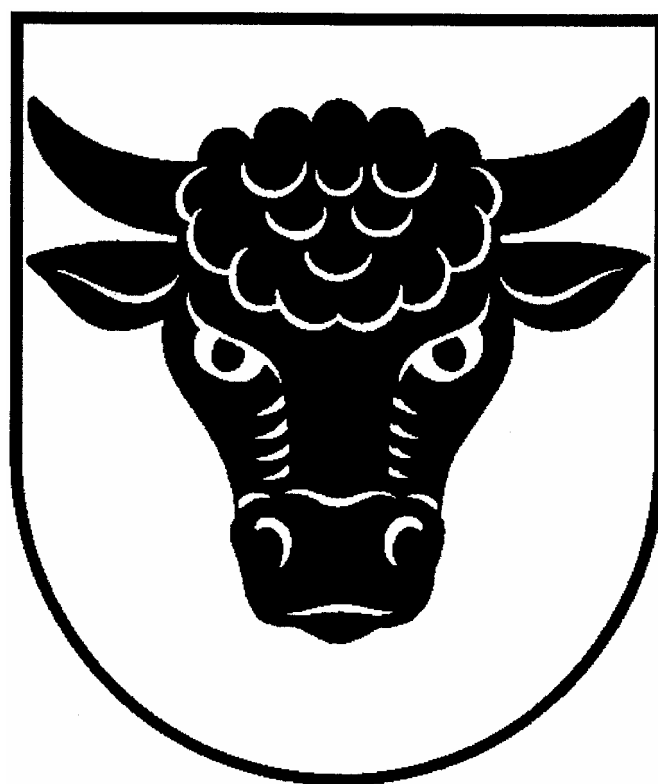


Bauordnung



16. November 1990

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

	Seite
I. Rechtsgrundlagen	
Art. 1 Rechtquellen, Rechtssätze von Bund, Kanton und Gemeinde	6
Art. 2 Bedingungen und Auflagen	6
II. Geltungsbereich	
Art. 3 Grundsatz	7
Art. 4 Bauten nach altem Recht	7
Art. 5 Ausnahmegewilligungen	7
III. Zuständigkeit	
Art. 6 Zuständige Behörde	7
IV. Rechtsschutz	
Art. 7 Rechtsbelehrung und Auskunft	7
B. NUTZUNGSORDNUNG	
I. Zonenplan	
Art. 8 Zoneneinteilung	8
II. Zonenvorschriften	
a) Zonen des Baugebietes	
Art. 9 Überbauungsmasse	8/9
Art. 10 Dorfkernzone DK	9
Art. 11 Wohnzonen Wg und Wm	10
Art. 12 Gewerbe-Wohnzone GW	10
Art. 13 Gewerbezone G	10
Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	11
Art. 15 Weilerzone Wie	11
Art. 16 Spezialzone Mattenhof SM	11

b) Zonen des Nichtbaugebietes

Art. 17 Landwirtschaftszone Lw	12
Art. 18 Rebzone Rb	12
Art. 19 Deponiezone De	12
Art. 20 Gewässer Gw	13
Art. 21 Naturschutzzone Ns	13

c) Überlagernde Zonen

Art. 22 Ortsbildschutzzzone Ob	13
Art. 23 Landschaftsschutzzzone Ls	14
Art. 24 Archäologische Schutzzzone Ar	14
Art. 25 Baulandreservezone Br	15

d) Informationen, weitere Zonen und Gebiete

Art. 26 Wald Wd	15
Art. 27 Verkehrsflächen V	15
Art. 28 Aussichtspunkte Ap	15
Art. 29 Grund- und Quellwasserschutzgebiete GQs	15

III. Überbauungsordnung

Art. 30 Baulinienplan	15
Art. 31 Quartierplan	16
Art. 32 Gesamtüberbauung	16

IV. Richtplan

Art. 33 Zweck und Inhalt	16
--------------------------	----

C. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

I. Baulanderschliessung

Art. 34 Erschliessung	16/17
Art. 35 Vorzeitige Erschliessung	17
Art. 36 Baureife	17

II. Stellung der Bauten

Art. 37 Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag	17
Art. 38 Gebäudeabstand, Gebäudelänge	18
Art. 39 Wald-, Gewässer- und Rebabstand	18
Art. 40 Geschosszahl	19
Art. 41 Gebäudehöhe	19
Art. 42 Ausnützungsziffer	19

III. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 43 Gestaltung, Einfügung	20
Art. 44 Besondere Schutzmassnahmen	21
Art. 45 Dachformen, Dachaufbauten	21
Art. 46 Umgebungsgestaltung	21
Art. 47 Terrainveränderungen	22
Art. 48 Lager- und Ablagerungsplätze	22

IV. Schutz der Gesundheit

Art. 49 Grundsatz	22
Art. 50 Immissionen	23
Art. 51 Konstruktion und Unterhalt der Bauten	23
Art. 52 Bezugskontrollen	23

V. Autoabstellplätze und Kinderspielplätze

Art. 53 Autoabstellplätze	23
Art. 54 Kinderspielplätze	24

D. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

I. Baubewilligung

Art. 55 Bewilligungsverfahren	25
-------------------------------	----

II. Aufsicht, Vollzug, Inkrafttreten

Art. 56 Vollzug	25
Art. 57 Baukontrollen	26
Art. 58 Strafbestimmungen	26
Art. 59 Inkrafttreten	26

STICHWORTREGISTER

27/31

SKIZZEN ZU

Art. 37 Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag	31
Art. 37 Vorspringende Bauteile	31
Art. 37 Gestaffelte Bauten	32
Art. 38 Gebäudeabstand	32
Art. 40 Geschosszahl	32
Art. 41 Gebäudehöhe	33

Art. 42 Ausnützungsziffer	34
Art. 45 Dachaufbauten	34
Art. 50 Immissionen	35
Art. 55 Baubewilligungsverfahren, Baugespann	35

BAUORDNUNG

Gestützt auf das kantonale Baugesetz erlässt die Gemeinde Schleitheim die nachfolgende Bauordnung.

Die Bauordnung erstrebt

- eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens
- eine geordnete Besiedlung und ausgewogene bauliche Entwicklung
- den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- die rationelle Erschliessung des Baulandes
- 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

1. Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Schleitheim aufgestellten öffentlichrechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.
2. Die Gemeinde Schleitheim erlässt insbesondere 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

1. 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.
2. Die 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

1. Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Schleitheim.
2. Sie findet Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaues, auf Parzellierungen sowie auf Veränderungen der Landwirtschaft.

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 Ausnahmegewilligung

1. Für Ausnahmegewilligungen gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.
2. Gesuche für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen sind beim Gemeinderat einzureichen und zu begründen.

III. Zuständigkeit

Art. 6 Zuständige Behörde

1. Dem Gemeinderat obliegt der Vollzug der Bauordnung, vorbehaltlich den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.
2. Der Gemeinderat entscheidet über die Baugesuche, soweit sie gemäss kantonalem Baugesetz in seiner Kompetenz liegen.
3. Alle Baugesuche sind dem Baureferat zu Handen des Gemeinderates einzureichen. Baugesuche, für deren Behandlung das Baudepartement zuständig ist, leitet der Gemeinderat mit einem Antrag an dieses weiter.

