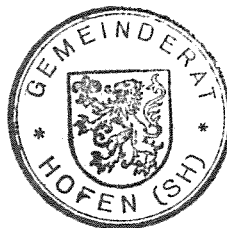


Gemeinde*Hofen**Kanton**Schaffhausen*

BAUORDNUNG

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung
am 24.1.94

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch den Regierungsrat am _____

Vom Regierungsrat genehmigt
im Sinne des Beschlusses
vom 11. Mai 1994

Der Staatsschreiber

Der Staatsschreiber:

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<u>A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</u>	
<u>I. Rechtsgrundlagen</u>	
Art. 1 Rechtsquellen, Rechtssätze von Bund, Kanton und Gemeinde	4
Art. 2 Bedingungen und Auflagen	4
<u>II. Geltungsbereich</u>	
Art. 3 Grundsatz	5
Art. 4 Bauten nach altem Recht	5
Art. 5 Ausnahmegewilligung	5
<u>III. Zuständigkeit</u>	
Art. 6 Zuständige Behörde	5
<u>IV. Rechtsschutz</u>	
Art. 7 Rechtsbelehrung und Auskunft	5
 <u>B. NUTZUNGSORDNUNG</u>	
<u>I. Zonenplan</u>	
Art. 8 Zoneneinteilung	6
<u>II. Zonenvorschriften</u>	
<u>a) Zonen des Baugebietes</u>	
Art. 9 Ueberbauungsmasse	7
Art. 10 Dorfzone D	7
Art. 11 Wohnzone W1	8
Art. 12 Wohnzone W2	8
Art. 13 Gärtnerreizezone Gä	9
Art. 14 Zone für öffentliche Bauten öBA und Anlagen	9
Art. 15 Sondergewerbezone SG	9

b) Zonen des Nichtbaugebietes

Art. 16. Landwirtschaftszone Lw1,	9
Art. 17. Landwirtschaftszone Lw2	10
Art. 18. Naturschutzzone Ns	10
Art. 19. Gewässer Gw	11

c) Nutzungsüberlagerung

Art. 20. Ortsbildpflegezone	11
Art. 21. Landschaftsschutzzone	12
Art. 22. Grund- und Quellwasser- schutzzone	12
Art. 23. Trockenstandorte	12

d) Weitere Gebiete und Informationen

Art. 24. Wald Wd	13
Art. 25. Verkehrsfläche VF	13
Art. 26. Hecken He	13
Art. 27. Aussichtspunkte Ap	13
Art. 28. Naturobjekte No	13
Art. 29. Archäologische Fundstellen AF	13

III. Ueberbauungsordnung

Art. 30. Baulinienplan	14
Art. 31. Quartierplan	14

IV. Richtplan

Art. 32. Zweck und Inhalt	14
---------------------------	----

C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

I. Baulanderschliessung

Art. 33. Erschliessung	14
Art. 34. Vorzeitige Erschliessung	15
Art. 35. Baureife	15

II. Stellung der Bauten

Art. 36. Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag	15
Art. 37. Gebäudeabstand	16
Art. 38. Wald- und Rebabstand	16
Art. 39. Geschoszahl und Gebäudehöhe	17
Art. 40. Ausnützungsziffer	17

III. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 41	Gestaltung, Einfügung	19
Art. 42	Besondere Schutzmassnahmen	19
Art. 43	Dachformen, Dachaufbauten	19
Art. 44	Umgebungsgestaltung	20
Art. 45	Terrainveränderungen	20
Art. 46	Lager- und Ablagerungsplätze	21

IV. Schutz der Gesundheit

Art. 47	Grundsatz	21
Art. 48	Emissionen	21
Art. 49	Immissionen	22
Art. 50	Konstruktion und Unterhalt der Bauten	22

V. Autoabstellplätze

Art. 51	Autoabstellplätze	22
---------	-------------------	----

D. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

I. Baubewilligung

Art. 52	Bewilligungsverfahren und -pflicht	23
Art. 53	Vorentscheid	24

II. Aufsicht, Vollzug, Inkrafttreten

Art. 54	Vollzug	24
Art. 55	Baukontrollen	26
Art. 56	Strafbestimmungen	26
Art. 57	Inkrafttreten	26

Anhang: SKIZZEN zu

Art. 10	Dorfzone	
Art. 36	Grenzabstand/Mehrlängenzuschlag/ vorspringende Bauteile/ gestaffelte Bauten	
Art. 37	Gebäudeabstand	
Art. 39	Geschosszahl/Gebäudehöhe/Firsthöhe	
Art. 40	Ausnützungsziffer	
Art. 43	Dachaufbauten	
Art. 49	Immissionen: Empfindlichkeitsstufen für Lärm	
Art. 52 ⁴	Baugespann	

B A U O R D N U N G

Gestützt auf das kantonale Baugesetz erlässt die Gemeinde Hofen die nachstehende Bauordnung.

Die Bauordnung erstrebt

- eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens,
- eine geordnete Besiedlung und ausgewogene bauliche Entwicklung,
- den Schutz des Orts- und des Landschaftsbildes
- die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner.

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

I. Rechtsgrundlagen

Art 1 Rechtsquellen, Rechtssätze von Bund, Kanton und Gemeinde

¹Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Hofen aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorschriften.

²Die Gemeinde Hofen erlässt folgende Vorschriften:

- die Bauordnung mit Zonenplan,
- die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen des Gemeinderates,
- Baulinien- und Quartierpläne mit besonderen Vorschriften nach Massgabe des kantonalen Baugesetzes,
- Inventare über Schutzzonen und Schutzobjekte gemäss kantonalem Natur- und Heimatschutzgesetz.

Art 2 Bedingungen und Auflagen

¹Jede 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.

²Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), von der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) und vom Verein Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) aufgestellten Normen und Richtlinien können vom Gemeinderat in Ergänzung dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.

II. Geltungsbereich

Art 3 Grundsatz

¹Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Hofen.

²Sie findet Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus, auf Parzellierungen sowie auf Veränderungen der Landschaft.

Art 4 Bauten nach altem Recht

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

Art 5 Ausnahmebewilligung

¹Für Ausnahmebewilligungen gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.

²Gesuche für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen sind beim Gemeinderat einzureichen.

III. Zuständigkeit

Art 6 Zuständige Behörde

¹Dem Gemeinderat obliegt der Vollzug der Bauordnung, vorbehältlich den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.

²Der Gemeinderat entscheidet über die Baugesuche, soweit sie gemäss kantonalem Baugesetz in seiner Kompetenz liegen.

³Alle Baugesuche sind dem Baureferat zu Handen des Gemeinderates einzureichen. Baugesuche, für deren Behandlung eine kantonale Behörde zuständig ist, leitet der Gemeinderat mit einem Antrag an diese weiter.

IV. Rechtsschutz

Art 7 Rechtsbelehrung und Auskunft

¹Auf das Bauwesen bezugnehmende Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften stehen jedermann auf der Gemeindekanzlei zur Einsicht offen.

²Pläne von privaten und öffentlichen Bauvorhaben und Bauten stehen jedermann zur Einsicht offen, sofern nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen entgegenstehen.

B. NUTZUNGSORDNUNG

I. ZONENPLAN

Art 8 Zoneneinteilung

¹Das Gemeindegebiet Hofen wird durch den Zonenplan wie folgt aufgeteilt:

a) Zonen des Baugebietes

- Dorfzone	D
- Wohnzone	W1
- Wohnzone	W2
- Gärtnereizone	Gä
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe
- Sondergewerbezone	SG

b) Zonen des Nichtbaugebietes:

- Landwirtschaftszone	Lw1
- Landwirtschaftszone	Lw2
- Naturschutzzone	Ns
- Gewässer	GW

c) Nutzungsüberlagerung:

- Ortsbildpflegezone	Op
- Grund- und Quellwasserschutz-	Qs
zonen	
- Landschaftsschutzzone	Ls
- Trockenstandorte	

d) Weitere Gebiete und Informationen

- Verkehrsfläche	VF
- Wald	Wd
- Hecken	He
- Naturobjekte	NO
- Archäologische Fundstelle	AF
- Aussichtspunkte	Ap

²Die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen sind im Plan 1:2000 festgelegt. Dieser Plan ist Bestandteil der Bauordnung und liegt in der Gemeindekanzlei öffentlich auf.

³Für das Baugebiet gelten die Abgrenzungen des Situationsplanes im Massstab 1:1000.

II. Zonenvorschriften

a) Zonen des Baugebietes

Art 9 Ueberbauungsmasse

Für die einzelnen Zonen gelten folgende Ueberbauungsmasse:

Zone	Grenzabstand		Geschosszahl	Gebäudehöhe *Firsthöhe	Ausnützungsziffer	Gebäuelänge max.	Empfindlichkeitsstufe
	klein	gross					
D	4 m	7 m	2	–	–	40 m	III
OP	gemäß bestehender Bausubstanz, keine Beschränkung						III
W1	4 m	8 m	1	4.6 m	0.3(min 0.15)	25 m	II
W2	5 m	8 m	2	7.8 m	0.4(min 0.25)	30 m	II
Gä	–	–	–	5 m*	–	–	IV
Oe	4 m	8 m	2	–	0.6	40 m	II
SG	4 m	4 m	–	12 m*	0.7	–	III

Art. 10 Dorfzone D

¹Die Dorfzone D ist bestimmt für die Erhaltung des Dorfbildes im ursprünglichen Charakter, die zweckdienliche Erneuerung der bestehenden Bausubstanz sowie die angemessene Erweiterung.

