

Erläuterungen

zum

Baureglement

Inhalt

1.	Allgemeines	3	Art. 29	Grenzabstand	18	
	Art. 1	Geltungsbereich	3	Art. 30	Strassenabstand	19
	Art. 2	Zuständigkeit	3	Art. 31	Dachausbau	20
2.	Ortsplanung	4	Art. 32	Abstellplätze	21	
	Art. 3	Planungsmittel	4	Art. 33	Zufahrten	22
	Art. 4	Rechtswirkung	4	Art. 34	Vorplätze	23
	Art. 5	Mitwirkung	4	Art. 35	Spielplätze	23
	Art. 6	Richtplan	4	Art. 36	Terraingestaltung	24
	Art. 7	Sondernutzungspläne	4	Art. 37	Sicherheit	25
3.	Zonenvorschriften	5	Art. 38	Wohnhygiene	25	
	Art. 8	Zoneneinteilung	5	Art. 39	Abstellräume	25
	Art. 9	Regelbauvorschriften	5	Art. 40	Entsorgung	25
	Art. 10	Gewerbe-Industrie-Zone	5	6.	Baugesuchsverfahren.....	26
	Art. 11	Industriezone	5	Art. 41	Baubewilligungspflicht	26
	Art. 12	Kernzonen	5	Art. 42	Baugesuch	26
	Art. 13	Grünzonen	6	Art. 43	Vorverfahren	26
	Art. 14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6	Art. 44	Baukontrolle	26
	Art. 15	Intensiverholungszone	6	Art. 45	Bauausführung	26
	Art. 16	Schutzgegenstände	6	7.	Kosten	27
	Art. 17	Naturgefahren	6	Art. 46	Gebühren	27
4.	Definitionen	7	Art. 47	Auslagen	27	
	Art. 18	Hauptbauten	7	Art. 48	Kostenvorschüsse	27
	Art. 19	Anbauten	8	8.	Schlussbestimmungen	28
	Art. 20	Nebenbauten	9	Art. 49	Aufhebung von Reglementen	28
	Art. 21	Vorbauten	10	Art. 50	Löschung von Anmerkungen	28
	Art. 22	Dachvorsprünge	11	Art. 51	Übergangsrecht	28
	Art. 23	Unterirdische Bauteile	12	Art. 52	Inkrafttreten	28
	Art. 24	Einfriedungen	13	9.	Anhang	29
5.	Bauvorschriften	14				
	Art. 25	Bauweise	14			
	Art. 26	Gebäudehöhe	15			
	Art. 27	Firsthöhe	16			
	Art. 28	Gebäudelänge	17			

1. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

Das Baureglement erfasst das gesamte Gebiet der politischen Gemeinde Schmerikon.

Übergeordnetes Recht von Kanton und Bund muss vorbehalten bleiben. Das übergeordnete Recht muss – soweit anwendbar – bei allen Bauvorhaben eingehalten werden.

Art. 2 Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist im Planungs-, Strassen- und Bauwesen das oberste Leitungs- und Verwaltungsorgan der Gemeinde. Er trifft die in der Raum- und Strassenplanung erforderlichen Beschlüsse und übt die Aufsicht über die untergeordneten Gemeindeorgane aus. In der Raum- und Strassenplanung ist er für die Beurteilung von Einsprachen zuständig. Besonders zu erwähnen ist die Zuständigkeit für die Bewilligung der Sondernutzungen von Strassen.

Der Gemeinderat erlässt zudem die im Bau- und Strassenwesen erforderlichen Verfügungen. Namentlich ist er zuständig für baupolizeiliche und strassenrechtliche Bewilligungen sowie Einspracheentscheide, aber auch für die Behebung rechtswidriger Zustände.

Die Bauverwaltung sorgt für den Vollzug der Beschlüsse und der Verfügungen des Gemeinderates und erteilt Bewilligungen für den gesteigerten Gemeingebrauch von Strassen. Sie unterstützt den Gemeinderat durch vorsorgliche Massnahmen, verfahrensleitende Anordnungen und Vernehmlassungen in Rechtsmittelverfahren. Als Anlaufstelle für die Bürger obliegt ihr die Beratung und die Information von Bauwilligen und anderen Interessierten.

Bei komplexen oder aufwendigen Fragestellungen können die zuständigen Gemeindestellen Fachleute beiziehen. Die Meinung der Fachleute bindet die zuständige Stelle in ihrer Beschlussfassung nicht.

Alle Beschlüsse und Verfügungen, die im Planungs-, Strassen- und Bauwesen von den zuständigen Stellen der Gemeinde Schmerikon ergehen, können direkt mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Instanz angefochten werden. In der Regel ist dies das Baudepartement.

2. Ortsplanung

Art. 3 Planungsmittel

Die Planungsinstrumente des Gemeinderates werden durch übergeordnetes Recht vorgegeben. Die Aufzählung im Baureglement dient der Erläuterung.

Art. 4 Rechtswirkung

Die Grundeigentümergebindlichkeit von Nutzungsplänen, Schutzverordnungen und -plänen sowie Strassenplänen ergibt sich aus dem übergeordneten Recht. Die Aufzählung im Baureglement dient der Erläuterung. Rechtswirksam sind die Originalpläne.

Die wegleitende Wirkung des kommunalen Richtplans für die Behörden ergibt sich aus dem übergeordneten Recht und wird nur zur Erläuterung angeführt.

Alle Planungsmittel können bei der Bauverwaltung im Original eingesehen werden.

Art. 5 Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren für die Ortsplanung wird möglichst einfach festgelegt:

- Der Gemeinderat informiert die Bevölkerung frühzeitig über die Ziele und den Ablauf der Planung. Die Information kann im Gemeindeblatt erfolgen.
- Nach dem Beschluss über die Planung werden die Ergebnisse der Planung während dreissig Tagen öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung kann im Gemeindeblatt oder an einer öffentlichen Veranstaltung erfolgen.
- Während der Bekanntmachung kann sich die Bevölkerung zu den Ergebnissen der Planung äussern.
- Der Gemeinderat nimmt mit dem Erlass der Planung zu den Eingaben Stellung.

Dem Gemeinderat können jederzeit Anregungen zur Ortsplanung eingereicht werden. Deren Behandlung richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben.

Art. 6 Richtplan

Der Inhalt und die Funktion des Richtplans ergeben sich aus dem übergeordneten Recht und werden nur zur Erläuterung angeführt.

Art. 7 Sondernutzungspläne

Damit für ein grösseres, zusammenhängendes und zweckmässig abgegrenztes Gebiet ein Sondernutzungsplan erlassen werden kann, müssen die folgenden Voraussetzungen eingehalten werden:

- Die Überbauungsfläche muss ortsplannerisch relevant sein. Die ortsplannerische Relevanz kann sich aus der Lage im Landschafts-, Siedlungs- oder Strassenbild ergeben und muss immer ortsplannerisch begründet sein.
- Für die Überbauung muss ein einheitliches Projekt vorliegen, das gegenüber der Regelbauweise wesentliche Vorzüge aufweist. Die Vorzüge müssen ortsplannerisch begründet sein. Die im Baureglement angeführten Anforderungen sind nicht abschliessend.
- Selbstverständlich darf ein Sondernutzungsplan nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen führen.

Diese Vorgaben ergeben sich aus dem kantonalen Recht und werden nur zur Erläuterung angeführt.

