

BAUORDNUNG DER EINWOHNERGEMEINDE HEMMENTAL

VOM 29. SEPTEMBER 1989



Inhaltsverzeichnis

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
I. RECHTSGRUNDLAGEN	4
Art. 1 Rechtsquellen: Rechtssätze von Bund, Kanton, Gemeinde	4
Art. 2 Bedingungen und Auflagen	4
II. GELTUNGSBE REICH	4
Art. 3 Bauten nach altem Recht	4
III. RECHTSSCHUTZ	4
Art. 4 Rechtsbelehrung und Auskunft	4
Art. 5 Rechtsmittel	5
Art. 6 Baubeschränkungen	5
B. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	5
I. SCHUTZ DES ORTS - UND LANDSCHAFTSBILDES	5
Art. 7 Grundsatz	5
Art. 8 Erhöhte Anforderungen	5
Art. 9 Besondere Schutzmassnahmen	5
Art. 10 Schutz des Baumbestandes	5
Art. 11 Inventar und Anmerkung im Grundbuch	6
Art. 12 Unterhalt von Bauten	6
Art. 13 Terrainveränderungen	6
Art. 14 Lager- und Ablagerungsplätze	6
Art. 15 Wohnwagen und Zelte	6
Art. 16 Streichung von Art. 16 siehe Anhang letzte Seite	6
II. SCHUTZ DER GESUNDHEIT	6
Art. 17 Grundsatz	6
Art. 18 Lärmschutz, Empfindlichkeitsstufen	7
Geltungsbereich	7
III. STELLUNG DER BAUTEN	7
Art. 19 Grenz- und Gebäudeabstand	7
Art. 20 Ausnahmen a) Bauten am Hang	8
Art. 21 b) vorspringende Gebäudeteile	8
Art. 22 c) An- und Nebenbauten, Tiefbauten	8
IV. ABSTELLPLÄTZE	9
Art. 23 Autoabstellplätze	9
C. DIE NUTZUNGSORDNUNG	9
I. ALLGEMEINES	9
Art. 24 Zonenplan Begriff und Inhalt	9
Art. 25 Aenderung und Ergänzung	9
II. DIE KERNZONE	10
Art. 26 Grundsatz	10
Art. 27 Besondere Bestimmungen	10
III. DIE WOHNZONEN	10
Art. 28 Gesamtüberbauungen	10
Art. 29 Baudichte(Ausnützungsziffer) 1. Allgemeines	11
Art. 30 2. in den einzelnen Wohnzonen	11
Art. 31 Gebäudehöhe	11
Art. 32 1. zulässige Anzahl Vollgeschosse	12
Art. 33 2. Erdgeschoss	12
Art. 34 3. Kellergeschoss	12
Art. 35 4. Ausbau des Dachgeschosses	12
ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	13
Art. 36 Dachformen und Deckungsmaterial	13
Art. 37 Dachaufbauten 1. Grundsatz	13
Art. 38 2. Bemessung	13
Art. 39 Tabelle der Grundmasse	13
Art. 40 Ausnahmen zu Grenzabständen	14
Art. 41 Gewerbliche Anlagen	14

IV. DIE GEWERBEZONE	14
Art. 42 Begriff.....	14
Art. 43 Besondere Bauvorschriften.....	14
V. DIE ZONE FUER OEFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN.....	14
Art. 44 Begriff.....	14
Art. 45 Begriff.....	14
VII. GRUND- UND QUELLWASSERSCHUTZZONE	15
Art. 46 Begriff.....	15
VIII. DIE GEWAESSER	15
Art. 47 Begriff.....	15
IX. MATERIALABBAU- UND DEPONIEZONE	15
Art. 48 Begriff.....	15
Besondere Bestimmungen	15
X. VERKEHRSFLÄCHE.....	15
Art. 49 Begriff.....	15
XI. HECKEN, EINZELBAUM, BAUMGRUPPEN.....	15
Art. 50 Begriff.....	15
XII. NUTZUNGSUEBERLAGERUNGEN	16
Art. 51 Aufforstverbotszone	16
Art. 52 Freihaltezone	16
Art. 53 Naturschutz.....	16
Art. 54 Naturobjekte.....	16
D. DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG.....	16
I. DER BAULINIENPLAN.....	16
Art. 55 Aufstellung Abänderung	16
II. DER QUARTIERPLAN.....	17
Art. 56 Aufstellung und Aenderung.....	17
Der amtliche Quartierplan.....	17
Art. 57 2. Der private Quartierplan.....	17
III. RICHTPLANUNG	17
Art. 58 Zweck und Inhalt.....	17
IV. STRASSENLINIEN (BAULINIEN) UND WALDABSTANDSLINIEN	17
Art. 59 Aufstellung und Aenderung.....	17
E. DIE BAULANDERSCHLIESSUNG	18
I. ALLGMEINES	18
Art. 60 Baureife	18
Art. 61 Vorzeitige Erschliessung	18
II. BEITRAGSPFLICHT.....	18
Art. 62 Grundsatz	18
Gesteigerter.....	18
Art. 63 Beitragsreglement.....	18
F. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN.....	18
I. BAUBEWILLIGUNG	18
Art. 64 Allgemeines	18
Art. 65 Vorentscheid	19
II. BAUKONTROLLEN.....	19
Art. 68 Arten	19
Art. 69 Zuständige Behörde.....	19
Art. 70 Baukommission	19
Art. 71 Strafbestimmungen.....	19
IV. INKRAFTTRETEN	19
Art. 72 Inkrafttreten.....	19
Anhang.....	21

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Art. 1 Rechtsquellen: Rechtssätze von Bund, Kanton, Gemeinde

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

Für die Gemeinde Hemmental bestehen folgende Vorschriften:

- a) Die Bauordnung mit dem Zonenplan
- b) Die in der Bauordnung vorgesehenen Ausführungsbestimmungen und allfälligen Verordnungen (Nutzungsordnung)
- c) Baulinien- und Quartierpläne nach Massgabe des Baugesetzes
- d) Uebrige Strassenlinienpläne nach Massgabe des Strassengesetzes

Die Vorschriften des Bundes und des Kantons gehen der Bauordnung und den gestützt darauf erlassenen Vorschriften vor.

Art. 2 Bedingungen und Auflagen

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

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.

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

II. GELTUNGSBE REICH

Art. 3 Bauten nach altem Recht

Bestehende Bauten, die dieser Bauordnung widersprechen, dürfen nur unterhalten werden. Falls sie umgebaut oder ergänzt werden, gelten die neuen Vorschriften.

Die Bestimmungen von Art. 35 finden Anwendung, sofern keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

III. RECHTSSCHUTZ

Art. 4 Rechtsbelehrung und Auskunft

Auf das Bauwesen bezugnehmende Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften, stehen zur Einsicht offen. Das Baureferat hat darüber die gewünschten fachlichen Auskünfte zu erteilen.