²Die Dorfzone D wird durch eine gemischte bauliche Nutzung geprägt. Neben Landwirtschaftsbetrieben sind mässig störende Gewerbebetriebe in geschlossenen Räumen und Wohnbauten zulässig.

³Mässig störend sind Betriebe, deren Auswirkungen sich im Rahmen ortsüblicher Handwerks- und Gewerbebetriebe halten und deren Tätigkeiten sich auf die übliche Arbeitszeit während des Tages beschränken.

⁴Ersatz und bauliche Erneuerung bestehender Bauten haben im Rahmen der bestehenden Bauformen und -kuben, soweit sie das Ortsbild nicht negativ beeinflussen, und unter möglicher Schonung der bestehenden Bausubstanz zu erfolgen. Neubauten sind in Form, Grösse und Gestaltung den Altbauten anzupassen und sorgfältig ins Dorfbild einzuordnen.

⁵Zum Charakter der Dorfzone gehört neben den Bauten auch die Erscheinung der Strassenräume, der Vorgärten, der Hofplätze und der hinterliegenden Gärten. Die Gestaltung dieser Bereiche muss sich den dörflichen Verhältnissen weitgehend anpassen.

⁶Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit Ziegeleindeckung, vorzugsweise Tonziegel, gestattet. Eingeschossige An- und Nebengebäude können, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen, mit anderen Materialien eingedeckt werden.

⁷Dacheinschnitte sind untersagt.
Für Dachflächenfenster gilt die gleiche Regelung des Art. 21.⁴.

⁸Das Dachgeschoss darf zu Wohn- und Gewerbebezwecken ausgebaut werden.

⁹Vor Erteilung einer Baubewilligung kann der Gemeinderat die Stellungnahme des kantonalen Amtes für Denkmalpflege einholen.

Art. 11 Wohnzone W1

¹Die Wohnzone W1 ist ausschliesslich für Wohnbauten bestimmt.

²Bei Bauten am Hang darf talseits höchstens 1 Untergeschoss voll in Erscheinung treten. Bauten können allseits frei stehen oder bis zur maximalen Gebäudelänge aneinander gebaut werden.

Art. 12 Wohnzone W2

¹Die Wohnzone W2 ist weitgehend für Wohnbauten bestimmt. Einzelne Dienstleistungsbetriebe, Kleinhandwerk, usw. sind zugelassen, sofern sie nicht störend sind.

²Als nicht störend gelten Betriebe mit Emissionen, welche ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

³In der Wohnzone W2 ist eine Bebauung mit bis zu zweigeschossigen Wohnbauten erlaubt. Sie können allseits frei stehen oder bis zur maximalen Gebäudelänge aneinander gebaut werden.

Art. 13 Gärtnerreizezone Gä

In der Gärtnerreizezone sind ausschliesslich dem Betrieb einer Gärtnerei dienende eingeschossigen Bauten mit einer Firsthöhe von höchstens 5.0 m zulässig. Das Erscheinungsbild darf die übrige Umgebung oder das Landschaftsbild nicht dominieren.

Der Umgebungsgestaltung, der Anordnung und der Farbgebung der Bauten sind besondere Beachtung zu schenken.

Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe ist bestimmt für Bereiche, die bereits öffentlichen Zwecken dienen und die im Sinne des Baugesetzes für künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt sind.

²Die Bauten sind nach den allgemeinen Schutzbestimmungen Art 42 ff sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzugliedern.

Art. 15 Sondergewerbezone SG

¹In der Sondergewerbezone dürfen nur gewerbliche Bauten und Anlagen errichtet werden, die aus Sicherheitsgründen einen von den übrigen Bauzonen abgelegenen Standort bedingen.

²Der Bau von Wohnungen ist nur für Personal gestattet, dessen Anwesenheit aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.

³Für die Bemessung der Grenzabstände sind die Vorschriften des Baugesetzes massgebend.

⁴Für Betriebswohnungen gelten die Bestimmungen über die Wohnzone W2.

b) Zonen des Nichtbaugebietes

Art. 16 Landwirtschaftszone Lw I.

¹Die Landwirtschaftszone I dient ausschliesslich der landwirtschaftlichen Nutzung.

²Die Landwirtschaftszone I umfasst das offene Ackerland und die für den Ackerbau geeigneten Flächen (bestehende und mögliche Fruchtfolgeflächen), welche im Falle einer erschwerten Zufuhr in Krisenzeiten der Landwirtschaft zur Verfügung stehen müssen.

³Sämtliche Bauten und Anlagen in dieser Zone sind verboten.

Art 17 Landwirtschaftszone Lw II

¹Die Landwirtschaftszone II umfasst das übrige Landwirtschaftsgebiet mit einer Hangneigung meist weniger als 35 %, welches als für die Landwirtschaft geeignetes Gebiet bezeichnet wird und im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

²Gestützt auf die Bestimmungen des Baugesetzes sind nur Bauten zulässig, die im Zusammenhang mit der bodenabhängigen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung stehen. Sie sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Betriebsnotwendige Wohnbauten dürfen höchstens 2 Vollgeschosse aufweisen.

³Hecken, Feldgehölze und Strauchgruppen, soweit sie nicht als Wald gelten, sind durch die kantonale Gesetzgebung geschützt. Sie dürfen nicht gerodet, aber massvoll in räumlichen und zeitlichen Etappen zurückgeschnitten werden.

Art. 18 Naturschutzzone Ns

¹Die Naturschutzzone Ns dient der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt.

²Alle Tätigkeiten und Einrichtungen, die das Schutzziel gefährden, sind untersagt.

³Die auf die jeweilige Naturschutzzone abgestimmten Vorschriften werden nach den Bestimmungen des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes erlassen.

Art. 19 Gewässer Gw

- ¹Die Gewässer und ihre Ufer gelten als Schutzzonen im Sinne von Art 17 Raumplanungsgesetz.
- ²Als Gewässer gelten alle Bäche, Kanäle, Weiher, Teiche und Versickerungen, offen oder eingedeckt, permanent oder temporär wasserführend. Die Gewässer und ihre Ufer sind geschützt. Jegliche Bewirtschaftung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig. Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstössern zu tolerieren.
- ³Zur Pflege der Gewässer, insbesondere zum periodischen und massvollen Zurückschneiden der Gehölze, sind die Grundeigentümer verpflichtet. Weitere Massnahmen müssen in einem objektspezifischen Reglement oder im Naturschutzinventar festgelegt werden.
- ⁴Ufervegetation, Wasserflora und in diesen Bereichen lebende Fauna dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- ⁵Bauten und Anlagen haben ab vermarkter Grundstücksgrenze gegenüber der Biber einen Abstand von min 25 m, bei Gewässern 2. Klasse einen solchen von mind. 10 m einzuhalten. Für Feldmiststöcke muss der Abstand in jedem Fall min. 20 m betragen.

c) Nutzungsüberlagerung

Art. 20 Ortsbildpflegezone Op

- ¹Die Ortsbildpflegezone Op bezweckt einen umfassenden Schutz der betreffenden Objekte und deren unmittelbaren Umgebung. Der Abbruch von Bauten, die im Sinne der Denkmalpflege für das Ortsbild bedeutend sind, ist nur zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die Substanzerhaltung nach Abwägung aller Interessen nicht möglich ist.
- ²In den Bereichen der Dorfzone überlagerten Ortsbildpflegezone sind keine freistehenden Neubauten zugelassen. Renovationen, Um- und Anbauten sind möglich. Vor- und Hintergärten müssen in ihrer Ausdehnung und Art erhalten bleiben
- ³Der Gemeinderat kann bei Aussenrenovationen die Freilegung von Riegelfachwerken verlangen, wenn ein übergeordnetes Interesse dafür spricht.
- ⁴Dachflächenfenster sind nur für die Belichtung von Wohnraum zulässig. Sie sind im Ausmass von höchstens 0.45 m² Lichtmass gestattet. Je 50 m² Dachfläche darf höchstens ein Dachflächenfenster angeordnet werden.

⁵Dachaufbauten, Fenster, Türen, Fassaden und Wintergärten sind so zu gestalten, dass sie im Gepräge des Ortsbildes entsprechen und sich in Art, Proportion, Unterteilung, Material und Farbe der näheren Umgebung der Bauten anpassen.

⁶Sämtliche Massnahmen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates. Vor Erteilung einer Baubewilligung holt der Gemeinderat die Stellungnahme des kantonalen Amtes für Denkmalpflege ein.

