker sowie Balkone und Laubengänge werden an die grösste Gebäudeumfassung angerechnet, sofern ihre Ausladung 1.5 m übersteigt.

zu Art. 17
Abstellplätze
Bestimmung des Grenz-
bedarfs (VSS-Norm)

Als Grenzbedarf für Personenwagen-Parkplätze wird diejenige Anzahl Parkplätze bezeichnet, die notwendig ist, wenn ein Gebiet ausschliesslich mit dem Personenwagen erschlossen wird. Er berücksichtigt einen für den Fahrtzweck üblichen Anteil an Velo/Mofa- und Fussgängerverkehr. Der Grenzbedarf ist abhängig von der Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks. Doppelnutzungen von Parkplätzen sind bei dessen Ermittlung zu berücksichtigen.
Die nachfolgenden Bedarfswerte stützen sich auf heute übliche Normwerte und den Grenzbedarf gemäss VSS-Norm.

Nutzungsart	Parkplätze für	
	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher oder Kunden
Wohnen	1 PP/ 80 m2 mGF oder 1PP/Wohnung	+ 10% der Bewohner- PP
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/ 150 m2 mGF	1 PP/ 30 m2 mGF ²
Nicht Lebensmittel	1 PP/ 200 m2 mGF	1 PP/ 70 m2 mGF ²
Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP/ 40 Sitzplätze	1 PP/ 6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säle	-	1 PP/ 10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/ 2 Zimmer
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Betriebe¹		
Publikumsorientierte Betriebe ³	1 PP/ 80 m2 mGF	1 PP/ 100 m2 mGF
Nicht publikumsorientierte Betriebe	1 PP/ 80 m2 mGF	1 PP/ 300 m2 mGF
Industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/ 150 m2 mGF	1 PP/ 750 m2 mGF
Lagerflächen	1 PP/ 300 m2 mGF	- ²
Spezialnutzungen		
Einkaufszentren	1 PP/ 250 m2 mGF	1 PP/ 60 m2 mGF
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen, öffentlicher Verkehr	⁴	⁴

¹ gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern
² Güterumschlag separat
³ Z. Bsp. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
⁴ werden von Fall zu Fall bestimmt (VSS-Norm)
mGF = massgebliche Geschossfläche

zu Art. 18
Kinderspielplätze

vgl. Art. 37 Baugesetz: Spielplätze, Grün- und Ruheflächen

III Abstellplätze und Kinderspielplätze

Art. 17 Abstellplätze

Erstellungspflicht und besondere Verhältnisse

1 Bei Neu- und Umbauten sind für die Gebäudebenützer auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach folgenden Bedarfswerten bereitzustellen.

Nutzung:	Bewohner und Beschäftigte:	Besucher und Kunden:
Wohnungen	1 PP pro 80 m2 GF, mindestens aber 1 PP pro Wohnung	1 PP pro 4 Wohnun- gen in Mehrfamilien- häusern
Büros, Dienstleis- tungen	1 PP pro 80 m2 GF	1 PP pro 120 m2 GF
Gewerbebetriebe	1 PP pro 120 m2 GF	1 PP pro 120 m2 GF
Restaurants	1 PP pro 50 Sitz- plätze	1 PP pro 5 Sitz- plätze

GF = anrechenbare Geschossfläche

2 Bei anderen Nutzungen richtet sich die Anzahl zu erstellender Abstellplätze nach den Normen des VSS oder nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen.

3 Wo besondere Verhältnisse die Schaffung von Parkgelegenheiten aussergewöhnlich erschweren oder verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, kann dem Bauherrn die Verpflichtung auferlegt werden, sich in der Nähe des Baugrundstückes an einer öffentlichen oder privaten Parkierungsanlage zu beteiligen. Ist das nicht möglich, hat er der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten, die den Ausgleich zwischen baupflichtigen und nicht baupflichtigen Eigentümern herstellt.

Art. 18 Kinderspielplätze

Erstellungspflicht

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und Gruppensiedlungen ab 6 Wohneinheiten sind auf privatem Grund und abseits vom Verkehr besonnte Kinderspielplätze anzulegen. Die Spielflächen haben mindestens 1/20 der gesamten Geschossfläche zu betragen.

zu Art. 19
Planungsinstrumente

Die Gemeinde hat im Rahmen von Art. 6 des Baugesetzes ihre Nutzungsplanung anzuordnen und auf übergeordnete Vorschriften abzustimmen.
vgl. Art. 7 Baugesetz: Bauordnung
vgl. Art. 8 Baugesetz: Zonenplan

zu Art. 20
Zonenarten

Art. 14 des RPG unterscheidet primär Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen. Der Kanton ermöglicht das festlegen von weiteren Nutzungszonen (Art. 8 Baugesetz).

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt:

- durch den Gemeinderat in den Bauzonen
- durch den Kanton in der Landwirtschaftszone; massgebend für die Beurteilung sind Art. 16 und 24 RPG
- durch den Gemeinderat und oder Kanton in den Schutzzonen
- durch die kantonalen Forstorgane im Wald

C Nutzungsordnung

I Allgemeines

Art. 19 Planungsinstrumente

Die Gemeinde ordnet die Nutzung ihres Gebietes durch:

- Bauordnung
- Zonenplan
- Bau- und übrige Strassenlinien sowie Waldabstandslinien
- Quartierpläne

II Zonenplan

Art. 20 Zonenarten

1 Das Gebiet der Gemeinde wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt:

- Bauzonen
 - Dorfkernzone
 - Wohnzone mit geringer Ausnützung
 - Wohnzone mit höherer Ausnützung
 - Zone für öffentliche Bauten, Anlagen, Grünflächen
- Landwirtschaftszone
- Schutzzonen
 - Naturschutzzone
 - Gewässer
- Weitere Zonen
 - Freihaltezone
 - Verkehrsflächen
- Nutzungsüberlagerungen
 - Archäologische Fundstellen
 - Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume
 - Naturobjekte
 - Landschaftsschutzzone
 - Umgebungsschutzzone
 - Reservezone
- Weitere Informationen
 - Wald

2 Die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen sind im rechtsgültigen Original - Zonenplan Massstab 1:5000 festgelegt. Dieser Plan ist Bestandteil der Bauordnung und liegt in der Gemeindekanzlei öffentlich auf.