Pläne über private und öffentliche Bauvorhaben und Bauten stehen demjenigen, der ein Interesse an der Einsichtnahme glaubhaft machen kann, zur Einsicht offen, sofern nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige Interessen Dritter entgegenstehen.

Art. 5 Rechtsmittel

Gegen Beschlüsse des Gemeinderates oder der Einwohnergemeinde in Bausachen, kann der Betroffene gemäss Art. 209f des Gemeindegesetzes vom 9. Juli 1892 beim Regierungsrat innert 20 Tagen schriftlich Rekurs erheben. Die Rekurse und Einsprachen sind bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen. Mit dem Erlass von Verfügungen sind die Betroffenen auf die Rechtsmittel aufmerksam zu machen.

Art. 6 Baubeschränkungen

Beschränkungen des Grundeigentums durch Vorschriften und Pläne, welche die Gemeinde in Bezug auf das Bauwesen erlässt, begründen aufgrund des kantonalen Baugesetzes nur dann einen Anspruch auf Entschädigung, wenn sie in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichkommen.

B. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

I. SCHUTZ DES ORTS - UND LANDSCHAFTSBILDES

Art. 7 Grundsatz

Alle Bauwerke sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und in ihren Proportionen und Einzelheiten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 8 Erhöhte Anforderungen

In folgenden Fällen sind Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten, und es ist alles vorzukehren, um eine befriedigende architektonische Wirkung zu erzielen:

- a) in der Kernzone
- b) im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen
- c) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild beherrschen
- d) in der Nähe von markanten Landschaftsteilen, insbesondere in den empfindlichen Gebieten
- e) entlang von Waldrändern

Art. 9 Besondere Schutzmassnahmen

Der Gemeinderat stellt künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Gebiete, Stätten, Bauten oder Bauteile unter Schutz. Vor dem Erlass solcher Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.

Die Schutzverfügung bewirkt, dass alle baulichen Massnahmen am geschützten Objekt bewilligungspflichtig sind.

Der Gemeinderat ist befugt, Vorschriften zu erlassen, die notwendig sind, um das geschützte Objekt zu erhalten.

Zur Erhaltung des Dorfbildes kann sich die Gemeinde bis zu 15 ‰ an den Kosten von Gebäude-Aussenrenovationen beteiligen, sofern ein Beitrag von Kanton und Heimatschutz zugesichert ist.

Art. 10 Schutz des Baumbestandes

Im Baugebiet ist der Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten.

Der Gemeinderat kann Bäume und Baumgruppen, die für das Strassen- oder Landschaftsbild besonders charakteristisch sind, unter Schutz stellen. Vor dem Erlass solcher Schutzbestimmungen sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.

Bei Neu- und Umbauten kann ein Bepflanzungsplan verlangt werden.

Art. 11 Inventar und Anmerkung im Grundbuch

Von den Objekten, welche der Gemeinderat gestützt auf die Art. 9 und 10 unter Schutz gestellt hat, ist ein Merkblatt mit Foto, baulichen und historischen Daten und allfälligen Sanierungsvorschlägen zu erstellen. Die Verfügungen des Gemeinderates sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 12 Unterhalt von Bauten

Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und weder Personen noch Sachen gefährden.

Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Gebäulichkeiten, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.

Art. 13 Terrainveränderungen

Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sowie die Eröffnung von Steinbrüchen sind bewilligungspflichtig und nur zulässig, wenn sie sich organisch im Gelände einfügen und nach Beendigung der Nutzung bzw. Terrainveränderung eine dem Orts- und Landschaftsbild angepasste Instandstellung gewährleistet ist.

Art. 14 Lager- und Ablagerungsplätze

Lager- und Ablagerungsplätze sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie die Umgebung nicht beeinträchtigen.

Art. 15 Wohnwagen und Zelte

Die Aufstellung von Wohnwagen und Zelten zwecks vorübergehender oder dauernder Benützung ist untersagt. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern das betreffende Gelände mit den notwendigen sanitären Einrichtungen versehen ist und keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes befürchtet werden muss.

Art. 16 Streichung von Art. 16 siehe Anhang letzte Seite

II. SCHUTZ DER GESUNDHEIT

Art. 17 Grundsatz

Bauten, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen den zeitgemässen hygienischen Anforderungen entsprechen. Wohn- und Schlafräume sowie Arbeitsräume (ohne Küchen) sind so anzulegen, dass genügend Luft- und Lichtzutritt von aussen möglich ist. Für alle übrigen Räume kann auch auf künstliche Weise für hinreichende Beleuchtung und Belüftung gesorgt werden.

Bauten, in denen Tiere untergebracht sind, müssen den zeitgemässen Anforderungen der Tierhaltung entsprechen.

Art. 18 Lärmschutz, Empfindlichkeitsstufen

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

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

Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufen I und II kann die nächsthöhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

Geltungsbereich

Die nachstehenden Belastungsgrenzwerte gelten für den Lärm

- a) von Anlagen des Gewerbes und der Landwirtschaft
- b) des Güterumschlages bei Anlagen des Gewerbes und der Landwirtschaft
- c) des Verkehrs auf dem Betriebsareal von Gewerbeanlagen sowie auf dem Hofareal von Landwirtschaftsbetrieben
- d) von grösseren Parkplätzen ausserhalb von Strassen
- e) von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage

Energie-, Entsorgungs- und Förderanlagen, die regelmässig während längerer Zeit betrieben werden, sind den Gewerbeanlagen gleichgestellt, Belastungsgrenzwerte

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		Alarmwert 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

III. STELLUNG DER BAUTEN

Art. 19 Grenz- und Gebäudeabstand

Der Grenzabstand bezeichnet den senkrecht zur Grenze gemessenen Abstand der äussersten Gebäudeflucht von der Allgemeinen Grenze. Er wird durch die Nutzungsordnung oder durch die besonderen Vorschriften der Quartierpläne festgelegt. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Bau- und Strassengesetzes.

Gegenüber Grenzen von Grundstücken in andern Zonen bemisst sich der Grenzabstand nach den jeweils strengeren Vorschriften.

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.

Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.

Gegenüber An- und Nebenbauten gemäss Art. 22 muss der Gebäudeabstand nicht eingehalten werden.

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

Neuer Absatz 7 in Art. 19 Siehe Anhang letzte Seite

Art. 20 Ausnahmen a) Bauten am Hang

An Süd-, Ost- und Westhängen, deren Neigung 10 % oder mehr beträgt, kann der bergseitige Grenzabstand, sofern das kantonale Baugesetz dies zulässt, reduziert werden.

Die prozentuale Reduktion dieses Grenzabstandes darf gleichviel betragen wie die in Prozenten ausgedrückte Hangneigung, höchstens jedoch 30 %.

Für die Ermittlung der Hangneigung ist der Höhenunterschied des gewachsenen Terrains zwischen der talseitigen und der bergseitigen Grenze des Baugrundstückes massgebend, gemessen in der durch die Gebäudemitte gelegten Falllinie.

An Nordhängen muss der talseitige Grenzabstand analog vergrössert werden.