Art. 21 Grund- und Quellwasserschutzzone GWZ

¹Die Grund- und Quellwasserschutzzonen dienen dem Schutz der Trinkwasserfassungen. Die einzelnen Schutzbestimmungen sind in den entsprechenden Reglementen der Gemeinden Opfertshofen und Hofen festgelegt.

Art. 22 Landschaftsschutzzone Ls

¹Die Landschaftsschutzzone Ls dient der Erhaltung der Landschaft in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.

²Massnahmen, die zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen, sind untersagt. Es dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen, Bachläufe nicht eingedeckt, Gehölze nicht gerodet, Einzelbäume nicht ohne Ersatz gefällt und Waldwiesen nicht aufgeforstet werden.

³Bauten und Anlagen, wenn sie nicht zur Wartung des Gebietes unbedingt notwendig sind, sind untersagt.

⁴Bauten und Anlagen, die unumgänglich einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordern, haben in Bezug auf Gestaltung, Bepflanzung und Einpassung in die Landschaft besonderen Anforderungen zu genügen.

Art. 23 Trockenstandorte

¹Trockenstandorte sind Schutzzonen für artenreiche Wiesen wie Halbtrockenrasen (Magerwiesen) und Brachflächen. Sie sind besonders wertvolle Lebensräume für seltene Pflanzen und Tierarten.

²Sämtliche Handlungen wie Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung durch Düngen, Umwandlung in Ackerland oder Aufforstung, welche die Gefährdung oder Zerstörung der ausgewiesenen Standorte bedeuten, sind verboten.

³Die sachgemässe Pflege ist Sache des Grundeigentümers. Die Pflegemassnahmen sind objektspezifisch im Naturschutzinventar der Gemeinde Hofen umschrieben.

d) weitere Gebiete und Informationen

Art. 24 Verkehrsfläche V

Die Verkehrsflächen V dienen dem fahrenden und ruhenden Verkehr. Verkehrsbauten und -anlagen sind gemäss den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zulässig. Die Klassierung der Strassen gemäss Strassengesetz regelt der Strassenrichtplan der Gemeinde Hofen vom Dezember 1982.

Art. 25 Wald Wd

¹Der Wald untersteht der eidgenössischen Forstgesetzgebung.

²Die im Zonenplan eingetragenen Waldränder sind nicht verbindlich.

Art. 26 Hecken He

¹Hecken, Feldgehölze und Strauchgruppen, soweit sie nicht als Wald gelten, sind durch die kantonale Gesetzgebung geschützt. Sie dürfen nicht gerodet, aber massvoll in räumlichen und zeitlichen Etappen zurückgeschnitten werden.

Art. 27 Naturobjekte NO

¹Der Schutz der Naturobjekte unterliegt dem Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) des Kantons Schaffhausen vom 12. Februar 1968.

Art. 28 Archäologische Fundstelle As

¹Die Archäologische Schutzzone bezweckt, diese vor Zerstörung ohne vorgängige wissenschaftliche Untersuchung zu bewahren.

²Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen sind bewilligungspflichtig und dem kantonalen Amt für Vorgesichte frühzeitig zu melden.

Art. 29 Aussichtspunkte Ap

Aussichtspunkte Ap sind mit geeigneten Mitteln zu erhalten.

III. Ueberbauungsordnung

Art. 30 Baulinienplan

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

Art. 31 Quartierplan

Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Aenderung von Quartierplänen und dazugehörige, besondere Vorschriften nach Massgabe des Baugesetzes. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören.

IV. Richtplanung

Art. 32 Zweck und Inhalt

¹Der Gemeinderat legt in Richtplänen als Planungsziel die künftige Nutzung des Gemeindegebietes und die vorgesehene Erschliessung (Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen) fest. Er berücksichtigt dabei die Bedürfnisse der Gemeinde, die erforderlichen finanziellen Aufwendungen und die verfügbaren Mittel.

²Die Richtpläne sind die Grundlagen für die übrigen Planungsmassnahmen der Gemeinde. Sie sind behördenverbindlich und haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum.

³Die Entwürfe der Richtpläne sind öffentlich bekanntzumachen. Es ist Gelegenheit zu bieten, sich zu den Entwürfen zu äussern.

C. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

I. Baulanderschliessung

Art. 33 Erschliessung

¹Die Neuanlage und die Korrektur öffentlicher Verkehrsanlagen gemäss Strassenrichtplan, Kanalisationen und Werkleitungen werden durch die Gemeinde ausgeführt. Sie sorgt für deren rationelle und koordinierte Ausführung.

²Ueber den Zeitpunkt der Ausführung von Strassen-, Kanal- und Leitungsbauten entscheidet der Gemeinderat bzw. die Gemeindeversammlung. Die Grundeigentümer sind zu orientieren.

Art. 34 Vorzeitige Erschliessung

Auf Grundstücken in der Bauzone, die einer späteren Erschliessungsetappe zugewiesen sind, dürfen Bauten nur errichtet werden, wenn der Bauherr die Erschliessung des Grundstückes auf eigene Rechnung und nach den Vorschriften der Gemeinde ausführt.

Art. 35 Baureife

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

- a) es erschlossen ist und
- b) es nach Grösse und Form für eine zonengemässe Ueberbauung geeignet ist und eine allenfalls nötige Baulandumlegung oder Grenzbereinigung nicht erschwert wird.

II. Stellung der Bauten

Art. 36 Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag (siehe Anhang)

¹Der nachbarliche Grenzabstand wird durch die Ueberbauungsmasse oder durch die besonderen Vorschriften der Quartierpläne festgelegt. Für die Grenzabstände gegenüber dem öffentlichen Grund gelten ausschliesslich die Baulinienpläne und, wo keine vorliegen, die Vorschriften des Baugesetzes.

²Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen äusserster Mauerflucht und Grenze.

³Der für einzelne Zonen vorgeschriebene grosse Grenzabstand ist auf der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat, gegenüber welcher Gebäudeseite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist. Der kleine Grenzabstand gilt auf den übrigen Gebäudeseiten.

⁴Kleinbauten sind eingeschossige An- und Nebenbauten, die keinen dauernden Aufenthalts-, Wohn- und Gewerbezwecken dienen mit höchstens 40 m² Grundfläche. Der Grenzabstand unter privaten Grundstücken beträgt für Kleinbauten 2.50 m gemessen ab äusserstem Bauteil.

⁵Misst eine Gebäudeseite mehr als 20 m, so ist der zonengemässe Grenzabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch um höchstens 4 m zu vergrössern. Kleinbauten werden in der Länge zur Hälfte angerechnet.

⁶Bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind, ist der zonengemässe Grenzabstand nur gegenüber einer ideellen Fassadenflucht einzuhalten. Einzelne Bauteile dürfen bis zum Mindestabstand gemäss kantonalem Baugesetz über die Fassadenflucht hinausragen, sofern flächenmässige Rückversetzungen erfolgen.

⁷Ueber die Fassadenflucht vorspringende Vorbauten wie z.B. Balkone oder Vortreppen, von weniger als einem Drittel der Fassadenlänge, dürfen bis zu 1,50 m über den jeweils vorgeschriebenen Grenzabstand hinausragen. Dachvorsprünge dürfen den jeweils vorgeschriebenen Grenzabstand um maximal 1 Meter unterschreiten. Diese Bestimmung gilt nicht für Kleinbauten.

Art. 37 Gebäudeabstand (siehe Anhang)

¹Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten. Er ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.

²Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.

³Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute nach altem Recht näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss der Gebäudeabstand gemäss Abs. 1 nicht eingehalten werden.

⁴Das Zusammenbauen an die Grenze bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist gestattet.

Art. 38 Wald- und Rebabstand

¹Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Wald richtet sich nach dem kantonalen Recht.

²Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Ufergehölzen, soweit diese nicht als Wald gelten, beträgt 15 m.

³Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Rebalagen richtet sich nach den Bestimmungen der Flurordnung.

Art. 39 Geschlosszahl und Gebäudehöhe (siehe Anhang)

¹Die Geschlosszahl bezieht sich auf eine durchschnittliche Geschosshöhe von 3.0 m. Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Höhe jedes Gebäudeteils für sich gemessen.

Als Geschoss wird verstanden: - Untergeschoss
- Vollgeschoss
- Dachgeschoss

²Nicht als Geschosse gelten:

a) Dachgeschosse mit Kniestockhöhen bis max. 0.5 m Höhe,

b) Untergeschosse, die das gewachsene Terrain auf der Seite mit dem tiefsten Geländeschnitt im Mittel nicht mehr als 1.1 m überragen.

³Als Höhe von Gebäuden gilt der Abstand zwischen Dachgesimsen und dem gemittelten, gewachsenen Terrain auf der Seite mit dem tiefsten Geländeanschnitt. Als Dachgesims gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Fassade (Traufseite).

⁴Als Firsthöhe gilt der Abstand zwischen dem höchsten Punkt des Daches und dem gemittelten, gewachsenen Terrain auf der Seite mit dem tiefsten Geländeanschnitt.