3. Zonenvorschriften

Art. 8 Zoneneinteilung

Die Zonenarten werden vom kantonalen Recht übernommen. Wie schon im Baugesetz vorgesehen ist, werden die Wohnzone, die Wohn-Gewerbe-Zone und die Kernzone nach den zulässigen Massvorschriften weiter unterteilt.

Zur weiteren Klärung wird angeführt, welche Bauzonen innerhalb oder ausserhalb des Baugebietes liegen. Bei den Grünzonen muss die Abgrenzung Baugebiet im Zonenplan überprüft werden.

Art. 9 Regelbauvorschriften

Die Massvorschriften werden beschränkt auf:

- Gebäudehöhe;
- Firsthöhe;
- Gebäudelänge;
- Grenzabstand (gross und klein);
- Lärmempfindlichkeitsstufe.

Nicht mehr enthalten sind Vorschriften zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und zur Ausnützungsziffer. Auf diese Vorschriften wurde verzichtet, weil es zur Wahrung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen genügt, die äussere Ausdehnung der Bauten festzulegen und die Einhaltung wohngygienischer Mindeststandards vorzuschreiben. Umgekehrt ist nicht relevant, wie weit der Erdgeschossfussboden über dem Niveaupunkt liegt oder wie hoch der Kniestock im Dachgeschoss ist, sofern die Gebäude- und Firsthöhe eingehalten sind und die Geschosshöhen den wohngygienischen Anforderungen entsprechen. Im gleichen Sinn ist auch nicht relevant, ob ein Raum im zulässigen Gebäudevolumen für Wohnen oder Schlafen oder Lager genutzt wird; weder für die Umwelt noch die Nachbarschaft entstehen daraus mehr Auswirkungen, weil nach der allgemeinen Erfahrung die Ausnützungsziffer nicht dazu führt, dass das nach der Regelbauweise zulässige Bauvolumen beschränkt wird. Der Verzicht auf die Beschränkung der Vollgeschosse und die Ausnützungsziffer ermöglicht den Bauherren, ihre Bauvorhaben im Rahmen der Regelbauweise optimal auf das Terrain und ihre Bedürfnisse abzustimmen. Dies entspricht letztlich dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung.

In Landwirtschaftszonen und im übrigen Gemeindegebiet wird zwischen Wohn- und Ökonomiebauten unterschieden. Wohnbauten werden im zulässigen Aussenvolumen stärker beschränkt als Ökonomiebauten.

Art. 10 Gewerbe-Industrie-Zone

In der Gewerbe-Industrie-Zone haben die baulichen Bedürfnisse der gewerblich-industriellen Nutzung Vorrang. Die Grenzabstände sollen vorweg die angrenzenden Zonen schützen. Umgekehrt kann innerhalb der Zone der Gebäudeabstand bis auf 6 m reduziert werden, sofern der Brandschutz gewährleistet bleibt.

Art. 11 Industriezone

Die industrielle Nutzung soll innerhalb der Industriezone gefördert werden. Gleich wie in der Gewerbe-Industrie-Zone sollen die Grenzabstände vorweg die angrenzenden Zonen schützen und können die Gebäudeabstände – die Wahrung des Brandschutzes vorausgesetzt – auf 6 m reduziert werden.

In der Industriezone sind grossflächige Gebäudevolumen zulässig. Die Ausdehnung der Attikageschosse wird deshalb stärker beschränkt als in den übrigen Zonen.

In Industriezonen können keine hohen Erwartungen an die Ästhetik der Bauten und Anlagen gestellt werden. Deshalb werden alle Solaranlagen von der Baubewilligungspflicht befreit.

Art. 12 Kernzonen

Die Kernzonen sorgen neben der zentrumsbildenden Funktion auch für den Schutz des historischen Dorfkerns. Es gelten deshalb erhöhte ästhetische Anforderungen. Verlangt wird eine gute Einfügung in die bestehende Bausubstanz.

In der Kernzone K2 gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Ein Zusammenbau kann vorgeschrieben werden, wenn dieser aus ortsbaulicher Sicht zu Vorteilen führt. Wird die geschlossene Bauweise verfügt, fällt die Begrenzung der Gebäudelänge weg.

In der Kernzone K3 gilt die geschlossene Bauweise. Aus wohngygienischen Gründen ist die Gebäudetiefe grundsätzlich auf 18 m beschränkt. Grössere Gebäudetiefen sind nur bei guter Gestaltung und bei Wahrung der Wohnhygiene zulässig.

Aus ästhetischen Gründen sind Aussenantennen und Aussenparkplätze in den Kernzonen untersagt. Als Aussenantennen gelten alle ausserhalb der Gebäudehülle angebrachten Empfangsanlagen.

Zum Schutz der Kernzonen unterstehen alle Solaranlagen der vorgängigen Baubewilligungspflicht. Eine Bewilligung wird nur erteilt, wenn die erhöhten ästhetischen Anforderungen eingehalten werden.

Art. 13 Grünzonen

Die Bautätigkeit ist in den Grünzonen stark eingeschränkt. Nur in den ausdrücklich angeführten Grünzonen dürfen Bauten erstellt werden. Zonenkonforme oberirdische Bauten sind zusätzlich in der Grundfläche beschränkt.

Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen steht für eine grosse Bandbreite öffentlicher Nutzungen offen. Werden die Baumöglichkeiten bei der Gebäudehöhe deutlich unterschritten, findet der grosse Grenzabstand keine Anwendung.

Art. 15 Intensiverholungszone

Gleich wie in den Grünzonen sind die zonenkonformen oberirdischen Bauten in der Gebäudegrundfläche beschränkt.

Art. 16 Schutzgegenstände

Schutzgegenstände werden in der Schutzverordnung oder im Schutzplan bezeichnet. In den Schutzmassnahmen wird auch der Schutzzumfang festgelegt. Der Hinweis im Baureglement hat keine eigenständige Bedeutung und soll Bauwillige nur auf allenfalls bestehende Schutzobjekte aufmerksam machen.

Weil die Beeinträchtigung von Schutzgegenständen schon nach kantonalem Recht bewilligungspflichtig ist, wird im Baureglement verdeutlicht, dass diese Massnahmen der Baubewilligungspflicht unterstehen.

Art. 17 Naturgefahren

Die Überbauung eines Grundstücks kann durch gravitative Naturgefahren eingeschränkt sein. Ob eine Gefährdung vorhanden ist, zeigt die Naturgefahrenkarte. Die Baubeschränkungen hängen vom Grad der Gefährdung ab und können von fakultativen oder zwingenden Objektschutzmassnahmen bis zu einem Bauverbot für neue Bauten und Anlagen führen.

4. Definitionen

Art. 18 Hauptbauten

Das Baureglement unterscheidet die folgenden Bauten beziehungsweise Bauteile:

- Hauptbauten;
- Anbauten;
- Nebenbauten;
- Vorbauten:
- Dachvorsprünge;
- unterirdische Bauteile.

Weil die untergeordneten Bauten und Bauteile von gelockerten Regelbauvorschriften – vorweg in Bezug auf den Grenz- und Strassenabstand – profitieren, ist entscheidend, dass die untergeordneten Bauteile die an sie gestellten Anforderungen einhalten. Halten sie die gestellten Anforderungen nicht ein, gelten sie als ganzes oder in dem überschreitenden Teil als Hauptbauten und profitieren nicht mehr von den gelockerten Regelbauvorschriften.