IV. Rechtsschutz

Art. 7 Rechtsbelehrung und Auskunft

1. Auf das Bauwesen bezugnehmende Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften stehen jedermann zur Einsicht offen. Die Gemeindekanzlei hat darüber die gewünschten Auskünfte zu erteilen.
2. Pläne 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

1. Das Gemeindegebiet Schleithem wird durch den Zonenplan wie folgt aufgeteilt:

a) Zonen des Baugebietes

- Dorfkernzone	DK
- Wohnzone mit geringer Ausnützung	Wg
- Wohnzone mit mittlerer Ausnützung	Wm
- Gewerbe-Wohnzone	GW
- Gewerbezone	G
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe
- Weilerzone	Wei
- Spezialzone Mattenhof	SM

b) Zonen des Nichtbaugebietes

- Landwirtschaftszone	Lw
- Rebzone	Rb
- Deponiezone	De
- Gewässer	GW
- Naturschutzzone	Ns

c) Überlagernde Zonen

- Ortsbildschutzzone	Ob
- Landschaftsschutzzone	Ls
- Archäologische Schutzzone	Ar

d) Informationen, weitere Zonen und Gebiete

- Wald	Wd
- Verkehrsflächen	V
- Aussichtspunkte	Ap
- Grund- und Quellwasserschutzgebiete	GQs

2. Die massgeblichen Grenzen der einzelnen Zonen sind im Zonenplan PN – 101/05, im Massstab 1:5000, festgelegt. Dieser Plan ist Bestandteil der Bauordnung und liegt in der Gemeindekanzlei öffentlich auf.

II. Zonenvorschriften

a) Zonen des Baugebietes

Art. 9 Überbauungsmasse

Für die einzelnen Zonen gelten folgende Überbauungsmasse:

Zone	Grenzabstand		Geschosszahl (maximal)	Gebäudehöhe (maximal)	Gebäuelänge (maximal)	Ausnutzungsziffer (maximal)	Empfindlichkeitsstufe
	gross	klein (maximal)					
DK ¹⁾	4m	4m	3	-	40 m	-	III
Wg	8m	5m	2	6m	25m	0.35 (min. 0.20)	II
Wm	8m	4m	2	7m	30m	0.40 (min. 0.25)	II
GW	5m	5m	2	7.6m	50m	0.70 min. (0.35)	II
G	5m	5m	-	10m	80m	-	III
Oe	8m	4m	-	-	40m	-	II
Wei ₁₎	6m	6m	2	-	40m	0.60	III
SM ₁₎	6m	6m	2	-	60m		III

1) Nur für Neubauten, nicht für Ersatzbauten; in der Ob, gemäss bestehender Bausubstanz, d.h. keine Beschränkungen.

Art. 10 Dorfkernzone DK

1. Die Dorfkernzone DK ist bestimmt für die Erhaltung des Dorfbildes im ursprünglichen Charakter, die zweckdienliche Erneuerung der bestehenden Bausubstanz sowie die angemessene Erweiterung.
2. Die Dorfkernzone DK wird durch eine gemischte bauliche Nutzung geprägt. Es sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbebetriebe und Landwirtschaftsbetriebe zulässig.
3. Mässig störend sind Betriebe, deren Auswirkungen sich auf die Grenzwerte der Umweltschutzgesetzgebung und im Rahmen ortsüblicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe halten und deren Tätigkeit sich auf die übliche Arbeitszeit während des Tages beschränkt.
4. Die bauliche Erneuerung bestehender Bauten hat im Rahmen der vorhandenen Masse des betroffenen Objektes zu erfolgen, sofern dieses für das Ortsbild nicht störend war. Neubauten sind ästhetisch den Altbauten anzupassen und sorgfältig ins Dorfbild einzuordnen.
5. Zum Charakter der Dorfkernzone gehört neben den Bauten auch die Erscheinung der Strassenräume, der Vorgärten, der Hofplätze und der hinterliegenden Gärten. Die Gestaltung dieser Bereiche muss sich den bestehenden Verhältnissen weitgehend anpassen. Der Gemeinderat erstellt dazu Baulinienpläne, die die überbaubaren Bereiche festlegen.

6. Für Hauptbauten sind nur Satteldächer gestattet. Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel, vorzugsweise Biberschwanzziegel zu verwenden.
7. Nach aussen störend in Erscheinung tretende Sonnenkollektoren und unüberdeckte Dacheinschnitte sind untersagt.
8. Ausbauten im Dach dürfen nur im ersten Dachgeschoss über die Dachflächen mittels Schleppegauben oder Giebellukarnen belichtet werden.
9. Nach aussen in Erscheinung tretende Siloanlagen dürfen die Firsthöhe der bestehenden Bebauung nicht übersteigen. Silotürme und ähnliche Behältnisse ausserhalb der Gebäudehülle von Hauptbauten sind möglichst nahe, ohne Einhaltung eines Gebäudeabstandes, an das Betriebsgebäude anzulehnen und gestalterisch anzupassen. Überschreiten sie eine Höhe von 6 m, sind sie in dunklen Farben zu halten.
10. Vor Erteilung einer Baubewilligung kann der Gemeinderat die Stellungnahme des Kantonalen Amtes für Denkmalpflege einholen.

Art. 11 Wohnzonen Wg und Wm

1. Die Wohnzonen Wg und Wm sind bestimmt für Wohnbauten. Einzelne Dienstleistungsbetriebe, Kleinhandwerk, usw. sind zugelassen, sofern sie nicht störend sind.
2. Als nicht störend gelten Betriebe mit Emissionen, welche ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine grösseren Auswirkungen enthalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
3. Dachflächen von Wohnbauten dürfen höchstens 50° Neigung aufweisen.

Art. 12 Gewerbe Wohnzone GW

1. Die Gewerbe-Wohnzone GW ist bestimmt für Gewerbe- und Wohnbauten.
2. Mässig störende Betriebe sind gestattet, soweit deren Auswirkungen sich im Rahmen ortsüblicher Handwerks- und Gewerbebetriebe halten und deren Tätigkeit sich auf die übliche Arbeitszeit während des Tages beschränkt.
3. Wohnräume haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den in dieser Zone zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

Art. 13 Gewerbezone G

1. Die Gewerbezone G dient der Ansiedlung gewerblicher und kleinindustrieller Bauten. Ihr Betrieb darf nicht mehr als mässig störende Immissionen auf die umliegenden Wohngebiete verursachen.
2. Gewerbebetriebe haben sich bestmöglich ins Landschafts- und Ortsbild einzufügen und sind durch geeignete Farbgebung und Bepflanzung zu gestalten.

3. Für Gewerbebauten unter sich kann, unabhängig von deren Länge, der Gebäudeabstand auf 5 m verringert werden.
4. Wohnbauten sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zugelassen. Wohnräume haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.
5. Technisch bedingte Aufbauten, welche nachgewiesenermassen nicht innerhalb des Gebäudes platziert werden können, dürfen die in Art. 9 festgelegte Gebäudehöhe um 3 m übersteigen.

Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

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

Art. 15 Weilerzone Wei

1. Die Weilerzone Wei ist bestimmt für die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bausubstanz. Erweiterungen für Wohnbauten dürfen 50% der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bauordnung bestehenden anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht übersteigen.
2. Neu- und Umbauten, sowie Renovationen müssen sich in die Landschaft gut einfügen.
3. Es gelten bezüglich der Gestaltung sinngemäss die Bestimmungen der Dorfkerzone DK.
4. Alle Kosten für die Erschliessungsanlagen nach den einschlägigen Vorschriften des Bundes, des Kantons und der Gemeinde, gehen vollständig zu Lasten des Bauherrn.