⁵Die Terraingestaltung hat sich dem Geländeverlauf in der Umgebung anzupassen.

Art. 40 Ausnützungsziffer (siehe Anhang)

¹Die Ausnützungsziffer legt das Mass der baulichen Ausnützung und die Baudichte innerhalb der einzelnen Zonen fest.

²Die Ausnützungsziffer bezeichnet das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

³Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

a) Alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zum Beispiel zu Wohnungen gehörenden Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen.

- b) Heiz-, Kohle-, Tank- und Energiespeicherräume,
- c) Maschinenräume für Lift-, Ventilation- und Klimaanlage.
- d) Gemeinschaftsbastelräume und -spielräume in Mehrfamilienhäusern.
- e) Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.,
- f) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen.
- g) Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen,
- h) Offene ein- und vorspringende Balkone,
- i) Wintergärten, verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten, sofern sie keine heiztechnische Installation aufweisen
- k) unbeheizte Windfänge bei Hauseingängen bis zu 6 m² bei Einfamilienhäusern bzw. bis zu 12 m² bei übrigen Bauten.

⁴Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen.

Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden gerechnet:

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

Zur anrechenbaren Landfläche kann zusätzlich die Hälfte der Fläche unterirdischer Garagen gezählt werden, sofern die darüberliegende Fläche wieder begrünt wird.

⁵Ausnützungsübertragungen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und sind im Grundbuch einzutragen.

III. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 41 Gestaltung, Einfügung

¹Alle Bauwerke sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und in ihren Proportionen und baulichen Einzelheiten so zu gestalten, dass die Einheitlichkeit des Quartiers bzw. des Strassenbildes gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

²Für die Einordnung in das Quartier- und Strassenbild sind hauptsächlich folgende Elemente massgebend:

- Stellung und Form des Gebäudes
- Gliederung und Gestaltung der Fassaden, Dächer und Dachuntersichten, Materialwahl und Farbgestaltung.
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten
- Umgebungsgestaltung, insbesondere die Begrenzung gegenüber dem Strassenraum und die Bepflanzung.

³Zur Beurteilung von Bauvorhaben können vom Gemeinderat weitergehende Gestaltungsunterlagen verlangt werden.

Art. 42 Besondere Schutzmassnahmen

¹Der Gemeinderat ist ermächtigt, künstlerisch oder historisch wertvolle Bauten, Bauteile oder Stätten und für das Orts- und Landschaftsbild besonders charakteristische Bäume-, Baumgruppen und Gehölze unter Schutz zu stellen und hierfür besondere Schutzmassnahmen zu verlangen.

²Das Verfahren richtet sich im übrigen nach den Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz.

Art. 43 Dachformen, Dachaufbauten, Aussenantennen (siehe Anhang)

¹Der Gemeinderat kann im Interesse eines einheitlichen Quartierbildes Vorschriften über die Dachform und die Eindeckung erlassen und die Anpassung an bestehenden Dachformen und -eindeckungen verlangen.

²Hauptbauten sind in der Regel mit Satteldächern und symmetrischer Dachneigung von mindestens 38 - 45 ° zu versehen.

³Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten und müssen sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Die Dachaufbauten und -einschnitte dürfen die Gesamtlänge $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten und nicht zusammenhängen. Sie dürfen höchstens bis 1.0 m unter die Firstlinie reichen, im rechten Winkel gemessen, und müssen mindestens um $\frac{1}{8}$ der Fassadenlänge von den Seiten zurückversetzt sein.

⁴Sonnenkollektoren und andere nach aussen in Erscheinung tretende Einrichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Besonders Rücksicht ist geboten in der Dorfzone und bei geschützten Objekten.

⁵Aussenantennen und Satellitenempfangsanlagen sind so anzuordnen, dass das Ortsbild nicht zu sehr beeinträchtigt wird. Bei besonders empfindlichen Standorten gilt die Regelung in Abs. 4 sinngemäss.

Art. 44 Umgebungsgestaltung

¹Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

²Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Terrainabsätze und Stützmauern sind zu vermeiden.

³Im übrigen gelten die Vorschriften des Flur- und Strassengesetzes.

⁴Bei Bauten und Anlagen mit erheblichen Anfall von Abfuhrgut sind auf privatem Grund, in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraumes, ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd freizuhalten.

Art. 45 Terrainveränderungen

¹Terrainveränderungen, Abgrabungen und Auffüllungen sind nur zulässig, wenn sie sich harmonisch ins Gelände einfügen.

²Es gelten die Vorschriften des Flur- und des Strassengesetzes.

Art. 46 Lager- und Ablagerungsplätze

¹Lager- und Ablagerungsplätze sind zu verbieten, wenn sie

- a) hygienische und ruhige Wohnverhältnisse oder eine schützenswerte Umgebung beeinträchtigen,
- b) die Verkehrssicherheit, Grund- und Quellwasservorkommen oder ökologisch wertvolle Standorte gefährden könnten,
- c) ausserhalb von Bauzonen für den Ackerbau geeignete Flächen (Fruchtfolgeflächen) beanspruchen.

²Sie können gestattet werden, wenn durch geeignete Massnahmen wie Abschränkungen, Bepflanzungen oder technische Massnahmen die Beeinträchtigung vermieden wird.

IV. Schutz der Gesundheit

Art. 47 Grundsatz

¹Bauten, die zum Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, müssen den Anforderungen der Wohnhygiene und sachgerechten Tierhaltung voll entsprechen. Wohnbauten haben eine ausreichende Wärme-, Feuchtigkeits- und Schallisolation aufzuweisen. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen so angelegt sein, dass genügend Luft- und Lichtzutritt von aussen möglich ist. Für alle übrigen Räume kann auf künstliche Weise für eine hinreichende Beleuchtung und Belüftung gesorgt werden.

²Die Fenster sämtlicher Wohn-, Ess-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen mindestens 10 % der betreffenden Grundrissflächen aufweisen.

³Bei innenliegenden Badezimmern und WC-Räumen ist eine Abluftanlage einzubauen.

⁴Ganz oder teilweise zerstörte Bauten und Anlagen sind zu beseitigen, wenn nicht innert angemessener Frist wieder auf- oder neu gebaut wird, bzw. unvollendete Bauten und Anlagen fertiggestellt werden.

Art. 48 Emissionen

¹Bauten und Anlagen sind unzulässig, wenn aus ihrer bestimmungsgemässen Benützung schädliche oder lästige Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen auf die Umgebung zu erwarten sind, die mit der Zonenordnung und dem Charakter der Umgebung nicht vereinbar sind.

²Verursacht eine bestehende Baute oder Anlage übermässige Einwirkungen, ist der Betriebsinhaber oder der Grundeigentümer zu den notwendigen Vorkehrungen zu veranlassen. Lassen sich die übermässigen Einwirkungen nicht beheben oder auf das in der betreffenden Zone zumutbare Mass beschränken, ist die Benützung oder der Betrieb zu verbieten.

³Vorbehalten bleiben weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften und die Bestimmungen des Privatrechts über den Schutz vor übermässigen Einwirkungen.

Art. 49 Immissionen, Empfindlichkeitsstufen (siehe Anhang)

¹Die Empfindlichkeitsstufe II gilt in Zonen, in denen keine störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

²Die Empfindlichkeitsstufe III gilt in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in der Dorfzone D, Wohnzone W1 und W2 und in Bereichen der Gärtnereizone, die heute schon belastet sind, sowie in der Landwirtschaftszone.

³Die Empfindlichkeitsstufe IV gilt in Zonen, in denen stark störende Betrieb zugelassen sind, in der Sondergewerbezone SG und in der Gewerbezone G.

⁴Die genaue Zuordnung der einzelnen Bereiche des Baugebietes ist im Anhang verbindlich dargestellt.

Art. 50 Konstruktion und Unterhalt der Bauten

¹Alle Bauwerke sind nach den Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten. Bauwerke haben der Sicherheit von Menschen in jeder Hinsicht zu genügen.

²Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, Lagerplätzen und dergleichen.

³Der Gemeinderat ist ermächtigt, die notwendigen Verfügungen zu erlassen.

V. Autoabstellplätze

Art. 51 Autoabstellplätze

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

²Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind für je eine Wohnung zwei Abstellplätze, bei Mehrfamilienhäusern für jede Wohnung 1 1/2 Abstellplätze zu erstellen. Bei anderen Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze in Anlehnung an die neuste SNV-Norm.

³Die Anordnung von Garagen und Abstellplätzen richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.

⁴Abstellplätze sind mit einem flüssigkeitsdichtem Boden zu versehen und über einen Schlammsammler zu entwässern, wenn sie als Waschplätze benutzt werden.

⁵Oberflächenwasser von privaten Abstellplätzen und Zufahrten darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.

D. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

1. Baubewilligung

Art. 52 Bewilligungsverfahren und -pflicht

¹Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Bau- und Strassengesetzes.