Art. 19 Anbauten

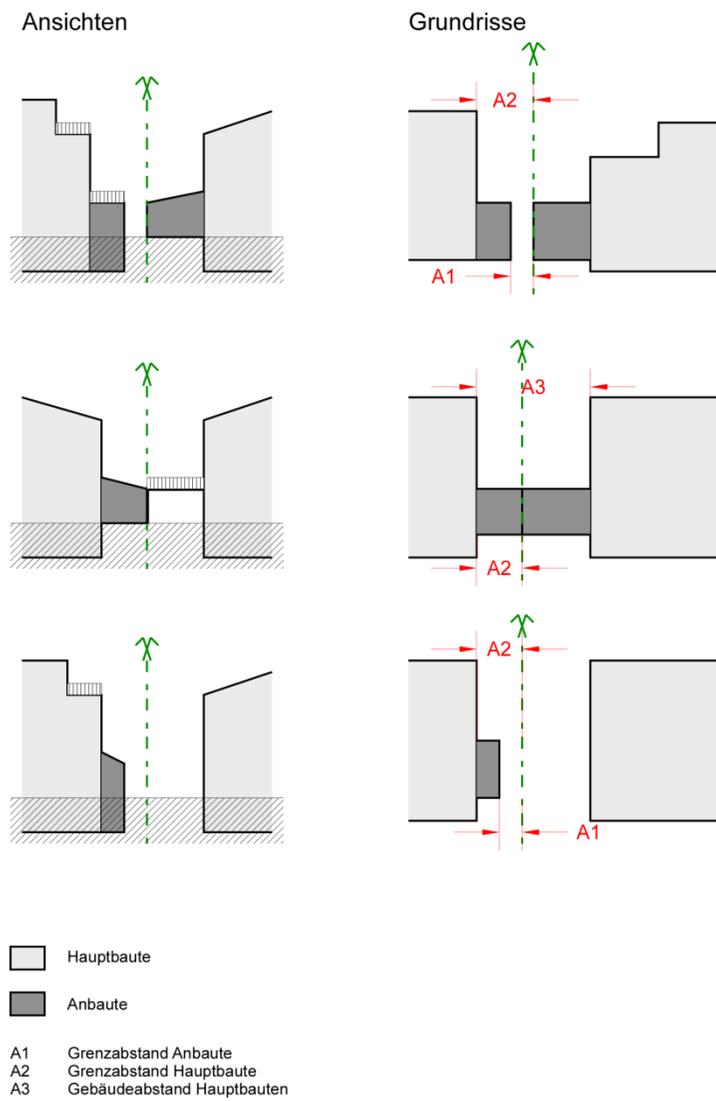
Anbauten müssen die im Baureglement aufgestellten Vorgaben einhalten, damit sie nicht vollständig der Hauptbaute zugerechnet werden. Die Vorgaben sind baulicher Natur, wie beschränkte Gebäudegrundfläche sowie Gebäude- und Firsthöhe als auch die konstruktive Trennung und die optische Unterordnung zur Hauptbaute.

Eine konstruktive Trennung besteht erst, wenn zwischen Hauptbaute und Anbaute eine Wand besteht, die einer Aussenwand insofern nahe kommt, als dass die Hauptbaute auch ohne Anbaute weiterbestehen könnte. Eine optische Unterordnung besteht in der Regel schon dann, wenn die baulichen Begrenzungen für Anbauten eingehalten werden und zudem die Hauptbaute als solche erkennbar bleibt.

Anbauten müssen keine funktionale Unterordnung zur Hauptbaute aufweisen und dürfen für primäre Nutzungen wie Wohnen, Schlafen oder Arbeiten genutzt werden. Eine Unterkellerung von Anbauten ist zulässig.

Weil Anbauten in der Ausdehnung beschränkt sind, rechtfertigt es sich, für diese einen reduzierten Grenz- und Strassenabstand vorzuschreiben.

Über Grundstücksgrenzen hinaus ist der Zusammenbau von Anbauten mit anderen Anbauten oder Nebenbauten zulässig. Vorausgesetzt bleiben die Einhaltung der maximalen Grundfläche, die schriftliche Vereinbarung unter den betroffenen Grundeigentümern und die Wahrung von Brandschutz und Wohnhygiene.



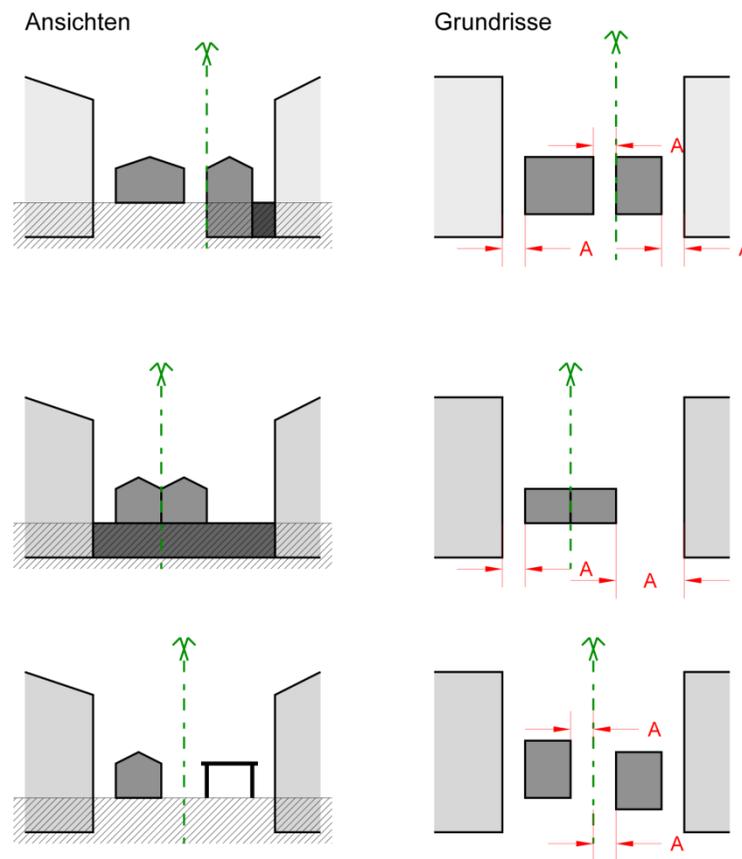
Art. 20 Nebenbauten

Im Grundsatz müssen Nebenbauten die gleichen Voraussetzungen einhalten wie Anbauten, damit sie nicht als Hauptbaute einzustufen sind. Im Gegensatz zu Anbauten dürfen nur selbständige Bauten als Nebenbauten eingestuft werden. Obwohl Nebenbauten keine oberirdische Verbindung zu Haupt- oder Anbauten auf dem gleichen Grundstück aufweisen dürfen, sind durchgehende Untergeschosse zulässig.

Nebenbauten müssen unbewohnt bleiben, was zu einer Nutzungseinschränkung gegenüber Hauptbauten führt. Gegenüber Hauptbauten auf dem gleichen Grundstück müssen Nebenbauten nur den verminderten Gebäudeabstand einhalten. Der verminderte Abstand darf aber nicht zu einer Einschränkung des Brandschutzes oder der Wohnhygiene führen. Da Nebenbauten unbewohnt bleiben müssen, gilt es, die Wohnhygiene in der Hauptbaute sicherzustellen.

Weil Nebenbauten nur untergeordnet genutzt werden dürfen und deren Ausdehnung beschränkt ist, rechtfertigt es sich, für diese einen reduzierten Grenz- und Strassenabstand vorzuschreiben. Trotzdem dürfen der Brandschutz und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.

