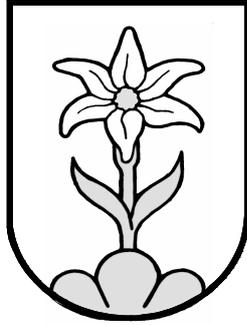


Gemeinde Illgau



Baureglement Zonenplan

Baureglement / Zonenplan

Die jeweils am rechten Rande vermerkten Paragraphen beziehen sich auf das kantonale Baugesetz.

Die Gemeindeversammlung von Illgau, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz, beschliesst:

I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art. 1

1. Zweck

Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

- a) eine haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswerter Gebiete;
- b) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde;
- c) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes;
- d) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen.

Art. 2

2. Geltungsbereich

a) Örtlich

Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Illgau.

Art. 3

b) Sachlich

- 1 Bau- und Zonenvorschriften finden Anwendung auf die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen. § 75¹
- 2 Eine Änderung liegt namentlich dann vor, wenn Bauten und Anlagen äusserlich umgestaltet, erweitert, umgebaut oder einer neuen Zweckbestimmung zugeführt werden. § 75²

Art. 4

3. Vorbehalt des übrigen Rechts

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.

II. PLANUNGSMITTEL

Art. 5

- | | | |
|--------------------|--|------|
| 1. Planungspflicht | 1 Die Gemeinde erfüllt ihre Planungspflicht durch den Erlass von Zonen- und Erschliessungsplänen samt den zugehörigen Vorschriften (Baureglement). | § 15 |
| | 2 Sie kann auch Richtpläne, Gestaltungspläne und Planungszonen erlassen. | |

Art. 6

- | | | |
|-----------------|--|-------------------|
| 2. Baureglement | 1 Das Baureglement enthält Bestimmungen, welche die in Art. 5 genannten Pläne näher umschreiben. | § 21 ¹ |
| | 2 Es legt zudem die allgemeinen Bauvorschriften fest und regelt das Bewilligungsverfahren. | |

Art. 7

- | | | |
|--------------|--|--|
| 3. Richtplan | Inhalt, Verfahren, Genehmigung und Verbindlichkeit des kommunalen Richtplanes richtet sich nach der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (§§ 10 ff. VVzPBG). | |
|--------------|--|--|

Art. 8

- | | | |
|----------------------------------|--|----------------------|
| 4. Nutzungspläne
a) Zonenplan | 1 Die Gemeindeversammlung erlässt einen Zonenplan, der das Gemeindegebiet in Zonen verschiedener Nutzungsart, Ausnützung, Bauweise und Immissionstoleranz einteilt. Das Baureglement enthält die näheren Bestimmungen der einzelnen Zonen. | § 15
§ 18
§ 21 |
| | 2 Für besondere Gebiete, wie namentlich Kernzonen und Schutzgebiete, können Teilzonenpläne mit eigenen Vorschriften erlassen werden. | |

Art. 9

- | | | |
|-----------------------|---|------|
| b) Erschliessungsplan | 1 Die Gemeindeversammlung erlässt einen Erschliessungsplan der auf die Zonenpläne abgestimmt ist. | § 22 |
| | 2 Er ordnet die Erschliessung der Bauzonen mit Verkehrsanlagen und Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Energie, Abwasser). | |
| | 3 Träger der Versorgungswerke sind rechtzeitig in die Planung einzubeziehen. | |

Art. 10

- c) Gestaltungsplan
- 1 Der Gemeinderat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3'000 m², in der Kernzone von mindestens 1'500 m² einen Gestaltungsplan erlassen, sofern dadurch eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Normalbauweise erreicht wird. § 24
 - 2 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden (Gestaltungsplanpflicht). Besteht Gestaltungsplanpflicht für mehrere Grundeigentümer und können sich diese nicht auf einen Gestaltungsplan einigen, so genügt der Antrag eines oder mehrerer Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte des Einzugsgebietes gehört. Sofern die Abgrenzung zweckmässig ist und die Minimalfläche gemäss Absatz 1 eingehalten wird, können für das bezeichnete Gebiet mehrere Gestaltungspläne erlassen werden.
 - 3 Der Gestaltungsplan enthält neben einem Plan Sonderbauvorschriften, die von den Vorschriften des Kantons und der Gemeinde abweichen können.

Art. 11

- d) Erlass und Änderung von Nutzungsplänen
- 1 Die Entwürfe von Nutzungsplänen mit den zugehörigen Vorschriften sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. § 25ff.
 - 2 Einsprachebefugnis, Beschwerderecht und Beschlussfassung bestimmen sich nach kantonalem Recht.
 - 3 Vom zuständigen Gemeindeorgan beschlossene Nutzungspläne bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates. Sie sind für jedermann verbindlich. § 4²

III.

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

A. ERSCHLIESSUNG

Art. 12

- | | | |
|-------------------|---|-------------------|
| Groberschliessung | 1 Die Groberschliessung besteht in der Ausstattung des Baugebietes mit den Hauptsträngen der Strassen-, Wasser-, Energie- und Abwasseranlagen. | § 37 ⁴ |
| | 2 Sie wird von der Gemeinde, ihren Anstalten oder den Versorgungswerken nach Ausbauprogramm und baulicher Entwicklung durchgeführt. | § 38 |
| | 3 Die im Zonenplan bezeichneten abgelegenen Bauzonen Mütschenen, Vogschli und Fluh sind durch die Grundeigentümer nach den genehmigten Erschliessungsplänen selbst und auf eigene Kosten zu erschliessen. | § 38 ² |