²Der Baubewilligung bedürfen insbesondere:

- a) die im Baugesetz aufgezählten Massnahmen,
- b) der Abbruch von Bauten, Fassadenrenovationen sowie in der Dorfzone Neueindeckungen von Dächern, Fenster- und Türerneuerungen, Farbgebung,
- c) Terrainveränderungen, wie z.B. Auffüllungen, Abgrabungen, Eröffnung oder Erweiterung von Kies- und anderen Gruben,
- d) die Errichtung von Stützmauern, Jauchgruben, usw.,
- e) Deponien, Materialaufstapelungen, wie z.B. Autoablagerungsplätze und Altmateriallager,
- f) Wintergärten, Aussenantennen, Sonnenkollektoren und ähnliche nach aussen in Erscheinung tretende Vorrichtungen,
- g) Reklamen, Schaukästen und Selbstbedienungsautomaten,
- h) Parzellierungen und Ausnützungsübertragungen innerhalb der Bauzone,
- i) Anlagen zur Nutzung von Boden- und Luftwärme.
- k) Erstellung oder Änderung von Anlagen, welche Emissionen verursachen.

³Sämtliche Baugesuche sind beim Gemeinderat einzureichen.
Sie müssen die einzureichenden Unterlagen gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes und einen Umgebungsgestaltungsplan enthalten.

⁴Mit der Einreichung des Baugesuches ist auf dem Baugrundstück eine Aussteckung vorzunehmen, aus der bei darstellbaren Vorhaben die Anordnung und der Verlauf von Tiefbauten, die künftige Gestalt von Hochbauten mit der Höhe des Dachgesimses und der Dachneigung sowie gegebenenfalls die Gartenanlagen ersichtlich sind.

Art. 53 Vorentscheid

¹Vorfragen, an deren Klärung ein erhebliches Interesse besteht, können dem Gemeinderat zum Vorentscheid unterbreitet werden. Ein solcher bindet den Gemeinderat nur, wenn die Verhältnisse gleich bleiben und nur auf die Dauer eines Jahres und unter Vorbehalt von Einsprachen und Rekursen im ordentlichen Bewilligungsverfahren.

²Die Bestimmungen über die Baubewilligung gemäss kantonalem Baugesetz finden entsprechend Anwendung. Gegen den Vorentscheid stehen die gleichen Rekursmittel offen wie gegen den Entscheid über ein Baugesuch.

II. Aufsicht, Vollzug, Inkrafttreten

Art. 54 Vollzug

¹Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.

²Werden Bauten und Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, so hat der Gemeinderat die Einstellung der Arbeiten anzuordnen. Kann der Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, so entscheidet der Gemeinderat über die Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes und setzt dem Grundeigentümer oder Bauherrn eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Baute oder Anlage, nötigenfalls unter Androhung, die Arbeiten durch die Gemeinde auf Kosten des Verursachers ausführen zu lassen. Nicht vorschriftgemäss durchgeführte Massnahmen sind auf Kosten des Pflichtigen durch den Gemeinderat beseitigen zu lassen.

Art. 55 Baukontrollen

¹Dem Baureferenten bzw. Kanalisationsreferenten sind rechtzeitig zur Kontrolle schriftlich anzuzeigen:

- a) Die Errichtung des Schnurgerüstes unter Angabe des Höhenfixpunktes
- b) die Erstellung von Kanalisations- und Wasseranschlüssen an die öffentlichen Leitungen vor dem Eindecken
- c) die Erstellung der Fundamente
- d) die Vollendung des Rohbaues

Art. 56 Strafbestimmungen

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

Art. 57 Inkrafttreten

¹Diese Bauordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

²Sie ersetzt die Bauordnung vom 30. Januar 1964.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 24. Januar 1994

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

.....

.....

Vom Regierungsrat genehmigt am:

mit RRB. Nr.:

ANHANG Nr.1: zu Art. 10 Dorfzone

Ortstypische Bebauung heisst zum Beispiel:

- geschlossene Strassenräume
- unregelmässige Anordnung der Bauten zur Strassenachse
- hang- und strassenparallele Firstrichtung der Gebäude
- steile Satteldächer mit Ziegeleindeckung
- unbefestigte Vorplätze und Vorgärten

siehe auch Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Gemeinde Hofen - herausgegeben vom eidgenössischen Departement des Innern, 1986.

Richtlinien im Sinne von Art. 10.5 zur Umgebungsgestaltung

Dörfliche Verhältnisse heisst zum Beispiel:

- Verwendung von einheimischen Sträuchern und Bäumen
- Staudenauswahl den Pflanzen der ehemaligen Bauerngärten anpassen
- Erhalt der Obstbäume
- Strassenraummöblierung (Strassenbeleuchtung, Informationskästen, Papierkörbe, etc) dem dörflichem Mass anpassen
- Materialwahl für die Strassen- und Platzbefestigungen den zugedachten Funktionen anpassen

Zu Art 49

IMMISSIONEN

Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm

Empfindlichkeitsstufe	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

Empfindlichkeitsstufen (Art. 43 Lärmschutz-Verordnung LSV)

¹In Nutzungszonen nach Art 14 ff. des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

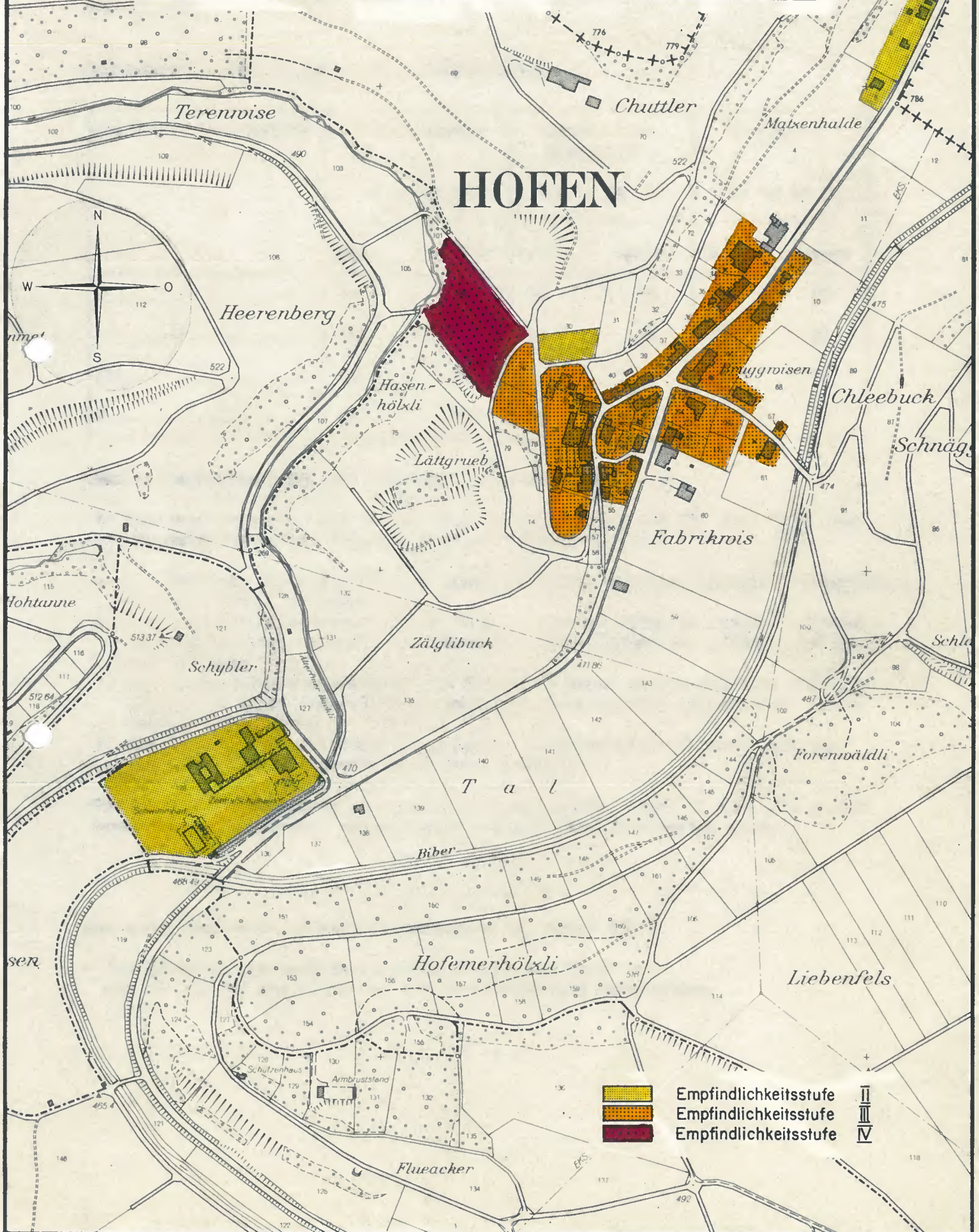
- die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;
- die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.

²Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II kann die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

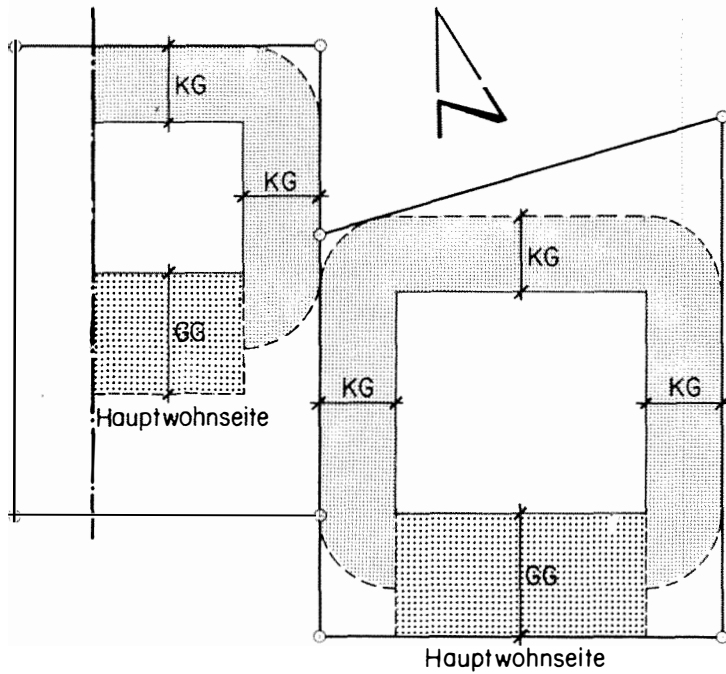
Aus eidgenössischer Lärmschutzverordnung (1. April 1987)

* Tag bedeutet die Zeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr, bzw. 07.00 Uhr bis 19.00 Uhr bei Industrie- und Gewerbelärm.

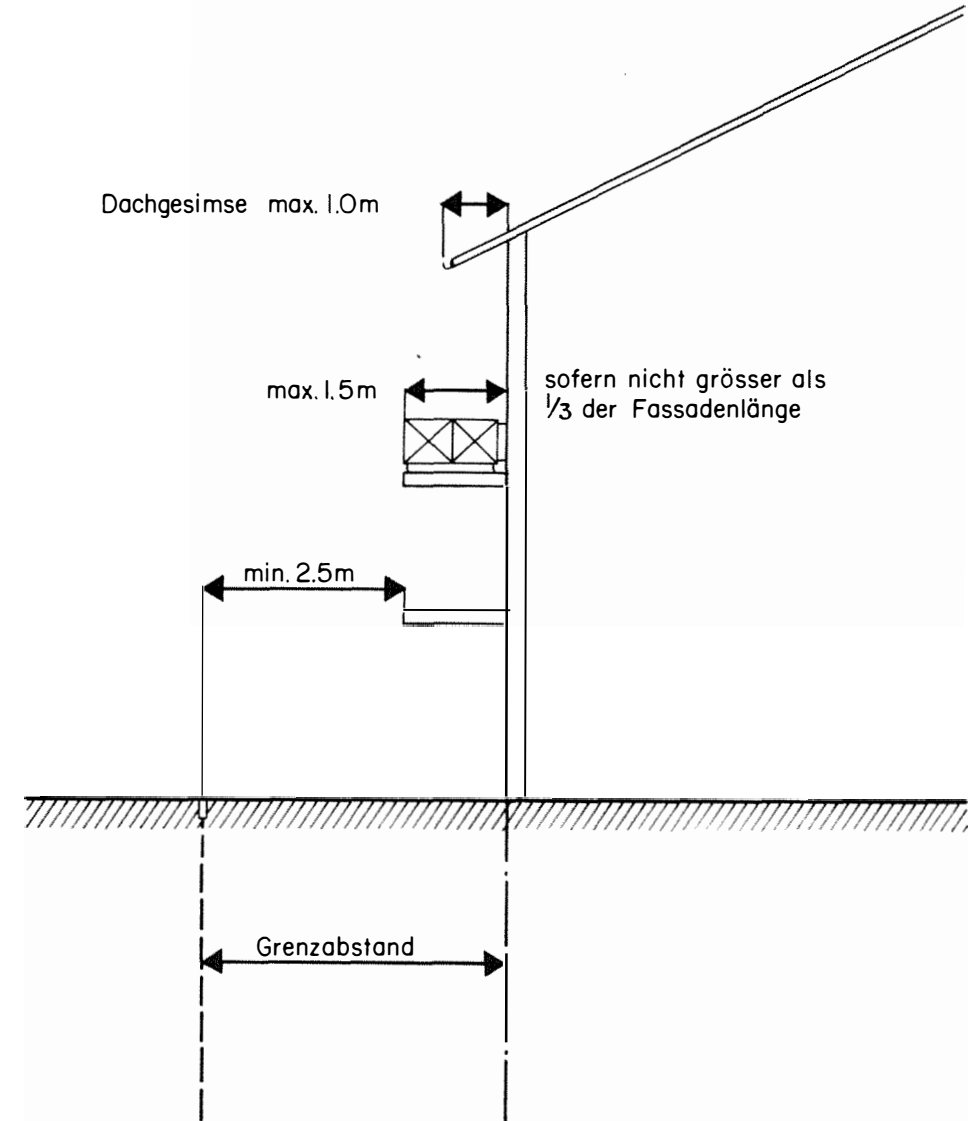
Zuordnung des Baugebietes zu einer Empfindlichkeitsstufe



Grenzabstand

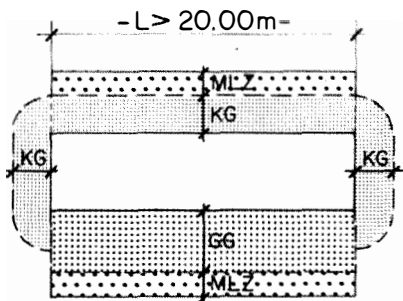


Vorspringende Bauteile



Mehrlängenzuschlag

Wird eine Gebäudesite länger als 20m, so ist der senkrecht zu ihr gemessene Grenzabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge zu vergrössern, im Maximum jedoch 4m.



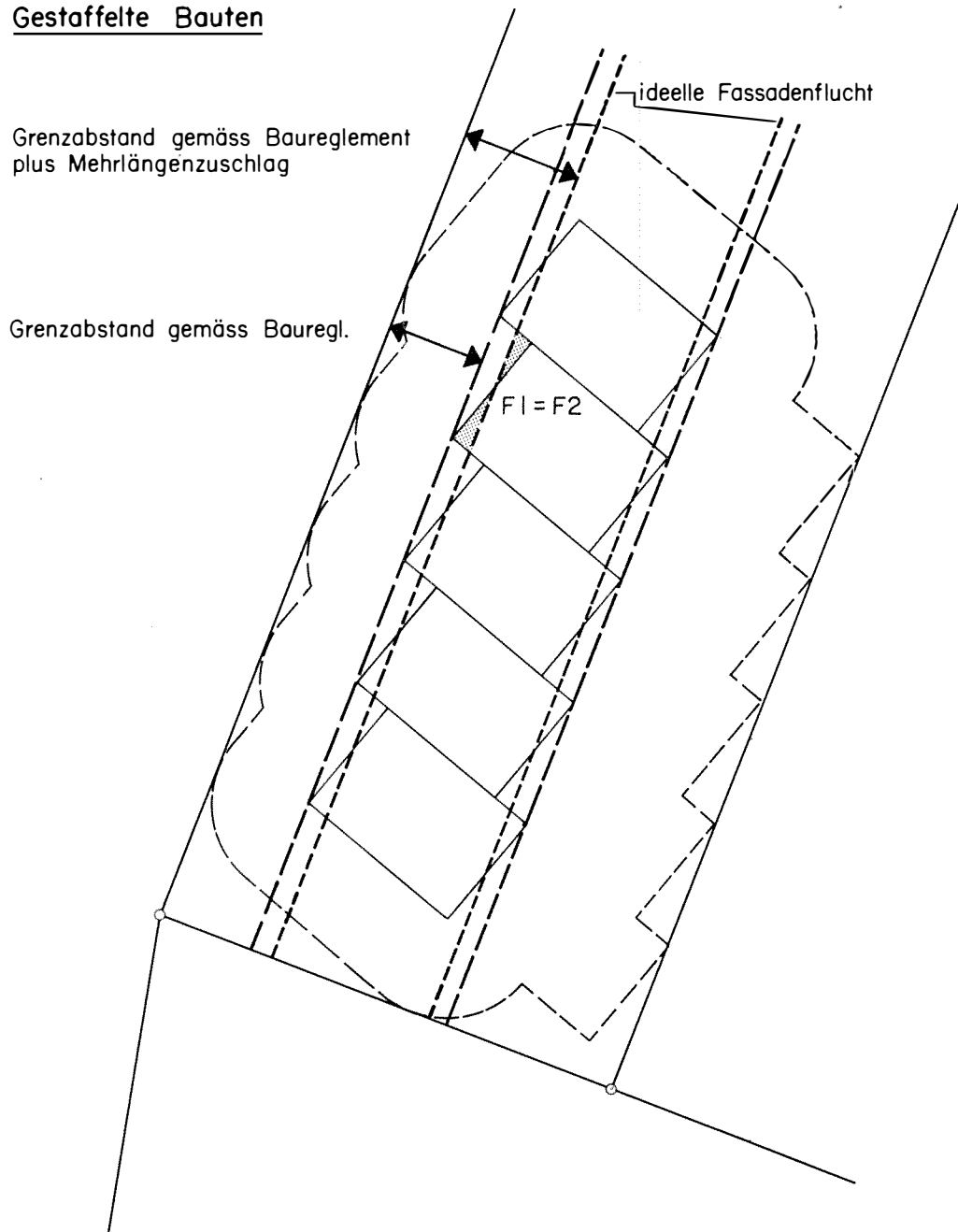
- kleiner Grenzabstand KG
- grosser Grenzabstand GG
- Mehrlängenzuschlag MLZ