Der allgemein für Nebenbauten reduzierte Grenzabstand kann im Einverständnis der betroffenen Nachbarn aufgehoben werden. Wird das Grenzbaurecht von einem Grundeigentümer in Anspruch genommen, steht dem Nachbarn das entsprechende Recht in gleichem Ausmass zu. Der Brandschutz und die Wohnhygiene müssen in jedem Fall gewährleistet bleiben.



-  Hauptbaute
-  Nebenbaute
-  Unterirdische Baute
- A Grenzabstand Nebenbaute

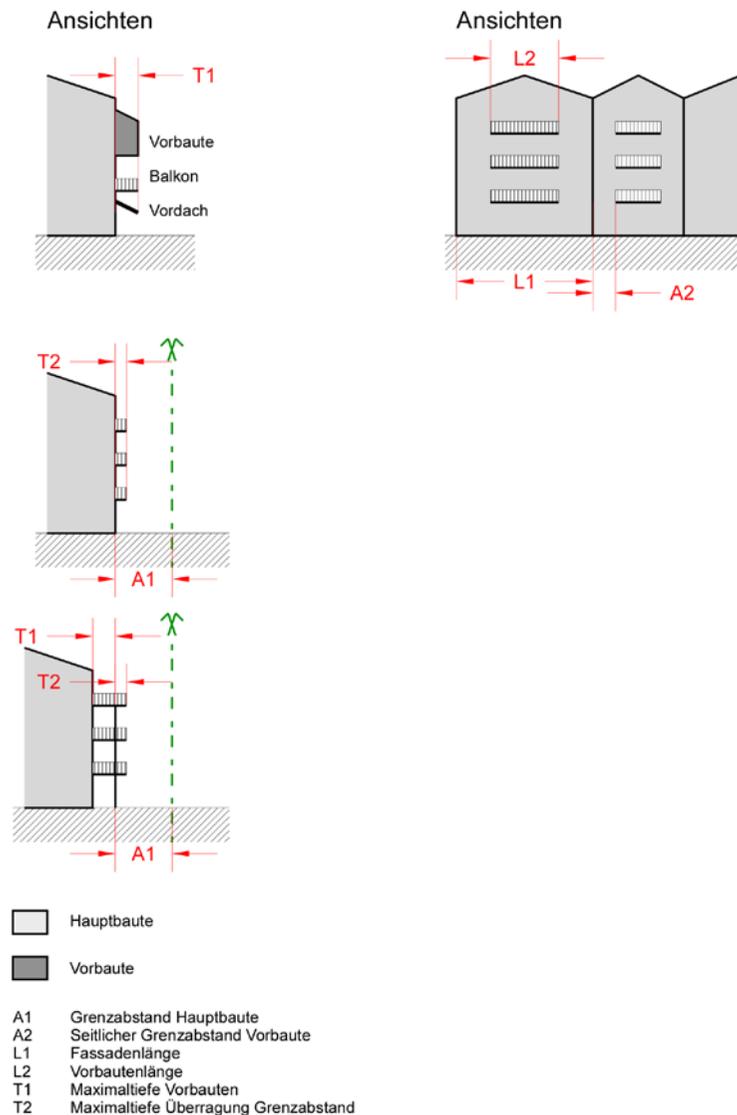
Art. 21 Vorbauten

Vorbauten sind immer von der Hauptbaute auskragende Bauteile, die von der Hauptbaute getragen werden und nur punktuell auf dem Boden abgestützt sind. Laubengänge zählen nicht als Vorbauten, weil sie für die Nutzung der Hauptbaute notwendig sind und somit ihre funktionale Eigenständigkeit verlieren.

Die Tiefe der Vorbauten ist beschränkt. Überschreiten sie das zulässige Maximalmass, werden sie im überschreitenden Mass der Hauptbaute zugerechnet.

Im Grenz- und Strassenabstandsbereich ist die Ausdehnung der Vorbauten in Bezug auf die überragende Tiefe absolut und in Bezug auf die Länge relativ beschränkt. Ausserhalb des Grenz- oder Strassenabstandsbereichs gilt die Beschränkung der Längenausdehnung für Vorbauten nicht. Sofern es sich um auskragende Bauteile handelt, werden diese nicht der Hauptbaute zugerechnet.

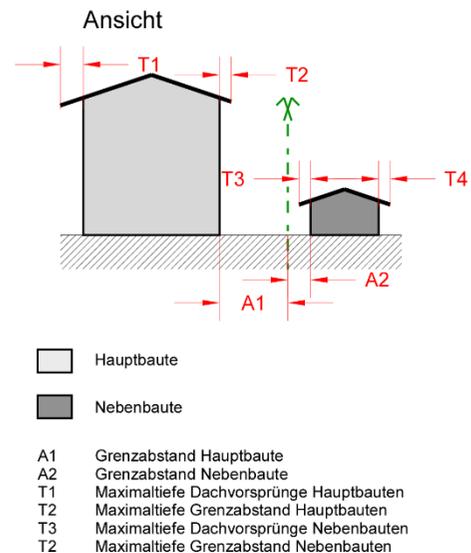
Zur Wahrung der Privatsphäre haben Vorbauten bei geschlossener Bauweise einen Abstand zur seitlichen Grenze einzuhalten. Der Nachbar kann auf die Einhaltung des seitlichen Grenzabstands verzichten.



Art. 22 Dachvorsprünge

Dachvorsprünge sind – gleich wie Vorbauten – die Fassade der Bauten überragende Bauteile. Die Tiefe der Dachvorsprünge ist grundsätzlich beschränkt. Weisen sie eine grössere Tiefe auf, werden sie im überschreitenden Mass der zugehörigen Baute zugerechnet.

Da Hauptbauten einerseits und An- und Nebenbauten andererseits unterschiedliche Volumen und Gebäudehöhen aufweisen dürfen und anderen Grenz- und Strassenabstandsvorschriften unterworfen sind, rechtfertigt sich eine differenzierte Behandlung in Bezug auf die zulässige Tiefe und die zulässige Überragung des anwendbaren Grenz- oder Strassenabstands.



Art. 23 Unterirdische Bauteile

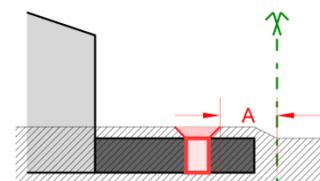
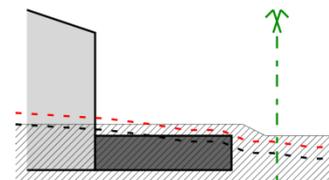
Unterirdische Bauteile weisen zu den Hauptbauten eine optische und funktionale Unterordnung sowie eine konstruktive Trennung auf. Die optische Unterordnung ergibt sich in der Regel schon dann, wenn die unterirdischen Bauteile unter dem gestalteten Terrain liegen und nur der Eingangs- oder Einfahrbereich sichtbar sind. Wegen der geforderten funktionalen Unterordnung sind in unterirdischen Bauteilen nur sekundäre Nutzungen wie Garagen oder Lager zulässig. Als konstruktive Trennung genügen eine durchgezogene Decke oder eine durchgehende Innenwand zur Hauptbaute. Eine Erschliessung der Hauptbaute über die unterirdische Bauteile ist nicht ausgeschlossen.

Im Grenzabstandsbereich für Hauptbauten müssen unterirdische Bauteile vollständig überdeckt werden; dabei sind die Vorgaben für die zulässige Terraingestaltung zu berücksichtigen. Sichtbare Eingangs- oder Einfahrbereiche müssen den Grenzabstand für Hauptbauten einhalten.