Im Uebergang von Nord- zu Ost- bzw. Westhängen bestimmt der Gemeinderat die Vergrösserung bzw. Reduktion des bergoder talseitigen Grenzabstandes.

Art. 21 b) vorspringende Gebäudeteile

In den vorgeschriebenen Grenzabstand vorspringende Gebäudeteile sind nur bis zu einer maximalen Ausladung von 1.20 m von der äussersten Mauerflucht an gemessen zulässig, sofern sie die folgender Bedingungen erfüllen.

- a) sie dürfen nicht mehr als 3/5 der Gebäudelänge einnehmen
- b) sofern sie unter dauerndem Witterungsabschluss stehen (wie Veranden, erkerartige Zimmererweiterungen usw.), dürfen sie nicht höher als ein Normalgeschoss sein
- c) der Grenzabstand ab Mauerflucht muss mindestens 3.50 m betragen
- d) der Minimalgrenzabstand von 2.50 m gemäss kantonalem Baugesetz darf nicht unterschritten werden.

Art. 22 c) An- und Nebenbauten, Tiefbauten

An- und Nebenbauten sind Bauwerke wie Garagen, Schöpfe, Magazine, gedeckte Sitzplätze und dergleichen. Der minimale Grenzabstand bis zur Mauerflucht beträgt in allen Zonen 3.50 m. Mit Zustimmung des Gemeinderates und des Nachbarn kann dieser Abstand reduziert werden, sofern deren Grundrissfläche kleiner als 40 m², die Gebäudehöhe nicht mehr als 3 m und die Firsthöhe höchstens 4 m betragen.

Tiefbauten sind Bauwerke, die den Erdboden um nicht mehr als 0.50 m übersteigen.

IV. ABSTELLPLÄTZE

Art. 23 Autoabstellplätze

Bei Neu- und Umbauten sind für die Gebäudebenützer auf privatem Grund Abstellplätze oder Garagen für Motorfahrzeuge bereitzustellen. Die Abstellfläche hat ein Minimalmass von 2.50 x 5 m aufzuweisen.

Bei Einfamilienhäusern ist ein Abstellplatz bereitzustellen. Bei Mehrfamilienhäusern muss pro Wohnung mindestens ein Abstellplatz vorhanden sein. Bei Geschäftshäusern sowie Gewerbebetrieben bestimmt jeweils der Gemeinderat nach Massgabe der Zahl der Betriebsangehörigen und des Publikumsandrangs die Zahl der Abstellplätze. In der Kernzone kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

C. DIE NUTZUNGSORDNUNG

I. ALLGEMEINES

Art. 24 Zonenplan Begriff und Inhalt

Das Gebiet der Gemeinde Hemmental, soweit es nicht durch eine besondere Ordnung geregelt wird, wird durch den Zonenplan in Zonen und Gebiete verschiedener Nutzung, Ausnützung und Bauweise eingeteilt:

- | | |
|--|-----------|
| a) Kernzone | Zone K |
| b) Wohnzone 2 Vollgeschosse mit niederer Ausnützung | Zone WN |
| c) Wohnzone 3 Vollgeschosse mit mittlerer Ausnützung | Zone WM |
| d) Einfamilienhauszone 2 Vollgeschosse | Zone E |
| e) Gewerbezone | Zone G |
| f) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Zone OeBA |
| g) Landwirtschaftszone | Zone Lw |
| h) Grund- und Quellwasserschutzzone | Zone GQW |
| i) Gewässer | Zone Gw |
| j) Materialabbau- und Deponiezone | Zone MD |
| k) Verkehrsfläche | Zone VF |
| l) Hecken, Einzelbaum, Saumgruppen | Zone He |
| m) Nutzungsüberlagerungen | |
| n) Aufforstverbotszone | |
| o) Freihaltezone | |
| p) Naturschutz | |
| q) Naturobjekte | |

Die massgebenden Grenzen der Bauzone sind in 2 Plänen, Mst 1 : 2000 und 1 : 5000, festgelegt. Diese Pläne sind Bestandteil der Bauordnung und liegen beim Baureferat öffentlich auf.

Art. 25 Aenderung und Ergänzung

Der Gemeinderat hat den Zonenplan von sich aus in Abständen von höchstens 10 Jahren zu überprüfen und der Gemeindeversammlung die entsprechenden Anträge zu stellen. Aenderungen oder Ergänzungen des Zonenplans sind den betroffenen Grundeigentümern mindestens 30 Tage vor der Beratung in der Einwohnergemeinde bekanntzugeben.

Aenderungen oder Ergänzungen des Zonenplans bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat.

II. DIE KERNZONE

Art. 26 Grundsatz

Die nachfolgenden Bestimmungen bezwecken den Schutz und die Pflege der alte-, traditionellen Bausubstanz und derer unmittelbaren Umgebung, die Erhaltung der ländlichen Eigenart des Ortsbildes sowie die zweckdienliche Erneuerung des Ortskerns. Dabei gelten folgende Grundsätze: Der Schutz und die Pflege des Ortsbildes hat ohne den Abbruch historischer Bausubstanz zu erfolgen. Abbrüche von Gebäuden sind nur zulässig, wenn aufgrund triftiger baulicher Untersuchungen und sorgfältiger Abwägung aller Interessen nachgewiesen werden kann, dass deren Erhaltung nicht möglich ist. Bei Veränderungen an bestehenden Bauten holt der Gemeinderat die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein.

Art. 27 Besondere Bestimmungen

1. In der Kernzone sind Wohnhäuser, gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten zulässig. Alle Gebäude haben sich besonders in Stellung, Ausmass, Dachneigung, Fassadenbild, Materialwahl, Farbe und Fensterteilung der in der Dorfkernzone vorherrschenden hergebrachten Bauweise einzuordnen, Der Gemeinderat kann die Freilegung von Riegelwerk anordnen. Fenster sind in der Regel nur in den ortsüblichen regelmässigen Rechteckformaten zulässig.
2. Es sind nur Betriebe zulässig, die ihrem Wesen nach in Wohngebiete und insbesondere in eine bäuerlich-gewerbliche Siedlungszone passen und keine grösseren Störungen bezüglich Lärm und Gerüchen verursachen. Für Lärm gilt die Empfindlichkeitsstufe III der LSV.
3. Der Ausbau des ersten Dachgeschosses ist zulässig. Der Ausbau des zweiten Dachgeschosses darf nicht dazu führen, dass gegen aussen mehr als eine Reihe Dachlukarnen erstellt wird. Dachaufbauten sind gut zu proportionieren und müssen in Material und Farbe gut auf das Gebäude abgestimmt sein. Sie dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Trauflänge über dem auszubauenden Gebäudeteil ausmachen. Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht zulässig. In der Kernzone sind liegende Dachfenster nur im kleinsten Format zugelassen, pro Dachfläche 2 Stück, jedoch pro 50 m² höchstens 1 Stück. Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere sichtbare Anlage-teile zur Nutzung erneuerbarer Energie sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
4. Der Ausbau des Untergeschosses mit Arbeitsräumen ist zulässig.
5. Der Ersatz bestehender Bauten, sofern diese für das Ortsbild nicht störend waren, muss im Rahmen der bestehenden Ausmasse, Stellung und Geschoszahl erfolgen.
6. Bei unüberbauten Parzellen im Ortskern gelten bezüglich Bauhöhe und Geschoszahl die Grundmasse der WN-Zone. Die Gebäudelänge hat sich primär an den ortsüblichen Massen zu orientieren.
7. Die geschlossene Bauweise ist anzustreben, sofern sich die Baute gut in die Dorfkernzone einpasst. Bei einseitigem Grenzbau hat die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorzuliegen. Dieser ist verpflichtet, bei einer Ueberbauung seines Grundstückes an die Mauer anzubauen. Freistehende Mauern sind gefällig zu verputzen.
8. Siloanlagen sind hinter oder direkt an den Gebäuden zu erstellen. Die Bauhöhe ist der Umgebung anzupassen, Der Gemeinderat kann für solche Anlagen einen andern Standort zulassen, sofern sie sich dadurch besser ins Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.