Art. 13

- | | | |
|-------------------|---|-------------------|
| Feinerschliessung | 1 Die Feinerschliessung verbindet die einzelnen Baugrundstücke mit den Anlagen der Groberschliessung. | § 37 ⁵ |
| | 2 Sie ist Sache der Grundeigentümer, soweit sie nicht von der Gemeinde oder den Versorgungswerken erstellt wird. | § 40 ¹ |
| | 3 Soll eine Erschliessungsanlage mehreren Grundeigentümern dienen, so können sie Erstellung und Unterhalt vertraglich regeln oder eine Flurgenossenschaft gründen. | § 40 ³ |
| | 4 Der Gemeinderat kann Eigentümer bestehender privater Erschliessungsanlagen verpflichten, die Mitbenützung durch Dritte gegen volle Entschädigung zu dulden, sofern dies zumutbar und für eine landsparende oder zweckmässige technische Lösung notwendig ist. Er kann die Feinerschliessung auch auf dem Wege der Ersatzvornahme nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts durchführen. | § 41
§ 42 |

Art. 14

- | | | |
|--------------------------------|---|------|
| Beiträge an
Verkehrsanlagen | 1 Die Kosten für die Erstellung oder den Ausbau von Groberschliessungsstrassen werden durch einen Beitrag der Gemeinde und Beiträge der Grundeigentümer, denen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst, finanziert. | § 44 |
| | 2 Der Kostenanteil der Gemeinde bestimmt sich nach dem Nutzen für den Gemeingebrauch und wird im Erschliessungsplan festgelegt. | |

- 3 Die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer bestimmen sich nach Massgabe der ihnen erwachsenden Sondervorteile und unter Berücksichtigung allfälliger Nachteile. Der Anteil jedes Grundeigentümers wird in einem Beitragsplan festgesetzt. Die Verteilungsgrundsätze und das Verfahren der Festsetzung und des Bezugs der Beiträge bestimmen sich nach kantonalem Recht. § 44

Art. 15

Beiträge und
Gebühren an
andere
Erschliessungsanlagen

Die Beiträge oder Gebühren für den Anschluss an andere Ver- und Entsorgungsnetze (Wasser, Abwasser, Elektrizität) sowie die Betriebsgebühren für deren Benützung bestimmen sich nach den jeweiligen Reglementen und Konzessionen der Versorgungswerke.

§ 51

Art. 16

Baureife

- 1 Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken errichtet werden. § 37
- 2 Ein Grundstück ist baureif, wenn es für die betreffende Nutzung genügend zugänglich ist und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.
- 3 Genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang voraus.

Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benützer und durch öffentliche Dienste gewachsen ist.

B. SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Art. 17

Grundsatz

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Umgebung) vorzüglich in das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild einfügen. § 56
- 2 An den Fassaden und anderen Aussenflächen sind grelle Farben und Sofffarben nicht zulässig.

- 3 Die Farben von Parabolspiegeln/Parabolantennen sind dem Hintergrund anzupassen. Pro Gebäude darf nur ein Parabolspiegel/Parabolantenne angebracht werden.

Das Anbringen von Parabolspiegeln/Parabolantennen von mehr als 90 cm Durchmesser ist bewilligungspflichtig.

- 4 Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen.

Art. 18

Dachgestaltung

- 1 In der Kernzone, den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbebezonen sind für Hauptbauten und freistehende Nebenbauten nur beidseitig geneigte Satteldächer (ohne Walm) zulässig. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 2 Für eingeschossige Anbauten und Nebenbauten sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.

C. KONSTRUKTION UND HYGIENE

Art. 19

Sicherheit und
Gesundheit
Grundsatz

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden. § 54
- 2 Bauten zu Wohn-, Arbeits- oder Aufenthaltszwecken müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen.
- 3 Bei der Errichtung und bei wesentlichen Erweiterungen von Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind die dem Publikum zugänglichen Bereiche so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benützbar sind. § 57

Art. 20

Erholungsflächen,
Kinderspielplätze

- 1 Bei einem Neubau mit mindestens 4 Familienwohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.
- 2 Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszugestalten.
- 3 Ihre Fläche hat wenigstens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen zu umfassen.

- 4 Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse, insbesondere in der Kernzone, die Anlegung der erforderlichen Erholungsflächen und Kinderspielplätze, so hat die Bauträgerschaft eine Ersatzabgabe zu leisten. Diese beträgt Fr. 25.— pro fehlenden m² Fläche und ist zweckgebunden zur Anlegung öffentlicher Kinderspielplätze zu verwenden. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaukosten vom 1.4.1998 (111.5 Punkte, Basis Oktober 1988) und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres angepasst.

D. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Art. 21

- | | |
|--------------|--|
| 1. Grundsatz | <ol style="list-style-type: none"> 1 Bauten und Anlagen sind so auszuführen, anzupassen und zu unterhalten, dass sie so wenig Lärm, Dünste, Gerüche, Erschütterungen und andere Emissionen erzeugen, wie dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. § 55 2 Bei allen Bauarbeiten sind die zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer notwendigen Vorkehren zu treffen. Insbesondere ist das Verbrennen von Bauschutt und Bauabfällen auf den Baustellen untersagt. Der Gemeinderat kann mit der Baubewilligung weitere erforderliche Auflagen verfügen. § 55 3 Die Baubewilligung ist zu verweigern, wenn der bestimmungsgemässe Gebrauch einer Baute oder Anlage für die Nachbarschaft nach Lage und Ortsgebrauch übermässige Einwirkungen zur Folge hätte. |
|--------------|--|

Art. 22

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 2. Lärm
a) Empfindlichkeitsstufen | Den einzelnen Nutzungszonen werden in den Zonenvorschriften Empfindlichkeitsstufen gemäss den Lärmschutzvorschriften zugeordnet. Im übrigen vollzieht der Gemeinderat im Rahmen seiner Kompetenzen die Lärmschutz-Verordnung und das kantonale Ausführungsrecht. |
|--------------------------------------|--|