Je näher unterirdische Bauteile an die Grundstücksgrenze gestellt werden sollen, desto mehr ist auf die Sicherheit während der Erstellung und während des Bestands der unterirdischen Bauteile zu achten. Im Allgemeinen kann die Sicherheit durch grössere Abstände oder besondere bauliche Massnahmen verbessert werden. Im konkreten Fall kann die Bauverwaltung die erforderlichen Nachweise einverlangen.

Im Grundsatz sind unterirdische Bauten nicht von der Einhaltung des Strassenabstands befreit. Ausnahmegenehmigungen können von der Strassenaufsichtsbehörde erteilt werden. Diese kann die erforderlichen Nachweise zur Einhaltung der Sicherheit einverlangen.

Schnitte



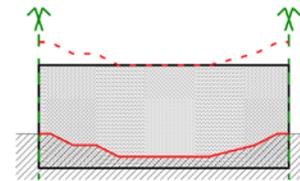
-  Hauptbaute
-  Unterirdisches Bauteil
-  Einfahrbereich
-  Gestaltetes Terrain
-  Gewachsenes Terrain
-  Maximalhöhe über gewachsenem Terrain
-  Grenzabstand Hauptbaute

Art. 24 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen wird im Interesse des Nachbarschutzes auf 2 m beschränkt. Die Höhe wird auf der Aussenseite ab dem gestalteten Terrain gemessen und ist auf der gesamten Länge einzuhalten. Entscheidend ist der tiefste Punkt im Gelände; ein Durchschnittswert wird nicht angewandt.

Die Abstandsvorschriften entsprechen den privatrechtlichen Vorgaben.

Ansicht



-  Gestaltetes Terrain
-  Massgebendes gestaltetes Terrain
-  Maximale Einfriedungshöhe
-  Zulässige Einfriedung

5. Bauvorschriften

Art. 25 Bauweise

Mit Ausnahme der Kernzonen gilt in allen Zonen die offene Bauweise. Die Bauten müssen allseitig freistehend errichtet werden. Ein Zusammenbau über die Grundstücksgrenze ist nur zulässig, wenn die Gebäudelänge eingehalten wird und die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt.

In der geschlossenen Bauweise, also in der Kernzone K3 und in Ausnahmefällen in der Kernzone K2, sind die Bauten seitlich an die Grenzen zu stellen. Der Brandschutz ist über eine Brandmauer zu gewährleisten. Zur Sicherung von Zugängen in den Hofbereich, kann zwischen den Gebäuden ein schmaler Bereich freigehalten werden.

Besonders zu beachten sind der Brandschutz sowie die Wohn- und Arbeitshygiene in den Bereichen, in denen tatsächlich oder rechtlich die geschlossene und offene Bauweise aneinander grenzen.

Art. 26 Gebäudehöhe

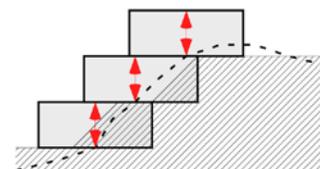
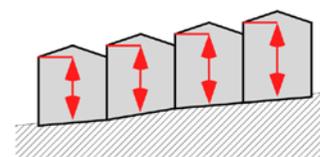
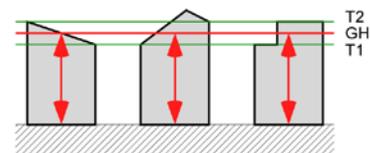
Die Gebäudehöhe wird nach den kantonalrechtlichen Vorgaben bestimmt. Zur Vermeidung von Missverständnissen wird nur darauf hingewiesen, dass bei ungleich hohen Traufhöhen die Gebäudehöhe ausgemittelt wird. Nach ständiger Praxis gilt dies nicht für die Giebelfassaden.

Bei horizontal oder vertikal zusammengebauten Bauten, also Reihenhäusern oder Terrassenhäusern wird die Gebäudehöhe für jeden selbständigen Gebäudeteil einzeln ermittelt.

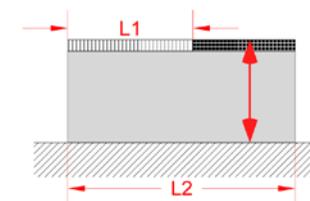
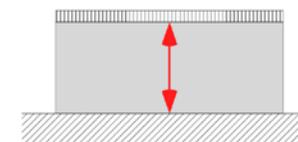
Für Flachdachbauten wird die kantonalrechtliche Regelung insoweit konkretisiert, als dass geschlossene, massive Brüstungen der Gebäudehöhe zugerechnet werden. Nicht zugerechnet werden hingegen transparente oder durchbrochene Geländer. Ein Geländer liegt erst vor, wenn der massive, geschlossene Bereich weniger als einen Drittel der zugehörigen Fassade ausmacht.

Soweit Brüstungen oder Geländer als Absturzsicherung dienen, haben sie die anerkannten Anforderungen der Sicherheit einzuhalten.

Schnitte



Ansichten



- | | | | |
|---|---------------------|---|-------------------------------|
|  | Hauptbaute |  | Geländer |
|  | Gestaltetes Terrain |  | Brüstung |
|  | Gewachsenes Terrain | L1 | Geländerlänge |
|  | Gebäudehöhe | L2 | Länge der zugehörigen Fassade |
| GH | Gebäudehöhe | | |
| T1 | Untere Traufhöhe | | |
| T2 | Obere Traufhöhe | | |

Art. 27 Firsthöhe

Zusätzlich zur Gebäudehöhe haben Bauten auch die Firsthöhe einzuhalten. Für die Bestimmung der Firsthöhe werden der Niveaupunkt und die höchste Erhebung des Daches beigezogen. Dies gilt sowohl bei Flach- wie auch bei Steildächern.

Nur technisch notwendige Bauteile dürfen die maximale Firsthöhe überragen. Die Aufzählung im Baureglement ist beispielhaft und nicht abschliessend.

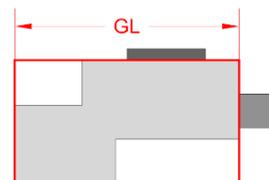
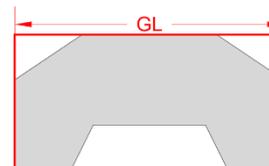
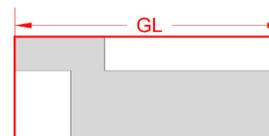
Bei horizontal oder vertikal zusammengebauten Bauten, also Reihenhäusern oder Terrassenhäusern wird die Firsthöhe – gleich wie die Gebäudehöhe – für jeden selbständigen Gebäudeteil einzeln ermittelt.

Art. 28 Gebäudelänge

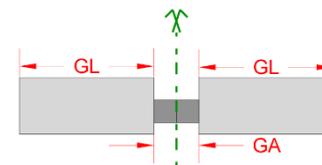
Bei der Bestimmung der Gebäudelänge werden ausschliesslich die Hauptbauten berücksichtigt. Anbauten und Vorbauten sowie Dachvorsprünge werden, sofern diese die an sie gestellten Anforderungen erfüllen, nicht mitgerechnet. Dies gilt auch dann, wenn zwei oder mehrere Hauptbauten durch eine oder mehrere Anbauten verbunden werden; massgebend bleibt einzig die horizontale Ausdehnung der Hauptbauten, die untereinander und über die Anbauten hinaus den Gebäudeabstand einzuhalten haben.

Zur Vereinfachung der Berechnung der Gebäudelänge bei versetzten oder geschwungenen Fassaden ist das kleinstmögliche Rechteck über die Hauptbaute zu legen. Die längere Seite dieses Rechtecks gilt als Gebäudelänge.

