

## Baureglement

**Öffentliche Auflage**

vom 19. März bis 17. April 2018

**Durch die Gemeindeversammlung vom ..... gutgeheissen**

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinschafter:

Benjamin Gentsch

Cornel Frischknecht

**Vom Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt**

am .....

mit Entscheid Nr. ....

**Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt auf .....**

Stand: 6. Entwurf, 15. Mai 2018, **Beschluss Gemeinderat für Vorlage GV**

Wer durch das Baureglement berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat, 8526 Oberneunforn, Einsprache erheben.

---

Bearbeitung:

**Winzeler + Bühl** | Raumplanung und Regionalentwicklung | 8200 Schaffhausen

**Gesetze, Verordnungen und Reglemente:**

|        |             |   |
|--------|-------------|---|
| BauR   |             | Baureglement der Politischen Gemeinde Neunforn  |
| GSchG  | [SR 814.20] | Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz)  |
| IVHB   | [RB 700.2]  | Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe   |
| LSV    | [SR 814.41] | Lärmschutz-Verordnung   |
| NHG-TG | [RB 450.1]  | Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat   |
| PBG    | [RB 700]    | Planungs- und Baugesetz   |
| PBV    | [RB 700.1]  | Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe |
| VRG    | [RB 170.1]  | Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege   |
| WBSNG  | [RB 721.1]  | Gesetz über den Wasserbau <b>und den Schutz von gravitativen Naturgefahren</b>  |
| WBSNV  | [RB 721.11] | Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über den Wasserbau <b>und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren</b>                       |

**Normen:**

|     |   |
|-----|---|
| SIA | Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein            |
| VSS | Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute |

| <b>Inhalt</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| 1. Allgemeine Bestimmungen.....   | 5            |
| 2. Zonenordnung .....   | 6            |
| 2.1 Zonenübersicht  | 6            |
| 2.2 Bauzonen  | 8            |
| 2.3 Nichtbauzonen   | 10           |
| 2.4 Überlagernde Zonen  | 11           |
| 2.5 Weiterer Inhalt   | 11           |
| 2.6 Hinweise  | 12           |
| 3. Bau-, Gestaltungs- und Umgebungsvorschriften.....  | 12           |
| 3.1 Begriffe und Messweisen: Ergänzende Vorschriften zu den Bestimmungen der PBV und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). | 12           |
| 3.2 Nachhaltiges Bauen  | 13           |
| 3.3 Nebennutzflächen  | 13           |
| 3.4 Gestaltungsvorschriften für Bauten und Anlagen  | 13           |
| 3.5 Umgebungsgestaltung   | 16           |
| 4. Baubewilligungsverfahren .....   | 17           |
| 5. Gebühren.....  | 17           |
| 6. Schlussbestimmungen .....  | 17           |
| Anhang.....   | 18           |
| Skizzen zur Dachgestaltung in den Wohnzonen   | 18           |
| Stichwortverzeichnis [noch zu erstellen]  |              |



## Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)

|         |   |  |
|---------|---|--|
| Schwarz | = | unveränderte Übernahme aus bestehendem BauR    |
| grün    | = | Neu oder abgeändert gegenüber bestehendem BauR |
| blau    | = | Änderungen aufgrund der Einsprachen            |

### 1. Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1 Zweck

Das Baureglement bezweckt, in Verbindung mit den zugeordneten Plänen, eine ausgewogene und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedelung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der Schönheit und Eigenart der Landschaft und der Ortsbilder.

#### Art. 2 Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das Gebiet der Politischen Gemeinde Neunforn.

#### Art. 3 Kommunalplanung

Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan), Sondernutzungspläne (Schutz-, Gestaltungs- und Baulinienpläne) mit den zugehörigen Vorschriften.

#### Art. 4 Zuständigkeiten

1 Der Vollzug dieses Reglements sowie die Anwendung der im Aufgabenbereich der Gemeinde liegenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften obliegen dem Gemeinderat. Er ist zuständige Gemeindebehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes.

2 Zur fachlichen Beratung von Einordnungs- und Gestaltungsfragen bei Bauvorhaben in den Dorfzonen sowie bei durch den Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte geschützten Bauten und Anlagen, ~~bestellt der Gemeinderat eine Baubegleitkommission. Bei Bedarf kann die Kommission durch den Ressortverantwortlichen des Bauamts auch zur Beurteilung von anderen Bauvorhaben beigezogen werden.~~

~~3~~ ~~Zum gleichen Zweck~~ kann die kantonale Denkmalpflege beigezogen werden.

43 Der Ressortverantwortliche und das Bausekretariat sind Auskunftsstelle in Bau- und Planungsfragen.

## 2. Zonenordnung

### 2.1 Zonenübersicht

---

#### Art. 5 Zoneneinteilung

1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

##### Bauzonen

|   |     |
|---|-----|
| Dorfzone A  | DA  |
| Dorfzone B  | DB  |
| Wohnzone 1-geschossig                                   | W1  |
| Wohnzone 2-geschossig                                   | W2  |
| Wohnzone 2-geschossig<br>max. Gesamthöhe 7.20 m (Ebene) | W2E |
| Wohnzone 2-geschossig<br>max. Gesamthöhe 8.50 m (Hang)  | W2H |
| Arbeitszone Gewerbe *)                                  | AG  |
| Zone für öff. Bauten und Anlagen                        | Oe  |
| Freihaltezone Fh  |     |

\*) siehe Art. 47 Abs. 2

##### Nichtbauzonen

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Landwirtschaftszone   | Lw |
| Landschaftsschutzzone | Ls |
| Rebbauzone            | Rb |
| Naturschutzzone       | Ns |
| Abbauzone             | Ab |

##### Überlagernde Zonen

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Gestaltungsplanpflicht      | GP |
| Zonen archäologischer Funde | AF |

##### Weiterer Inhalt

Hecke, Feldgehölz  
Abgrenzung Wald-Bauzone

## Hinweise

- Forstzone
- Kantonale Naturschutzzone
- Naturschutzzone im Wald
- Gewässer
- Gemeindegrenze

2 Wo in diesem Baureglement keine Regelungen über Zonenzweck und zulässige Nutzungen in den einzelnen Zonen getroffen werden, gelten diesbezüglich die Bestimmungen der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz (PBV).

3 In den einzelnen Zonen gelten für die Regelbauweise die Massvorschriften und Bauweisen der folgenden Tabelle.

### Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

| Zone                               | DA                          | DB                          | W1         | W2       | W2E      | W2H      | AG         | Oe      | Lw/Ls   | Rb      |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|----------|----------|----------|------------|---------|---|---------|
| <b>Masse</b>                       |                             |                             |            |          |          |          |            |         |   |         |
| GFZ offen                          | 0.80 1)                     | 0.60 1)                     | 0.60       | 0.60     | 0.60     | 0.60     | offen/     | 0.80    | —   | —       |
| GFZ halboffen und MFH              | 0.95 1)                     | 0.65 1)                     | nicht zul. | 0.65     | 0.65     | 0.65     | halb-offen | 0.95    | —   | —       |
| Baumassenziffer                    | —                           | —                           | —          | —        | —        | —        | 2.50       | —       | —   | —       |
| maximale Geschosszahl              | 2 1)                        | 2 1)                        | 1          | 2        | 2        | 2        | —          | 2       | 2 2)  | 1       |
| minimale Geschosszahl              | Art. 6 Abs. 4 <sup>1)</sup> | Art. 6 Abs. 4 <sup>1)</sup> | —          | —        | —        | —        | —          | —       | —   | —       |
| Grosser Grenzabstand [m]           | 3.5 1)                      | 3.5 1)                      | 8.00       | 8.00     | 6.00     | 6.00     | 4.00       | 3.50    | 1/2 traufseitige Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4.00 m |         |
| Kleiner Grenzabstand [m]           | 3.5 1)                      | 3.5 1)                      | 4.00       | 4.00     | 3.50     | 3.50     | 4.00       | 3.50    | mindestens jedoch 4.00 m                                |         |
| Maximale Gebäudelänge [m]          | 30 1)                       | 20 1)                       | 20.00 1)   | 20.00    | 20.00    | 20.00    | 50.00      | 40.00   | —   | —       |
| Dachneigung von Hauptbauten        | 35°-45°                     | 35°-45°                     | min. 25°   | min. 25° | min. 20° | min. 25° | —          | 35°-45° | —   | 35°-45° |
| Maximale Gesamthöhe [m]            | —                           | —                           | —          | —        | 7.20     | 8.50     | 13.00      | —       | —   | —       |
| Max. traufseitige Fassadenhöhe [m] | —                           | —                           | —          | —        | —        | —        | 9.00       | —       | —   | —       |
| Empf.stufen LSV                    | III                         | III                         | II         | II       | II       | II       | IV         | III     | III   | —       |

## 2.2 Bauzonen

---

### Dorfzonen

#### Art. 6 Grundsätze

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 6 PBV.
- 2 Neue Hauptbauten in den Dorfzonen müssen 2 Vollgeschosse aufweisen, welche grösstenteils über dem massgebenden Terrain liegen und keine Dachschrägen aufweisen.
- 3 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen kann der Gemeinderat Empfehlungen der kantonalen Denkmalpflege ~~sowie der Baubegleitkommission als~~ verbindlich erklären.

#### Art. 7 Dachgestaltung

- 1 Dächer sind mit roten oder braunen Tonziegeln einzudecken.
- 2 Hauptbauten sind grundsätzlich mit symmetrischen Satteldächern mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° bis 45° zu versehen. Für eingeschossige An- und **Kleinbauten** können auch andere Dachformen und Eindeckmaterialien bewilligt werden, falls sich diese gut ins Ortsbild einfügen.
- 3 Das Dach muss allseitig vorspringen. Trauf- und Ortsgesimse sind schmal auszubilden.
- 4 Dachaufbauten sind nur auf der untersten Dachraumbene gestattet.
- 5 Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster in stehender Rechtecksform, bis zu einer Grösse von 0,65 m<sup>2</sup> Lüftungsfläche, sind zulässig.
- 6 ~~Dacheinschnitte sind nicht gestattet.~~ Dacheinschnitte müssen grundsätzlich Bestandteil einer bewilligungsfähigen Dachaufbaute sein. Vor den Dacheinschnitten ist das Dach durchgehend zu gestalten.

#### Art. 8 Fassaden, Lauben, Balkone

- 1 Fassadenflächen sind in herkömmlicher Art zu verputzen oder zu verschalen. Riegel- und Ständerbaukonstruktionen sind in der Regel in den herkömmlichen Farben zu erhalten oder zu erstellen.



- 2 Lauben und Balkone sind zulässig, sofern sie
  - a) in die Gebäudestruktur integriert und deren Gestaltungsmerkmale übernommen werden. Dabei dürfen sie in der Regel nicht über den Dachvorsprung hinauskragen;
  - oder-
  - b) konstruktiv und gestalterisch vom Hauptbaukörper abgesetzt, filigran gestaltet und in Leichtbauweise (Holz, Stahl) erstellt werden. Dabei beträgt die maximale Balkontiefe **giebelseitig 1.50 m und traufseitig 2.00 m.**

### **Art. 9 Türen, Tore, Fenster, Kamine**

- 1 Türen, Tore und Fenster haben dem Charakter des Hauses zu entsprechen. Sie sind bezüglich Anordnung, Proportion, Grösse und Einfassung in herkömmlicher Art zu erhalten oder zu erstellen. Dies gilt auch für Schaufenster.
- 2 Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Grössere Fenster sind mit einer baustilgerechten Sprossenteilung zu versehen. **Bei Schutzobjekten sind diese aussenliegend anzubringen.**
- 3 Grundsätzlich sind Fensterläden vorzusehen. Sie sind als Jalousieläden oder als volle Läden mit breiten gestossenen Brettern auszubilden. **Rollläden sind untersagt.**
- 4 Fassadenkamine sind nicht gestattet.

### **Art. 10 Umgebungsgestaltung**

Bestehende Vorgärten und Vorplätze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neuanlagen sind in der herkömmlichen Gestaltung **und Materialisierung** anzulegen.

### **Art. 11 Abbruch**

~~Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist nur zu bewilligen, falls das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind.~~

[gültige Fassung wird beibehalten]

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Anlagen der Umgebungsgestaltung wie Mauern, Treppen, Einzäunungen, Brunnen etc. ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder für die entstehende Bau- und Anlagelücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt, dessen Realisierung gesichert ist.

## Weitere Bauzonen

### Art. 12 Wohnzonen

1 Es gelten die Bestimmungen von § 5 PBV.

2 Um- und Neubauten sind in Stellung, Geschosshöhe, Dachform, Material- und Farbwahl auf die Bebauung in der Umgebung und die Geländeform abzustimmen. Die Bauten dürfen keine ungebührlichen Akzente im Orts- und Landschaftsbild setzen. Dies gilt auch für die Farbgebung.

3 In Hanglagen sind talseitig keine Kehrgebäude zulässig (vgl. Skizze im Anhang).

### Art. 13 Arbeitszone Gewerbe

1 Es gelten die Bestimmungen von § 8 PBV.

2 Die Bauten haben sich, insbesondere hinsichtlich Gestaltung, Material und Farbgebung, in das Dorf- und Landschaftsbild einzupassen und sind durch eine geeignete Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern in die Umgebung einzubinden.

~~3 Die Arbeitszone Gewerbe ist an den Zonenrändern mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.~~

### Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Es gelten die Bestimmungen von § 9 PBV.

2 Es gelten die Einordnungsanforderungen der Dorfzonen.

### Art. 15 Freihaltezone

Es gelten die Bestimmungen von § 10 PBV.

## 2.3 Nichtbauzonen

---

### Art. 16 Landwirtschaftszone

1 Es gelten die Bestimmungen von § 11 PBV.

2 Bauten und Anlagen haben sich in Gestaltung und Farbgebung unauffällig in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. An- und Neubauten haben sich an die bestehenden Bauten anzupassen.

### Art. 17 Landschaftsschutzzone

1 Es gelten die Bestimmungen von § 13 PBV.

2 Geländeformen wie Terrassen und Böschungen sind zu erhalten. Waldwiesen dürfen nicht aufgeforstet werden.

### **Art. 18 Rebbauzone**

1 Diese Zone ist in erster Linie dem Rebbau vorbehalten. Andere landwirtschaftliche Nutzungen sind zulässig.

2 Es sind nur standortgebundene, 1-geschossige Rebhäuschen von max. 16m<sup>2</sup> Grundfläche sowie Anlagen gestattet, die zur Bewirtschaftung und Unterbringung von Geräten unabdingbar sind.

3 Rebhäuschen haben ein zum Hang giebelständiges Satteldach aufzuweisen und sich in ihrer Gestaltung an den traditionellen Rebhäuschen zu orientieren.

### **Art. 19 Naturschutzzone**

1 Es gelten die Bestimmungen von § 14 PBV.

2 Weitergehende, auf das spezifische Schutzziel und den Unterhalt und die Pflege ausgerichtete Bestimmungen sind mittels Vertrag, Verfügung oder durch den Schutzplan **der Natur- und Kulturobjekte** zu regeln.

### **Art. 20 Abbauzone**

Es gelten die Bestimmungen von § 16 PBV.

## **2.4 Überlagernde Zonen**

---

### **Art. 21 Gestaltungsplanpflicht**

Es gelten die Bestimmungen von § 20 PBV.

### **Art. 22 Zone archäologischer Funde**

Es gelten die Bestimmungen von § 18 PBV.

## **2.5 Weiterer Inhalt**

---

### **Art. 23 Hecken, Feldgehölz**

Die im Zonenplan eingetragenen Hecken und Feldgehölze sind geschützt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Waldgesetzgebung und weitere Schutzobjekte.

## 2.6 Hinweise

---

### Art. 24 Forstzone

Die Forstzone umfasst das Waldareal gemäss eidgenössischer und kantonaler Waldgesetzgebung.

### Art. 25 Gewässer

Gewässer unterstehen dem eidgenössischen Gewässerschutzgesetz sowie dem kantonalen Gesetz über den Wasserbau **und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG)** einschliesslich entsprechender Vollzugsverordnung.

## 3. Bau-, Gestaltungs- und Umgebungsvorschriften

### 3.1 Begriffe und Messweisen:

Ergänzende Vorschriften zu den Bestimmungen der PBV und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

---

### Art. 26 Hauptbauten

Als Hauptbauten gelten alle Gebäude oder Gebäudeteile ausser Anbauten, Kleinbauten, unterirdische Bauten oder Unterniveaubauten.

### Art. 27 Besondere Abstände und Masse

- 1 Für Kleinbauten gilt ein Mindestgrenzabstand von 3.0 m.
- 2 Teile unterirdischer Bauten, die äusserlich nicht in Erscheinung treten, sowie Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze für Motorfahrzeuge, von denen keine wesentlichen Immissionen ausgehen, dürfen bis zu 0.5 m an die Nachbargrenze gestellt werden. Andernfalls beträgt der minimale Grenzabstand 3.0 m.
- 3 Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Gebäude**seiten**. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat.
- 4 Für Mauern, Grenzwände und ähnliche, lichtundurchlässige Grenzvorrichtungen gilt bis 1.5 m Höhe ein Grenzabstand von der Hälfte der Höhe. Ab einer Höhe von 1.8 m gelten die Grenzabstände von Kleinbauten.
- 5 Gestaltete Böschungen und Hangsicherungen haben einen Grenzabstand von mindestens 0.6 m einzuhalten.
- 6 Bäume mit einem Grenzabstand von mindestens 5.0 m sind in der Höhe nicht beschränkt.

7 Für Hauptbauten auf dem gleichen Grundstück gilt ein Gebäudeabstand von mindestens 4.0 m. Im Übrigen richtet sich der Gebäudeabstand nach den kantonalen Brandschutzbestimmungen.

8 Attikageschosse müssen talseitig, im ebenen Gelände gegenüber der Hauptwohnseite zurückversetzt sein.

## **3.2 Nachhaltiges Bauen**

---

### **Art. 28 Ökologischer Ausgleich in Bauzonen**

Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung, deren Fläche 40m<sup>2</sup> übersteigt, sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht energetisch genutzt werden.

### **Art. 29 Künstliche Beleuchtung**

Areal- und Gebäudebeleuchtungen sind innen und aussen so zu gestalten, dass eine vollständige Abschirmung gegenüber dem oberen Halbraum (freier Himmel) sowie gegenüber nicht zu beleuchtenden Räumen inkl. der näheren Umgebung, besteht.

## **3.3 Nebennutzflächen**

---

### **Art. 30 Abstellräume und -anlagen**

1 In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Eingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume und/oder gut beleuchtete, überdachte Abstellanlagen für Zweiräder vorzusehen. Der Parkierungsbedarf wird vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen bestimmt.

2 Zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist nebst den gemeinsamen Nebenräumen mindestens ein der Wohnungsgrösse angepasster individueller Keller- oder Estrichraum zu erstellen.

## **3.4 Gestaltungsvorschriften für Bauten und Anlagen**

---

### **Art. 31 Grundsatz**

Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Umbauten und Renovationen sind baustilgerecht auszuführen.

## **Art. 32 Ortsbildschutz und Siedlungserneuerung**

1 Die im Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte bezeichnete Bauten in den Dorfzonen dürfen zugunsten des Ortsbildschutzes notfalls am gleichen Ort und im gleichen Gebäudeprofil neu aufgebaut werden, auch wenn dadurch kantonale Abstandsvorschriften oder Mass- und Bauvorschriften gemäss BauR verletzt werden, und sofern keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden und der Gebäudecharakter erhalten bleibt.

2 In den Dorfzonen kann der Gemeinderat zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung im Rahmen von § 92 PBG weitere Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen.

## **Art. 33 Umgebungsschutz**

Die schutzwürdigen Ortsansichten rings um den Weiler Fahrhof sowie die südlichen Dorfansichten von Ober-, Niederneunforn und Wilen dürfen nicht durch Bauten oder Anlagen beeinträchtigt werden. Lage, Stellung und Gestaltung von Bauten und Anlagen in diesen Bereichen sind besonders sorgfältig zu projektieren und auszuführen.

## **Art. 34 Material, Gliederung**

Gliederung und Material von Fassaden, insbesondere Anordnung und Proportionen der Fassadenöffnungen sind auf die bestehenden Bauten in der Umgebung abzustimmen.

## **Art. 35 Farbgebung**

Dach- und Fassadenflächen sind mit einem auf die Umgebung abgestimmten Farbton zu versehen. Grelle Farben und glänzende Materialien sind zu vermeiden. Das Gebäude darf durch die gewählten Farben oder Materialien nicht zum ungebührlichen Akzent im Orts- und Landschaftsbild werden.

## **Art. 36 Dachgestaltung**

1 Dächer sind ortstypisch zu gestalten. Dies betrifft insbesondere die Firstrichtung, Dachform und Eindeckung sowie Dachaufbauten.

2 Mit Ausnahme der Gewerbezone sind Hauptbauten in allen Zonen in der Regel mit symmetrischen Satteldächern zu versehen und vorzugsweise mit Tonziegeln einzudecken.

### **Art. 37 Dachaufbauten, -einschnitte, Dachflächenfenster und Quergiebel**

1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben bezüglich Grösse, Form und Lage die Gebäude- und Fassadenstruktur zu berücksichtigen und sich der dominierenden Wirkung des Hauptdaches unterzuordnen. Sie dürfen den Dachrand nicht unterbrechen.

2 Dachaufbauten sind pro Dachfläche einheitlich als Giebellukarnen, Lukarnen oder Schlepogauben auszubilden.

3 Dachaufbauten und Quergiebel dürfen in der Regel gesamthaft max. 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und haben zum giebelseitigen Dachrand einen Abstand von mindestens 1.5 m einzuhalten. Zwischen First und Dachaufbaute hat mindestens 1 m Abstand zu verbleiben (vgl. Skizze im Anhang). Abweichungen sind im Rahmen von Abs. 1 möglich.

4 Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten hat mindestens der Breite der Aufbauten zu entsprechen.

5 Giebellukarnen dürfen im Einzelfall in der Regel höchstens 2 m breit sein. Abweichungen sind im Rahmen von Abs. 1 möglich.

6 Die Frontflächen von Schlepogauben sind als liegende Rechtecke auszubilden.

7 Dachflächenfenster sind möglichst unauffällig in die Gebäudegestalt und die Dachlandschaft des Quartiers einzubeziehen.

### **Art. 38 Antennen**

1 Aussenantennen, namentlich auch Parabolantennen, haben sich bezüglich Ausmass, Standort und Farbe bestmöglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

2 Parabolantennen dürfen nicht auf dem Dach, an der Dachrinne oder am Dachrand montiert werden.

### **Art. 39 Zeitgenössische Architektur**

~~Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von der Baubegleitkommission oder von einem durch den Gemeinderat fallweise beigezogenen Fachgremium und in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können in den Dorfzonen Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften zugelassen werden.~~

## 3.5 Umgebungsgestaltung

---

### Art. 4039 Terrainveränderungen und -gestaltung

1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, sofern sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen und dem Geländeverlauf in der Umgebung angepasst werden. Sie dürfen maximal 1.5 m ab dem massgebenden Terrain messen. Für Garagenzufahrten und Kellereingänge sind einzelne grössere Abgrabungen zulässig, sofern dadurch die bauliche Einpassung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

2 Einzelne Stützbauwerke sind bis zu 1.5 m Höhe ohne Zwischenbermen zulässig. Höhere Hangsicherungen sind mit Zwischenbermen von mindestens 2.0 m zu versehen. Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 sind ab 1.0 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m zu versehen.

### Art. 4140 Kinderspielplätze

Es gelten die Bestimmungen von § 86 PBG f.

### Art. 4241 Hindernisfreies Bauen

Es gelten die Bestimmungen von § 84 PBG.

### Art. 4342 Parkierung

1 Es gelten die Bestimmungen von §. 88 ff. PBG.

2 Die erforderliche Zahl von Einstellräumen oder Abstellplätzen beträgt bei

- Einfamilienhäusern: 2.0
- Mehrfamilienhäusern: 1.5 pro Wohnung;  
zusätzlich für Besucher 0.5 pro Wohnung  
(Bruchteile sind aufzurunden)

3 Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze. Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen und dauernd dafür freizuhalten.

4 Für andere Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen.



## 4. Baubewilligungsverfahren

### Art. 4443 Verfahrensbestimmungen

Es gelten die Vorschriften von §§ 98 - 111 PBG

### Art. 4544 Benützung öffentlichen Grundes

Die vorübergehende Benützung öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten ist nur mit Zustimmung des Gemeinderates unter Vorbehalt einer Gebührenpflicht gestattet.

## 5. Gebühren

### Art. 4645 Gebühren

Die Gemeinde ist befugt, für die Durchführung der baupolizeilichen Aufgaben Gebühren zu erheben und für die Auslagen Ersatz zu verlangen. Ansätze und Berechnungsfaktoren sind im kommunalen Beitrags- und Gebührenreglement festgelegt.

## 6. Schlussbestimmungen

### Art. 4746 Aufhebung bisherigen Rechts

1 Mit Inkraftsetzung des Baureglements 2017 wird das Baureglement von Neunforn vom 31. Oktober 2000 (vom Regierungsrat am 10. April 2001 mit Beschluss Nr. 366 genehmigt) sowie sämtliche Nachträge ausser Kraft gesetzt.

2 In den Gewerbebezonen des Zonenplans gelten die Bestimmungen über die Arbeitszone Gewerbe des Baureglements.

### Art. 4847 Hängige Verfahren

Bei Inkrafttreten dieses Reglements hängige Baugesuche sind nach neuem Recht zu beurteilen.

### Art. 4948 Inkrafttreten

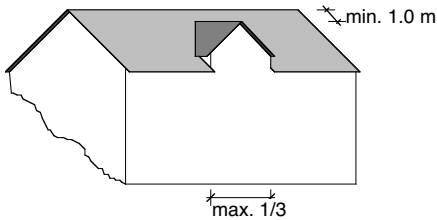
Das Baureglement tritt nach der rechtskräftigen Genehmigung auf einen, vom Gemeinderat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

## Anhang

### Skizzen zur Dachgestaltung in den Wohnzonen

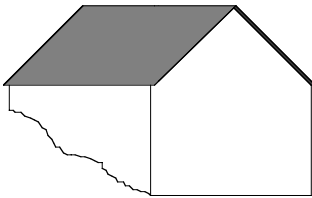
---

(Art. 12, 31, 36 und 37)



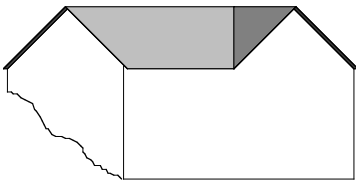
**zulässig:**

Querfirst mindestens 1 m unterhalb des Hauptfirsts, max. 1/3 der Gebäudelänge



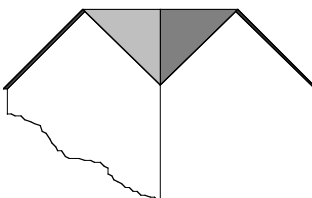
**zulässig:**

Giebel quer zum Hang, falls Einordnung gewährleistet



**nicht zulässig:**

Kehrgiebel auf der Talseite



**nicht zulässig:**

Kreuzgiebel