III. DIE WOHNZONEN

Art. 28 Gesamtüberbauungen

Als Gesamtüberbauung im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen gelten mehrere, aufgrund eines Richtmodells projektierte, aufeinander abgestimmte Wohnbauten, sofern

- a) es sich hinsichtlich Verkehrslage um zweckmässige Projekte handelt, die sich in die Umgebung einfügen

- b) das Baugrundstück oder die zusammengehörenden Einzelparzellen mindestens 5000 m² umfassen
- c) die in der Gesamtüberbauung zugelassenen Bauten nicht mehr als drei Vollgeschosse aufweisen und die Nachbargrundstücke weder durch Schattenwurf noch durch Lichtentzug in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden. Für die Ermittlung der Beeinträchtigung durch Schattenwurf - welche am mittleren Wintertag nicht mehr als 2 Stunden betragen darf - ist die Anleitung des Amtes für Regionalplanung im Kanton Zürich, Ausgabe 1967, "zur Bestimmung des Schattenverlaufs von hohen Gebäuden" massgebend.
- d) Gesamtüberbauungen sind auf Kosten des Baugesuchstellers durch einen Fachmann überprüfen zu lassen.

Art. 29 Baudichte(Ausnützungsziffer) 1. Allgemeines

Die Baudichte wird durch die Ausnützungsziffer festgelegt. Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Hiervon werden nicht angerechnet:

- alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume, Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw., Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; überdeckte offene Dachterrassen; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten und baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile. Hiervon werden nicht angerechnet:

- die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirfläche; projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist; Grünzone bzw. Freihaltezone, sofern sie in einem Zonen- oder Quartierplan als solche festgelegt ist; Wald und Gewässer.

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

Die zulässigen Ausnützungsziffern dürfen ausnahmsweise überschritten werden, wenn auf angrenzenden Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Grundbucheintrag sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.

Art. 30 2. in den einzelnen Wohnzonen

Die Ausnützungsziffer darf nicht mehr betragen als:

- 0,50 in der Wohnzone mit niederer Ausnützung WN
- 0,55 in der Wohnzone mit mittlerer Ausnützung WM
- 0,45 in der Einfamilienhauszone E

Bei Gesamtüberbauungen erhöht sich die Ausnützungsziffer um 10 %

Art. 31 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird vom gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrain bis zur Schnittlinie von Gebäudeaussenwand oberkant Dachhaut gemessen.

Sie ist an allen Ecken einzuhalten, auch bei Bauten am Hang.

Die Vorschriften über die Gebäudehöhen dürfen weder durch Abgrabungen noch durch Aufschüttungen umgangen werden.

Die Firsthöhe wird gleich wie die Gebäudehöhe, jedoch bis zum höchsten Punkt der festen Bedachung gemessen.

Die Gebäudehöhe bis oberkant Kniestock beträgt in der Wohnzone für Einfamilienhäuser und in der Wohnzone mit niederer Ausnützung höchstens 6.50 m und in der Wohnzone mit mittlerer Ausnützung höchstens 9.50 m.

Die Firsthöhe beträgt in der Wohnzone für Einfamilienhäuser und in der Wohnzone mit niederer Ausnützung max. 9.50 m und in der Wohnzone mit mittlerer Ausnützung höchstens 13.00 m.

Im Gebiet Rackholderwiesen und Langwiesen in der Zone WN kann der Gemeinderat die Höhe des Erdgeschossfussbodens auf das Niveau der Strassenführung bewilligen, wobei die maximale Gebäudehöhe 6.50 m und die Firsthöhe 9.50 m ab Erdgeschossfussboden betragen soll.

Art. 32 1. zulässige Anzahl Vollgeschosse

Folgende Geschoszzahlen sind zulässig:

- a) für die Wohnzone WM mit mittlerer Ausnützung
3 Geschosse
- b) für die Wohnzone WN und die Einfamilienhauszone E
2 Geschosse

Art. 33 2. Erdgeschoss

Die Höhenlage des Erdgeschossfussbodens hat sich der Terraingestaltung, der Strassenführung und den Nachbarliegenschaften anzupassen. Die Höhe über Meer ist in die Pläne einzutragen.

Art. 34 3. Kellergeschoss

Wo die talseitige Fassade des Kellergeschosses freiliegt, dürfen Aufenthaltsräume eingebaut werden.

Räume, die in den Erdboden hinabreichen, dürfen nicht als Wohn- und Schlafräume genutzt werden.

Unter das Kellergeschoss hinabreichendes Mauerwerk ist aussen mit Erdaufschüttungen einzudecken.

Untergeschosse, deren sichtbarer Teil das gewachsene oder abgegrabene Terrain um mehr als 80 cm in ebenem bzw. talseitig um mehr als 140 cm in geneigtem Gelände übersteigt, gelten als Vollgeschosse. Nicht berücksichtigt werden Eingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtlänge von 6.00 m.

Art. 35 4. Ausbau des Dachgeschosses

Der Ausbau von Dachräumen in vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellten Bauten ist innerhalb des bestehenden Volumens möglich, auch wenn dadurch Zonenvorschriften von Art. 29 und 30 verletzt werden.

Die zulässige Ausnützungsziffer gemäss Art. 30 darf dabei jedoch um höchstens 20 % überschritten werden.

Bei Neubauten nach Inkrafttreten dieser Bauordnung dürfen die Dachräume ausgebaut werden, wenn die Ausnützungsziffer gemäss Art. 30 nicht überschritten wird.

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 36 Dachformen und Deckungsmaterial

Unbewohnte eingeschossige Nebenbauten bescheidenen Ausmasses, wie Autoeinstellräume usw. dürfen mit Flachdächern ausgebildet werden. Alle übrigen Bauten dürfen in sämtlichen Bauzonen nur mit Satteldächern und Pultdächern mit einer Neigung von mindestens 25° versehen werden.