Grundrisse



Grundrisse



- Hauptbaute
- Anbaute
- Vorbau
- GL Gebäudelänge
- GA Gebäudeabstand

Art. 29 Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand dient der Wohnhygiene der auf dem Baugrundstück zu errichtenden Hauptbaute. Deshalb soll der grosse Grenzabstand auf der Seite der Hauptbaute eingehalten werden, die aufgrund der dahinterliegenden Nutzung am meisten von der Besonnung profitiert. Diese Seite wird als Hauptwohnseite bezeichnet und durch die tagsüber am intensivsten genutzten Räume bestimmt. Bei Wohnbauten sind dies Wohnräume, Essräume, Wohnküchen und dergleichen. Bei gewerblichen Bauten erfolgt die Beurteilung im Einzelfall, massgebend ist der arbeitshygienische Nutzen.

Dem Zweck der Wohnhygiene folgend, sind die Hauptwohnseiten der Hauptbauten gegen die südliche Himmelhälfte (von Osten über Süden bis Westen) auszurichten; auf diesen Seiten ist die Besonnung optimal. Bei der Wahl der Hauptwohnseite ist aber auch der Immissionslage und der Topografie Rechnung zu tragen. Bei annähernd gleichlangen und gleichwertigen Gebäudeseiten ist die Aufteilung des grossen Grenzabstands auf zwei Hauptwohnseiten möglich.

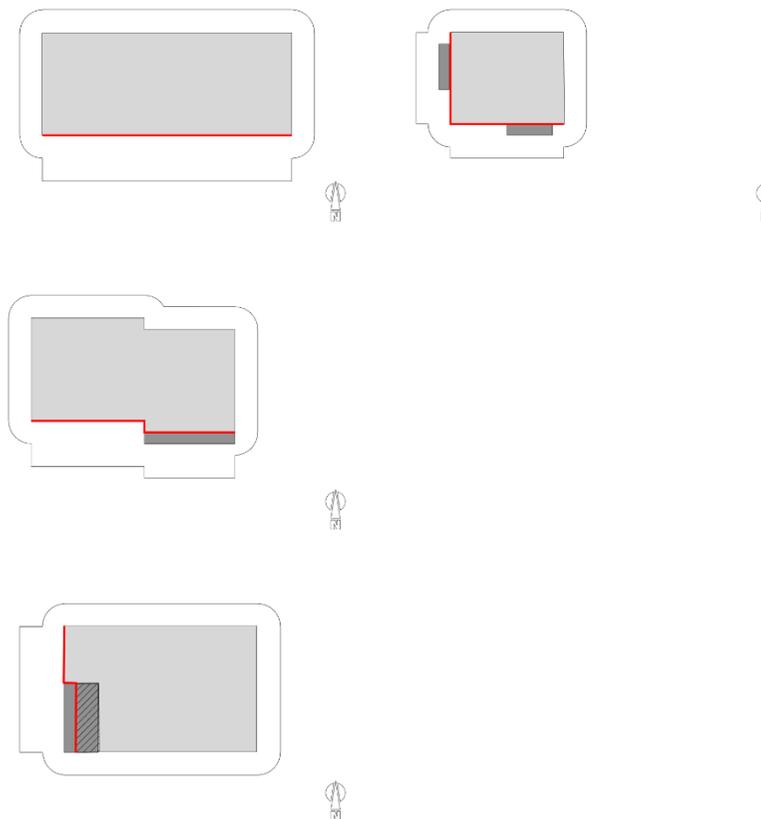
Auf den übrigen Gebäudeseiten der Hauptbauten, die nicht den grossen Grenzabstand einhalten müssen, ist der kleine Grenzabstand einzuhalten. Der kleine Grenzabstand wird auch radial um die Gebäudeecken gezogen.

Der Grenzabstand schliesst nicht aus, dass zwei Hauptbauten zusammengebaut werden können. Dies gilt selbst dann, wenn zwischen den Hauptbauten eine Grundstücksgrenze liegt. Die zusammengebauten Hauptbauten müssen in jedem Fall die zulässige Gebäudelänge einhalten. Auch der Brandschutz ist sicherzustellen.

Die nach kantonalem Recht zulässigen erweiterten Grenzabstandsverpflichtungen sind ausdrücklich auch über Zonengrenzen und über das Baugebiet hinaus zulässig. Hauptbauten dürfen mit dem Einverständnis des Nachbarn auch dann bis auf die Grundstücksgrenze gestellt werden, wenn das Nachbargrundstück einer anderen Zone oder dem Nichtbaugebiet zugewiesen ist.

Grundrisse

Grundrisse



-  Hauptbaute
-  Vorbaute
-  Vorbaute mit unzulässiger Tiefe
-  Hauptwohnseite

Art. 30 Strassenabstand

Für die Bemessung des Strassenabstands bildet die Strassen- oder Weggrenze den Ausgangspunkt. Dies ergibt sich aus dem kantonalen Recht und wird nur als Hinweis angeführt.

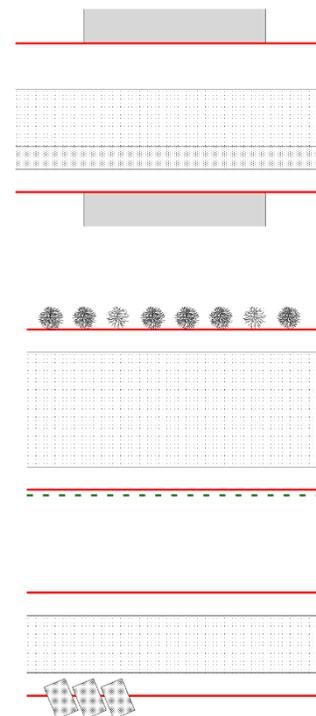
Der Strassenabstand von Bauten und Anlagen wird für Kantons- und Gemeindestrassen sowie Gemeindewege abgestuft festgelegt. Zu berücksichtigen ist auch, ob das Bauvorhaben an die Fahrbahn oder das Trottoir angrenzt.

Für Einfriedungen und Bepflanzungen wird für alle Strassen und Wege ein einheitlicher Strassenabstand festgelegt.

Dass dem Verkehr dienende Anlagen keinen Strassenabstand einzuhalten haben, ergibt sich aus der Natur der Sache und dem kantonalen Recht. Durch den Verweis soll Klarheit geschaffen werden.

Im gleichen Sinn ergibt sich aus dem kantonalen Recht, dass gegenüber Strassen und Wegen kein Grenz- und Gebäudeabstand einzuhalten ist. Durch den Hinweis sollen Missverständnisse vermieden werden. Weil schmale Wege zu engen Abständen zwischen den gegenüberliegenden Gebäuden führen können, ist dem Brandschutz und der Wohnhygiene besondere Beachtung zu schenken.

Grundrisse



-  Strasse
 -  Trottoir
 -  Parkplatz
 -  Hauptbaute
 -  Strauch
 -  Zaun
-  Strassenabstand

Art. 31 Dachausbau

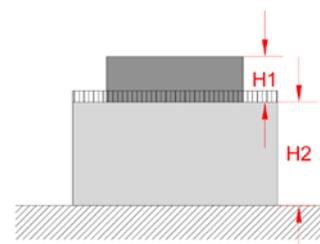
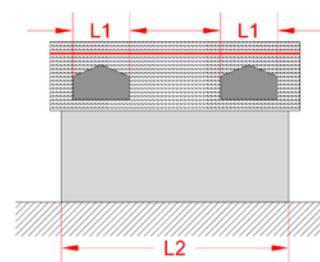
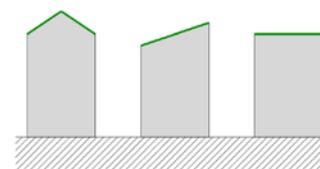
Zur Beschränkung der Nutzung der Dachräume und zur Abgrenzung der Dachformen untereinander werden die Dachneigungen eingeschränkt.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster unterliegen einer relativen Längenbeschränkung. Die Längenbeschränkung bezieht sich nicht auf die jeweilige Gebäudeseite, sondern auf die zugehörige Fassade, was bei abgestuften oder geschwungenen Fassaden berücksichtigt werden muss. Diese Bauteile dürfen nur bis auf 0.5 m unter die Firstlinie reichen. Die Längenbeschränkung gilt gesamthaft für alle Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster und kann nicht durch eine Kombination umgangen werden.

Attikageschosse müssen die Firsthöhe einhalten. Zusätzlich dürfen sie aussen die Höhe von 4.0 m nicht überschreiten. Die Fläche des Attikageschosses wird durch das darunter liegende Geschoss beschränkt. Auf diesem kann das Attikageschoss frei platziert werden. Im Gegenzug sind Ausnahmen beispielsweise für Treppenhäuser oder Liftschächte nicht zulässig. Attikageschosse dürfen nicht durch Vordächer oder Dachaufbauten ergänzt werden. Zulässig sind nur technische Bauteile, welche die Firsthöhe überragen dürfen.

Ansichten

Grundrisse



- Hauptbaute
- Dachaufbaute
- Maximale Dachneigung
- Höhenbeschränkung Dachaufbauten
- L1 Länge Dachaufbauten
- L2 Fassadenlänge
- H1 Höhe Attikageschoss
- H2 Gebäudehöhe

Art. 32 Abstellplätze

Die Anzahl Pflichtparkplätze bei Wohnhäusern richtet sich primär an den Bruttogeschossflächen und sekundär an den Wohneinheiten aus. Ausschlaggebend ist die höhere Zahl; Bruchwerte werden gerundet. Als Bruttogeschossfläche gilt die Summe der für das Wohnen nutzbaren Geschossflächen innerhalb der Gebäudehülle. Zu erstellen sind Abstellplätze für Bewohner und Besucher.

Für andere Nutzungen als Wohnen wird der Pflichtparkplatzbedarf nach der anwendbaren Schweizer Norm ermittelt.

Besucherparkplätze sind zu kennzeichnen und freizuhalten.

Der Parkplatzbedarf muss bei etappierten Überbauungen jederzeit gedeckt sein.

Die Anzahl der Pflichtparkplätze kann bei guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr reduziert werden.

Nur bei Einfamilienhäusern werden Garagenvorplätze als Parkplätze mitgerechnet.

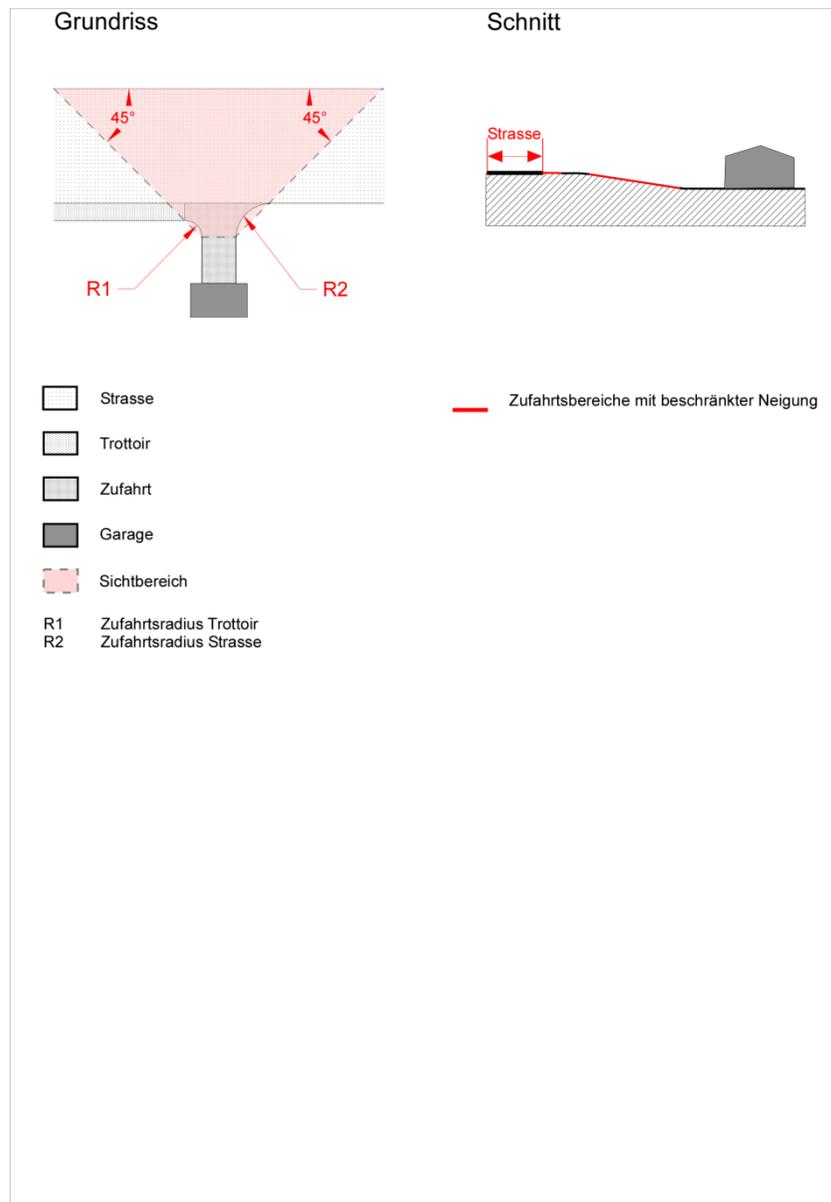
Für Zweiradfahrzeuge sind genügend Abstellplätze bereit zu stellen. Der Bedarf wird aus der Nutzung hergeleitet.

Können die vorgeschriebenen Pflichtparkplätze nicht erstellt werden, ist eine Ersatzabgabe geschuldet. Die Ersatzabgabe ist von der Gemeinde zweckgebunden einzusetzen und wird bei Baubeginn fällig.

Art. 33 Zufahrten

Zufahrten von öffentlichen Strassen und Wegen zu privaten Grundstücken dürfen nach kantonalem Recht weder die Strasse beeinträchtigen noch den Verkehr gefährden. Diese allgemeine Vorgabe wird in Bezug auf die Verkehrssicherheit und andere Einflüsse konkretisiert. Namentlich werden für Ausfahrten das zulässige Gefälle ab der öffentlichen Strasse begrenzt und die Radien der Zufahrten festgelegt.

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit sind Sichtzonen auszuscheiden und das Rückwärtsfahren auf wichtige Strassen zu vermeiden.



Art. 34 Vorplätze

Garagenvorplätze müssen genügend lang ausgelegt werden, damit die einzustellenden Fahrzeuge vor dem Garagentor angehalten werden können, ohne in den Strassenraum hineinzuragen. Die Vorgabe gilt nur bei Garagen mit Tor, nicht aber bei torlosen Carports.

Art. 35 Spielplätze

Die Pflicht zur Errichtung von Spielplätzen richtet sich nach der Anzahl der Wohnungen einer Überbauung und der Bruttogeschossfläche.

Kann ein Spielplatz nicht erstellt werden, ist eine Ersatzabgabe geschuldet, die bei Baubeginn fällig wird. Die Ersatzabgabe ist von der Gemeinde zweckgebunden einzusetzen.

Art. 36 Terraingestaltung

Die Terraingestaltung hat sich am natürlichen Terrainverlauf auszurichten.

Die Neigung von Böschungen wird beschränkt, um ein Abrutschen zu verhindern. Böschungssicherungen sind aus natürlichen Materialien zu erstellen. Um Gefährdungen der Nachbargrundstücke einzuschränken, ist ein minimaler Grenzabstand einzuhalten.

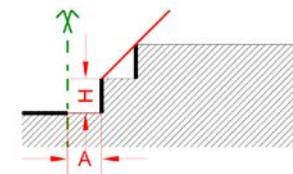
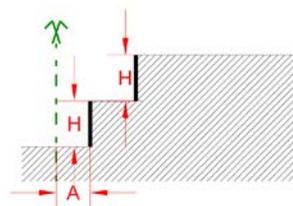
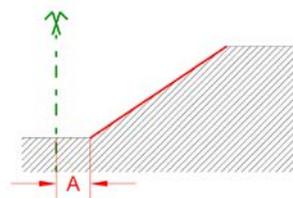
Stützmauern dürfen an die Grenze gestellt werden, müssen aber eine Höhenbeschränkung einhalten. Fällt die Terrainveränderung höher aus, sind die Stützmauern zu staffeln.

Terrainveränderungen müssen zur Strasse einen Mindestabstand einhalten. Dies ergibt sich aus der Verkehrssicherheit und erleichtert die Schneeräumung.

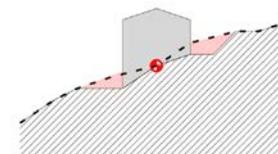
Abgrabungen zur Freilegung von Bauten sind an Hanglagen eingeschränkt. Die Beschränkung ist berg- und talseitig einzuhalten.

Durch Terrainveränderungen darf der natürliche Abfluss und die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers nicht verschlechtert werden. Lässt sich dies nicht verhindern, sind entsprechende Massnahmen zu treffen.

Schnitte



Schnitt



- | | | | |
|---|---------------------------|---|---------------------|
|  | Gestaltetes Terrain |  | Hauptbaute |
|  | Maximaler Steigungswinkel |  | Gewachsenes Terrain |
| A | Minimaler Abstand |  | Abgrabung |
| H | Maximale Höhe |  | Niveaupunkt |

Art. 37 Sicherheit

Die Massnahmen zur Wahrung der Sicherheit werden nur beispielhaft und nicht abschliessend aufgezählt. Die Massnahmen ergeben sich aus dem übergeordneten Recht und dürfen durch das Baureglement nicht eingegrenzt werden.

Art. 38 Wohnhygiene

Die aufgestellten Mindestanforderungen konkretisieren die kantonalrechtlichen Vorgaben zur Hygiene von Bauten und Anlagen in Bezug auf:

- Ausrichtung zu den Himmelsrichtungen;
- minimale lichte Raumhöhe;
- minimale Bodenfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen;
- minimales Lichtmass der Fensterflächen von Wohn- und Schlafräumen;
- Beleuchtung und Belichtung von Küchen und Sanitärräumen sowie Treppenhäusern;
- Feuchtigkeitsisolation von Nebenräumen.

Ergänzende oder weitergehende Anforderungen des übergeordneten Rechts bleiben unangetastet.

Art. 39 Abstellräume

Zur Gewährung der Wohnhygiene gelten bei Mehrfamilienhäusern zusätzliche Anforderungen:

- Für Kinderwagen und Fahrräder sind gemeinsame Abstellräume zu erstellen.
- Abstellräume für Wohnungen müssen eine Mindestfläche aufweisen.

Art. 40 Entsorgung

Die Abfallbeseitigung hat auf privatem Grund geordnet zu erfolgen. Es sind genügende und zugängliche Abstellflächen vorzusehen.

6. Baugesuchsverfahren

Zur Wahrung von Ruhe und Ordnung werden die Zeiten der Bauarbeiten eingeschränkt und das regelmässige Aufräumen der Baustellen vorgeschrieben.

Art. 41 Baubewilligungspflicht

Die kantonalrechtliche Baubewilligungspflicht wird im zulässigen Rahmen ausgeweitet auf Aussenreklamen und Aussenantennen. Für Terrainveränderungen wird die kantonalrechtliche Vorgabe konkretisiert.

Art. 42 Baugesuch

Für Baugesuche ist das vom Kanton zur Verfügung gestellte Formular zu verwenden.

Für die Zusammenstellung der Baugesuchsunterlagen ist die Checkliste der Bauverwaltung beizuziehen. In Einzelfällen kann die Bauverwaltung weitere Baugesuchsunterlagen einfordern oder die Unterlagen beschränken.

Bauliche Veränderungen sind durch die vorgegebenen Farben hervorzuheben.

Baupläne müssen die formalen Anforderungen einhalten, sind von allen am Baugesuch Beteiligten zu unterzeichnen und müssen mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und Massen versehen sein.

Art. 43 Vorverfahren

Die kantonalrechtlichen Vorgaben werden nur geringfügig konkretisiert, weil es in der Praxis zu Missverständnissen kommt.

Art. 44 Baukontrolle

Zur Information der Bauherrschaften werden die üblichen Baukontrollen aufgeführt. Die Aufzählung ist nicht abschliessend und es können im Einzelfall weitere Kontrollen angeordnet werden.

Führt eine Baukontrolle zu einer Beanstandung, wird nach der Behebung des Mangels eine Nachkontrolle durchgeführt.

Art. 45 Bauausführung

Zur Bauausführung bestehen zahlreiche Vorschriften. Eine Zusammenstellung dieser Vorschriften stellt die Bauverwaltung zur Verfügung. Diese Zusammenstellung ist nicht abschliessend und nicht verbindlich.

7. Kosten

Art. 46 Gebühren

In Bezug auf die Gebühren werden im Grundsatz die kantonalrechtlichen Vorgaben wiederholt. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass Gebühren von allen Gemeindebehörden erhoben werden können und dass der Gemeinderat einen Tarif aufstellt.

Art. 47 Auslagen

Für Auslagen besteht ebenfalls eine kantonalrechtliche Grundlage.

Art. 48 Kostenvorschüsse

Für die Erhebung von Kostenvorschüssen besteht eine Grundlage im kantonalen Recht.

8. Schlussbestimmungen

Art. 49 Aufhebung von Reglementen

Durch das neue Baureglement werden das alte Baureglement und das Parkplatzreglement aufgehoben.

Art. 50 Löschung von Anmerkungen

Durch das Dahinfallen der Ausnützungsziffer werden die im Grundbuch eingetragenen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen betreffend Ausnützung gegenstandslos und sind zu löschen.

Art. 51 Übergangsrecht

Bei Inkrafttreten hängige Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt. Diese Regelung gilt auch für allfällige Rechtsmittelverfahren, da das Baugesuch bis zum Abschluss des Rechtsmittelverfahrens hängig bleibt.

Art. 52 Inkrafttreten

Das Baureglement tritt nach der kantonalen Genehmigung ohne weiteres in Kraft.

9. Anhang

Im Anhang werden nützliche Links aufgeführt zu Informationen, die von der Bauverwaltung zur Verfügung gestellt werden, zum kantonalen Baugesuch und zu den kantonalen und eidgenössischen Erlassen.