Art. 23

- | | |
|-------------------|---|
| b) Emissionsgrade | <ol style="list-style-type: none"> 1 Es werden unterschieden: nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe. 2 Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. |
|-------------------|---|

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

E. VERKEHRSSICHERHEIT

Art. 24

Abstellflächen
für Motorfahrzeuge

- 1 Bei der Neuerstellung von Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe ausserhalb des Strassenbereiches genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen sind Abstellplätze im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfes zu errichten.
- 2 Die Zahl der Abstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen:
 - a) bei Wohnbauten je Wohnung bzw. 100 m² Bruttonutzfläche 1½ Abstellplätze, wobei Garagenvorplätze als Abstellplätze angerechnet werden. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden.
 - b) bei gewerblichen und industriellen Betrieben setzt der Gemeinderat die Abstellplätze nach Massgabe der Zahl der Betriebsangehörigen und des zu erwartenden Publikumsverkehrs fest. Er stützt sich dabei auf die Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).
- 3 Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden ist.
- 4 Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 3'000.— und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaukosten vom 1.4.1998 (111.5 Punkte, Basis Oktober 1988) und wird jeweils auf den 1. Januar jedes Jahres angepasst.

§ 58

Art. 25

Dachrinnen,
Ablaufrohre,
Schneefänger

Bauten im Bereiche von Strassen, Trottoirs und Wegen sind mit Dachrinnen und Ablaufrohren zu versehen. Auf Schrägdächern sind überdies Schneefänger anzubringen.

F. BAUWEISE, STELLUNG UND DIMENSION DER BAUTEN

Art. 26

Ausnützungsziffer
a) Begriff

- 1 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche:

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

- 2 Der Ausbau der beim Inkrafttreten dieses Baureglementes bestehenden Dachgeschosse ist zulässig, auch wenn dadurch die zonengemässe AZ überschritten wird. Der Dachgeschossausbau ist jedoch meldepflichtig.

Dabei müssen aber für die Bewohner genügend Abstellräume bestehen bleiben. Das äussere Volumen der Bauten darf nur durch Lukarnen, Gauben und dergleichen vergrössert werden, wobei die Gestaltung ästhetisch befriedigen muss.

Art. 27

b) Anrechenbare
Bruttogeschoss-
fläche

- 1 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossfläche, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.
- 2 Nicht angerechnet werden:
 - a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind;
 - b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
 - c) Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen, Maschinenräume für Lift-, Ventilations und Klimaanlage;
 - d) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie die Gemeinschafts- und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen ab 3 Wohneinheiten;
 - e) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;
 - f) verglaste Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen;
 - g) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen; sowie offene Erdgeschosshallen und offene, überdeckte Dachterrassen;
 - h) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikums-offen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
 - i) in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 2.00 m beträgt.

Art. 28

c) Anrechenbare
Landfläche

- 1 Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.
- 2 Nicht angerechnet werden:
 - a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald;
 - b) die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt;
 - c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

Art. 29

Geschosszahl

- 1 Die zulässige Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.
- 2 Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 50 % der Fassadenabwicklung um mehr als 1.50 m, bis Oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.
- 3 Dach- und Attikageschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die innerhalb der lichten Höhe von 2.00 m liegende Grundfläche mehr als 60 % derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.
- 4 Die Geschosshöhe der Vollgeschosse, gemessen von Oberkant Geschossboden bis Oberkant Geschossdecke, darf im Mittel alle Geschosse drei Meter nicht übersteigen.

Art. 30

Abstände
a) Grenzabstände
Begriff und
Messweise

- 1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. § 59¹
- 2 Die Grenzabstände werden senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleinsten Radius gemessen.
- 3 Vorbauten, wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone usw. dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1.50 m unterschreiten, sofern sie, mit Ausnahme der Dachvorsprünge und Balkone einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. § 59²

Dachvorsprünge dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand auf der ganzen Fassadenlänge und Balkone auf einer Länge

von maximal zwei Dritteln der Fassadenlänge überschreiten.

Art. 31

Mass Der Mindestabstand beträgt 50 % der Gebäudehöhe, mindestens 3 m. Vorbehalten bleiben die besonderen Abstände innerhalb von Gestaltungsplänen. § 60¹

Art. 32

Ermittlung 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses. § 60²

2 Nicht berücksichtigt werden: § 60³
a) die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden;
b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen;
c) das Attikageschoss und die Dachbrüstung, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sind.

3 Bei Dachneigungen über 45 Grad wird das Mehrmass das sich bei einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet. § 60³

4 Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

Art. 33

Nebenbauten, unterirdische Bauten 1 Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, max. 4.50 m Firsthöhe und max. 60 m² Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten. § 61

2 Unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht oder nicht mehr als 1 m überragen, dürfen bis 1 m an die Grenze heranreichen.

3 Für Nebenbauten und unterirdische Bauten kann der Gemeinderat bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten.

Art. 34

Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände durch einen Dienstbarkeitsvertrag ungleich verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen; sie kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden. § 62

Art. 35

b) Gebäude-
abstand

- 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden, er entspricht der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände.
- 2 Bei mehreren Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.
- 3 Nebenbauten dürfen unter sich und zu andern Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.
- 4 Steht bei Inkrafttreten dieses Baureglementes auf dem Nachbargrundstück bereits eine Hochbaute in geringerem Abstand zur Grenze als dieses Baureglement vorschreibt, genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes.

§ 63

Art. 36

c) Strassen-
abstand

- 1 Der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen richtet sich nach den Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.
- 2 Unter Vorbehalt abweichender Vorschriften beträgt der Strassenabstand 3 m. Bei der Berechnung dieses Abstandes wird von einer minimalen Strassenbreite von 4 m; bei den Meliorationsstrassen vom Dorf bis Gründel resp. Kaltenbrunnen einerseits und Zingelberg andererseits von einer künftigen Ausbaubreite von 6 m ausgegangen.

§ 65

Art. 37

d) Wald- und
Gewässerabstand

- 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 15 m ab Waldgrenze resp. 17 m ab Stockgrenze einzuhalten.
- 2 Erschliessungsstrassen sowie landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sind im Abstandsbereich zulässig.
- 3 Soweit im Zonenplan keine Baulinien gegenüber Gewässern festgelegt sind gelten folgende Abstände:
 - bei unverbauten Gewässern, ausgenommen in der Kernzone, mind. 5 m, von der oberen Böschungskante des Gewässers aus gemessen;
 - bei verbauten Gewässern und in gefahrenschutz- und gefährdeten Zonen, ausgenommen in der Kernzone, mind. 3 m von der oberen Böschungskante des Gewässers aus gemessen;
 - bei eingedolten Gewässern mind. 3 m gegenüber der Mittelachse der Eindolung gemessen;

§ 67

- in der Kernzone legt der Gemeinderat den Gewässerabstand aufgrund der natürlichen Gegebenheiten im Einzelfall fest.

Art. 38

e) Andere Abstandsvorschriften

- 1 Baulinien gehen den Abstandsvorschriften vor.
- 2 Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht.

§ 68

Art. 39

Firsthöhe

- 1 Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion bzw. des Attikageschosses.
- 2 Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

Art. 40

Gebäudelänge

- 1 Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade.
- 2 Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade.
- 3 Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Eingeschossige Anbauten und Nebenbauten werden nicht berücksichtigt.

G. AUSNAHMEN UND BESTEHENDE BAUTEN

Art. 41

1. Ausnahmen innerhalb der Bauzonen

- 1 Der Gemeinderat kann innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von den Bau- und Zonenvorschriften des Kantons und der Gemeinde bewilligen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen und die Ausnahmebewilligung mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist und keine wesentlichen Nachbarinteressen verletzt werden. § 73
- 2 Besondere Verhältnisse liegen insbesondere vor, wenn:
 - a) sonst eine unzumutbare Härte einträte;
 - b) dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann;
 - c) Art, Zweckbestimmung oder Dauer des Gebäudes eine Abweichung nahelegen oder
 - d) dadurch ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werden kann.
- 3 Eine Ausnahmebewilligung ist als solche zu bezeichnen und zu begründen.
- 4 Eine Ausnahme von den Bauvorschriften des kantonalen Rechts bedarf der Zustimmung des zuständigen Departementes. § 76²

Art. 42

2. Bestehende Bauten und Anlagen

- 1 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestand garantiert. Werden solche Bauten in ihrem Zweck geändert, umgebaut oder erweitert, so gelten die Bestimmungen dieses Reglements. § 72¹
- 2 Bestehende gewerbliche und industrielle Betriebe und Anlagen, die in einer für sie bestimmten Bauzone liegen, dürfen bei Einhaltung der übrigen Bauvorschriften im Rahmen höchstens mässig störender Auswirkungen angemessen erweitert werden. § 72²
- 3 Wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört oder in seinem Umfang vermindert wird, so hat der Eigentümer fünf Jahre lang das Recht, es im früheren Umfang wieder aufzubauen. Die Sonderbestimmungen der Strassengesetzgebung bleiben vorbehalten. § 72³
- 4 Bestehende, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten dürfen mit einer nachträglichen Aussenisolation die Grenz- und Gebäudeabstände um jenes Mass unterschreiten, das für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist. § 72⁴

IV.

ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 43

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Gebiete eingeteilt:

a) Bauzonen:

- Kernzone K
- Wohnzone 3 Geschosse W3
- Wohnzone 2 Geschosse W2
- Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse WG3
- Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse WG2
- Gewerbezone Unterlinden GU
- Zone für öffentl. Bauten und Anlagen OeB
- Ablagerungszone/Entsorgungszone

b) Nichtbauzonen:

- Landwirtschaftszone LWZ
- Schutzzonen und Schutzobjekte gemäss Schutzverordnung und Landwirtschafts- und Schutzzonenplan Gemeinde Illgau
- Uebriges Gemeindegebiet UeG

Art. 44

Bauzonenetappen

- 1 Die Bauzonen werden in zwei Bauetappen eingeteilt. Kriterien der Einteilung sind Bedarf, Erschliessungsstand sowie ortsplanerische und landwirtschaftliche Gesichtspunkte.
- 2 Bauzonen der 1. Bauetappe sind im Zonenplan voll ausgemalt. In Ihnen besteht Baufreiheit im Rahmen der Zonenbestimmungen.
- 3 Die Bauzonen der 2. Etappe sind im Zonenplan schraffiert angelegt. Sie können vom Gemeinderat ganz oder teilweise in die 1. Bauetappe umgeteilt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind.
 - a) ein zusätzlicher Baulandbedarf vorhanden ist; und
 - b) eine zusammenhängende Siedlungsentwicklung gewährleistet ist und angrenzende oder vorangehende Siedlungsetappen zu 2/3 überbaut und bewohnt sind; und
 - c) eine Zusicherung des Grundeigentümers vorliegt, dass mit der Überbauung in absehbarer Zeit begonnen wird.Das umzuteilende Gebiet untersteht der Gestaltungsplanpflicht.
- 4 Die Zuteilung kann befristet und mit anderen sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden werden.
- 5 Der Gemeinderat führt den Zonenplan 1:1000 laufend nach und hält ihn Interessierten auf der Gemeindekanzlei zur Einsicht zur Verfügung. Dem Justizdepartement ist von den Bauzonenänderungen der 2. Etappe schriftlich Kenntnis zu geben.

Art. 45

Kernzone

- 1 Die Kernzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen. Kleingewerbe ohne übermässige Immissionen auf die Nachbarschaft sind zulässig. Neubauten haben sich in Gebäudehöhe, Geschosshöhe und äusserer Gestaltung in die bestehende Überbauung vorzüglich einzufügen.
- 2 Bei einer besseren gestalterischen Lösung kann der Gemeinderat nach Zustimmung des zuständigen Amtes die Unterschreitung der kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände bewilligen.

Art. 46

Wohnzone W2
und W3

- 1 Die Wohnzonen sind für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt. Läden, Geschäfts- und Gewerbebetriebe ohne störenden Einfluss auf die Nachbarschaft sind zulässig.
- 2 In der Zone W2 sind Bauten mit max. zwei Vollgeschossen, einer Gebäudehöhe bis max. 8.5 m talseits in Hanglagen, resp. 7 m für die übrigen Gebäudeseiten und einer Ausnützungsziffer von 0.4 bei Einzelbauweise und 0.5 mit Gestaltungsplan zulässig.
- 3 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete "Mütschenen", "Vogschli" und "Sennmatt" besteht Gestaltungsplanpflicht. Neben den allgemeinen Bestimmungen für einen Gestaltungsplan sind folgende Bedingungen zu erfüllen:
 - 50 % der Bruttogeschossfläche gemäss Art. 27 Baureglement jeder Baute muss für Erstwohnungen für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung stehen.
 - Als Erstwohnungen gelten Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung, deren Zweckbestimmung vertraglich festgelegt ist. Sie umfassen mindestens 3 ½ Zimmer.
 - Als ortsansässig gelten Personen, die seit mindestens drei Jahren den Wohnsitz und das Hauptsteuerdomizil in Illgau haben. Diesen gleichgestellt sind Personen, die in früheren Jahren mindestens ebensolange in Illgau wohnhaft waren. Als ortsansässig gelten auch Personen, deren Ehepartner diese Bedingungen erfüllen.Diese Benützungsbeschränkungen werden nach der rechtskräftigen Genehmigung des Gestaltungsplans vom Gemeinderat zur Anmerkung im Grundbuch angemeldet.
- 4 In der Zone W3 sind Bauten mit max. drei Vollgeschossen, einer Gebäudehöhe bis max. 11 m talseits in Hanglagen, resp. 9.5 m für die übrigen Gebäudeseiten und einer Ausnützungsziffer von 0.6 bei Einzelbauweise und 0.7 mit Gestaltungsplan gestattet.

Art. 47

Wohn- und
Gewerbezone
3 Geschosse

Die Wohn- und Gewerbezone ist für mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt. Wohnbauten sind gestattet. Im übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W3.

Art. 47a

Wohn- und
Gewerbezone
2 Geschosse

- 1 Die Wohn- und Gewerbezone WG 2 ist für Wohnbauten und höchstens mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt.
- 2 Es gelten die Grundmasse der W2.
- 3 Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet "Büöl" besteht Gestaltungsplanpflicht. Neben den allgemeinen Bestimmungen für einen Gestaltungsplan sind folgende Bedingungen zu erfüllen.
 - 50 % der Wohnbruttogeschossfläche gemäss Art. 27 Baureglement jeder Baute muss für Erstwohnungen für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung stehen.
 - Als Erstwohnungen gelten Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung, deren Zweckbestimmung vertraglich festgelegt ist. Sie umfassen mindestens 3½ Zimmer.
 - Als ortsansässig gelten Personen, die seit mindestens drei Jahren den Wohnsitz und das Hauptsteuerdomizil in Illgau haben. Diesen gleichgestellt sind Personen, die in früheren Jahren mindestens ebenso lange in Illgau wohnhaft waren. Als ortsansässig gelten auch Personen, deren Ehepartner diese Bedingungen erfüllen.

Diese Benützungsbeschränkungen werden nach der rechtskräftigen Genehmigung des Gestaltungsplanes vom Gemeinderat zur Anmerkung im Grundbuch angemeldet.

Art. 48

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen bestimmt.

Art. 48a

Gewerbezone
Unterlinden

- 4 Die Gewerbezone Unterlinden ist für höchstens mässig störende Betriebe bestimmt.
- 5 In der Gewerbezone Unterlinden sind zweigeschossige Bauten mit max. 6.50m Gebäudehöhe zulässig. Das Dach des Gewerbegebäudes ist als öffentliche Parkplatzfläche auszugestalten.

Art. 49

Ablagerungszone/
Entsorgungszone

- 1 Die Ablagerungszone ist für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial und die Erstellung der dazugehörigen betriebsnotwendigen Einrichtungen vorgesehen.
- 2 Vorschriften des Bundes und des Kantons, insbesondere das Gewässerschutzgesetz und das Umweltschutzgesetz, bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- 3 Solange die erforderlichen Bewilligungen nicht vorliegen und nach Abschluss der Rekultivierung untersteht die Ablagerungszone den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Art. 50

Tabelle Grundmasse

In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Maximalmasse:

	Kernzone	Wohnzone W2	Wohnzone W3	Wohn- und Gewerbezone WG2	Wohn- und Gewerbezone WG3	Gewerbezone Unterlinden	Ablagerungszone
Vollgeschosszahl	*	2	3	2	3		
Ausnutzungsziffer							
• Einzelüberbauung	—	0.4	0.6	0.4	0.6	—	—
• Gestaltungsplan	—	0.5	0.7	0.5	0.7	—	—
Gebäudehöhe							
• Einzelbauweise talseits in Hanglagen	*	8.5 m	11 m	8.5 m	11 m	6.5 m	8.5 m
• übrige Gebäudeseiten	*	7.0 m	9.5 m	7.0 m	9.5 m	6.5 m	7.0 m
• Gestaltungsplan talseits in Hanglagen	*	11 m	11 m	11 m	11 m	6.5 m	—
• übrige Gebäudeseiten	*	9.5 m	9.5 m	9.5 m	9.5 m	6.5 m	—
Gebäuelänge	*	15 m bei EFH 18 m bei DEFH 21 m bei REFH	18 m	15 m bei EFH 18 m bei DEFH 21 m bei REFH	18 m	—	18 m
Gebäudebreite (Giebelfassade)		13 m	15 m	13 m	15 m	—	
Grenzabstand	50 % Gebäudehöhe	50 % Gebäudehöhe	50 % Gebäudehöhe	50 % Gebäudehöhe	50 % Gebäudehöhe	50 % Gebäudehöhe	50 % Gebäudehöhe
Firsthöhe							
• Einzelüberbauung	*	11.5 m	14 m	11.5 m	14 m	6.5 m	11.5 m
• Gestaltungsplan		14 m	14 m	14 m	14 m		
Empfindlichkeitsstufe	III	II	II	III	III	III	III

* = Bauten haben sich vorzüglich in die bestehende Überbauung einzufügen.

Art. 51

Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone wird in folgende Teilzonen unterteilt:

- a) Gebiet der Heimgüter ("Heimgüterzone")
 - 1) Die Heimgüterzone umfasst das Gebiet der ständig bewohnten landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzten

Heimgüter, welche zur "Landwirtschaftlichen Nutzfläche" (LN) gemäss Begriffsverordnung zählen.

- 2) Die Bewirtschaftung ist auf Nachhaltigkeit auszurichten und mit ortsüblicher Rücksicht auf Naturvielfalt und Erhaltung eines intakten Landschaftsbildes zu betreiben.
- 3) In der Heimgüterzone sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung sie erfordert. Für einen bestehenden Landwirtschaftsbetrieb gilt eine Zweitwohnung zur Erleichterung des Generationenwechsels als zonenkonform.
- 4) Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Immissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung sind in benachbarten Bauzonen zu dulden.
- 5) Alle Bauten und Anlagen sowie Geländeänderungen in der Heimgüterzone bedürfen einer kantonalen Raumplanungsbewilligung. Der Gemeinderat beurteilt diese Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften. Zur Beurteilung von Vorhaben, die Wald betreffen, ist der kantonale Forstdienst beizuziehen.

b) Gebiet der Alpweiden ("Alpwirtschaftszone")

- 1) Die Alpwirtschaftszone umfasst:
 - a) die Gebiete oberhalb der Heimgüter, die in der Regel nur während des Sommers (Vegetationszeit) bewohnt sind, als Sömmerungsweiden dienen und für die Sömmerungsbeiträge ausgerichtet werden.
 - b) Heuflächen innerhalb der Alpwirtschaftszone, auch wenn sie zur LN gezählt werden.
- 2) Die Bewirtschaftung hat nachhaltig zu erfolgen und auf die Erhaltung örtlich bestehender Eigenheiten wie grosse Artenvielfalt, besonderen Strukturreichtum, vielfältiges Kleinrelief und Gesellschaftsmosaik bewusst Rücksicht zu nehmen.
- 3) Vor Alpmeliorationen, die eine wesentliche Intensivierung oder eine Erschliessung vorsehen, ist ein alpwirtschaftlicher Nutzungsplan zu erstellen.
- 4) Geländeänderungen sowie Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Raumplanungsbewilligung. Der Gemeinderat beurteilt diese Vorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften. Zur Beurteilung von Vorhaben, die Wald betreffen, ist der kantonale Forstdienst beizuziehen.

Art. 52

Übriges Gemeindegebiet

- 1 Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das übrige Gemeindegebiet.
- 2 Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts. § 74
- 3 Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Ausnahmebewilligung. Der Gemeinderat beurteilt die Bauvorhaben auf die § 76²

Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

V.

GESTALTUNGSPLAN

Art. 53

Voraussetzung

- 1 Soweit nicht gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden, wenn die Mindestfläche nach Art. 10 erreicht ist.
- 2 Gestaltungspläne haben eine bessere Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten. Dies trifft insbesondere zu, wenn:
 - a) eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist;
 - b) Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden;
 - c) preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird;
 - d) die Garagen möglichst unter Terrain oder am Rande der Siedlung angelegt und die Umgebung der Wohnbauten von Verkehrsanlagen freigehalten werden;
 - e) durch eine verdichtete Bauweise eine haushälterische Nutzung des Plangebietes erreicht wird;
 - f) sich die Bauten architektonisch besonders auszeichnen und als Gesamtes harmonisch in ihre Umgebung einfügen;
 - g) ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist, oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.
- 3 In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Die Wohnqualität ist durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung zu fördern.

§ 24²

§ 24³

§ 24³

§ 24⁴

Art. 54

Abweichungen gegenüber der Grundordnung

- 1 Im Gestaltungsplan kann von den Bauvorschriften des Kantons und der Gemeinde abgewichen werden. Die Durchmischung der Nutzung ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.
- 2 Je nach dem Masse, in dem die Kriterien nach Art. 53 erfüllt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:
 - a) Erhöhung der Ausnützungsziffer um höchstens 0,10 und der Geschosszahl in der Zone W2 um ein Geschoss;
 - b) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände;
 - c) Vergrösserung der Gebäudelängen.