- a) In der Kernzone sind die Dachneigungen den bestehenden Bauten möglichst anzupassen.
- b) In den übrigen Zonen sind Satteldächer mit ungleichen Neigungen gestattet.

Die Dachfirstrichtung hat in Hanglagen, ausgenommen in der Kernzone, parallel zu den Geländehöhenkurven zu verlaufen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen.

Für die Dachflächen ist ausschliesslich braun oder anthrazitgrau eingefärbtes Deckungsmaterial zu verwenden, und zwar:

- a) in der Kernzone Biberschwanz- und Pfannenziegel aus Tonmaterial
- b) in den übrigen Zonen Biberschwanzziegel, Pfannenziegel aus Ton oder Betonmaterial, Dachschiefer, Faserzementplatten, Welleternit

Blechbedachungen sind nicht gestattet.

Art. 37 Dachaufbauten 1. Grundsatz

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren sind nur dann zulässig, wenn sie den ruhigen, dominierenden Charakter der Dachflächen nicht beeinträchtigen, sich farblich dem Dachdeckungsmaterial anpassen und architektonisch gut ausgebildet sind.

Art. 38 2. Bemessung

Dachaufbauten dürfen in der Kernzone nicht mehr als 1/3 der Trauflänge über dem auszubauenden Gebäudeteil ausmachen und nicht zusammenhängen. In den übrigen Zonen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu 1/5 der Dachfläche gestattet. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster (mit Ausnahme von Treppenhäusern und Liftmotorenräumen) werden für jede Dachfläche gesondert, in der Projektion auf die Vertikale, gemessen.

Art. 39 Tabelle der Grundmasse

Zone	WN	W IM	E	G
---	---	---	---	
Zahl der Vollgeschosse	2	3	2	
Ausnützungsziffer	0,50	0,55	0,45	
Kleiner Grenzabstand	3.50 m	3.50 m	3.50 m	5 m
Grosser Grenzabstand				
a) bis 15 m Gebäudelänge	3.50 m	5 m	3.50 m	5 m
b) über 15 - 20 m Gebäudelänge	6 m	5 m	5 m	6 m
c) über 20 m Gebäudelänge	8m	7 m	6 m	7 in

max. Gebäudelänge	40 m	43 m	30 m	
Gebäudehöhe	6.50 m	9.50 m	6.50 m	
Firsthöhe	9.50 m		9.50 m	12 m
Empfindlichkeitsstufe	III	I'	II	III

Art. 40 Ausnahmen zu Grenzabständen

Bei Quartierplänen und Gesamtüberbauungen kann der Gemeinderat andere Grenz- und Gebäudeabstände festlegen. Gegenüber Grundstücken jedoch, die an das von einem Quartierplan oder einer Gesamtüberbauung erfasste Gebiet angrenzen, sind die Abstände gemäss Art. 39 einzuhalten.

Art. 41 Gewerbliche Anlagen

Der Gemeinderat kann in den Wohnzonen gewerbliche Anlagen zulassen, wenn durch deren Betrieb weder das ruhige, gesunde Wohnen beeinträchtigt, noch die bauliche Entwicklung des Wohngebietes ungünstig beeinflusst wird. Verboten sind insbesondere Betriebe, die starken Rauch, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen verursachen. Bereits bestehende Gewerbebetriebe sind in den Wohnzonen erlaubt.

IV. DIE GEWERBEZONE

Art. 42 Begriff

In der Gewerbezone sind gewerbliche und kleinindustrielle Anlagen zulässig, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete verursacht. Ausser für Betriebsinhaber dürfen nur für solche Betriebsangehörige Wohnungen gebaut werden, welche aus Betriebsgründen im Areal wohnen müssen.

Art. 43 Besondere Bauvorschriften

In der Gewerbezone beträgt die maximale Gebäudehöhe 12 m. Es sind auch Flach- und Shed-Dächer erlaubt.

V. DIE ZONE FUER OEFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 44 Begriff

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen enthält Grundstücke, die bereits öffentlichen Zwecken dienen, sowie der Gemeinde oder Privaten gehörende Grundstücke, die für künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt sind.

Gegenüber privaten Grundstücken und Gebäuden der angrenzenden Zone gelten die aus Art. 19 und 39 sich ergebenden Grenz- und Gebäudeabstände. Innerhalb der Zone sind diese Abstände unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.

Art. 45 Begriff

Die Landwirtschaftszone dient der bodenabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Güter, dem Acker- und Futterbau, dem Obst- und Gartenbau

In der Landwirtschaftszone sind nur Bauten zulässig, die im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung stehen. Sie sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen.

VII. GRUND- UND QUELLWASSERSCHUTZZONE

Art. 46 Begriff

Die Grund- und Quellwasserschutzzone bezweckt den Schutz der bestehenden Wasser- und Quellfassungen. Im einzelnen gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglementes.

VIII. DIE GEWAESSER

Art. 47 Begriff

Als Gewässer gelten alle offenen oder eingedeckten, dauernd oder zeitweise wasserführenden Bäche. Jegliche Bewirtschaftung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig.

Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstössern zu dulden. Zudem sind die Anstösser zur Pflege der Gewässer, insbesondere zum periodischen und massvollen Zurückschneiden der Ufergehölze verpflichtet.

IX. MATERIALABBAU- UND DEPONIEZONE

Art. 48 Begriff

Die Materialabbau- und Deponiezone dient zur Gewinnung von Bodenmaterialien nach regionalem Bedarf und zur Wiederauffüllung mit unbelastetem Material.

Besondere Bestimmungen

In der Materialabbau- und Deponiezone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dazu dienen, Material zu gewinnen und zum Transport aufzubereiten. Sie sind nach beendeter Ausbeutung durch den Eigentümer auf eigene Kosten zu entfernen.

Materialabbau, Wiederauffüllung und Neugestaltung müssen im Sinne des Natur- und Heimatschutzes sowie des Umwelt- und Gewässerschutzes erfolgen.

Nach Beendigung der Nutzung sind Abbau- und Deponiebereiche der ursprünglichen Nutzung zurückzuführen. Werden für den Ackerbau geeignete Flächen (Fruchtfolgeflächen) beansprucht, sind diese, angepasst an das umliegende Gelände, fachgerecht zu rekultivieren.

X. VERKEHRSFLÄCHE

Art. 49 Begriff

Die Verkehrsflächen sind für den fahrenden und ruhenden Verkehr sowie den notwendigen Verkehrsbauten bestimmt. Im weiteren gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

XI. HECKEN, EINZELBAUM, BAUMGRUPPEN

Art. 50 Begriff

Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen sind nach Massgabe der kantonalen Gesetzgebung geschützt.

Sie sind sachgerecht zu pflegen, insbesondere dürfen Hecken abschnittsweise in drei- bis fünfjährigen Intervallen massvoll zurückgeschnitten werden. Der Einsatz chemischer Mittel ist nicht gestattet.

XII. NUTZUNGSUEBERLAGERUNGEN

Art. 51 Aufforstverbotszone

Innerhalb der Landwirtschaftszone wird die Aufforstverbotszone zur Besonnung des Dorfes freigehalten.