$$MLZ = \frac{L - 20m}{4} \leq 4m$$

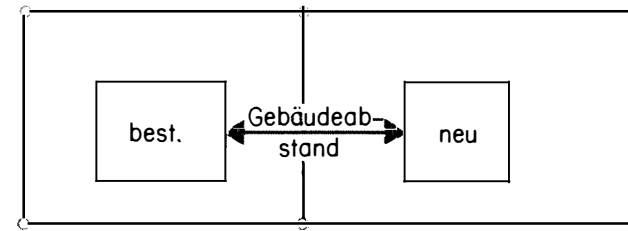
Gestaffelte Bauten

Grenzabstand gemäss Baureglement
plus Mehrlängenzuschlag

Grenzabstand gemäss Bauregl.

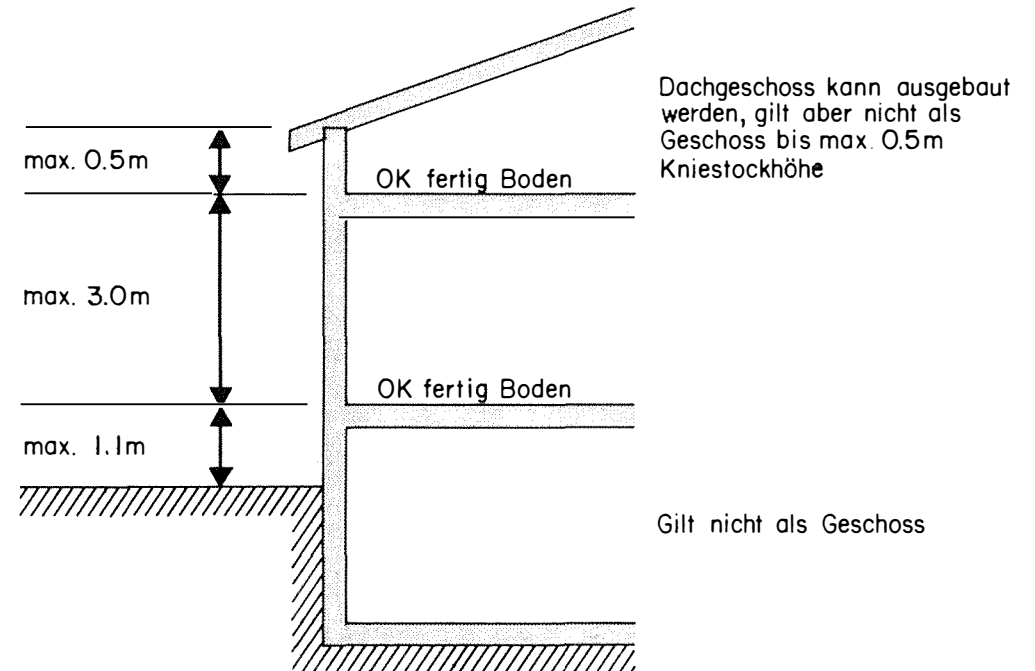


Gebäudeabstand

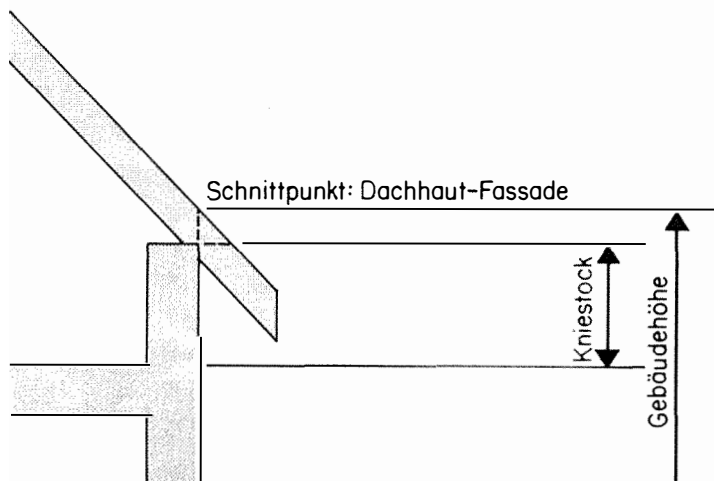
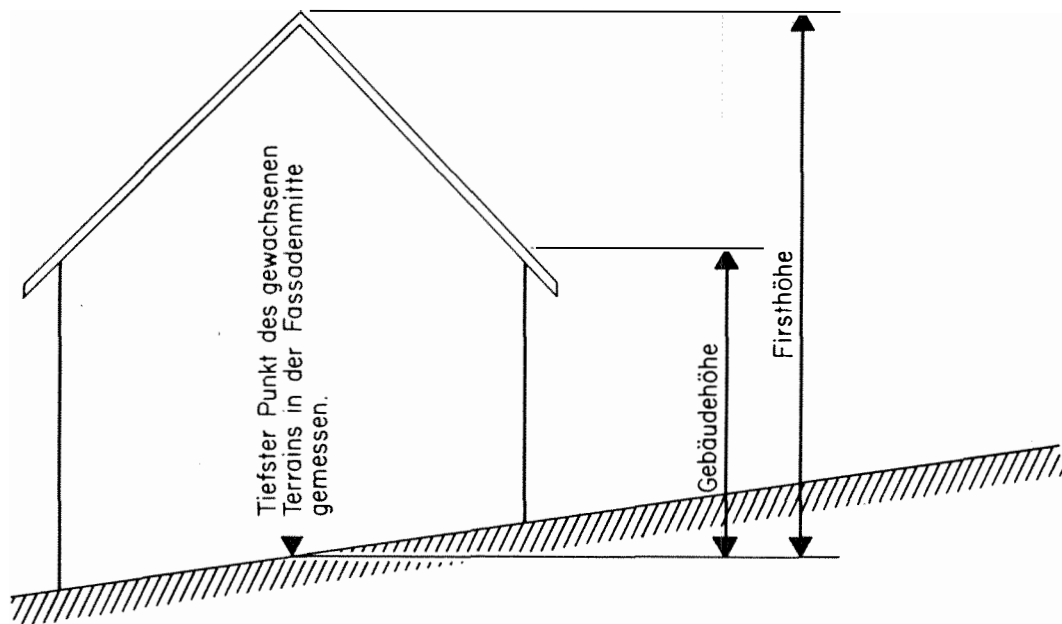


Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Der Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände.

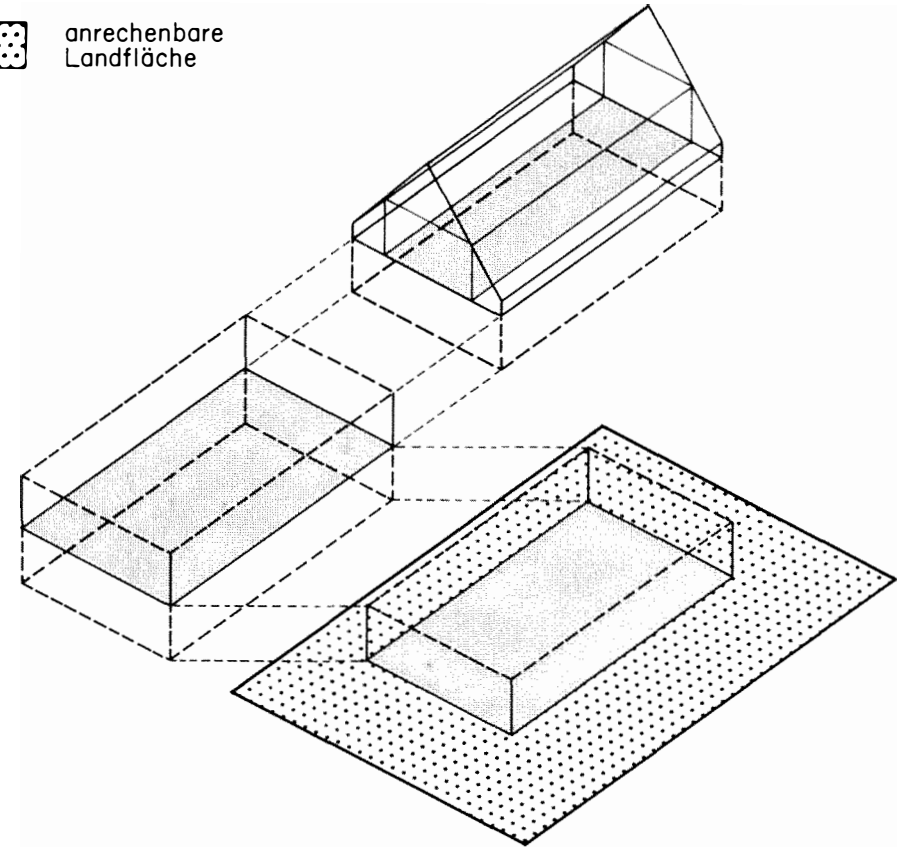
Geschosszahl



Gebäudehöhe



Ausnutzungsziffer



$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

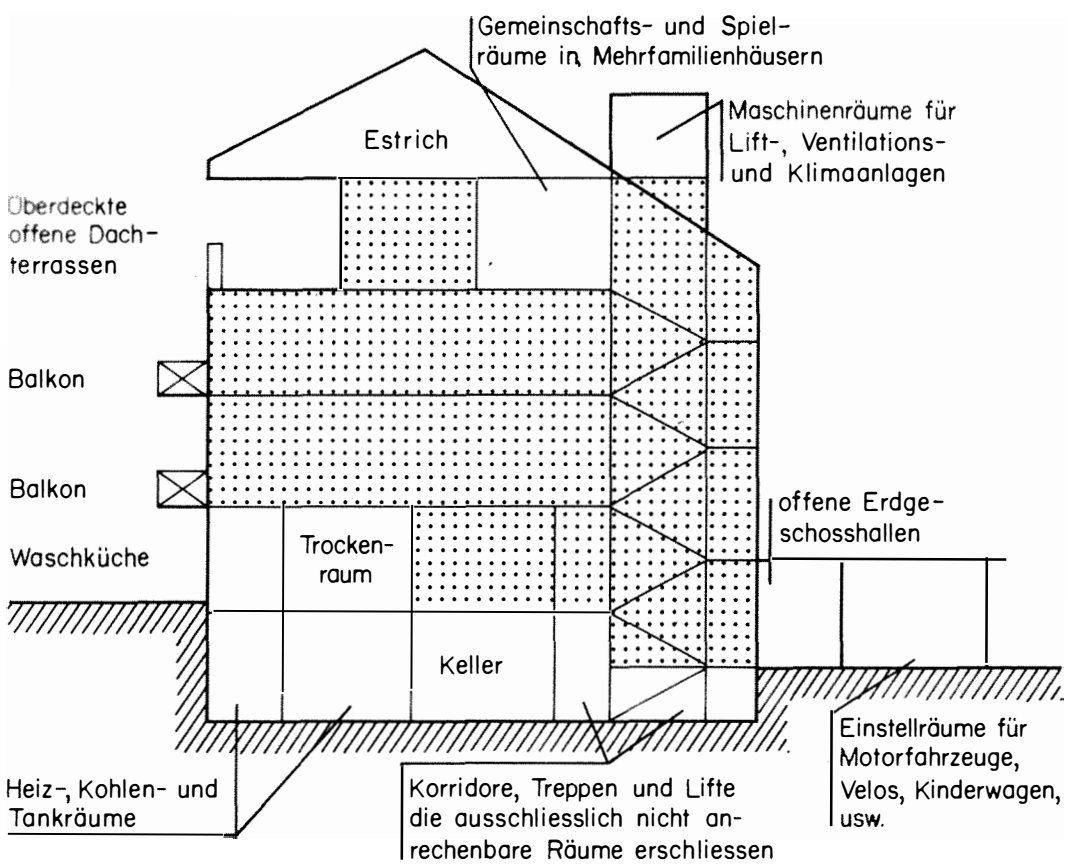
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauerquerschnitte.

Zur anrechenbaren Landfläche kann zusätzlich die Hälfte der Bruttogeschossfläche unterirdischer Garagen gezählt werden, sofern die darüberliegende Fläche wiederbe-grünt wird.

Ausnützungsziffer

 anrechenbare Bruttogeschossfläche

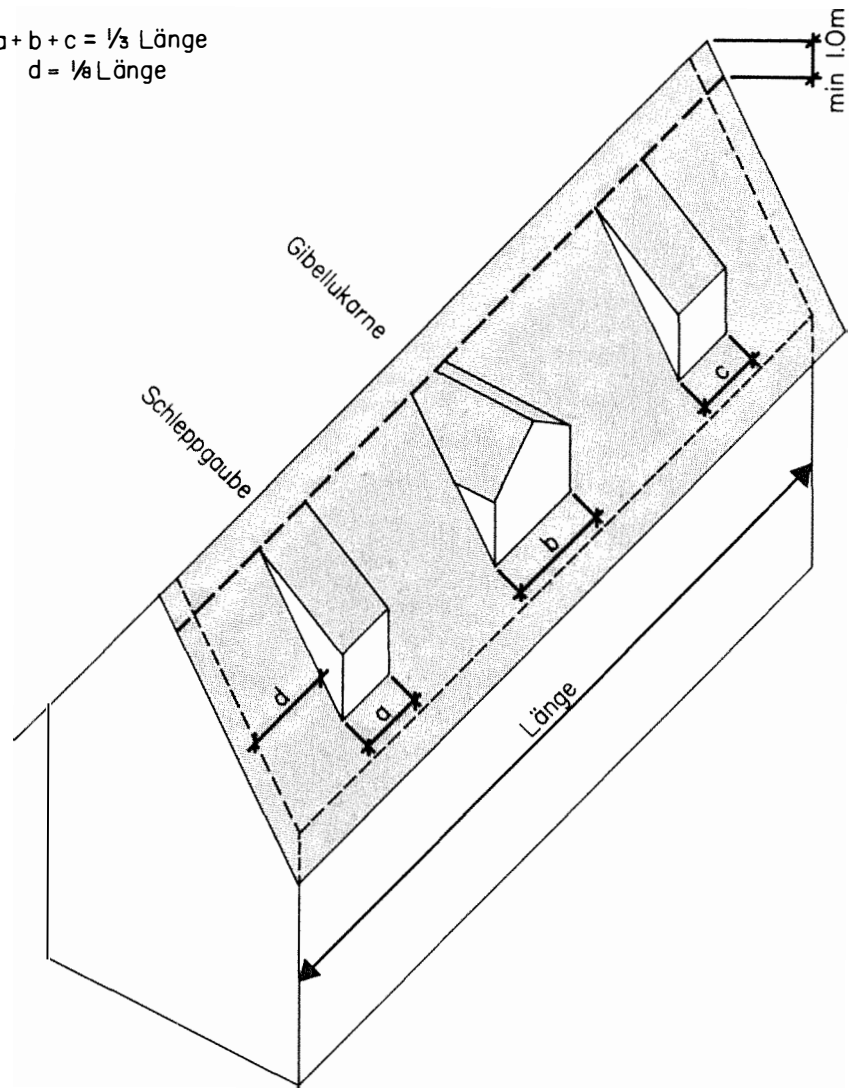
Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:
alle dem Wohnen und Gewerbe nicht dienenden oder hierfür
nicht verwendbare Flächen.



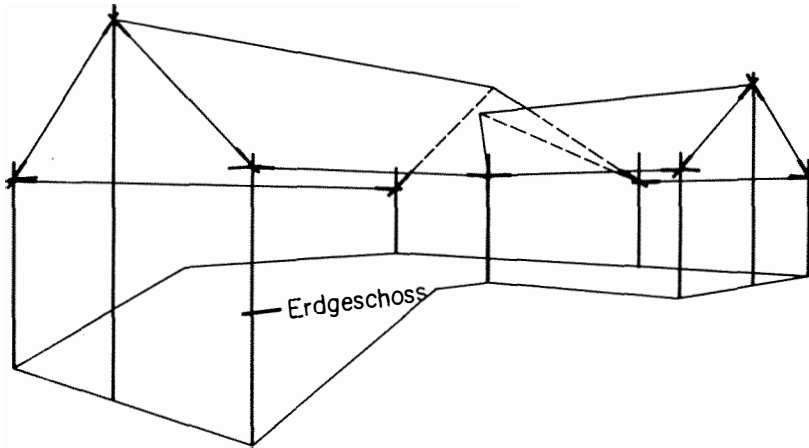
Dachaufbauten

$$a + b + c = \frac{1}{3} \text{ Länge}$$

$$d = \frac{1}{6} \text{ Länge}$$



Baugespann



Das Baugespann besteht aus Gerüststangen, die in den Gebäudeecken aufgestellt werden und Dachlatten, die Höhe und Neigung des Daches angeben.

Die massgebliche Firsthöhe wird mit mindestens einer Stange visiert.

Die Höhenlage des Erdgeschosses ist zu visieren.