Art. 16 Spezialzone Mattenhof SM

1. Die Spezialzone Mattenhof ist nur bestimmt für den Betrieb und Unterhalt der Reitsportanlage.
2. Es dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die der Reitsportanlage dienen. Wohnungen für Betriebspersonal dürfen nur errichtet werden, soweit deren Anwesenheit ausserhalb der normalen Arbeitszeit erforderlich ist.
3. Neu- und Umbauten, sowie Renovationen müssen sich in die Landschaft gut einfügen. Erweiterungen der bestehenden Bausubstanz für Wohnbauten dürfen 50% der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bauordnung bestehenden anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht übersteigen. Bezüglich Gestaltung und Immissionen gelten sinngemäss die Bestimmungen der Dorfkerzone DK.

4. Alle Kosten für die Erschliessungsanlagen nach den einschlägigen Vorschriften des Bundes, des Kantons und der Gemeinde, gehen vollständig zu Lasten des Bauherrn.
5. Jede Baubewilligung in dieser Zone ist von der Bedingung abhängig zu machen, dass sich der Bauherr durch einen vor Baubeginn im Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeitsvertrag zugunsten der Gemeinde (Art. 781 ZGB) verpflichtet, Bauten und Anlagen, soweit sie gewerblichen Zwecken dienen, nur zonengemäss zu nutzen und, falls dies nicht mehr möglich ist, sie der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen oder abzurechnen. Er hat sich in diesem Vertrag zu verpflichten, aus dieser Nutzungsbeschränkung gegenüber der Gemeinde und dem Kanton keine Ansprüche geltend zu machen.

b) Zonen des Nichtbaugebietes

Art. 17 Landwirtschaftszone Lw

1. Die Landwirtschaftszone Lw dient ausschliesslich der landwirtschaftlichen Nutzung.
2. Gestützt auf die Bestimmungen des Baugesetzes sind nur Bauten zulässig, die im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung stehen. Sie sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Für Wohnbauten gelten, mit Ausnahme der Lärmempfindlichkeitsstufe III, die Vorschriften der Wohnzone Wm sinngemäss.
3. Hecken, Feldgehölze und Strauchgruppen sind durch die kantonale Gesetzgebung geschützt. Sie dürfen nicht gerodet, aber massvoll in räumlichen und zeitlichen Etappen fachgerecht gepflegt werden.

Art. 18 Rebzone Rb

1. Die Rebzone ist eine Landwirtschaftszone, die vorrangig dem Anbau von Reben dient. Die im Zonenplan bezeichneten Rebgebiete unterliegen den Bestimmungen der Rebbaugesetzgebung und den Statuten der Rebbaugenossenschaft. Die Abgrenzungen im Zonenplan sind nicht rechtsverbindlich.
2. Gestützt auf die Bestimmungen der kantonalen Rebhütten-Verordnung sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der Rebbaunutzung stehen.

Art. 19 Deponiezone De

1. Die Deponiezone De bezeichnet Gebiete, in denen die Auffüllung mit inertem Material zulässig ist.
2. Wiederauffüllung und Neugestaltung müssen im Sinne des Umwelt- und Gewässerschutzes erfolgen.

3. Nach Beendigung der Nutzung sind Deponiebereiche der ursprünglichen Nutzung zurückzuführen. Werden Fruchtfolgeflächen beansprucht, sind diese angepasst an das umliegende Gelände fachgerecht zu rekultivieren.

Art. 20 Gewässer Gw

1. Die Gewässer und ihre Ufer gelten als Schutzzonen im Sinne von Art. 17 Raumplanungsgesetz.
2. Als 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.
3. Zur Pflege der Gewässer, insbesondere zur Pflege der Gehölze, sind die Grundeigentümer verpflichtet. Massnahmen können in einem objektspezifischen Reglement oder im Naturschutzinventar festgelegt werden.
4. Ufervegetation, Wasserflora und in diesen Bereichen lebende Fauna dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Art. 21 Naturschutzzone Ns

1. Die Naturschutzzone Ns dient der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt.
2. Alle Tätigkeiten und Einrichtungen, die das Schutzziel gefährden, sind untersagt.
3. Die auf die jeweilige Naturschutzzone abgestimmten Vorschriften sind im Inventar der Schutzzonen und Schutzobjekte gemäss kantonalem Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten und verbindlich einzuhalten.

c) Überlagernde Zonen

Art. 22 Ortsbildschutzzone Ob

1. Die Ortsbildschutzzone Ob bezweckt einen umfassenden Schutz der betreffenden Objekte und deren unmittelbaren Umgebung.
2. In den Bereichen der Dorfzone sind Renovationen, Um- und Anbauten möglich. Vor- und Hintergärten müssen in ihrer Ausdehnung und Art erhalten bleiben. Freistehende Neubauten sind nur in Baulücken zugelassen.

3. Der Abbruch von Bauten ist nur zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die Substanzerhaltung nach Abwägung aller Interessen nicht möglich ist. Im Falle des Ersatzes sind Masse und Geschosszahl des bestehenden Objektes zu übernehmen.
4. Der Gemeinderat kann bei Aussenrenovationen die Freilegung von Riegele-fachwerken und die Entfernung von bestehenden, störenden Dacheinde-ckungsmaterialien verlangen.
5. Dachflächenfenster gegen den Strassenraum hin sind nicht zulässig. Sonst sind sie im Ausmass von höchstens 0.45 m² Lichtmass gestattet. Je 50 m² Dachflä- che darf höchstens ein Dachflächenfenster angeordnet werden.
6. Dachaufbauten, Fenster, Türen und Fassaden sind so zu gestalten, dass sie dem Gepräge des Ortsbildes entsprechen und sich in Art, Proportion, Untertei- lung, Material und Farbe der näheren Umgebung der Bauten anpassen.
7. Sämtliche Massnahmen bedürfen der behördlichen Bewilligung. Vor Erteilung einer Baubewilligung holt der Gemeinderat die Stellungnahme des kantonalen Amtes für Denkmalpflege ein.

Art. 23 Landschaftsschutzzone Ls

1. Die Landschaftsschutzzone Ls dient der Erhaltung der Landschaft in ihrer na- türlichen Schönheit und Eigenart. Hierzu gehören Landschaftsbestandteile mit hohen abiotischen (z.B. geologischen Aufschlüssen, usw.) und biotischen (z.B. Pflanzen, Tiere, usw.) Potentialen, Trocken- und Feuchtstandorte, Streuobst- wiesen und Obstgärten sowie Hecken- und Einzelbaumbestände.
2. Massnahmen, die zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen, sind un- tersagt. Es dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen, Bachläufe nicht verändert, Gehölze nicht gerodet, Einzelbäume nicht ohne Ersatz gefällt und Wiesen nicht aufgeforstet werden.
3. Bauten und Anlagen, wenn sie nicht zur Bewirtschaftung des Gebietes unbe- dingt notwendig sind, sind untersagt.
4. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet.

Art. 24 Archäologische Schutzzone Ar

1. Die Bezeichnung der archäologischen Schutzzone bezweckt, diese vor Zerstö- rung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.
2. Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb die- ser Zonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind dem kantonalen Amt für Vorge- schichte frühzeitig anzumelden.

3. Der Schutz erfolgt nach Massgabe des Inventars gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.

Art. 25 Baulandreservezone Br

1. Die Baulandreservezone Br bezeichnet Gebiete, die entsprechend der baulichen Entwicklung und dem Baulandbedarf einer späteren Bauzone zugeführt werden können.
2. Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

d) Informationen, weitere Zonen und Gebiete

Art. 26 Wald Wd

1. Der Wald Wd untersteht der eidgenössischen Forstgesetzgebung.
2. Die im Zonenplan eingetragenen Waldränder sind nicht verbindlich.

Art. 27 Verkehrsfläche V

Die Verkehrsflächen V dienen dem fahrenden und ruhenden Verkehr. Verkehrsbauten und -anlagen sind gemäss den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zulässig.

Art. 28 Aussichtspunkte Ap

Aussichtspunkte Ap sind mit geeigneten Mitteln zu erhalten. Die Aussicht ist zu gewährleisten.

Art. 29 Grund- und Quellwasserschutzgebiete GQs

Als Grund- und Quellwasserschutzgebiete GQs werden jene Gebiete bezeichnet, auf die die Bestimmungen der Schutzzonen-Reglemente über die Wasserversorgung der Gemeinde Schleithem Anwendung finden.

III. Überbauungsordnung

Art. 30 Baulinienplan

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

Art. 31 Quartierplan

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

Art. 32 Gesamtüberbauung

1. Als Gesamtüberbauung gelten mehrere, auf Grund einer Idee oder eines Modells projektierte, aufeinander abgestimmte Bauten, die eine bauliche Einheit bilden und sich besonders gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Mindestfläche für eine Gesamtüberbauung beträgt 3'000 m².
2. Bei Gesamtüberbauungen in den Wohnzonen Wg und Wm kann von Überbauungsmassen gemäss Art. 9 abgewichen werden, nicht aber von der Ausnützungsziffer und der Geschoszahl. Die reglementarischen Grenzabstände gegenüber nicht beteiligten Nachbargrundstücken sind zu wahren.
3. Wenn dem Benützer und der Allgemeinheit erhebliche Vorteile aus der Gesamtüberbauung erwachsen, kann der Gemeinderat die Ausnützungsziffer um max. 0.1 heraufsetzen. Erhebliche Vorteile bedeuten:
 - a) rationellere technische Erschliessung
 - b) höherer Wohnwert

IV. Richtplanung

Art. 33 Zweck und Inhalt

1. Der Gemeinderat legt in Richtplänen als Planungsziel die künftige Nutzung des Gemeindegebietes und die vorgesehene Erschliessung (Verkehr, Versorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen) fest. Er berücksichtigt dabei die Bedürfnisse der Gemeinde, die erforderlichen finanziellen Aufwendungen und die verfügbaren Mittel.
2. Die Richtpläne sind die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen der Gemeinde. Sie sind behördenverbindlich und haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum.
3. Die Entwürfe der Richtpläne sind öffentlich bekannt zu machen. Es ist Gelegenheit zu bieten, sich zu den Entwürfen zu äussern.

C. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

I. Baulanderschliessung

Art. 34 Erschliessung

1. Die Neuanlage und die Korrektur öffentlicher Verkehrsanlagen gemäss Strassenrichtplan, Kanalisationen und Werkleitungen werden durch die Gemeinde ausgeführt. Sie sorgt für deren rationelle und koordinierte Ausführung.
2. Über den Zeitpunkt der Ausführung von Strassen-, Kanal- und Leitungsbauten entscheidet der Gemeinderat bzw. die Gemeindeversammlung. Die Grundeigentümer sind zu orientieren.

Art. 35 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. 36 Baureife

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

- a) bei grösseren, zusammenhängenden, unüberbauten Gebieten ein Quartierplan oder Gesamtüberbauungsplan vorliegt,
- b) es erschlossen, bzw. die Erschliessung finanziell sichergestellt ist, und
- c) wenn es nach Grösse und Form für eine zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine allenfalls nötige Baulandumlegung oder Grenzbereinigung nicht erschwert wird.

II. Stellung der Bauten

Art. 37 Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag (vgl. Skizze Seite 31)

1. Der nachbarliche Grenzabstand wird durch die Überbaumasse festgelegt. (Für die Grenzabstände gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Baulinienpläne und wo keine vorliegen, die Vorschriften des kantonalen Bau- und Strassengesetzes.)
2. Der Grenzabstand wird von der Fassade aus gemessen. Der baugesetzliche Mindestabstand von 2.50 m darf jedoch auch von Vorbauten, gemessen vom äussersten Bauteil, nicht unterschritten werden.
3. Der 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.
4. Kleinbauten sind eingeschossige An- und Nebenbauten, die keinen dauernden Aufenthalts-, Wohn- und Gewerbebezwecken dienen, mit höchstens 40 m² Grundfläche. Der Grenzabstand beträgt für Kleinbauten 2.5 m vom äussersten

Gebäudeteil aus gemessen. Für Kleinbauten in der Umgebung von Hauptbauten auf demselben Grundstück können die reglementarischen Gebäudeabstände bis auf minimal 2.5 m reduziert werden.

5. Misst eine Gebäudeseite mehr als 18 m, so ist der Grenzabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch um höchstens 4 m zu vergrössern. Kleinbauten werden in der Länge zur Hälfte angerechnet.
6. Bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind, ist der zonengemässe Grenzabstand nur gegenüber einer ideellen Fassadenflucht einzuhalten.
7. Über die Fassadenflucht vorspringende Vorbauten wie z.B. Balkone oder Vortreppen von weniger als einem Drittel der Fassadenlänge dürfen bis zu 1.5 m über den jeweils vorgeschriebenen Grenzabstand hinausragen. Dachvorsprünge dürfen den jeweils vorgeschriebenen Grenzabstand um maximal 1.3 m unterschreiten.
8. Bei Bauten am Hang, wo die Hangneigung mehr als 10% beträgt, kann der grosse Grenzabstand um die gleiche Prozentzahl reduziert werden, wie der Hang Neigung aufweist. Massgebend für die Hangneigung ist das gewachsene Terrain zwischen Fassade und Grenze.

Art. 38 Gebäudeabstand, Gebäudelänge (vgl. Skizze Seite 32)

1. Der 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.
2. Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.
3. Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute nach altem Recht näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss für die Neubaute mindestens der reglementarische Grenzabstand eingehalten werden.
4. Das Zusammenbauen bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist gestattet. Kleinbauten werden auf die Gebäudelänge nur zu Hälfte angerechnet.

Art. 39 Wald, Gewässer- und Rebabstand

1. Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald beträgt mindestens 30 m, sofern nicht das Forstrecht oder die Gemeinde aus besonderen Gründen durch Baulinien andere Abstände festlegen.
2. Der Abstand von Gewässern beträgt für Bauten und Anlagen 10 m, für Feldmiststöcke 20 m ab Böschungsoberkante. Die Gemeinde kann durch Baulinien andere Abstände festlegen.

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

Art. 40 Geschosszahl (vgl. Skizze Seite 32)

1. Die Geschosszahl bezieht sich auf eine durchschnittliche Geschosshöhe von 3.0 m. Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Höhe jedes Gebäudeteils für sich gemessen.
2. Nicht als Geschosse gelten:
 - a) Dachgeschosse mit Kniestockhöhen bis maximal 0.5 m Höhe
 - b) Untergeschosse, die das gewachsene Terrain auf der Seite mit dem tiefsten Geländeanschnitt im Mittel nicht mehr als 1.1 m überragen.

Art. 41 Gebäudehöhe (vgl. Skizze Seite 33)

1. Als Höhe von Gebäuden gilt der Abstand zwischen Dachgesimse und gemitteltem gewachsenem Terrain, auf der Seite mit dem tiefstliegenden Geländeverlauf. Als Dachgesimse gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Fassade (Traufseite).
2. Die maximalen Gebäudehöhen richten sich nach den Angaben Art. 9.
3. Die Terraingestaltung hat sich dem Geländeverlauf in der Umgebung anzupassen.

Art. 42 Ausnutzungsziffer (vgl. Skizze Seite 33 + 34)

1. Die Ausnutzungsziffer legt das Mass der baulichen Ausnutzung und die Baudichte innerhalb der einzelnen Zonen fest.
2. Die Ausnutzungsziffer bezeichnet das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.
3. Als 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 z.B. zu Wohnungen gehörende Keller, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen
- b) Heiz-, Kohle-, Tank und Energiespeicherräume
- c) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- 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, sofern sie nicht beheizt sind
4. Als 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.

5. Ausnutzungsübertragungen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und sind im Grundbuch einzutragen. Durch nachträgliche Parzellierungen darf die zonengemässe Ausnutzungsziffer nicht überschritten werden.

III. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 43 Gestaltung, Einfügung

1. Alle 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 Strassen- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
2. Für die Einordnung in das Quartier-, Strassen- und Landschaftsbild sind hauptsächlich folgende Elemente massgebend:
 - Stellung und Form des Gebäudes
 - Gliederung und Massstäblichkeit der Aussenflächen mit Fassaden, Dach, Fenster, Türen, Material und Farbe. Dabei sind Sockelgeschosse, Dachrand, Balkone, Erker und Wintergärten von besonderer Bedeutung.
 - Eingänge, Ein- und Ausfahrten

- Aussenraumgestaltung, insbesondere die Begrenzung gegenüber dem Strassenraum und die Bepflanzung
3. Zur Beurteilung von Bauvorhaben können vom Gemeinderat weitergehende Gestaltungsunterlagen verlangt werden.

Art. 44 Besondere Schutzmassnahmen

1. Der Gemeinderat ist ermächtigt, künstlerisch oder historisch wertvolle Bauten, Bauteile oder Stätten und für das Orts- oder Landschaftsbild besonders charakteristische Bäume, Baumgruppen und Gehölze unter Schutz zu stellen.
2. Das Verfahren richtet sich im übrigen nach den Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz.

Art. 45 Dachformen, Dachaufbauten (vgl. Skizze Seite 34) (ausgenommen Dorfkernzone)

1. Der Gemeinderat kann im Rahmen von Baubewilligungen, im Interesse eines einheitlichen Quartierbildes, Vorschriften über die Dachformen und die Eindeckung erlassen und die Anpassungen an bestehende Dachformen und -eindeckungen verlangen.
2. Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen. Für Nebenbauten und für Bauten in den Gewerbebezonen sind Flachdächer gestattet.
3. Dachaufbauten und –einschnitte sind so zu gestalten, dass sie sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Die Dachaufbauten und –einschnitte dürfen in der Gesamtlänge 1/3 der zu Wohnzwecken ausgebauten Fassadenlänge nicht überschreiten und nicht zusammenhängen. Sie dürfen höchstens bis 1m unter die Firstlinie reichen und müssen mindestens um 1/8 der Fassadenlänge von den Seiten zurückgesetzt sein.
4. Beim Einbau von Sonnenkollektoren ist besondere Sorgfalt bezüglich Anordnung, Form und Struktur geboten.
5. Sofern die Empfangsqualität bei Estrichantennen nach den Richtlinien der PTT nicht zumutbar ist, kann der Gemeinderat pro Baute eine Aussenempfangsanlagen bewilligen. Sobald die Möglichkeit zum Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne besteht, sind Einzel-Aussenempfangsanlagen zu entfernen.

Art. 46 Umgebungsgestaltung

1. Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen zu bepflanzten. Dabei sind vorwiegend einheimische Sträucher und Bäume zu verwenden.
2. Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Terrainabsätze und Stützmauern sind zu vermeiden und, wenn unumgänglich, zu begrünen.
3. Im übrigen gelten die Vorschriften des Flur- und des Strassengesetzes.

4. Bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall von Abfuhrgut sind auf privatem Grund, in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraumes, ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd freizuhalten.
5. Die Umgebungsgestaltung ist mit Höhenkoten auszuweisen. Sie ist bewilligungspflichtig.

Art. 47 Terrainveränderungen

1. Terrainveränderungen, Abgrabungen und Auffüllungen sind nur zulässig, wenn sie sich harmonisch ins Gelände einfügen und keine wesentlichen Eingriffe in die gewachsenen natürlichen Strukturen bewirken.
2. Es gelten die Vorschriften des Flur- und Waldgesetzes.

Art. 48 Lager- und Ablagerungsplätze

1. Lager- und Ablagerungsplätze sind zu verbieten, wenn sie
 - a. hygienische und ruhige Wohnverhältnisse oder eine schützenswerte Umgebung beeinträchtigen
 - b. die Verkehrssicherheit oder Grund- und Quellwasservorkommen gefährden
 - c. ausserhalb von Bauzonen für den Ackerbau geeignete Flächen (Fruchtfolgefleichen) beanspruchen
2. Sie können gestattet werden, wenn durch geeignete Massnahmen wie Abschrankungen, Bepflanzungen oder technische Massnahmen die Beeinträchtigung vermieden wird.

IV. Schutz der Gesundheit

Art. 49 Grundsatz

1. Bauten, die zum Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, müssen den Anforderungen der Wohnhygiene 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 auch auf künstliche Weise für eine hinreichende Beleuchtung und Belüftung gesorgt werden.
2. Bei innenliegenden Badezimmern und WC- Räumen ist eine Abluftanlage einzubauen.
3. Ganz oder teilweise zerstörte und unvollendete Bauten und Anlagen sind zu beseitigen, wenn nicht innert angemessener Frist wieder auf- oder neu gebaut wird.
4. Bei Dächern ab 30° Neigung, die auf Strassen, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge obligatorisch.

Art. 50 Immissionen (vgl. Tabelle Seite 35)

1. Bauten und Anlagen sind unzulässig, wenn aus ihrer bestimmungsmässigen 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 Zonenzuordnung und dem Charakter der Umgebung nicht vereinbar sind.
2. Verursacht eine bestehende Baute oder Anlage übermässige Einwirkungen, ist der Betriebsinhaber oder der Grundeigentümer zu den notwendigen Vorkehren 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.
3. Vorbehalten bleiben weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften und die Bestimmungen des Privatrechts über den Schutz vor übermässigen Einwirkungen.

Art. 51 Konstruktion und Unterhalt der Bauten

1. Alle Bauwerke sind nach den Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten. Bauwerke haben der Sicherheit von Menschen in jeder Hinsicht zu genügen. Dieser Grundsatz gilt auch für leer stehende Objekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.
2. Der Gemeinderat ist ermächtigt, die notwendigen Verfügungen zu erlassen.

Art. 52 Bezugskontrolle

Wohn- und Arbeitsräume in Neu-, An- und Umbauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken, ein gefahrloser und sauberer Zugang vorhanden und sie vom Baureferenten als bezugsfähig erklärt worden sind.

V. Autoabstellplätze und Kinderspielplätze

Art. 53 Autoabstellplätze

1. Bei Neu- und Umbauten sowie Zweckänderungen, müssen für die Gebäudebenützer und -besucher auf dem Baugrundstück oder auf privatem Grund in dessen Nähe, Abstellplätze für Motorfahrzeuge bereitgestellt werden.
2. Als Normbedarf gilt:

<u>Bauvorhaben</u>	<u>Normbedarf</u>
	1 Abstellplatz auf
Normalwohnung	1 Wohnung
Kleinwohnung (unter 50 m ² Brutto-	2 Wohnungen

geschossfläche)

Wohnung mit mehr als 150 m2 Bruttogeschossfläche	½ Wohnungen
Altersiedlung	4 Wohnungen
Industrie- und Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, etc.	3 Arbeitsplätze
Dienstleistungsbetriebe (Verwaltungen, Banken, Büros, Praxen, Coiffeursalons und dergleichen)	A Abstellplatz oder 30 m2 Bruttogeschossfläche
Restaurant	6 Sitzplätze
Hotel	3 Betten
Kirchen, Unterhaltungsstätten, Sportanlagen, etc.	10 Sitz- oder Zuschauerplätze

3. Bei einzelnen Bauten, deren Nutzung ein hohes Verkehrsaufkommen bewirkt oder bei Bauvorhaben, für die kein Normbedarf festgelegt ist, kann der Gemeinderat durch Verfügung die erforderliche Anzahl Abstellplätze festlegen.
4. Die Zufahrt zu den Gebäuden oder Garagen kann nur bei Ein- und Zweifamilienhäusern als Abstellfläche angerechnet werden.
5. Stehen der Erstellung von Abstellplätzen wichtige öffentliche Interessen (z.B. des Ortsbildschutzes) entgegen, wird sie wegen der Lage oder form des Grundstückes erschwert bzw. verunmöglicht, so kann der Gemeinderat den Bauherrn verpflichten, sich an öffentlichen oder privaten Parkieranlagen in der Nähe des Baugrundstückes zu beteiligen (Einkauf). Besteht dazu eine Möglichkeit, ist für jeden Abstellplatz eine Ersatzabgabe von Fr. 3'000.00 zu leisten. Der Gemeinderat passt die Ersatzabgabe der Bauteuerung an.
6. Abstellplätze sind mit einem flüssigkeitsdichten Belag zu versehen, wenn sie als Waschplätze benützt werden. Oberflächenwasser von privaten Abstellplätzen und Zufahrten darf nicht über öffentlichen Grund abgeleitet werden.

Art. 54 Kinderspielplätze

1. Bei Neubauten mit mehr als 0.40 Ausnützung sind besonnte Kinderspielplätze in ausreichender Grösse, abseits vom Verkehr, auf privatem Grund anzulegen. Dabei gilt die Richtlinie, dass die Grösse des Kinderspielplatzes mindestens ein Zehntel der für die Ausnützung anrechenbaren Bruttogeschossfläche aufweisen soll.
2. Spielplätze sind aus Sicherheitsgründen unter Berücksichtigung der Richtlinien der Stiftung Pro Juventute anzulegen und auszustatten und ihrem Zweck dauernd zu erhalten.

D. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

I. Baubewilligungen

Art. 55 Bewilligungsverfahren und -pflicht (vgl. Skizze Seite 35)

1. Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.
2. Der Baubewilligung bedürfen insbesondere:
 - a. die im Baugesetz aufgezählten Massnahmen
 - b. der Abbruch von Bauen, Fassadenrenovationen, sowie in der Dorfkernzone Neueindeckungen von Dächer, Fenster- und Türersatz, Farbgebung
 - c. Terrainveränderungen, wie z.B. Auffüllungen, Abgrabungen, Eröffnung oder Erweiterung von Kies und anderen Gruben
 - d. die Errichtung von Stützmauern, Jauchegruben, usw.
 - e. Deponien, Materialaufstapelungen, wie z.B. Autoablagerungsplätze und Altmateriallager
 - f. 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 der Boden- und Luftwärme
3. Sämtliche Baugesuche sind beim Gemeinderat einzureichen. Die einzureichenden Unterlagen richten sich nach dem Baugesetz. Bestehen Zweifel über die im Einzelfall einzureichenden Pläne, entscheidet der Gemeinderat.

II. Aufsicht, Vollzug, Inkrafttreten

Art. 56 Vollzug

1. Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.
2. Werden 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 vorschriftsgemäss durchgeführte Massnahmen sind auf Kosten des Pflichtigen durch den Gemeinderat beseitigen zu lassen.

Art. 57 Baukontrollen

1. Dem Baureferenten sind rechtzeitig zur Kontrolle schriftlich anzuzeigen:
 - a. die Errichtung des Schnurgerüstes unter Angabe des Höhenfixpunktes
 - b. die Haus- und Grundstückinstallation und deren Anschluss an die öffentliche Leitung vor dem Eindecken
 - c. die Erstellung der Fundamente
 - d. die Vollendung des Rohbaues
 - e. der vorgesehene Bezugstermin

Art. 58 Strafbestimmungen

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

Art. 59 Inkrafttreten

1. Diese Bauordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
2. Sie ersetzt die Bauordnung vom 27. August 1963.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen

am:.....

Der Einwohnergemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinschreiber:

.....

.....

Vom Regierungsrat genehmigt am:.....mit RRB Nr.....

Bearbeitung

INGENIEURPLANUNG
KIEFER AG

Frohburg 211
8260 Stein am Rhein

Tel 054-41 33 30

Fax 054-41 53 30

STICHWORTVERZEICHNIS

A

Abbaubetriebe	Art. 55
Abbruch	Art. 49, 55
Ablagerungsplätze	Art. 48, 55
Abstandsvorschriften	Art. 38–40
Abstellplätze	Art. 53
Abweichung Vorschriften	Art. 4, 32
Ausnützungsziffer	Art. 9, 42
Äussere Gestaltung	Art. 10, 22, 43, 46
Anrechenbare BGF	Art. 42
Anrechenbare Landfläche	Art. 42
Auflagen	Art. 2, 44, 45
Ausfahrten	Art. 53
Auskunft	Art. 7
Ausnahmebewilligungen	Art. 5
Aussenantennen	Art. 45, 55
Aussichtspunkte	Art. 26
Archäologische Schutzzone	Art. 24

B

Bauaufsicht	Art. 56
Baubewilligung	Art. 55
Baueingabe	Art. 55
Baugebiet	Art. 9–16
Baugespann	Art. 55
Baugesuch	Art. 55
Baukontrollen	Art. 57
Baulandumlegung	Art. 36
Baulandreservezone	Art. 25
Baulinien	Art. 30
Baureife	Art. 36
Bauten nach altem Recht	Art. 4
Bauvorschriften	Art. 34–54
Bedingungen	Art. 2
Bestehende Bauten	Art. 4
Bewilligungspflicht	Art. 55
Bezugskontrolle	Art. 52
Bonus bei Gesamtüberbauung	Art. 32
Bruttogeschossfläche	Art. 42

D

Dachformen, Dachaufb.	Art. 10, 22, 45
Dachgeschoss	Art. 40
Dachgesimse	Art. 40

Dorfkernzone	Art. 9, 10
Deponiezone	Art. 19

E

Einfügung	Art. 43
Empfindlichkeitsstufe	Art. 50
Ersatzvornahme	Art. 56
Erschliessung	Art. 34, 35
Erweiterung zonenfremder Betriebe	Art. 4

F

Feuchtigkeitsschutz	Art. 49
---------------------	---------

G

Garagen	Art. 53
Gebäudeabstand	Art. 38
Gebäudehöhe	Art. 41
Geltungsbereich	Art. 3–5
Gemeinschaftsantennen	Art. 45
Gesamtüberbauung	Art. 32
Geschosszahl	Art. 9, 40
Gestaltung von Bauten	Art. 10, 43, 45
Gesundheit	Art. 49, 50
Gewässer	Art. 20
Gewerbe-/Wohnzone	Art. 12
Gewerbezone	Art. 13
Grenzabstand	Art. 9, 37
Grundsatz	Art. 3
Grund- und Quellwasserschutzgebiet	Art. 29

H

Höhenlage von Bauten	Art. 40
----------------------	---------

I

Ideelle Fassadenflucht	Art. 37
Immissionen	Art. 10–13, 50
Inkrafttreten	Art. 59
Isolation von Bauten	Art. 49

K

Kellergeschoss	Art. 40
Kinderspielplätze	Art. 54
Kleinbauten	Art. 37
Konstruktionen	Art. 51

L

Lagerplätze	Art. 48
Landschaftsbild	Art. 22, 23, 43–48
Landschaftsschutzzone	Art. 23
Landwirtschaftszone	Art. 17
Lärm	Art. 50

M

Mehrfamilienhäuser	Art. 50
Mehrlängenzuschläge	Art. 37
Meldepflicht	Art. 57

N

Naturschutzzone	Art. 21
Nichtbaugelände	Art. 17–21

O

Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 34
Ortsbild	Art. 42–48
Ortsbildschutzzone	Art. 22

P

Pflanzungen	Art. 46
Provisorische Bauten	Art. 55

Q

Quartierplan	Art. 31
--------------	---------

R

Rechtbelehrung	Art. 7
Rechtsgrundlagen	Art. 1,2

Reklamen	Art. 55
Reservebauzone	Art. 25
Rebzone	Art. 18

S

Schallschutz	Art. 49, 50
Schutzmassnahmen	Art. 44
Schwimmbassin	Art. 55
Sicherheit	Art. 49
Silo	Art. 10, 55
Sonderbauweise	Art. 32
Spielplätze	Art. 54
Spezialzone Mattenhof	Art. 16
Stellung v. Bauten	Art. 9, 37–42
Strafen	Art. 58

T

Tankstellen	Art. 55
Terraingestaltung	Art. 46, 70
Treibhäuser	Art. 55

U

Überbauungsmasse	Art. 9
Überlagernde Zonen	Art. 22–25
Umgebungsgestaltung	Art. 46
Untergeschoss	Art. 40
Unterhalt von Bauten	Art. 51

V

Verkehrsflächen	Art. 27
Visierpflicht	Art. 55
Vollzugsbestimmungen	Art. 56
Vorbauten	Art. 37

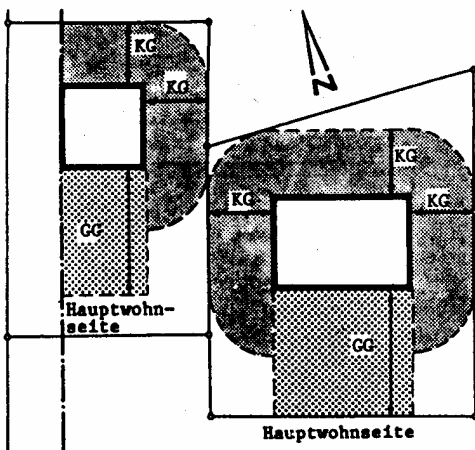
W

Wald	Art. 26
Wärmeschutzmassnahmen	Art. 49
Weilerzone	Art. 15
Widerrechtlich erstellte Bauten	Art. 56
Wintergarten	Art. 42
Wohnwagen	Art. 55
Wohnzone	Art. 11–13

Z

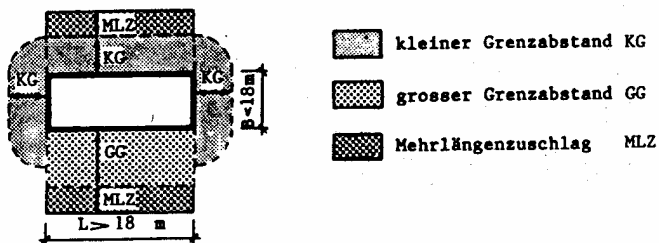
Zoneneinteilung	Art. 8
Zone f. öff. Bauten	Art. 14
Zonenfremde Bauten	Art. 4
Zusammenbau	Art. 38
Zweckänderung	Art. 55

ZU ART. 37 GRENZABSTAND

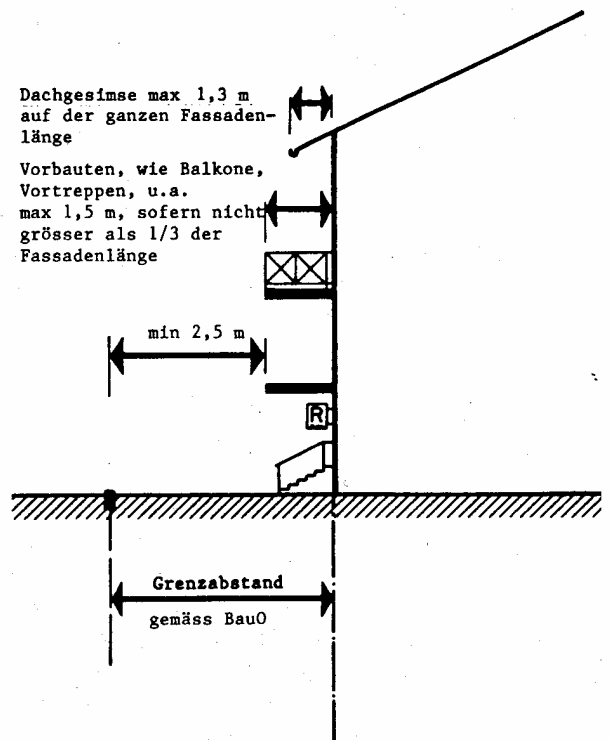


MEHRLÄNGENZUSCHLAG

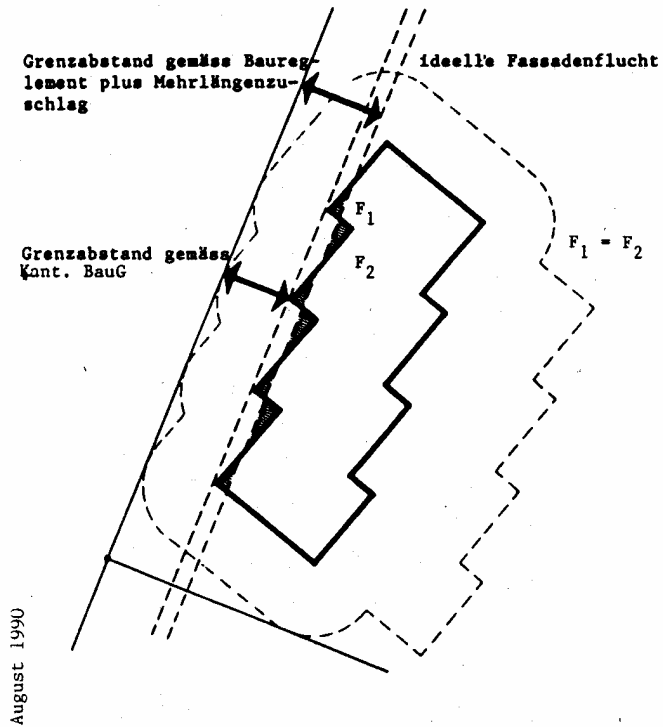
Wird eine Gebäudeseite länger als 18 Meter, so ist der senkrecht zu ihr gemessene Grenzabstand um 1/3 der Mehrlänge zu vergrössern, im Maximum jedoch 4 m.



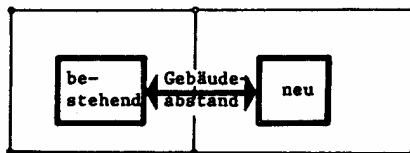
ZU ART. 37 VORSPRINGENDE BAUTEILE



ZU ART. 37
 GESTAFFELTE BAUTEN

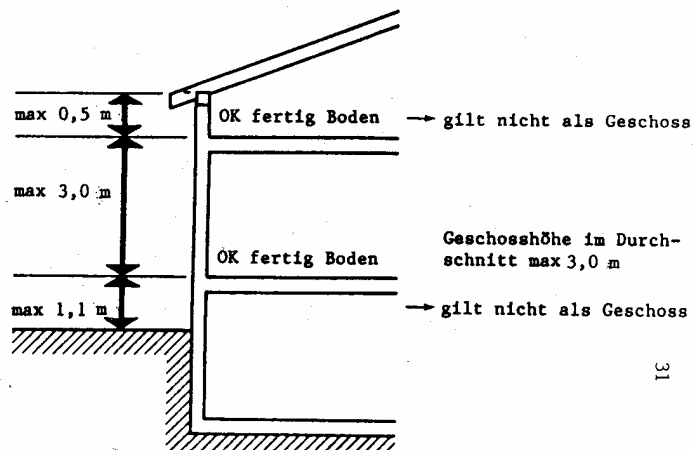


ZU ART. 38
 GEBÄUDEABSTAND

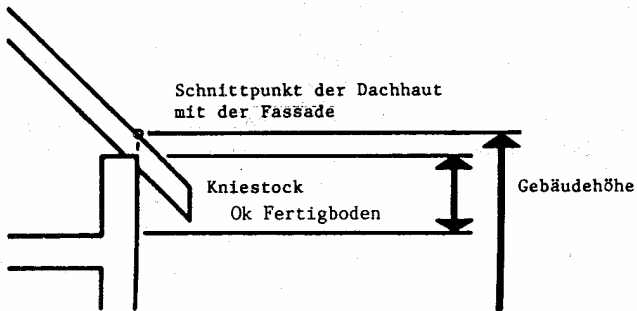
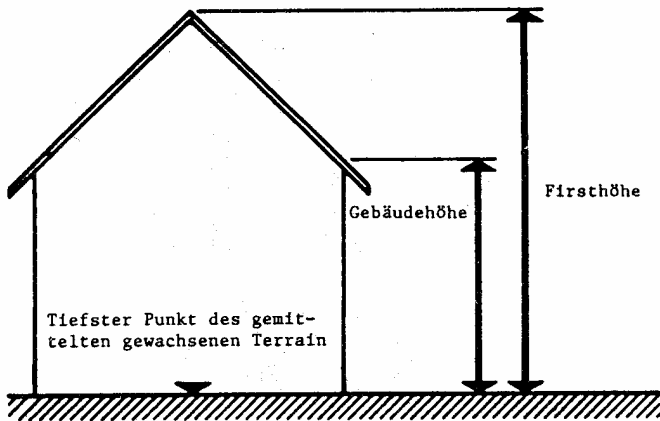


Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

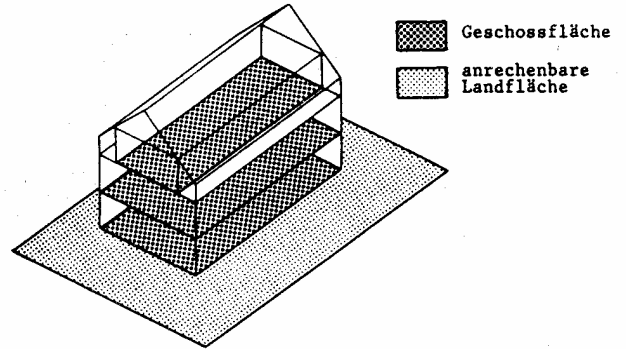
ZU ART. 40
 GESCHOSSZAHL



ZU ART. 41
GEBÄUDEHÖHE



ZU ART. 42
AUSNÜTZUNGSZIFFER




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

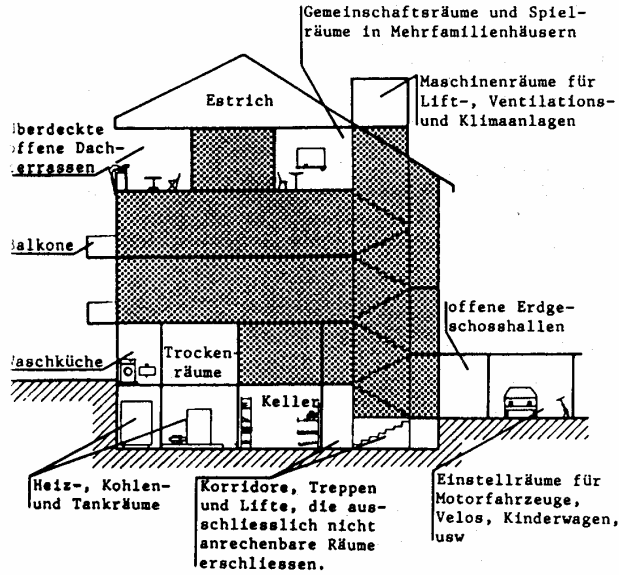
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauerquerschnitte.

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

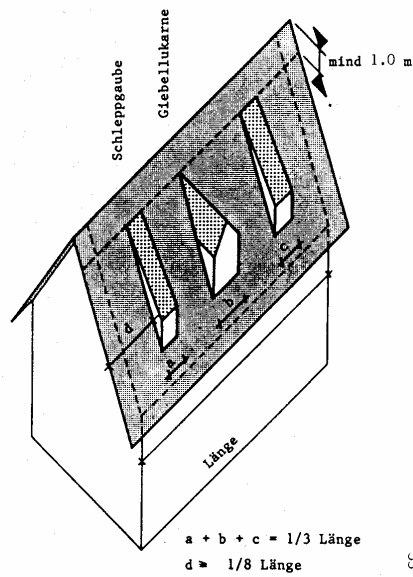
ZU ART. 42
 AUSNUTZUNGSZIFFER

 anrechenbare Bruttogeschossfläche

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



ZU ART. 45
 DACHAUFBAUTEN



ZU ART. 50

IMMISSIONEN

Belastungsgrenzwerte für
Strassen-, Industrie- und Gewerbelärm

Empfindlichkeits- stufe	Planungswert		Immissions- grenzwert		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

1 In Nutzungszonen nach Artikel 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.

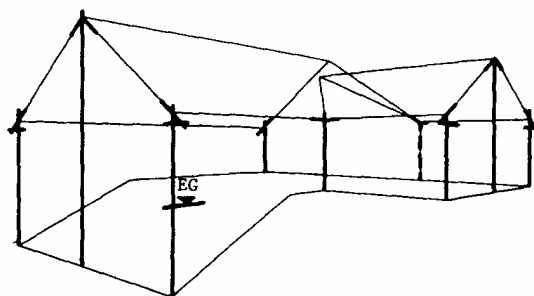
2 Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II kann die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

Aus: eidgenössischer Lärmschutzverordnung (1. April 1987)

(Belastungsgrenzwerte werden hier auch noch für
andere Lärmarten festgelegt)

ZU ART. 55

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN 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.