Nicht aufgeforstete Grundstücke werden mit einem Aufforstverbot belegt.

Auf bereits beforsteten Grundstücken darf die Baumhöhe nicht über 4 m betragen. Höhere Bäume sind zu fällen.

Um den natürlichen Charakter dieser Gegend zu gewährleisten, ist der Gemeinderat befugt, einzelne Baumgruppen oder Buschbepflanzungen nach Art. 10 zu bewilligen, sofern sie die Besonnung des Dorfes nicht beeinträchtigen.

Art. 52 Freihaltezone

In der Freihaltezone dürfen aus Gründen des Natur- und Heimatschutzes weder private noch öffentliche Bauten und Anlagen errichtet werden.

Der Gemeinderat kann in dieser Zone Bauten bewilligen, die der Erholung dienen, wie zum Beispiel Spielplätze mit den erforderlichen Kleinbauten, sofern der Zweck der Zone gewahrt bleibt.

Art. 53 Naturschutz

Auf den mit Naturschutz bezeichneten Flächen können zum Schutze der natürlichen Gegebenheiten in Ergänzung zur Natur- und Heimatschutzgesetzgebung privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden. Diese Flächen sind nach Massgabe des Naturinventars zu behandeln.

Art. 54 Naturobjekte

Naturobjekte sind Gegenstände, deren Schutzwürdigkeit sich aus ihrer Bedeutung als wertvolles Einzelobjekt ergibt. Die Naturobjekte sind nach Massgabe des Naturinventars zu behandeln.

D. DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG

I. DER BAULINIENPLAN

Art. 55 Aufstellung Abänderung

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

Die Grundeigentümer können, sofern sie wichtige Gründe geltend machen, vom Gemeinderat die Aufstellung von Baulinienplänen innerhalb der Bauzone verlangen. Ablehnende Entscheide hat der Gemeinderat den Gesuchstellern schriftlich und mit kurzer Begründung mitzuteilen.

II. DER QUARTIERPLAN

Art. 56 Aufstellung und Aenderung

Der amtliche Quartierplan

Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Aenderung von Quartierplänen und dazugehörigen besonderen Vorschriften,

nach Massgabe des kantonalen Baugesetzes. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören.

Die Grundeigentümer können, sofern sie wichtige Gründe geltend machen, vom Gemeinderat die Aufstellung von Quartierplänen und der dazugehörigen Vorschriften verlangen. Ablehnende Entscheide hat der Gemeinderat den Gesuchstellern schriftlich und mit kurzer Begründung mitzuteilen.

Art. 57 2. Der private Quartierplan

Quartierpläne und dazugehörige Vorschriften, die von Privaten aufgestellt werden, sind dem Gemeinderat zur Genehmigung zu unterbreiten. Wird die Genehmigung erteilt, sind sie nach den gleichen Verfahrensvorschriften zu behandeln wie die amtlichen Quartierpläne.

Weist der Gemeinderat einen privaten Quartierplan zurück, so hat er dies den Verfassern oder Auftraggebern schriftlich und mit Angabe seiner Gründe hekanntzugeben.

III. RICHTPLANUNG

Art. 58 Zweck und Inhalt

Als Grundlage für die Erschliessung der Baugebiete, für ihre Ueberbauung oder Erhaltung sowie für die Ausrüstung mit den erforderlichen öffentlichen Bauten und Anlagen erstellt der Gemeinderat nach Bedarf Richtpläne.

Diese werden periodisch überprüft und auf die übrigen Planungen von Gemeinde und Kanton abgestimmt.

Sie bilden die verwaltungsinterne Grundlage für die Entscheide im Bau- und Planungsbereich, für welche die Bauordnung mit ihren Verordnungen keine direkten Hinweise gibt.

Die Richtpläne haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum.

Vor der Festlegung der Richtpläne ist die Öffentlichkeit in geeigneter Weise zu orientieren.

IV. STRASSENLINIEN (BAULINIEN) UND WALDABSTANDSLINIEN

Art. 59 Aufstellung und Aenderung

Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Aenderung von Strassen- und Baulinienplänen nach Massgabe des Strassen- und des Baugesetzes sowie von Waldabstandslinienplänen nach Massgabe der Verordnung des Regierungsrates über die Errichtung von Bauten und Anlagen im Wald und in Waldnähe. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören,

Die Eigentümer von Grundstücken können, sofern sie wichtige Gründe geltend machen, vom Gemeinderat die Aufstellung von Strassenlinien- und Waldabstandslinienplänen innerhalb der Bauzone verlangen. Ablehnende Entscheide hat der Gemeinderat den Gesuchstellern schriftlich und mit kurzer Begründung mitzuteilen.

E. DIE BAULANDERSCHLIESSUNG

I. ALLGEMEINES

Art. 60 Baureife

Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif,

- a) wenn es nach den Vorschriften von Bund, Kanton und Gemeinde erschlossen ist, d.h. wenn alle Anlagen für den Verkehr, die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind,
- b) wenn es nach Grösse und Form für eine zonengemässe Ueberbauung geeignet ist.

Art. 61 Vorzeitige Erschliessung

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.

Das Verfahren zur Rückerstattung der Kostenanteile der Gemeinde und der übrigen Grundeigentümer richtet sich nach den Vorschriften der kantonalen Erschliessungsverordnung, soweit die Beitragsverordnung der Gemeinde nichts anderes vorsieht.

II. BEITRAGSPFLICHT

Art. 62 Grundsatz

Grundeigentümer, deren Grundstücke durch Neubau, Ausbau und/oder Korrektur von Strassen, Trottoirs, Plätzen, Gehwegen oder durch die Anlage von Kanalisationen und Werkleitungen eine Wertvermehrung erfahren, haben an sämtliche der Gemeinde dadurch erwachsende Kosten einen Beitrag zu leisten.

Die vom einzelnen Grundeigentümer aufzubringenden Beiträge dürfen nicht höher sein als die Wertvermehrung seines Grundstückes nach Abzug allfälliger Minderwerte ausmacht.

Gesteigerter

Die Beitragspflicht für die über den gewöhnlichen Verkehr hinaus ausnahmsweise starke Benützung von Orts-, Fahr- und Güterwegen wird gestützt auf Art. 15 und 16 des Strassengesetzes sowie § 10 der Gemeinde-Flurordnung durch den Gemeinderat geregelt.

Art. 63 Beitragsreglement

Das Ausmass der Beitragspflicht, die Berechnungsgrundlagen sowie der Zeitpunkt der Beitragszahlung sind in der Beitragsverordnung der Gemeinde Hemmental vom 17. März 1972 festgelegt. Für die Gewerbezone gelten andere Grundlagen.

F. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

I. BAUBEWILLIGUNG

Art. 64 Allgemeines

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.