Ordnung der Gebiets-
nutzung

Zonen, Nutzungsüberlage-
rungen und weitere
Informationen

zu Art. 21
Höchst- und Mindestmasse

Den Bauzonen müssen laut Art. 44 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet werden.
Belastungsgrenzwerte für Strassen- und Eisenbahnlärm gemäss Anhang 3 bzw. 4 der LSV:

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

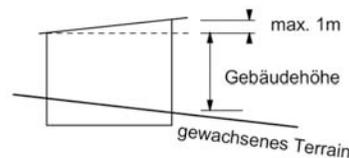
Die Empfindlichkeitsstufen bestimmen, wie empfindlich Nutzungszonen gegenüber Lärmimmissionen sind. Die Belastungsgrenzwerte gelten nur bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen. Referenzpunkt ist die Mitte des offenen Fensters. Die Belastungsgrenzwerte sind in der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) für sämtliche ES abschliessend geregelt.

Baugesuche für Wohnbauten und andere lärmempfindliche Nutzungen im Emissionsbereich von grösseren Lärmquellen müssen einen Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte enthalten. Es empfiehlt sich, möglichst frühzeitig in dieser Angelegenheit mit der Baubehörde in Kontakt zu treten.

Als nicht störendes Gewerbe gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.

Als mässig störendes Gewerbe gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

Pultdächer



Art. 21 Höchst- und Mindestmasse

		Zahl der Vollgeschosse	Dachgeschosse	Untergeschosse	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäudelänge	Grosser Grenzabstand	Kleiner Grenzabstand	Ausnutzungszyiffer	Mehrlängenzuschlag	Immissionsmass	Empfindlichkeitsstufe LSV
		max.	max.	max.	max.	max.	max.	min.	max.				
		D	Dorfkernzone	3 ²	1	1	8.5 m	15 m	-	-	-	-	
WA	Wohnzone mit geringer Ausnützung	2	1	1	6.5 m ³	9.5 m	25 m	8 m	4 m	0.40 ¹	1/4 ab 15 m	nicht störend	II
WB	Wohnzone mit höherer Ausnützung	3	1	1	9.5 m ³	13 m	30 m	8 m	5 m	0.55 ¹	1/4 ab 20 m	nicht störend	II
ÖBA	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	nicht ⁴ störend mässig störend	II ⁴ III

¹ Reihbauweise und Verdichtung siehe Art. 39

² das dritte Geschoss darf nur im Dachgeschoss ausgebaut werden, wobei die Kniestockhöhe mehr als 0.8 m betragen darf

³ Bei Pultdächern darf auf einer Gebäudeseite die festgelegte Gebäudehöhe um maximal 1.0 m erhöht werden.

⁴ Die Schulanlage wird der ES II und der Schiessstand der ES III zugeteilt

zu Art. 22
Dorfkernzone

Merkmale für die Einordnung von Neubauten:

Die Stellung eines Gebäudes wird definiert durch die Lage seiner Grundfläche zu einer Strasse, einem Platz oder einem anderen Gebäude.

Die Form bzw. der Kubus eines Gebäudes wird bestimmt durch die Abmessung von Grundfläche, Gebäudehöhe, Firsthöhe und der Dachform.

Unter der Struktur bzw. der Gliederung der Aussenflächen sind die charakteristischen Gestaltungsmerkmale eines Gebäudes zu verstehen, z.B. Wohn- und Stallteil, Konstruktionsaufbau, Fensterverteilung, Sockel, Lauben oder Dachaufbauten.

Unter die Substanz fallen die eigentlichen schutzwürdigen Bestandteile eines Gebäudes, z.B. Riegel- und Dachkonstruktion, Fassadenmauerwerk, Gewölbe, Täferungen, Türen oder Kachelöfen.

Die Umgebung wird im Strassenraum wie in den rückwärtigen Bereichen oft geprägt von der Nutzung der Gebäude, z.B. durch Vorgärten, Obstgärten, Bäume, Miststöße, Gartenmauern, Zäune, Beläge oder Brunnen.



III Zonenvorschriften

a) Bauzonen

Art. 22 Dorfkernzone

Grundsatz

1 In der Dorfkernzone wird die Erhaltung und zweckdienliche Erneuerung des alten Dorfkerns angestrebt.

2 Die Erhaltung, Pflege und Sanierung des Ortsbildes ist, wenn nicht triftige, sorgfältig abgewogene Gründe oder Untersuchungen dagegen sprechen, ohne den Abbruch von wichtigen Bauten, Häusergruppen oder Strassenzeilen zu erreichen.

3 Die allgemein geltenden Höchst- und Mindestmasse können im Einzelfall vom Gemeinderat abgeändert werden, wenn dadurch eine bessere Einpassung ins Ortsbild erzielt wird und keine gewichtigen öffentlichen Interessen sowie keine überwiegende nachbarliche Interessen verletzt sind.

Zulässige Nutzungen

4 In der Dorkernzone sind Wohnbauten, Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten, landwirtschaftliche Betriebe, Ladengeschäfte und Gaststätten zugelassen.

5 Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn das Gewerbe im Gebäudeinnern betrieben wird.

Kehlgeschosse dürfen nur soweit ausgebaut werden, als sie von der Giebelseite her ausreichend belichtet und belüftet werden können.

Gestaltung im Allgemeinen

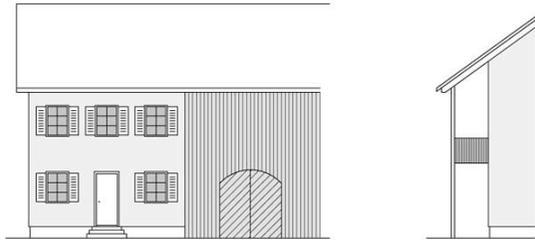
6 Bauten, Teile von solchen, bauliche Einrichtungen und Aussenrenovationen, die sich in ihrer Erscheinung und Farbgebung nicht in das Ortsbild einfügen oder die Einheitlichkeit der Siedlung nicht wahren, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

7 Für die Einordnung in das Dorf-, Quartier- und Strassenbild massgebend sind die Gestaltung und Anordnung folgender Elemente:

- Stellung und Form des Gebäudes;
- Gliederung der Aussenflächen (Fassaden und Dach), Material und Farbwahl. Dabei sind Sockelgeschoss, Dachrand, Balkone, Erker und Dachaufbauten von besonderer Bedeutung;
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenraum, insbesondere die Begrenzung gegenüber dem Strassenraum, die Bepflanzung, Begrünung, Platzbefestigung usw.

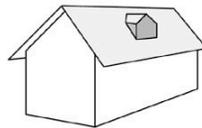
Gestaltung der Fassaden

Laubengang

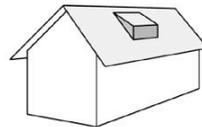


Gestaltung der Dächer

Giebellukarne



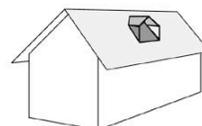
Schleppgaube



Dachflächenfenster

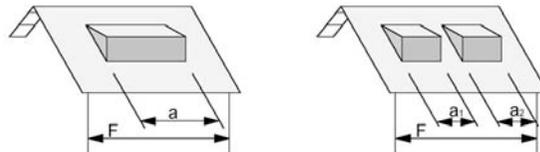


Dacheinschnitt überdacht



Bei einer Bodenfläche von 50 m² im Dachgeschoss sind Dachflächenfenster bis zu 5 m² zulässig; z.B. 5 Dachflächenfenster von je 1.0 m².

Zulässige Länge von Dachaufbauten



F = Fassadenlänge
Länge des Dachaufbaus a = max. 1/2 F
Länge aller Dachaufbauten a₁ + a₂ = max. 1/2 F

Gestaltung der Fassaden

8 Verputz und Bemalung sind in einer für das Ortsbild charakteristischen Art zu gestalten.

9 Fenster und Türen sind so zu gestalten, dass sie dem Gepräge des Ortsbildes entsprechen.

Gestaltung der Dächer

10 Es sind nur mit Ziegeln, vorzugsweise mit Biberschwanzziegeln, eingedeckte Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° gestattet.

11 Dachaufbauten sind in der Regel in ortskernüblicher Form und Grösse auszuführen. Ortskernüblich sind namentlich Giebellukarnen und Schleppgauben. Dachaufbauten sind in der unteren Dachhälfte anzuordnen; sie dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge betragen und nicht massiert angeordnet werden. Dachaufbauten müssen in Form, Lage und Grösse in einer ausgewogenen Proportion zum Hauptdach stehen.

12 Es sind nur überdachte Dacheinschnitte zulässig. Die Überdachung ist als Giebellukarne oder Schleppgaube auszubilden und wie das Hauptdach einzudecken.

13 Einzelne Dachflächenfenster sind bis 10% der bewohnten Bodenfläche im Dachgeschoss zulässig. Mindestens aber 1.5 m² wobei die Maximalgrösse pro Dachflächenfenster 1.0 m² Glaslichtfläche nicht überschreiten darf.

Gestaltung weiterer Bauten und Bauteile

14 Siloanlagen, Wintergärten, Sonnenkollektoren, andere passive Energieträger, Empfangsanlagen etc. müssen sich gestalterisch gut eingliedern.

zu Art. 23
Wohnzonen

*Für die Wohnzonen gelten die Höchst- und Mindestmasse gemäss Art. 22. Im Rahmen der Sonderbauweise von Art. 39/40 der Bauordnung ist verdichtetes Bauen und sind Terrassenhäuser möglich.
Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften gemäss Art. 27 - 47 und die Vorschriften zum Schutz der Gesundheit § 19-20 der kantonalen Bauverordnung.*

zu Art. 24
Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen

Gemäss Art. 9 des Baugesetzes ist diese Zone bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen, wie Schulhäuser, Verwaltungsgebäude, Kirchen, Friedhöfe oder Spiel- und Sportplätze sowie Grünflächen und Parkanlagen.

Zu Art. 25
Landwirtschaftszone

In der Landwirtschaftszone sind nur Bauten und Anlagen zulässig die standortgebunden und für die Bewirtschaftung der Zone notwendig sind. Für die Beurteilung von Bauvorhaben sind insbesondere Art. 16 und 24 RPG massgebend.

zu Art. 26
Naturschutzzone

Schützenswerte Landschaften, Erholungsräume und Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler sind zu schützen und, wo das allgemeine Interesse überwiegt, ungeschmälert zu erhalten. Soweit möglich, sind sie der Allgemeinheit zugänglich zu machen. (Art. 1 des Natur- und Heimatschutzgesetzes)

Die Gemeinden erstellen und führen ein Inventar der Schutz-zonen und Schutzobjekte (Art. 6 des Natur- und Heimatschutzgesetzes)

Art. 7 des Natur- und Heimatschutzgesetzes: Inhalt der Schutz-zonen

Art. 8 des Natur- und Heimatschutzgesetzes: Inhalt der Schutzobjekte

Zulässige Nutzungen und Dachgestaltung

Art. 23 Wohnzonen

1 Gestattet sind Wohnbauten, einzelne Ladengeschäfte, Kleingewerbe und kleine Bürobetriebe, deren Betrieb die Wohnverhältnisse der Umgebung nicht beeinträchtigen sowie öffentliche Bauten.

2 Dachaufbauten sind möglichst in der unteren Dachhälfte anzuordnen und dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge betragen.

Art. 24 Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen

In der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen sind Nutzungen zu öffentlichen Zwecken im Sinne des Baugesetzes zulässig.

Zweck

b) Landwirtschaftszone

Art. 25 Landwirtschaftszone

In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, namentlich das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung. Für Wohnbauten sind mit Ausnahme der Ausnützungsziffer die Bestimmungen der Wohnzone mit geringer Ausnützung WA massgebend. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

c) Schutz-zonen

Art. 26 Naturschutzzone

Schutz der Struktur mit der dazugehörenden Pflanzen- und Tierwelt

1 Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz des ausgeschiedenen Gebietes in seiner heutigen Struktur mit der dazugehörenden Pflanzen- und Tierwelt. Weitergehende, auf den spezifischen Zweck abgestimmte Bestimmungen betreffend Unterhalt und Pflege sind im Inventar der Schutz-zonen und Schutzobjekte geregelt und können durch Verfügungen, Erlasse oder privatrechtliche Verträge sichergestellt werden.

2 Bauten und Anlagen, die nicht dem Zonen-zweck dienen, sowie Massnahmen, die den Zustand der Zonen dauernd verändern, sind unzulässig.

zu Art. 27
Gewässer

Weitere Bestimmungen sind im kantonalen Wasserwirtschaftsgesetz geregelt. Dieses Gesetz regelt die Nutzung der Gewässer und den Wasserbau. Es gilt für alle ober- und unterirdischen Gewässer. Gewässer und ihre Ufer sind als wichtige Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu schützen. (Art. 1 Wasserwirtschaftsgesetz)
Ufervegetation: siehe § 4 der Naturschutzverordnung

zu Art. 28
Freihaltezone

Als Freihaltezonen sind innerhalb des Siedlungsgebietes und in seiner Umgebung jene Flächen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind oder die ein Natur- und Heimatschutzobjekt bewahren. Ebenso können der Freihaltezone Flächen zugewiesen werden, die der Trennung und Gliederung von Bauzonen oder Dorfteilen dienen.

zu Art. 29
Verkehrsflächen

Vgl. auch Strassengesetz

zu Art. 30
Archäologische Fundstellen

In Art. 8 des Natur- und Heimatschutzgesetzes sind archäologische Fundstätten als schutzwürdige Einzelobjekte aufgeführt.

zu Art. 31
Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume

Grundsätzlich gilt § 19 Abs. 1 der kantonalen Naturschutzverordnung innerhalb und ausserhalb der Bauzone für Bäume und Hecken sowie Strauchgruppen.

zu Art. 32
Naturobjekte

Art. 8 des Natur- und Heimatschutzgesetzes:
Als Schutzobjekte sind Gegenstände zu bezeichnen, deren Schutzwürdigkeit sich aus ihrer Bedeutung als wertvolles Einzelobjekt ergibt.
Darunter fallen namentlich geologische Naturdenkmäler, stehende Gewässer und Wasserläufe, einzelne Bäume und Baumbestände, Hecken, Kleinbiotope und Aussichtspunkte sowie Baudenkmäler, einzelne Gebäudeteile, archäologische Fundstätten und dergleichen.
Die erhaltenswerten Naturobjekte ausserhalb der Naturschutz-zonen sind im Zonenplan gekennzeichnet und im Naturschutz-Inventar zusammen mit den Schutzzielen beschrieben.

Gewässer und Ufer

Art. 27 Gewässer

Die Gewässer und ihre Ufer gelten als Schutzzone im Sinne von Art. 17 des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Bäche dürfen nicht eingedeckt und deren Ufer nicht unnatürlich verbaut werden.

Keine Bauten

d) Weitere Zonen

Art. 28 Freihaltezone

In der Freihaltezone dürfen weder private noch öffentliche Bauten und Anlagen errichtet werden.

Definition

Art. 29 Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen sind Strassen, Wege und Plätze bezeichnet.

Meldepflicht

e) Nutzungsüberlagerungen

Art. 30 Archäologische Fundstellen

Die archäologischen Fundstellen sind vorgängig ihrer Veränderung der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Aushubarbeiten für Neu- und Umbauten sowie Gelände-veränderungen und Erdbewegungen aller Art, innerhalb dieser Zone der Kantonsarchäologie frühzeitig anzuzeigen.

Erhalten und erneuern

Art. 31 Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume

1 Ausserhalb der Bauzone bestehende Hochstamm-Obstgärten, Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und zu erneuern.

2 Hecken und Feldgehölze können - soweit sie nicht als Wald gelten - periodisch massvoll und in Etappen zurückgeschnitten werden.

Schutzobjekte

Art. 32 Naturobjekte

1 Als Naturobjekte werden Landschafts-Elemente bezeichnet, die einen umfassenden Schutz erfordern.

2 Der Gemeinderat stellt schutzwürdige Naturobjekte nach Massgabe des Natur- und Heimatschutzgesetzes unter Schutz.

zu Art. 33
Landschaftsschutzzone

*Art. 7 des Natur- und Heimatschutzgesetzes:
Als Schutzzone sind in der Regel mehrere Grundstücke umfassende, bauliche oder natürliche Gesamterscheinungen auszuscheiden, deren Schutzwürdigkeit sich weniger aus dem Wert ihrer Bestandteile an sich, als besonders aus deren Zusammenwirken zu einem charakteristischen Ganzen ergibt. Darunter fallen namentlich Landschaften, Erholungsräume, Flussufer, Naturreservate, wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen, wertvolle Ortsbilder und dergleichen. Für Schutzzone sind die erforderlichen Schutzziele in Form von Rechtssätzen festzulegen.*

zu Art. 34
Umgebungsschutzzone

Siehe Kommentar Landschaftsschutzzone

zu Art. 35
Reservezone

Reservezone umfassen jene Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll. Reservezone sind Instrumente der Baugebietsetappierung.

Bauten sind analog zu anderen Gebieten ausserhalb der Bauzone nur bei Standortgebundenheit gestützt auf Art. 24 ff. RPG zu bewilligen. Neue landwirtschaftliche Bauten können aber die künftige Nutzung der Reservezone negativ präjudizieren, weshalb keine Neubauten zulässig sind.

zu Art. 36
Wald

Das Bundesgesetz über den Wald setzt sich die flächenmässige Erhaltung des Waldes zum Ziel. Daneben wird grosses Gewicht auf die qualitative Erhaltung des Waldes gelegt. Der Wald soll vor Naturereignissen schützen, dem Menschen als Erholungsraum dienen, für Pflanzen und Tiere Lebensraum darstellen und nicht zuletzt auch wirtschaftlichen Nutzen bringen.

Als Wald gilt jede Fläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist. Als Wald gelten auch Weidwälder, oder Waldlichtungen sowie Grundstücke, welche aufgeforstet werden müssen.

Art. 2 des kantonalen Waldgesetzes umschreibt den Waldbegriff für den Kanton Schaffhausen näher:

Eine mit Waldbäumen und Waldsträuchern bestockte Fläche gilt als Wald, wenn sie folgende quantitativen Minimalerfordernisse aufweist:

- a) 800 m² Fläche mit Einschluss eines 2 m breiten Waldsaumes;*
- b) 12 m Breite mit Einschluss eines je 2 m breiten Waldsaumes;*
- c) auf Einwuchsflächen ein Alter der Bestockung von 20 Jahren.*

Schönheit und Eigenart
erhalten

Art. 33 Landschaftsschutzzone

1 In der Landschaftsschutzzone gelegene Gebiete sind in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart dauernd zu erhalten.

2 Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig, sofern das Schutzziel nicht beeinträchtigt wird. Neue Bauten und Anlagen dürfen innerhalb der Schutzzone nicht errichtet werden.

3 Bestehende natürliche Geländestrukturen wie Erhebungen, Tobel, Hänge, Mulden etc, sowie gewachsene Strukturen wie Terrassierungen usw. dürfen nicht zerstört und Waldränder nicht begradigt werden.

Sorgfältige Einordnung

Art. 34 Umgebungsschutzzone

1 In der Umgebungsschutzzone sind Neu- und Umbauten sorgfältig an das alte Dorfbild anzugliedern. Bauten sind insbesondere bezüglich Stellung, Form und Materialien sorgfältig zu gestalten.

2 Der Gemeinderat kann Auflagen erlassen und Projekte zur Überarbeitung zurückweisen.

Reserve für spätere Bau-
zonenausdehnung

Art. 35 Reservezone

Die Reservezone bezeichnet Gebiete für eine allfällige Ausdehnung des Baugebietes. Bis zu einer Einzonung gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Neue landwirtschaftliche Bauten dürfen jedoch nicht erstellt werden.

Waldgrenzen und Waldab-
stand

f) Weitere Informationen

Art. 36 Wald

1 Der Begriff des Waldes wird im Bundesgesetz über den Wald umschrieben. Die im Zonenplan eingezeichneten Waldgrenzen sind nicht rechtsverbindlich.

2 Wo keine Baulinien bestehen, gilt innerhalb der Bauzone ein minimaler Waldabstand von 10 m.

zu Art. 37
Aufstellung und Änderung

*vgl. Baugesetz Art. 12-16: Baulinienplan
vgl. Baugesetz Art. 17-20: Quartierplan*

zu Art. 38
Quartierplan

Der Quartierplan legt die Erschliessung oder Gestaltung eines Teilgebietes der Gemeinde fest. Der haushälterischen Nutzung des Bodens, dem umweltschonenden energiesparenden sowie architektonisch guten Bauen und den Fuss- und Radwegverbindungen ist dabei besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

zu Art. 39
Verdichtete Bauweise

*vgl. Art. 33 Baugesetz: Anbaurecht und verdichtete Siedlungsformen
Die verdichtete Bauweise soll einen haushälterischen Umgang mit dem Boden ermöglichen. Die Bauten müssen bezüglich Wohnqualität und Energiestandart erhöhte Anforderungen erfüllen. Bei der Beurteilung sind insbesondere die Beziehungen zum Orts- und Landschaftsbild, der architektonische Ausdruck und die Gestaltung der Freiflächen zu beachten.*

D Überbauungsordnung

I Baulinien- und Quartierplan

Art. 37 Aufstellung und Änderung

Beschluss

Der Gemeinderat beschliesst Baulinien- und Quartierpläne im Rahmen des kantonalen Rechtes.

Art. 38 Der private Quartierplan

Verfahren

Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten aufgestellt werden, sind vom Gemeinderat zu beschliessen. Sie sind nach den gleichen Verfahrensvorschriften zu behandeln wie die amtlichen Quartierpläne und bedürfen auch der Genehmigung durch das Baudepartement.

II Sonderbauweise

Art. 39 Verdichtete Bauweise

Zweck und Voraussetzungen

1 In der Zone WA und WB ist ein verdichtetes Bauen aufgrund der Regelbauweise zugelassen.

2 Die verdichtete Bauweise bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens bei gleichzeitiger Erzielung einer hohen Wohnqualität.

3 Die verdichtete Bauweise hat folgende Forderungen zu erfüllen, welche durch die Bauherrschaft nachzuweisen sind:

a) halboffene und geschlossene Bauweise für zusammenhängende Gebäudegruppen. Bei halboffener Bauweise müssen benachbarte Bauten seitlich zu einer Reihe zusammengebaut werden. Die Reihe muss mindestens 3 Hauptbauten umfassen.

b) Die Bauten sind rücksichtsvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einzuordnen. Eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität der Bauten und Freiflächen muss erreicht werden,

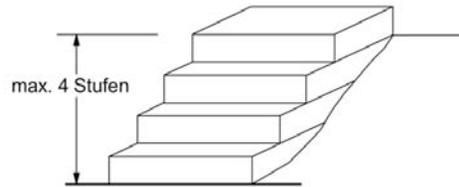
c) Durch die Autoabstellflächen darf weder die Qualität der Siedlung noch deren Umgebung beeinträchtigt werden.

d) Die Energie ist optimal zu nutzen. Die Bauten müssen den MINERGIE-Baustandard erfüllen.

e) Schaffung von gemeinschaftlichen Bereichen wie Spielplätze, Grünanlagen, Gemeinschaftsanlagen.

4 Die Gebäudegruppe hat mindestens 6 Wohneinheiten zu umfassen.

zu Art. 40
Terrassenhäuser



zu Art. 41
Vorzeitige Erschliessung

vgl. Art. 29 Baugesetz: Private Erschliessung
vgl. § 4 ff. der Verordnung zum Baugesetz: Nachweis der Erschliessung

Zulässigkeit

Voraussetzungen

5 Höchst- und Mindestmasse bei verdichteter Bauweise:

Zone	Ausnützungsziffer		Gebäudelänge
	höchstens	mindestens	
WA	0.45	0.40	frei
WB	0.60	0.55	frei

6 Der Gebäudeabstand innerhalb einer solchen Überbauung darf bis auf 3.0 m herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 40 Terrassenhäuser

- 1 Terrassenhäuser sind nur in der Wohnzone WA zulässig.
- 2 Terrassenhäuser dürfen maximal vier Stufen mit Voll-, Dach- oder Untergeschossen umfassen.

E Baulanderschliessung

Art. 41 Vorzeitige Erschliessung

- 1 Auf Grundstücken der Bauzone, die nicht erschlossen sind, dürfen Bauten nur errichtet werden, wenn der Bauherr die Erschliessung auf eigene Rechnung und nach den Vorschriften der Gemeinde ausführt.
- 2 Die Gemeinde übernimmt die Aufsicht und Koordination für die öffentlichen Erschliessungsanlagen (Wie EKS, Gemeinschaftsantenne usw.).
- 3 Das Verfahren zur Rückerstattung der Kostenanteile der Gemeinde und der übrigen Grundeigentümer richtet sich nach den Vorschriften der kantonalen Erschliessungsverordnung, soweit eine Beitragsverordnung nichts anderes vorsieht.
- 4 Zuständig für die Bewilligung der vorzeitigen Erschliessung ist der Gemeinderat.

Die bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen ergeben sich aus Art. 54 BauG

Der Inhalt der Baugesuche ergibt sich aus Art. 58 BauG. Mit der Einreichung des Baugesuches ist auf dem Baugrundstück eine Aussteckung vorzunehmen. Die Anforderungen ergeben sich aus Art. 58 BauG.

Bewilligungspflichtige
Sachverhalte

F Verschiedene Bestimmungen

I Baubewilligung

Art. 42 Bewilligungspflicht

1 Der Baubewilligung bedürfen sämtliche Vorkehren, worauf sich die in dieser Bauordnung enthaltenen Vorschriften beziehen.

Darunter fallen insbesondere:

- a) neue Hoch- und Tiefbauten sowie Um- und Anbauten an bestehende Bauten
- b) der Abbruch von Bauten
- c) die Änderung der Zweckbestimmung einer Baute oder Anlage
- d) Parzellierungen und Ausnützungsübertragungen innerhalb der Bauzone
- e) Terrainveränderungen, wie Auffüllungen und Abgrabungen
- f) die Errichtung von Stützmauern, Jauchegruben, Einfriedungen und dergleichen
- g) Materialaufstapelungen wie Autoablagerungsplätze, Altmateriallager und dergleichen
- h) Aussenantennen, Sonnenkollektoren und ähnliche nach aussen in Erscheinung tretende Vorrichtungen
- i) Reklamen, Schaukästen, Selbstbedienungsautomaten und dergleichen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten
- k) Änderungen an Fassaden, Fenstern und Dächern in der Dorfkernzone
- l) Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- m) Kleintierställe, Gartenhäuschen usw.

2 Baugesuche haben den Anforderungen des Baugesetzes (Art. 58+59) zu entsprechen

zu Art. 43
Art der Kontrollen

vgl. Art. 74 Abs. 3 des Baugesetzes: Baukontrolle

zu Art. 44
Vereinfachtes Verfahren

*vgl. Art. 11 Abs. 4/5 des Baugesetzes:
Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen für kleinere Änderungen des Zonenplans ein vereinfachtes Verfahren vorsehen und den Gemeinderat zur Beschlussfassung für zuständig erklären. Gegen die Änderung von Zonenplänen kann Rekurs beim Regierungsrat erheben, wer davon berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses dartut. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen.*

zu Art. 45
Strafbestimmungen

vgl. Art. 85-87 des Baugesetze: Sanktionen

zu Art. 46
Schlussbestimmungen

vgl. Art. 80 ff. des Baugesetzes: Ausführungs-, Übergangs- und Schlussbestimmungen

II Baukontrollen

Art. 43 Art der Kontrollen

Kontrollanmeldungen

Dem Baureferat sind rechtzeitig schriftlich zur Kontrolle anzumelden:

- a) die Errichtung des Schnurgerüstes und Festlegung der Höhenlage
- b) die Kanalisation und deren Anschlüsse an die Leitung der Gemeinde
- c) die Vollendung des Rohbaus
- d) die Bezugsbereitschaft
- e) Baugerüst im Bereich des öffentlichen Grundes
- f) die Umgebungsgestaltung

III Änderungskompetenz

Art. 44 Vereinfachtes Verfahren

Kleine Zonenplanänderungen

Der Gemeinderat kann kleinere Änderungen des Zonenplanes im vereinfachten Verfahren beschliessen (Art. 11 Abs. 4 BauG). Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören.

Art. 45 Strafbestimmungen

Übertretungen

Übertretungen dieser Bauordnung werden gemäss Baugesetz geahndet.

IV Inkrafttreten

Art. 46 Schlussbestimmungen

Genehmigung

1 Diese Bauordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 3. Juni 1994, werden aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:
30. November 2005

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindegemeinschaft:

sig. Ch. Amsler sig. A. Ritzmann

Vom Regierungsrat genehmigt am:
14. Februar 2006

Der Staatsschreiber:

sig. Dr. R. Dubach

Anhang

- I. Gesetze
- II. Abstände für Pflanzen und Einfriedungen
- III. Stichwortverzeichnis

Anhang I

Gesetze

Verzeichnis der hauptsächlich massgebenden Gesetze und Verordnungen

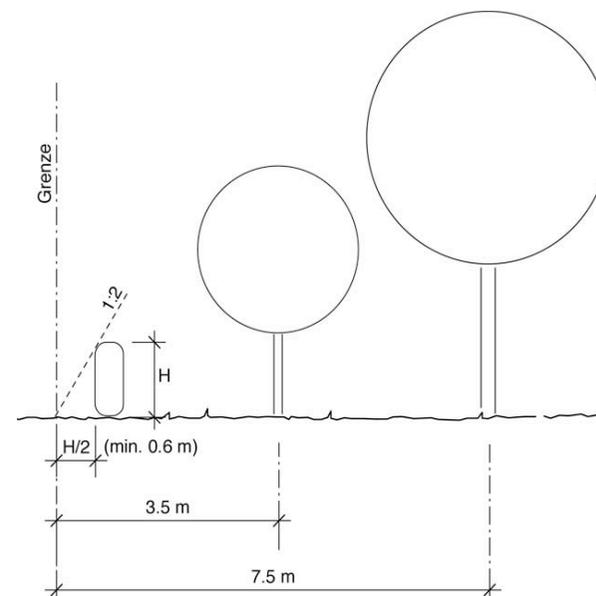
Bund	SR 159.3	Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)
	SR 700	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
	SR 700.1	Verordnung über die Raumplanung (RPV)
	SR 814.01	Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
	SR 814.011	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV)
	SR 814.20	Gewässerschutzgesetz
	SR 814.41	Lärmschutzverordnung (LSV)
	SR 814.318.142.1	Luftreinhalteverordnung (LRV)
	SR 921.0	Waldgesetz (WAG)
	Kanton	SHR 120.100
SHR 210.100		Einführungsgesetz zum ZGB
SHR 451.100		Gesetz über den Natur- und Heimatschutz
SHR 451.101		Naturschutzverordnung
SHR 700.100		Baugesetz
SHR 700.101		Verordnung zum Baugesetz (BauV)
SHR 700.108		Baubewilligungsverordnung
SHR 700.401		Energiehaushaltverordnung (EHV)
SHR 721.100		Wasserwirtschaftsgesetz
SHR 721.103		Verordnung zum Wasserwirtschaftsgesetz
SHR 725.100		Strassengesetz
SHR 725.101		Strassenverordnung
SHR 741.011		Kantonale Strassenverkehrsverordnung
SHR 814.101		Kantonale Umweltschutzverordnung, USGVV
SHR 814.200		Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz
SHR 814.201		kantonale Gewässerschutzverordnung
SHR 921.100		kantonales Waldgesetz
SHR 921.101	kantonale Waldverordnung (kWVaV)	
Gemeinde		Verfassung der Gemeinde Stetten

Anhang II

Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen gemäss § 93a EG ZGB

1 Der Mindestabstand von der Grenze beträgt für neue Anpflanzungen bei:

- | | |
|--|-------|
| a) Waldbäumen | 7.5 m |
| b) Grossen Zierbäumen | 7.5 m |
| c) Nussbäumen | 7.5 m |
| d) hochstämmigen Obstbäumen | 3.5 m |
| e) kleinen Zier- und Nutzbäumen, Sträuchern sowie Hecken die Hälfte ihrer Höhe, mind. aber | 0,6 m |



2 Grenzt ein Flurgrundstück an die Rebzone, so betragen die Mindestabstände gemäss Abs. 1 Ziff. a) bis d) 7,5 m.

3 Gegenüber Waldgrundstücken ist für Anpflanzungen nach Abs. 1 kein Mindestabstand einzuhalten.

4 Für neue Reb- und Intensivobstanlagen beträgt der Mindestabstand die Hälfte ihres Reihenabstandes, mindestens aber 60 cm für Reb- und 1 m für Intensivobstanlagen.

5 Zur Gewährleistung einer naturnahen Uferbestockung eines öffentlichen Gewässers können die Mindestabstände gemäss Abs. 1 unterschritten werden, wenn die Besonnung der Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Anhang III

Stichwortverzeichnis

	Art. BauO
A	
Abbruch von Bauten	22
Abgrabungen	8
Abstände	
- Grenzabstand, kleiner, grosser	9-12, 21
- Mindestgrenzabstand	10, 11
- Gebäudeabstände	9, 39
- bei Nebenbauten	11
- Mehrlängenzuschlag	9, 21
Abstellplätze	13, 17
Abstellräume	13
Anrechenbare Geschossfläche	13
Archäologische Fundstellen	20, 30
Attikageschosse	
siehe Dachgeschosse	
Aufbauten	
siehe Dachaufbauten	
Aufschüttungen	8
Ausfahrten	22
Ausnutzungsziffer	
siehe Baudichte	
Aussenraum	22
B	
Balkone	
siehe Gebäudeteile, vorspringende	
Bastel-/ Hobbyräume	13
Baubewilligung	3, 6
Baubehörde	3, 4
Baudichte	13, 39
Baugesuch	4, 5
Baukommission	4
Baukontrollen	43
Baulanderschliessung	41
Baulinien	10, 12, 19, 36
Baulinienpläne	37
Bauweise, verdichtete	39
Bauzonen	20
Bepflanzung	22
Besondere Überbauungsarten	
siehe Terrassenhäuser	
Besucherabstellplätze	
siehe Abstellplätze	

D	Dachaufbauten	22, 23
	Dacheinschnitte	22
	Dachflächenfenster	22
	Dachformen	7, 16, 22
	Dachgeschosse	13, 14, 21, 40
	Dachvorsprünge	10, 16
	Dorfkernzone	8, 20-22
E	Einfügung ins Ortsbild	1, 22
	Einzelbäume	
	siehe Hecken	
	Empfindlichkeitsstufen	21
	Erker	
	siehe Gebäudeteile, vorspringende	
	Erschliessung	
	siehe Baulanderschliessung	
F	Fachberater	5
	Fahrzeugabstellplätze	
	siehe Abstellplätze	
	Fassaden	7, 22
	Feldgehölze	
	siehe Hecken	
	Firsthöhe	11, 15, 22
	Freihaltezone	13, 20, 28
G	Garageneinfahrten	8
	Garagen	
	siehe Nebenbauten	
	Gartenhäuschen	
	siehe Nebenbauten	
	Gebäudeabstand	
	siehe Abstände	
	Gebäudehöhe	11, 15, 21
	Gebäudelänge	9, 16, 21, 39
	Gebäudeteile, vorspringende	10, 16, 22
	Gemeinschaftsräume	13
	Geschossfläche	13
	Gewässer	13, 20, 27
	Gewerbe	22, 23
	Grenzabstand	
	siehe Abstände	
H	Haus- und Gartenzugänge	
	siehe Kellerzugänge	
	Hecken	20, 31
	Höchstmasse	21, 22
I	Inkrafttreten	46
	Immissionsmass	21

K	Kellerzugänge	8, 14-16
	Kernzone	
	siehe Dorfkernzone	
	Kinderspielplätze	18
	Kleiner Grenzabstand	
	siehe Abstände	
	Kniestockhöhe	14, 21
L	Landfläche	13
	Landschaftsschutzzone	20, 33
	Lärmschutz	
	siehe Empfindlichkeitsstufen	
M	Mehrlängenzuschlag	
	siehe Abstände	
	Mindestausnützung	13
	Mindestmasse	21, 22
N	Naturobjekte	20, 32
	Naturschutzzone	20, 26
	Nebenbauten	9, 11, 16
	Nutzungsbeschränkung	13
	Nutzungsüberlagerung	20, 30-35
O	Ortsbildschutz	
	siehe Schutz d. Orts- und Landschaftsbildes	
	Öffentliche Bauten	
	siehe Zone für öffentlich Bauten, Anlagen, Grünflächen	
P	Parkplätze	
	siehe Abstellplätze	
	Pergola	
	siehe Nebenbauten	
	Planungsinstrument	19
	Pultdächer	21
Q	Quartierplan	19, 37-38
R	Reservezone	20, 35
S	Schlussbestimmungen	46
	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	1, 7, 8, 22
	Schutzzonen	20, 26-27
	Siloanlagen	22
	Sonderbauweise	39-40
	Sonnenkollektoren	22
	Strafbestimmungen	45
	Strassenlinien	19
T	Terrainveränderungen	8
	Terrassenhäuser	40
	Tiefbauten	12
U	Umgebungsgestaltung	7, 39
	Umgebungsschutzzone	20, 34
	Untergeschosse	14, 21, 40

V	Vollgeschosse	14, 21, 40
	Verfahren	44
	Verkehrsanlagen	13
	Verkehrsflächen	20, 29
W	Wald	13, 20, 31, 36
	Waldabstandslinien, Waldabstand	19, 36
	Wellnessräume siehe Bastelräume	
	Wintergärten	13, 22
	Wohnzonen	8-9, 13, 20-21, 23, 39
Z	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grün- flächen	8, 20-21, 24
	Zonenarten	20
	Zonenplan	19-20
	Zweckbestimmung	1