§ 24²

Art. 55

Inhalt

- 1 Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse des Projektes zu enthalten:
 - a) den nachgeführten Katasterplan im Massstab 1:500 mit Einmeter-Höhenkurven;
 - b) einen Plan mit den Mantel- und Höhenbegrenzungslinien sowie den generellen Grundriss der Bauten;
 - c) Angaben über die Erschliessung mit Fusswegen und Strassen sowie über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge;
 - d) Angaben über die Versorgung und Entsorgung;
 - e) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie die Gestaltung der Umgebung der Frei- und Spielflächen und die Bepflanzung;
 - f) Angaben über die Geschossflächen, die anrechenbare Landfläche sowie die für das Projekt notwendige Ausnützungsziffer;
 - g) ein Reglement mit den Sonderbauvorschriften und ein Kurzbeschrieb, in denen die besonderen Vorteile gemäss Art. 50 nachgewiesen sowie die für die Abweichung von der Grundordnung notwendigen Ausnahmen aufgeführt werden.
- 2 Sofern es zur Beurteilung notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen (Modell etc.) verlangen. Er kann zudem Fachleute für die Begutachtung beziehen.
- 3 Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 56

Änderung und
Aufhebung

- 1 Der Gestaltungsplan kann aus wichtigen Gründen auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen durch Verfügung des Gemeinderates geändert werden. Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch den Regierungsrat.
- 2 Er kann nach Anhören der Grundeigentümer durch Verfügung des Gemeinderates aufgehoben werden, wenn innert fünfzehn Jahren seit Inkrafttreten nicht in wesentlichen Teilen mit der Verwirklichung begonnen wurde.
- 3 Die Gemeindeversammlung kann beim Erlass oder bei Änderung des Zonenplanes die Aufhebung von Gestaltungsplänen beschliessen, sofern dadurch der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt wird.

§ 31

VI.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE

Art. 57

1. Bewilligungspflicht
- 1 Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. § 75
 - 2 Die Bewilligung wird im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren erteilt. Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Meldepflicht. § 75⁵
 - 3 Weder melde- noch bewilligungspflichtig sind:
 - a) Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen und kommunalen Bauhoheit unterliegen;
 - b) Bauten und Anlagen, für deren Erstellung und Änderung andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen; § 75⁴
 - c) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden, ausgenommen Fassadenveränderungen;
 - d) unbedeutende bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden, die keine Aussenwirkung haben, vorbehalten bleibt Art. 26;
 - e) kleine unbedeutende Nebenanlagen der Garten und Aussenraumgestaltung wie Gartencheminées, ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder;
 - f) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauarbeiten erforderlich sind;
 - g) ortsübliche Mauern und Einfriedungen bis 1.20 m.

Art. 58

2. Meldepflicht
- 1 Das Meldeverfahren findet Anwendung auf geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmewilligungen notwendig sind.
 - 2 Der Meldung an die Baubehörde sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen beizufügen; die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Erstellung eines Baugespannes entfällt. Die Baubehörde prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an.
 - 3 Der Gemeinderat erlässt innert 30 Tagen nach Eingang der vollständigen Unterlagen die schriftliche Mitteilung an den Gesuchsteller, dass das Bauvorhaben bewilligt oder abgelehnt sei, oder dass das Gesuch in das vereinfachte oder ordentliche Bewilligungsverfahren verwiesen werde.

Art. 59

3. Verfahren a) Baugesuch

- 1 Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in je dreifacher Ausfertigung beim Gemeinderat (oder: Bauverwaltung, Bauamt) einzureichen:
 - a) aktueller Grundbuchauszug und Nachweis der Bauberechtigung;
 - b) eine Situation mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Fixpunkt;
 - c) Grundrisspläne aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projektes notwendigen Masse und Angaben;
 - d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäudehöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau;
 - e) kurzer Baubeschrieb mit Angaben über Fassadengestaltung, Materialien und Farbgebung;
 - f) Kanalisations- und Erschliessungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder;
 - g) detaillierte Berechnungen der Ausnützungsziffer, soweit eine solche erforderlich ist, und Berechnung des kubischen Inhalts. Die Berechnung der Flächenmasse muss in separaten Plänen übersichtlich dargestellt sein;
 - h) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Nebenbauten an der Grenze;
 - i) die notwendigen Nachweise gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung sowie der Energiesparverordnung;
 - k) besondere Gesuchsunterlagen für kantonale und eidgenössische Amtsstellen.
- 2 Bei Um-, An- und Aufbauten sind bestehende Bauteile schwarz, neu zu erstellende rot und abzubrechende gelb darzustellen.
- 3 Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich ein geologisches oder statisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Schattenwurfdarstellung, Angaben über Anschlusspartien benachbarter Fassaden sowie ein Modell verlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig erscheint.
- 4 Das Baugesuch und die Beilagen sind vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen. Die Planunterlagen sind gefalzt auf das Format A4 einzureichen.

Art. 60

b) Auflage und Publikation

- 1 Der Gemeinderat legt das Baugesuch während 20 Tagen öffentlich auf. Er gibt die Auflage im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise bekannt.

§ 78

- 2 Auf den Zeitpunkt der Publikation des Baugesuches hin ist ein Baugespann zu erstellen, das die künftige Gestalt und räumliche Ausdehnung der Bauten oder Anlage sowie die Terrainveränderungen aufzeigt. § 78
- 3 Das Baugespann muss bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs stehen gelassen werden. Wenn es der Stand des Verfahrens erlaubt, kann der Gemeinderat eine vorzeitige Beseitigung gestatten.

Art. 61

c) Vereinfachtes Verfahren

- 1 Der Gemeinderat bewilligt geringfügige Bauvorhaben oder Änderungen, wenn keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden, nach schriftlicher Anzeige an die Anstösser und an die zuständigen Bewilligungsinstanzen des Kantons ohne öffentliche Auflage und Publikation. § 79
- 2 In diesem und andern begründeten Fällen dispensiert er von der Erstellung eines Baugespanns und kann auch die Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen reduzieren.

Art. 62

d) Einsprachen

- 1 Während der Auflagefrist kann gegen das Bauvorhaben Einsprache erhoben werden. § 80
- 2 Öffentlichrechtliche Einsprachen sind nach Massgabe der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege beim Gemeinderat, privatrechtliche Einsprachen nach Massgabe der Zivilprozessordnung beim Einzelrichter des Bezirkes Schwyz einzureichen.
- 3 Spätere Einsprachen sind zulässig, wenn die baulichen Vorkehren aus den aufgelegten Plänen nicht deutlich ersichtlich waren oder ihnen widersprechen.

Art. 63

e) Entscheide

- 1 Der Gemeinderat sorgt für die beförderliche Behandlung der Baugesuche. § 81
- 2 In der Regel hat er das Baugesuch und die Einsprachen innert zwei Monaten nach Einreichung der genügenden Unterlagen und dem Eingang der Bewilligung anderer zuständigen Instanzen zu beurteilen.
- 3 Über Baugesuch und allfällige öffentlichrechtliche Einsprachen ist gleichzeitig Beschluss zu fassen. Die Baubewilligungsverfügung und der Einspracheentscheid sind allen Parteien mitzuteilen.

Art. 64

f) Beschwerde	Gegen Baubewilligungsverfügungen und Einspracheentscheide kann nach den Vorschriften der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege Beschwerde erhoben werden. Das zulässige Rechtsmittel ist den Parteien anzuzeigen.	§ 82
---------------	---	------

Art. 65

4. Vorentscheide	<ol style="list-style-type: none">1 Zur Abklärung wichtiger Baufragen kann dem Gemeinderat das Gesuch um einen Vorentscheid unterbreitet werden.2 Der Vorentscheid ist hinsichtlich der behandelten Frage in gleicher Weise verbindlich, gültig und anfechtbar wie eine Baubewilligung.3 Für Dritte erlangt der Vorentscheid nur Verbindlichkeit, wenn das ordentliche Baubewilligungsverfahren nach Art. 62 ff. durchgeführt worden ist, was der Gesuchsteller ausdrücklich verlangen muss.	§ 84
------------------	--	------

Art. 66

5. Bauausführung a) Baubeginn	Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und allfällige Entscheide über öffentlich- und zivilrechtliche Einsprachen rechtskräftig sind.	§ 85
----------------------------------	---	------

Art. 67

b) Geltungsdauer der Baubewilligung, Friststillstand	<ol style="list-style-type: none">1 Die Geltungsdauer der Baubewilligung beträgt zwei Jahre, vom Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung an gerechnet. Sie kann auf begründetes Gesuch hin um ein weiteres Jahr verlängert werden.2 Die zweijährige Frist für den Baubeginn steht während der Dauer eines Zivilprozesses still.	§ 86
--	---	------

Art. 68

c) Einstellung von Bauarbeiten, Wiederherstellung	<ol style="list-style-type: none">1 Der Gemeinderat verfügt die Einstellung von Bauarbeiten, die der erteilten Bewilligung widersprechen oder ohne Bewilligung in Angriff genommen worden sind. In seiner Verfügung kann er einer allfälligen Beschwerde die aufschiebende Wirkung entziehen.2 Er verfügt auf Kosten des Bauherrn die Abänderung oder Entfernung von widerrechtlichen Bauten und Anlagen, sofern die Abweichung gegenüber den Bauvorschriften nicht bedeutungslos ist.	§ 87
---	---	------

Art. 69

6. Baukontrolle
- 1 Der Gemeinderat überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften. Er lässt insbesondere kontrollieren:
a) die Erstellung des Baugespanns und Schnurgerüstes;
b) die notwendigen Höhenfixpunkte;
c) die Erstellung der Kanalisationsleitungen und Anlagen vor dem Eindecken;
d) die Errichtung des Rohbaus;
e) die Fertigstellung der Baute nach Bauvollendung. § 88
 - 2 Die erwähnten Baustadien sind vom Bauherrn oder von der Bauleitung dem Baukontrollorgan rechtzeitig anzuzeigen.
 - 3 Das Ergebnis der Kontrollen sowie die Schlussabnahme ist in einem Protokoll festzuhalten. Es sind jeweils auch die Einhaltung kantonaler Bewilligungen zu prüfen. § 88
 - 4 Die Organe der Baukontrolle haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.

Art. 70

7. Gebühren
- Der Gemeinderat erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen, die Baukontrolle sowie den Entscheid über Einsprachen Gebühren.

VII.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 71

1. Strafbestimmungen

Widerhandlungen gegen dieses Baureglement und das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die gestützt darauf erlassenen weiteren Vorschriften werden nach den Vorschriften der Verordnung über den Strafprozess im Kanton Schwyz mit Haft oder Busse bestraft.

§ 92

Art. 72

2. Inkrafttreten

- 1 Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baubewilligungsgesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu beurteilen.

Art. 73

3. Aufhebung und Ergänzung früheren Rechts

Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden:

- der Landwirtschaftszonenplan, RRB Nr. 982 vom 15. Juni 1993 aufgehoben;
- das Baureglement, RRB Nr. 982 vom 15. Juni 1993 ergänzt.
 - Mit Beschluss Nr. 616/1999 vom 13. April 1999.
 - Mit Beschluss Nr. 420/2002 vom 20. März 2002.