Art. 65 Vorentscheid

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

II. BAUKONTROLLEN

Art. 68 Arten

Dem Baureferat sind rechtzeitig schriftlich zur Kontrolle anzumelden:

- a) Die Errichtung des Schnurgerüstes
- b) Die Haus- und Grundstückskanalisation und deren Anschlüsse an die öffentliche Leitung
- c) Das Ansetzen des Sockels und die Festlegung der Höhenlage
- d) Die Vollendung des Rohbaus
- e) Die Bezugsbereitschaft
- f) Baugerüste im Bereich des öffentlicher Grundes

Art. 69 Zuständige Behörde

Dem Gemeinderat obliegt der Vollzug der Bauordnung, soweit nicht ausdrücklich andere Organe vorgesehen sind.

Alle Baugesuche sind dem Baureferat zuhanden des Gemeinderates einzureichen.

Der Gemeinderat entscheidet über die in seinen Kompetenzbereich fallenden Baugesuche.

Art. 70 Baukommission

Die Gemeindeversammlung hat eine Baukommission aus 3 Mitgliedern (wovon mindestens 2 neutrale Fachleute) zu bestellen, welche die Aufgabe hat, wesentliche Gesuche des Hoch- und Tiefbaus zu begutachten und entsprechende Anträge an den Gemeinderat zu stellen. Der Gemeinderat entscheidet, welche Gesuche der Baukommission zu unterbreiten sind.

Die Baukommission kann auch mit der Lösung von Problemen, welche mit der baulichen Entwicklung der Gemeinde zusammenhängen, betraut werden.

Art. 71 Strafbestimmungen

Uebertretungen dieser Bauordnung oder der gestützt darauf erlassenen Bauvorschriften werden gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes geahndet.

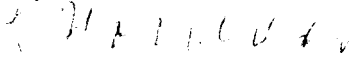
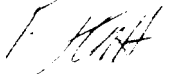
IV. INKRAFTTRETEN

Art. 72 Inkrafttreten

Diese Bauordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Einwohnergemeinde und der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Durch diese Bauordnung werden alle ihr widersprechenden Bestimmungen aufgehoben, insbesondere die Bauordnung vom 16. April 1971.

Von der EINWOHNERGEMEINDE HEMMENTAL beschlossen am 29. September 1989 und 19. Oktober 1990.

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE Der Präsident: Die Schreiberin:



Vom REGIERUNGSRAT genehmigt gemäss Regierungsratsbeschluss vom

Vom Regierungsrat genehmigt im Sinne der Beschlusses vom -5. Feb. 1991

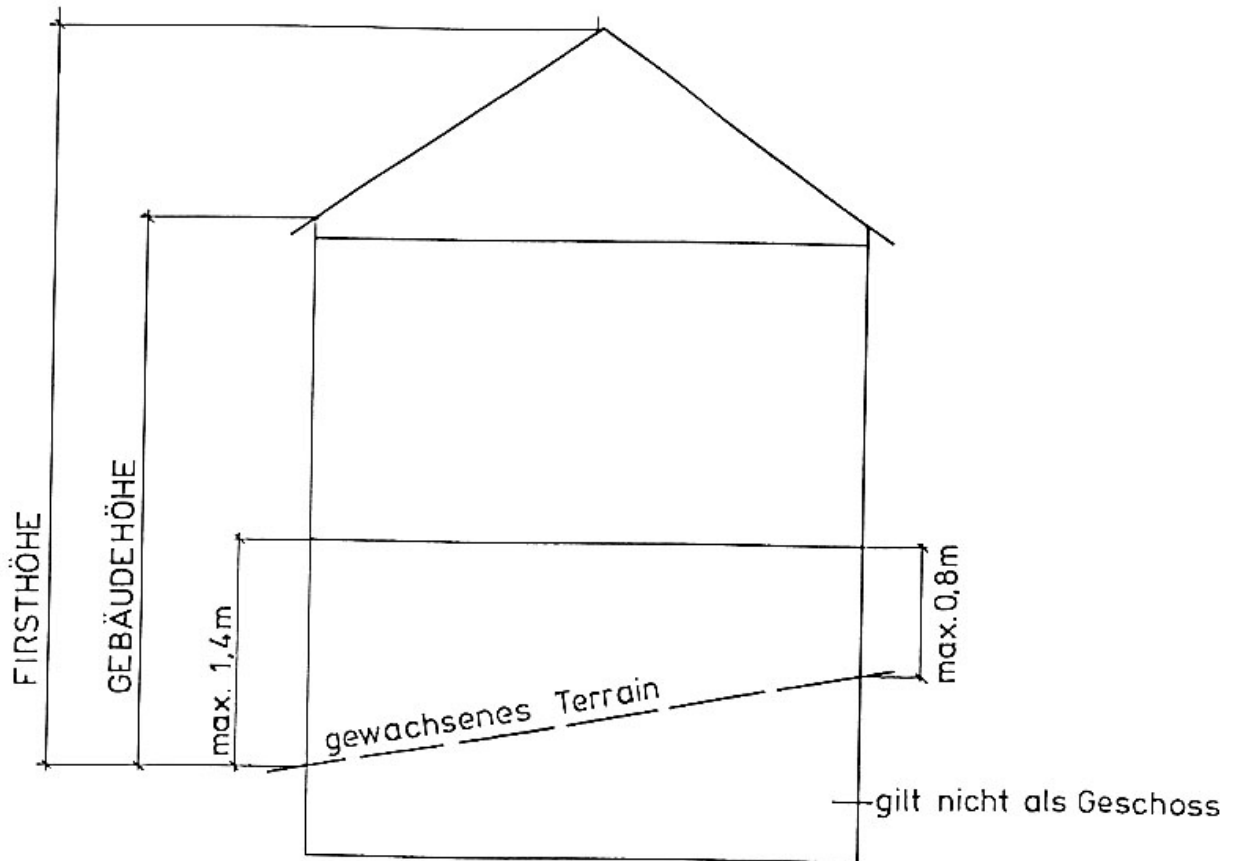
Der Staatsschreiber



Anhang

GESCHOSSZAHL, MESSWEISE

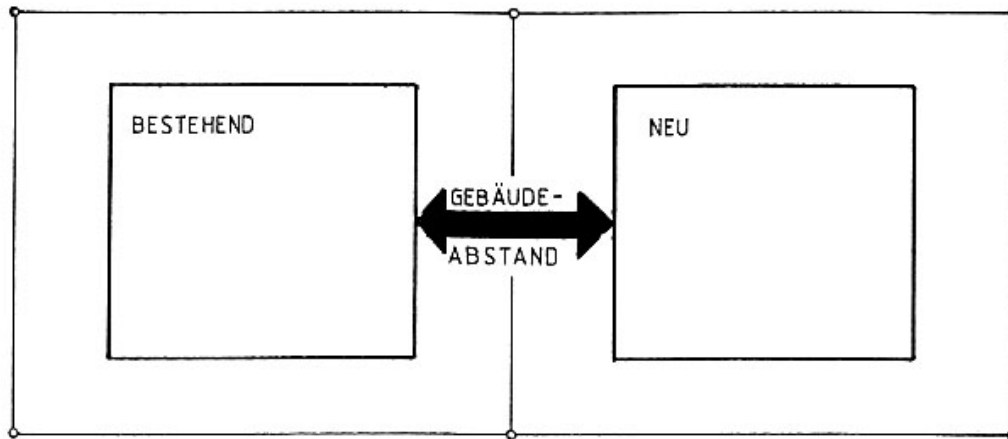
24



	Zone	E + WN	WM
Geschosse		2	3
Gebäudehöhe bis ok. Kniestock	max.	6,5 m	9,5 m
Firsthöhe	max.	9,5 m	13,0 m

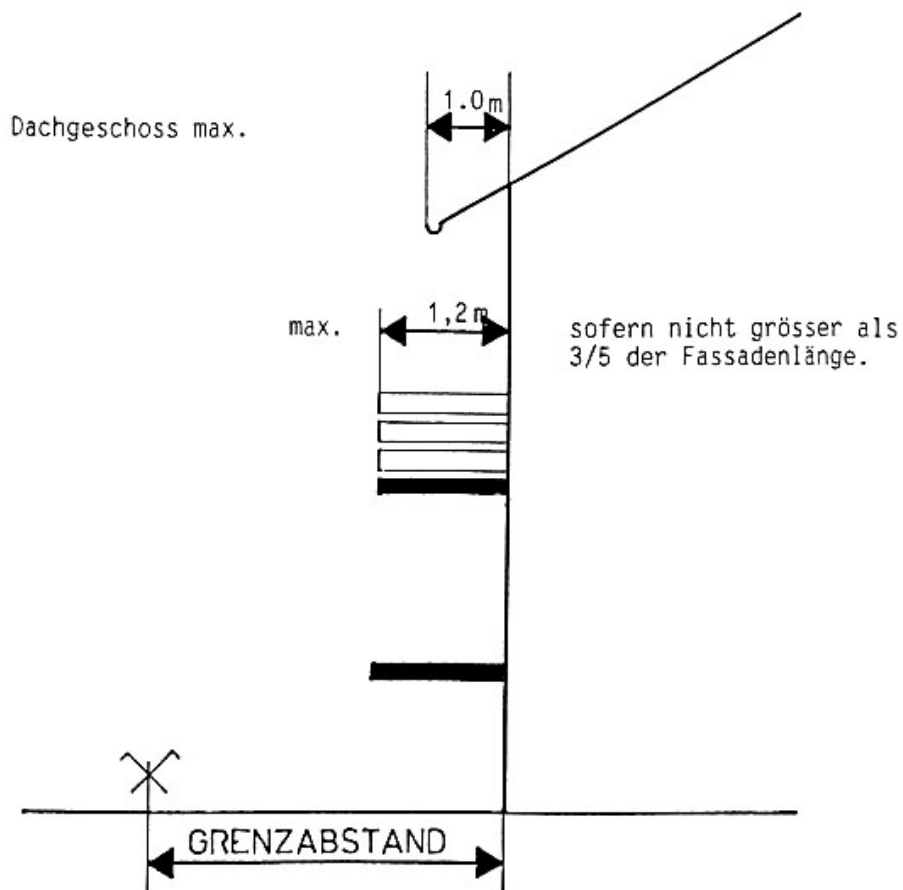
GEBÄUDEABSTAND

25

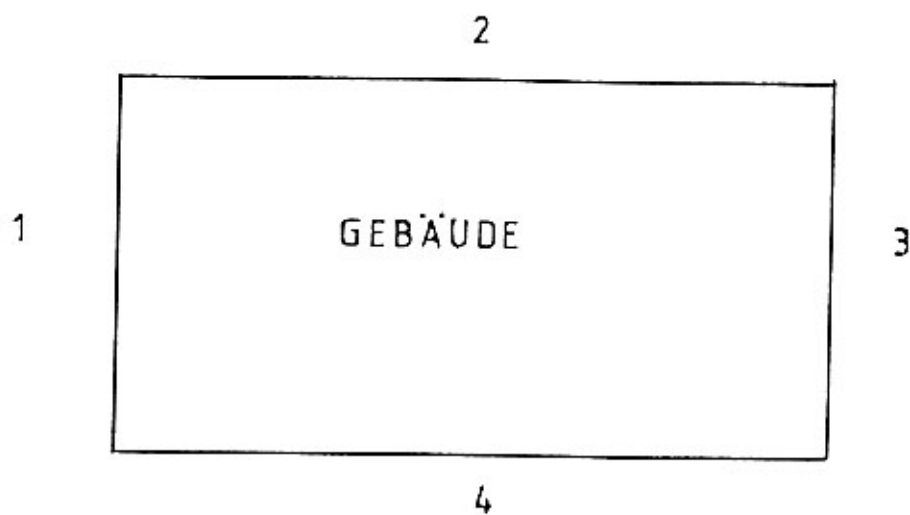
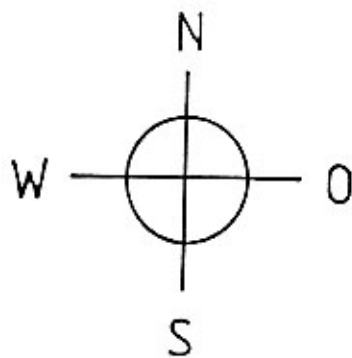


- Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.
- Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.
(Ausnahme Art. 19, Abs. 7)

VORSPRINGENDE BAUTEILE



GROSSER GRENZABSTAND



1-3 = kleiner Grenzabstand.

4 = nach Süden gerichtete längere Gebäudeseite,
Grenzabstand gemäss Art. 39 a - c .

BAUORDNUNG DER GEMEINDE HEMMENTAL

Streichung von Art. 16

Errichtung und Bestand von Antennen werden durch das Antennenreglement der Gemeinde Hemmental geregelt.

Änderung von Art. 19, neuer Absatz nach Abs. 6

Gegenüber Gebäuden auf Nachbargrundstücken, die mit geringerem Grenzabstand vor Inkrafttreten der Bauordnung errichtet wurden, gilt der Gebäudeabstand als eingehalten, wenn der eigene bauordnungsgemässe Grenzabstand gewahrt ist.

Streichung von Abs. 7 in Art. 19

Steht eine Baute an der Grenze, so hat der Nachbar das Recht, an die seinem Grundstück zugewandte Seite im gleichen Ausmass anzubauen.

Änderung und Ergänzung von Art. 67 Abs. 1 lit. d

Der Bewilligung bedürfen

d) Terrainveränderungen wie Auffüllungen und Abgrabungen, wenn sie die grossen Linien des Terrains verändern oder die Höhe von 1 m übersteigen.

Von der EINWOHNERGEMEINDE HEMMENTAL beschlossen am 29.11.1996

~~NAMENS DER~~ EINWOHNERGEMEINDE

Der Präsident:


H. Schlatter

Die Schreiberin:


S. Leu

Vom REGIERUNGSRAT genehmigt gemäss Regierungsratsbeschluss vom 24. Dez. 1996

Der Staatsschreiber:

