

Beilage zu Planungsbericht, Stand: 15.05.18 Entwurf: **schwarz** = unveränderte Übernahme aus BauR 2011, **grün** = neu/geändert, **gelb hinterlegt**: Reaktion auf Vorprüfung
blau = Änderung aufgrund von Einsprachen

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>Gestützt auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz erlässt die Politische Gemeinde Neunforn das nachfolgende Baureglement.</p>	
<p>A. Allgemeines</p>	
<p>1. Zweck und Geltungsbereich</p>	<p>1. Allgemeine Bestimmungen</p>
<p>Art. 1</p>	<p>Art. 1 Zweck</p>
<p>1 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. Zweck</p>	<p>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.</p>
<p>2 <i>Es regelt die Anforderungen an Bauten und Anlagen. Dabei berücksichtigt es insbesondere die Anliegen der Raumplanung, Ästhetik, Sicherheit, Hygiene sowie Umwelt, Natur- und Heimatschutz (vgl. § 1 PBG und Art. 1 RPG).</i></p>	
<p>Art. 2</p>	<p>Art. 2 Geltungsbereich</p>
<p>1 Das vorliegende Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet und für sämtliche Planungen, Bauten, Anlagen und Terrainverschiebungen. Geltungsbereich</p>	<p>Das Baureglement gilt für das Gebiet der Politischen Gemeinde Neunforn.</p>
<p>Art. 3</p>	
<p>Das Baureglement ergänzt, zusammen mit dem Zonenplan und dem Richtplan, die weiteren einschlägigen Erlasse der Gemeinde sowie von Kanton und Bund im Planungswesen. Vorbehalt</p>	
<p>B. Planungsinstrumente</p>	
<p>1. Richtplanung</p>	
<p>Art. 4</p>	<p>Art. 3 Kommunalplanung</p>
<p>1 <i>Richtpläne legen als Planungsziel die künftige Nutzung des Gemeindegebietes sowie die vorgesehene Erschliessung fest.</i> Richtpläne</p>	<p>Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan), Sondernutzungspläne (Schutz-, Gestaltungs- und Baulinienpläne) mit den zugehörigen Vorschriften.</p>
<p><i>Sie sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung (vgl. § 10 PBG).</i></p>	

Midi-BauR: enthält zahlreiche Zitate übergeordneten Rechts

Mini BauR: verzichtet auf Zitate übergeordneten Rechts und verweist höchstens darauf

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>2 <i>Siedlungs-Richtplanareale sind bis zu deren Einzonung einer Nichtbauzone zugewiesen.</i></p>	
<p>2. Nutzungspläne</p>	
<p>Art. 5</p>	
<p>1 <i>Baureglement und Zonenplan regeln über das ganze Gemeindegebiet Art und Intensität der Bodennutzung.</i></p>	<p>Baureglement und Zonenplan</p>
<p>2 <i>Im Zonenplan werden nach der mutmasslichen Entwicklung Bau- und Nichtbaugebiete ausgeschieden und entsprechenden Nutzungszonen zugewiesen. Diese können von Schutz- und Sondernutzungszonen überlagert werden (vgl. §§ 12 bis 14 PBG).</i></p>	
<p><i>Nutzungspläne (Baureglement und Zonenplan sowie Sondernutzungspläne wie Baulinien- und Gestaltungspläne, Schutzplan etc.) sind allgemeinverbindlich.</i></p>	<p>Verbindlichkeit</p>
<p>3. Schutzplan</p>	
<p>Art. 6</p>	
<p>1 <i>Spezielle Massnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie dem kulturhistorischen Erbe werden durch den Gemeinderat in einem Schutzplan festgelegt (vgl. § 10 NHG-TG). Dieser untersteht dem fakultativen Referendum.</i></p>	<p>Schutz von Natur- und Kulturobjekten</p>
<p>2 <i>Die Ausrichtung von Beiträgen an Eigentümer erhaltenswerter Objekte oder an andere Berechtigte wird durch ein Reglement geordnet (vgl. § 15 NHG-TG).</i></p>	<p>Beiträge</p>
<p>4. Baulinienplan</p>	
<p>Art. 7</p>	
<p>1 <i>Der Gemeinderat kann im Rahmen von § 17 PBG Baulinien festlegen.</i></p>	<p>Baulinien</p>
<p>2 <i>Grundeigentümer können dem Gemeinderat den Erlass eines Baulinienplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen (vgl. § 21 PBG).</i></p>	

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>5. Gestaltungsplan</p> <p>Art. 8</p> <p><i>Der Gestaltungsplan dient der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet der Landschaftsgestaltung (vgl. §§ 18 und 19 PBG).</i></p> <p>Art. 9</p> <p>1 <i>Der Gestaltungsplan legt, soweit erforderlich, fest (vgl. § 19 PBG):</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Die Erschliessung;</i> 2. <i>Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung;</i> 3. <i>die Reihenfolge der Verwirklichung von Bauten und Anlagen;</i> 4. <i>die Bauweise;</i> 5. <i>Standort, Art und Grösse von Gemeinschaftsanlagen;</i> 6. <i>Grünflächen, Bepflanzungen, Ruhe-, Spiel oder Abstellplätze sowie Garagen;</i> 7. <i>technische und funktionelle Anforderungen;</i> 8. <i>Massnahmen zum Schutz von Kultur- und Naturobjekten;</i> 9. <i>bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen;</i> 10. <i>Massnahmen zur sparsamen Nutzung oder Verteilung der Energie;</i> 11. <i>die Folgegestaltung bei Abbau- oder Deponiezonen.</i> <p>2 <i>Von der Regelbauweise oder den Vorschriften kann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Resultat erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht verändert werden. Ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke dürfen nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden (vgl. § 19 PBG).</i></p> <p>Art. 10</p> <p>1 <i>Der Gemeinderat erlässt Gestaltungspläne von Amtes wegen. Grundeigentümer können dem Gemeinderat den Erlass eines Gestaltungsplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen.</i></p> <p>2 <i>Das Verfahren richtet sich nach §§ 21, 22 und 29ff PBG</i></p>	<p>Zweck</p> <p>Gestaltungsplaninhalt</p> <p>Erlass</p> <p>Verfahren</p>

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>3 <i>Der Gemeinderat kann die Grundeigentümer je nach Interessenlage und Flächenanteil verpflichten, angemessene Beiträge an die Planungskosten zu leisten oder diese zu übernehmen (vgl. § 24 PBG).</i></p> <p>6. Planungszone</p> <p>Art. 11 <i>Zur Sicherstellung planerischer Massnahmen oder der Erschliessung kann der Gemeinderat eine Planungszone festlegen. Dauer, Erlass, Wirkung und Ende der Planungszone richten sich nach §§ 25 bis 28 PBG.</i></p> <p>C. Planungsverfahren (Planauflage, Bekanntmachung, Einsprachen, Genehmigung)</p> <p>Art. 12</p> <p>1 <i>Neue und abgeänderte Pläne sowie die zugehörigen Vorschriften sind während 20 Tagen öffentlich aufzulegen (vgl. § 29 PBG).</i></p> <p>2 <i>Die Auflage kann durch eine schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer ersetzt werden, wenn ein Plan oder eine Planänderung nur einzelne kleine Grundstücke betrifft und Nutzungsart und Nutzungsintensität nicht verändert werden (§ 29 PBG).</i></p> <p>Art. 13 <i>Wer durch Pläne oder die zugehörigen Vorschriften berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat Einsprache erheben. (vgl. §§ 22, 29, 31 und 107 PBG).</i></p> <p>Art. 14 <i>Geringfügige Änderungen an BauR und Zonenplan sind, mit Ausnahme der in § 29 Abs. 2 PBG erwähnten Fälle, nach Erledigung der Einsprachen, der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn dies 10 % der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangen (vgl. § 5 PBG).</i></p> <p>Art. 15</p> <p>1 <i>Richtpläne sowie Zonenpläne und die zugehörigen Vorschriften bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt (vgl. § 11 und 32 PBG).</i></p>	<p>Planungszone</p> <p>Auflage</p> <p>Einsprache</p> <p>Fakultatives Referendum</p> <p>Genehmigung</p>

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>2 Pläne samt zugehörigen Vorschriften können vor der Planaufgabe, Reglemente vor der Beschlussfassung dem Departement für Bau und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht werden, soweit sie genehmigt werden müssen (§9 PBG).</p>	
<p>D. Erschliessung</p>	
<p>Art. 16</p>	
<p>Die Gemeinde ist verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebietes (vgl. §§ 35 bis 38 PBG).</p>	<p>Vorprüfung</p>
<p>Art. 17</p>	
<p>1 Die gemäss § 35 PBG verlangte zeit- bzw. fristgerechte Erschliessung wird durch das Erschliessungsprogramm gewährleistet (vgl. § 111bis PBG). Dieses ist auf der Gemeindekanzlei einsehbar.</p>	<p>Erschliessungspflicht</p>
<p>2 Erschliesst die Gemeinde Bauzonen nicht fristgerecht, so ist den Grundeigentümern zu gestatten, ihr Land nach den vom Gemeinwesen genehmigten Plänen selber zu erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts zu bevorschussen (vgl. Art. 19 Abs. 3 RPG).</p>	<p>Erschliessungsprogramm</p>
<p>3 Die Umwandlung ist öffentlich bekanntzumachen und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen (vgl. § 36 PBG).</p>	<p>Privaterschliessung</p>
<p>Art. 18</p>	
<p>1 Baugebiete sind in der Regel im Rahmen eines Gestaltungsplans zu erschliessen und baureif zu machen (vgl. § 37 PBG).</p>	<p>Planung</p>
<p>2 Für Gebiete, deren Erschliessung durch einen Gestaltungsplan geregelt ist, gelten die Kosten der Erschliessungsanlagen als gebundene Ausgaben, sofern innert fünf Jahren seit der Rechtskraft des Planes mit der Erstellung der Anlagen begonnen wird (vgl. § 38 PBG).</p>	<p>Gebundene Ausgaben</p>
<p>Art. 19</p>	
<p>1 Der Gemeinderat nimmt eine Landumlegung vor, wenn bestimmte, im wesentlichen nicht überbaute Gebiete wegen der Form oder der Grösse einzelner Grundstücke nicht zweckmässig überbaubar, erschliessbar oder zonengemäss nutzbar sind, oder wenn ganz oder teilweise überbaute Gebiete nicht anders saniert oder verdichtet überbaut werden können (vgl. § 39 PBG).</p>	<p>Landumlegung</p>
<p>2 Voraussetzung und Verfahren richten sich nach §§ 40 bis 44 PBG).</p>	

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>Art. 20</p> <p><i>Behindert in einer Bauzone der ungünstige Verlauf der Grenze zwischen zwei Grundstücken die zweckmässige Überbauung oder eine andere Nutzung eines Grundstückes, nimmt der Gemeinderat von sich aus oder auf Antrag eines Eigentümers die Grenzbereinigung vor, sofern dem Nachbargrundstück kein wesentlicher Nachteil erwächst. Im Übrigen sind die Bestimmungen über die Baulandumlegung sinngemäss anzuwenden (vgl. §§ 45 und 46 PBG).</i></p>	
<p>Art. 21</p> <p>1 <i>Zur Finanzierung der Erschliessungsanlagen erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümern Beiträge und Gebühren auf Grund des Beitrags- und Gebührenreglements (vgl. § 47 bis 59 PBG).</i></p> <p>2 <i>Details betreffend die Ausführung der Erschliessungsanlagen werden in separaten Reglementen (Kanalisation, Wasserversorgung, Elektrizität etc.) festgelegt.</i></p>	
<p>J. Vollzug, Strafen und Gebühren (Teil)</p>	
<p>Art. 91</p> <p>1 <i>Der Vollzug dieses Reglements ist Sache des Gemeinderates.</i></p>	<p>Art. 4 Zuständigkeiten</p> <p>1 <i>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.</i></p> <p>2 <i>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.</i></p> <p>3 <i>Zum gleichen Zweck</i> <i>kann die kantonale Denkmalpflege beigezogen werden.</i></p> <p>4 <i>Der Ressortverantwortliche und das Bausekretariat sind Auskunftsstelle in Bau- und Planungsfragen.</i></p>
<p>2 <i>Werden Arbeiten an Bauten und Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, ordnet der Gemeinderat deren Einstellung an. Die Anordnung ist sofort vollstreckbar (vgl. § 101 PBG).</i></p>	

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)

Kann der Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, hat der Gemeinderat dem Grundeigentümer oder Bauherrn eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Bauten und Anlagen anzusetzen und die Ersatzvornahme im Sinn von § 86 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes anzudrohen (vgl. § 101 PBG).

Art. 22

1 Geringfügige Änderungen und Anpassungen von Baureglement und Zonenplan können durch den Gemeinderat beschlossen werden. Diese unterstehen dem fakultativen Referendum (vgl. § 5 PBG).

Änderung von Baureglement und Zonenplan

2 Der Gemeinderat erlässt Richt-, Baulinien- und Gestaltungspläne und trifft die zur Erschliessung notwendigen Massnahmen (vgl. § 5 PBG).

Erlass von Richt-, Baulinien- und Gestaltungsplänen

3 Der Gemeinderat führt das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei (vgl. § 5 PBG).

Baubewilligungsverfahren

[vgl. Abs. 1 Entwurf Baureglement Neunforn 2017]

E. Zonenordnung und -Vorschriften, Bauweise in den Zonen

1. Zonenordnung

Art. 23

Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonen und Objekte:

Zonenplaninhalt

a) Bauzonen

Dorfzone A	DA
Dorfzone B	DB
Wohnzone 1-geschossig	W1
Wohnzone 2-geschossig	W2
Wohnzone 2-geschossig max. Firsthöhe 7.20 m (Ebene)	W2E
Wohnzone 2-geschossig max. Firsthöhe 8.50 m (Hang)	W2H
Gewerbezone	G
Zone für öff. Bauten und Anlagen	Oe
Freihaltezone	Fh

Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)

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 max. Gesamthöhe 7.20 m (Ebene)	W2E
Wohnzone 2-geschossig max. Gesamthöhe 8.50 m (Hang)	W2H
Arbeitszone Gewerbe *)	AG
Zone für öff. Bauten und Anlagen	Oe
Freihaltezone	Fh

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)																				
<p><u>b) Nichtbauzonen</u></p> <table border="0"> <tr><td>Landwirtschaftszone</td><td>Lw</td></tr> <tr><td>Landschaftsschutzzone</td><td>Ls</td></tr> <tr><td>Rebbauzone</td><td>Rb</td></tr> <tr><td>Naturschutzzone</td><td>Ns</td></tr> <tr><td>Abbauzone</td><td>Ab</td></tr> </table>	Landwirtschaftszone	Lw	Landschaftsschutzzone	Ls	Rebbauzone	Rb	Naturschutzzone	Ns	Abbauzone	Ab	<p>Nichtbauzonen</p> <table border="0"> <tr><td>Landwirtschaftszone</td><td>Lw</td></tr> <tr><td>Landschaftsschutzzone</td><td>Ls</td></tr> <tr><td>Rebbauzone</td><td>Rb</td></tr> <tr><td>Naturschutzzone</td><td>Ns</td></tr> <tr><td>Abbauzone</td><td>Ab</td></tr> </table>	Landwirtschaftszone	Lw	Landschaftsschutzzone	Ls	Rebbauzone	Rb	Naturschutzzone	Ns	Abbauzone	Ab
Landwirtschaftszone	Lw																				
Landschaftsschutzzone	Ls																				
Rebbauzone	Rb																				
Naturschutzzone	Ns																				
Abbauzone	Ab																				
Landwirtschaftszone	Lw																				
Landschaftsschutzzone	Ls																				
Rebbauzone	Rb																				
Naturschutzzone	Ns																				
Abbauzone	Ab																				
<p><u>c) Überlagernde Zonen</u></p> <table border="0"> <tr><td>Gestaltungsplanpflicht</td><td>GP</td></tr> <tr><td>Zonen archäologischer Funde</td><td>AF</td></tr> </table>	Gestaltungsplanpflicht	GP	Zonen archäologischer Funde	AF	<p>Überlagernde Zonen</p> <table border="0"> <tr><td>Gestaltungsplanpflicht</td><td>GP</td></tr> <tr><td>Zonen archäologischer Funde</td><td>AF</td></tr> </table>	Gestaltungsplanpflicht	GP	Zonen archäologischer Funde	AF												
Gestaltungsplanpflicht	GP																				
Zonen archäologischer Funde	AF																				
Gestaltungsplanpflicht	GP																				
Zonen archäologischer Funde	AF																				
<p><u>d) Weiterer Inhalt</u></p> <p>Hecke, Feldgehölz NO Abgrenzung Wald-Bauzone</p>	<p>Weiterer Inhalt</p> <p>Hecke, Feldgehölz Abgrenzung Wald-Bauzone</p>																				
<p><u>e) Hinweise</u></p> <p>Forstzone Kantonale Naturschutzzone Naturschutzzone im Wald Gewässer Gemeindegrenze</p>	<p>Hinweise</p> <p>Forstzone Kantonale Naturschutzzone Naturschutzzone im Wald Gewässer Gemeindegrenze</p>																				
	<p>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).</p> <p>3 In den einzelnen Zonen gelten für die Regelbauweise die Massvorschriften und Bauweisen der folgenden Tabelle.</p>																				

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)

Art. 24

Höchst- und Mindestmasse sowie Bauweisen der Regelbauweise

Masse der Regelbauweise

Masse	Zone	DA	DB	W1	W2	W2E	W2H	G	Oe	Lw/Ls	Rb
AZ offen		0.50 ¹⁾	0.35 ¹⁾	0.35 ¹⁾	0.35	0.35	0.35	offen/	0.50	---	---
AZ halboffen		0.60 ¹⁾	0.40 ¹⁾	nicht zul.	0.40	0.40	0.40	halb-offen	0.60	---	---
Baumassenziffer		---	---	---	---	---	---	2.50	---	---	---
maximale Geschosszahl		2 ¹⁾	2 ¹⁾	1	2	2	2	---	2	2 ²⁾	1
minimale Geschosszahl		2 ¹⁾	2 ¹⁾	---	---	---	---	---	---	---	---
Grosser Grenzabstand [m]		3.5 ¹⁾	3.5 ¹⁾	8.00	8.00	6.00	6.00	4.00	3.50	1/2 Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.00 m ¹⁾	
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		35°-45° ¹⁾	35°-45° ¹⁾	min. 25°	min. 25°	min. 20°	min. 25°	---	35°-45°	---	35°-45°
Maximale Firsthöhe [m]		---	---	---	---	7.20	8.50	13.00	---	---	---
Maximale Gebäudehöhe [m]		---	---	---	---	---	---	9.00	---	---	---
Empf.stufen LSV		III	III	II	II	II	II	IV	III	III ³⁾	---
Immissionen generell		mässig störend	mässig störend	nicht störend	nicht störend	nicht störend	nicht störend	stark störend	mässig störend	---	---

1) Bestehende Gebäude gemäss Art. 25 Abs. 4

2) für Wohnbauten

3) für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen

2. Bauzonen

Art. 25

Dorfzonen

1 Zulässig sind Nutzungen für das Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Nutzung die Landwirtschaft.

Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)

Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

Masse	Zone	DA	DB	W1	W2	W2E	W2H	AG	Oe	Lw/Ls	Rb
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 ¹⁾	Art. 6 Abs. 4 ¹⁾	---	---	---	---	---	---	---	---
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	---
Immissionen generell		mässig störend	mässig störend	nicht störend	nicht störend	nicht störend	nicht störend	stark störend	mässig störend	---	---

1) Bestehende Gebäude gemäss Art. 25 Abs. 4

2) für Wohnbauten

2.2 Bauzonen

Dorfzonen

Art. 6 Grundsätze

1 Es gelten die Bestimmungen von § 6 PBV.

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>2 Die Dorfzonen dienen der baustilgerechten Erhaltung, Pflege und Erneuerung der bestehenden Bauten sowie der sorgfältigen Einordnung von Anlagen, Neu-, An- und Umbauten ins Ortsbild.</p>	
<p>In der Dorfzone B soll zusätzlich der locker bebaute südliche Dorfrand von Oberneunforn weitgehend erhalten und störende, bestehende neuere Bauten durch gestaltete Neubaugruppen eingefasst werden.</p>	
<p>3 Anlagen, Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzugliedern. Bei allen baulichen Massnahmen ist auf markante Bäume Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>2 Anlagen, Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzugliedern. Bei allen baulichen Massnahmen ist auf markante Bäume und Freiräume Rücksicht zu nehmen.</p>
<p>4¹⁾ Gebäude, welche vor dem 24. August 1970 rechtmässig erstellt wurden, können im Rahmen des Altbauvolumens unabhängig der Massvorschriften der Dorfzonen ausgebaut und genutzt werden, sofern keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden und der Gebäudecharakter gewahrt bleibt. Dabei darf das Volumen in der Regel nicht vergrössert werden (vgl. auch Art. 60 BauR).</p>	<p>3 Gebäude, welche vor dem 24. August 1970 rechtmässig erstellt wurden, können im Rahmen des Altbauvolumens unabhängig der Massvorschriften der Dorfzonen ausgebaut und genutzt werden, sofern keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden und der Gebäudecharakter gewahrt bleibt. Dabei darf das Volumen in der Regel nicht vergrössert werden (vgl. auch Art. 32 BauR).</p>
<p>5 Neue Hauptbauten in den Dorfzonen müssen 2 Vollgeschosse aufweisen.</p>	<p>4² Neue Hauptbauten in den Dorfzonen müssen 2 Vollgeschosse aufweisen, welche grösstenteils über dem massgebenden Terrain liegen und keine Dachschrägen aufweisen.</p>
<p>6 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen kann der Gemeinderat Empfehlungen der kantonalen Denkmalpflege als verbindlich erklären.</p>	<p>5³ Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen kann der Gemeinderat Empfehlungen der kantonalen Denkmalpflege sowie der Baubegleitkommission als verbindlich erklären.</p>
<p>Art. 26</p>	<p>Art. 7 Dachgestaltung</p>
<p>1 Dächer sind mit roten oder braunen Tonziegeln einzudecken.</p>	<p>1 Dächer sind mit roten oder braunen Tonziegeln einzudecken.</p>
<p>2¹⁾ Hauptbauten sind grundsätzlich mit symmetrischen Satteldächern mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° bis 45° zu versehen. Für eingeschossige An- und Nebenbauten können auch andere Dachformen und Eindeckmaterialien bewilligt werden, falls sich diese gut ins Ortsbild einfügen.</p>	<p>2²⁾ 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.</p>
<p>3 Das Dach muss allseitig vorspringen. Trauf- und Ortsgesimse sind schmal auszubilden.</p>	<p>3 Das Dach muss allseitig vorspringen. Trauf- und Ortsgesimse sind schmal auszubilden.</p>
<p>4 Dachaufbauten sind nur auf der untersten Dachraumbene gestattet.</p>	<p>4 Dachaufbauten sind nur auf der untersten Dachraumbene gestattet.</p>
<p>5¹⁾ Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster in stehender Rechtecksform, bis zu einer Grösse von 0,65 m² Lüftungsfläche, sind zulässig.</p>	<p>5 Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster in stehender Rechtecksform, bis zu einer Grösse von 0,65 m² Lüftungsfläche, sind zulässig.</p>
<p>6 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>	<p>6 Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Dacheinschnitte müssen grundsätzlich Bestandteil einer bewilligungsfähigen Dachaufbaute sein. Vor den Dacheinschnitten ist das Dach durchgehend zu gestalten.</p>

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>7¹⁾ Ausnahmen richten sich nach § 79 PBG.</p>	
<p>Art. 27</p>	<p>Art. 8 Fassaden, Lauben, Balkone</p>
<p>1¹⁾ 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.</p>	<p>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.</p>
<p>2¹⁾ Lauben und Balkone sind zulässig, sofern sie</p> <p>a) in die Gebäudestruktur integriert und deren Gestaltungsmerkmale übernommen werden. Dabei dürfen sie in der Regel nicht über den Dachvorsprung hinauskragen. ... 2);</p> <p>-oder-</p> <p>b) konstruktiv und gestalterisch vom Hauptbaukörper abgesetzt, filigran gestaltet und in Leichtbauweise (Holz, Stahl) erstellt werden. Dabei beträgt die maximale Balkontiefe 1.50 m, in nicht einsehbaren Innenhöfen 2.00 m.“</p>	<p>2 Lauben und Balkone sind zulässig, sofern sie</p> <p>a) in die Gebäudestruktur integriert und deren Gestaltungsmerkmale übernommen werden. Dabei dürfen sie in der Regel nicht über den Dachvorsprung hinauskragen;</p> <p>-oder-</p> <p>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.</p>
<p>Art. 28</p>	<p>Art. 9 Türen, Tore, Fenster, Kamine</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>2¹⁾ Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Grössere Fenster sind mit einer baustilgerechten, grundsätzlich aussenliegenden Sprossenteilung zu versehen.</p>	<p>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.</p>
<p>3 Grundsätzlich sind Fensterläden vorzusehen. Sie sind als Jalousieläden oder als volle Läden mit breiten gestossenen Brettern auszubilden.</p>	<p>3 Grundsätzlich sind Fensterläden vorzusehen. Sie sind als Jalousieläden oder als volle Läden mit breiten gestossenen Brettern auszubilden. Rolläden sind untersagt.</p>
<p>4³⁾ In der Dorfzone sind Fassadenkamine nicht gestattet.</p>	<p>4 Fassadenkamine sind nicht gestattet.</p>
<p>Art. 29</p>	<p>Art. 10 Umgebungsgestaltung</p>
<p>Bestehende Vorgärten und Vorplätze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neuanlagen sind in der herkömmlichen Gestaltung anzulegen.</p>	<p>Bestehende Vorgärten und Vorplätze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neuanlagen sind in der herkömmlichen Gestaltung und Materialisierung anzulegen.</p>

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>Art. 30</p> <p>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.</p>	<p>Art. 11 Abbruch</p> <p>1— Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist nur zu bewilligen, falls das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind.</p> <p>2— Dasselbe gilt sinngemäss auch für sämtliche bauliche Elemente der Umgebungsgestaltung wie Mauern, Treppen, Einzäunungen, Brunnen etc., die gestalterisch ein Gesamtbild ergeben, auch wenn einzelne Teile für sich allein von der Bewilligungspflicht gemäss § 99 PBG ausgenommen wären.</p> <p><u>Übernahme der gültigen Fassung:</u></p> <p>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.</p> <p><u>Weitere Bauzonen</u></p>
<p>Art. 31</p> <p><u>Wohnzonen</u></p> <p>1 Neben Wohnen sind nicht störende Betriebe, Läden und Kleingewerbe zulässig, sofern diese mit dem Wohncharakter der Zone vereinbar sind. Nutzung</p> <p>2 Die Wohnzonen umfassen Gebiete, welche sich für ruhige Wohnverhältnisse eignen. Zweck</p> <p>3 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. Einordnung</p> <p>4 In Hanglagen sind talseitig keine Kehrgiebel zulässig (vgl. Skizze im Anhang). Dachgestaltung</p>	<p>Art. 12 Wohnzonen</p> <p>1 Es gelten die Bestimmungen von § 5 PBV.</p> <p>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.</p> <p>3 In Hanglagen sind talseitig keine Kehrgiebel zulässig (vgl. Skizze im Anhang).</p>
<p>Art. 32</p> <p><u>Gewerbezone</u></p> <p>1 Es sind Gewerbebetriebe und Kleinindustriebetriebe zulässig. Zweck, Nutzung</p> <p>Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.</p>	<p>Art. 13 Arbeitszone Gewerbe</p> <p>1 Es gelten die Bestimmungen von § 8 PBV.</p>

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>1) Die Bauten haben sich, insbesondere hinsichtlich Gestaltung, Material und Farbgebung, in das Dorf- und Landschaftsbild einzupassen und sind in der Regel durch eine geeignete Bepflanzung in die Umgebung einzubinden. Neben Satteldächern sind auch Shed- und Pultdächer gestattet.</p> <p>Art. 33 <u>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</u></p> <p>1 Diese Zone ist für öffentliche oder öffentlichen Zwecken dienenden Bauten und Anlagen bestimmt. Einordnung Zweck, Nutzung</p> <p>2 Es gelten die Einordnungsanforderungen der Dorfzonen. Einordnung</p> <p>Art. 34 <u>Freihaltezone</u></p> <p>1 Anlagen sind zulässig, wenn sie der Wartung oder Nutzung des Geländes dienen und dem Zonenzweck nicht widersprechen. Nutzung</p> <p>2 Die Freihaltezone dient der Bewahrung der für die historischen Siedlungsanlagen wichtigen, zentralen Freiräumen. Zweck</p> <p>3. Nichtbauzonen</p> <p>Art. 35 <u>Landwirtschaftszone</u></p> <p>1 Nutzungsart und Zweck der Landwirtschaftszone richten sich nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) Nutzung, Zweck</p> <p>2) Bauten und Anlagen haben sich in Gestaltung und Farbgebung unauffällig in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Ergänzungsbauten haben sich an die bestehenden Bauten anzupassen (vgl. Gestaltungsrichtlinien im Anhang). Bauten und Anlagen, Einordnung</p> <p>Art. 36 <u>Landschaftsschutzzone</u></p> <p>1 Oberirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Nutzung Treibhäuser sind nicht zulässig.</p>	<p>2 Die Bauten haben sich, insbesondere hinsichtlich Gestaltung, Material und Farbgebung, in das Dorf- und Landschaftsbild einzupassen und sind in der Regel durch eine geeignete Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern in die Umgebung einzubinden.</p> <p>3 Die Arbeitszone Gewerbe ist an den Zonenrändern mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</p> <p>Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>1 Es gelten die Bestimmungen von § 9 PBV.</p> <p>2 Es gelten die Einordnungsanforderungen der Dorfzonen.</p> <p>Art. 15 Freihaltezone</p> <p>Es gelten die Bestimmungen von § 10 PBV.</p> <p>2.3. Nichtbauzonen</p> <p>Art. 16 Landwirtschaftszone</p> <p>1 Es gelten die Bestimmungen von § 11 PBV.</p> <p>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.</p> <p>Art. 17 Landschaftsschutzzone</p> <p>4 Es gelten die Bestimmungen von § 13 PBV.</p>

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>2 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die dauernde Erhaltung der aus- schiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.</p> <p>3 Bauten und Anlagen haben sich in Lage, Stellung, Gestaltung und Farbge- bung dem Landschaftsbild unterzuordnen.</p> <p>4 Natürliche Geländeterrassen und Böschungen sind zu erhalten. Geringfügige Terrainveränderungen zum Zwecke der Bodenverbesserung sind zulässig, wenn sie in ihrer Auswirkung dem Schutzzweck des Gebietes nicht widersprechen. Sie unterstehen der Baubewilligungspflicht.</p> <p>Art. 37 <u>Rebbauzone</u></p> <p>1 Diese Zone ist in erster Linie dem Rebbau vorbehalten. Andere landwirt- schaftliche Nutzungen sind zulässig.</p> <p>2 Es sind nur standortgebundene, 1-geschossige Rebhäuschen von max. 16m² Grundfläche sowie Anlagen gestattet, die zur Bewirtschaftung und Unter- bringung von Geräten unabdingbar sind.</p> <p>3 Rebhäuschen haben ein zum Hang giebelständiges Satteldach aufzuwei- sen und sich in ihrer Gestaltung an den traditionellen Rebhäuschen zu orientie- ren.</p> <p>Art. 38 <u>Naturschutzzone</u></p> <p>1 Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind nur soweit zulässig, als sie das Schutzziel des Gebietes nicht schmälern. Massnahmen wie Entwässerungen, Terrainveränderungen oder Bodenverbes- serungen sind nur zulässig, wenn sie dem Schutzziel dienen.</p> <p>2 Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz der ausgeschie- denen Gebiete zur Sicherung und Förderung der Lebensräume seltener und ge- fährdeter Tier- und Pflanzenarten.</p> <p>3 Weitergehende, auf das spezifische Schutzziel und den Unterhalt und die Pflege ausgerichtete Bestimmungen sind mittels Vertrag, Verfügung oder durch den Schutzplan gemäss Art. 6 BauR zu regeln.</p>	<p>2 Bauten und Anlagen haben sich in Lage, Stellung, Gestaltung und Farbge- bung dem Landschaftsbild unterzuordnen.</p> <p>32 Geländeformen wie Terrassen und Böschungen sind zu erhalten. Waldwie- sen dürfen nicht aufgeforstet werden. Geringfügige Terrainveränderungen zum Zwecke der Bodenverbesserung sind gestattet, sofern sie in ihrer Auswirkung dem Schutzzweck der Zone nicht widersprechen. Sie unterstehen der Baubewil- ligungspflicht.</p> <p>Art. 18 Rebbauzone</p> <p>1 Diese Zone ist in erster Linie dem Rebbau vorbehalten. Andere landwirt- schaftliche Nutzungen sind zulässig.</p> <p>2 Es sind nur standortgebundene, 1-geschossige Rebhäuschen von max. 16m² Grundfläche sowie Anlagen gestattet, die zur Bewirtschaftung und Unter- bringung von Geräten unabdingbar sind.</p> <p>3 Rebhäuschen haben ein zum Hang giebelständiges Satteldach aufzuweisen und sich in ihrer Gestaltung an den traditionellen Rebhäuschen zu orientieren.</p> <p>Art. 19 Naturschutzzone</p> <p>1 Es gelten die Bestimmungen von § 14 PBV.</p> <p>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.</p>
<p>Zweck</p> <p>Bauten und An- lagen, Einord- nung</p> <p>Erhaltung, Ter- rain- Veränderungen</p> <p>Zweck, Nutzung</p> <p>Bauten und An- lagen</p> <p>Einordnung</p> <p>Nutzung, Bauten und An- lagen</p> <p>Zweck</p> <p>Weitere Regelungen</p>	<p>Zweck, Nutzung</p> <p>Bauten und An- lagen</p> <p>Einordnung</p> <p>Nutzung, Bauten und An- lagen</p> <p>Zweck</p> <p>Weitere Regelungen</p>

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>Art. 39 <u>Abbauzone</u></p> <p>1 Nutzungen sind in einem Gestaltungsplan, einer Schutzverfügung oder mittels einer Abbaubewilligung zu regeln. Nutzung</p> <p>2 Die Abbauzone dient vorab der Materialgewinnung und -ablagerung soweit dies mit den gesetzlichen Bestimmungen vereinbar ist. Darüber hinaus bilden die ausgeschiedenen Gebiete aber auch wichtige Lebensräume gefährdeter Tier- und Pflanzenarten. Zweck</p> <p>3 Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und sich bestmöglich ins Landschaftsbild einfügen. Bauten und Anlagen, Einordnung</p> <p>4. Überlagernde Zonen</p> <p>Art. 40 <u>Gestaltungsplanpflicht</u></p> <p>In diesen Arealen bildet ein rechtskräftiger Gestaltungsplan die Voraussetzung für eine Baubewilligung. Damit wird vorab eine gute Gestaltung, eine bessere Einordnung in das Siedlungsbild und eine haushälterische Nutzung des Bodens angestrebt. Gestaltungsplanpflicht</p> <p>Art. 41 <u>Zone archäologischer Funde</u></p> <p>Innerhalb der bezeichneten Gebiete ist vor Geländeänderungen wie Bauten, Aushübe oder Auffüllungen das kantonale Amt für Archäologie zu konsultieren. Archäologische Funde sind diesem Amt zu melden und dürfen ohne dessen Zustimmung nicht verändert oder beseitigt werden. Grabungen, Meldepflicht</p> <p>5. Weiterer Inhalt</p> <p>Art. 42 <u>Hecken, Feldgehölz</u></p> <p>Die im Zonenplan eingetragenen Hecken und Feldgehölze sind geschützt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Waldgesetzgebung und weitere Schutzobjekte gemäss Art. 6 BauR.</p>	<p>Art. 20 Abbauzone</p> <p>Es gelten die Bestimmungen von § 16 PBV.</p> <p>2.4 Überlagernde Zonen</p> <p>Art. 21 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>Es gelten die Bestimmungen von § 20 PBV.</p> <p>Art. 22 Zone archäologischer Funde</p> <p>2.5. Weiterer Inhalt</p> <p>Art. 23 Hecken, Feldgehölz</p> <p>Die im Zonenplan eingetragenen Hecken und Feldgehölze sind geschützt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Waldgesetzgebung und weitere Schutzobjekte.</p>

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>6. Hinweise</p> <p>Art. 43 <u>Forstzone</u></p> <p>Die Forstzone umfasst das Waldareal gemäss eidgenössischer und kantonaler Waldgesetzgebung.</p> <p>Art. 44 <u>Gewässer</u></p> <p>Gewässer unterstehen dem eidgenössischen Gewässerschutzgesetz sowie dem kantonalen Gesetz über den Wasserbau einschliesslich entsprechender Vollzugsverordnung.</p> <p>F. Bau- und Gestaltungsvorschriften</p> <p>1. Begriffe, Grundsätze</p> <p>Art. 45 <u>Baureife</u></p> <p>1 <i>Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.</i> Grundsatz</p> <p><i>Ein Grundstück ist baureif,</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>wenn es erschlossen ist,</i><i>wenn es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine allenfalls nötige Landumlegung oder Grenzberreinigung nicht wesentlich erschwert wird,</i><i>wenn, wo nötig, ein Baulinien- oder Gestaltungsplan vorliegt. Einzelne Baubewilligungen können jedoch erteilt werden, sofern sie die Planung nicht präjudizieren (vgl. § 60 PBG).</i>	<p>2.6. Hinweise</p> <p>Art. 24 Forstzone</p> <p>Die Forstzone umfasst das Waldareal gemäss eidgenössischer und kantonaler Waldgesetzgebung.</p> <p>Art. 25 Gewässer</p> <p>Gewässer unterstehen dem eidgenössischen Gewässerschutzgesetz sowie dem kantonalen Gesetz über den Wasserbau und dem Schutz vor gravitativen Naturgefahren einschliesslich entsprechender Vollzugsverordnung.</p> <p>3. Bau-, Gestaltungs- und Umgebungsvorschriften</p> <p>3.1 Begriffe und Messweisen: Ergänzende Vorschriften zu den Bestimmungen der PBV und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).</p>

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>2 Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Nutzungs- und Erschliessungsordnung, Umwelt oder Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für Benützer und Nachbarschaft gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan (§ 61 PBG).</p>	
<p>Art. 46 Ausnützungsziffer, Baumassenziffer</p>	
<p>Die bauliche Ausnützung eines Grundstückes wird durch die Ausnützungsziffer oder durch die Baumassenziffer festgelegt (vgl. Art. 24 BauR sowie Anhang).</p>	Grundsatz
<p>Art. 47 <u>Bauweisen</u></p>	
<p>1 Als Regelbauweise gelten die in den Zonenvorschriften beschriebenen Bauweisen, deren Bau-, Gestaltungs- und Umgebungsvorschriften sowie deren Höchst- und Mindestmasse (vgl. Art. 24 BauR).</p>	Regelbauweise
<p>2 Von der Regelbauweise abweichende Regelungen gelten als Sonderbauweisen und sind im Rahmen eines Gestaltungsplanes oder in Anwendung von Art. 85 BauR zulässig.</p>	Sonderbauweise
<p>3 Bei offener Bauweise stehen die Bauten allseits frei (vgl. § 13 PBV).</p>	offene Bauweise
<p>4 Bei halboffener Bauweise können benachbarte Bauten seitlich zu einer Reihe zusammengebaut werden (vgl. § 13 PBV).</p>	halboffene Bauweise
<p>Art. 48 <u>Geschosse</u></p>	
<p>1 Die Definition und Messweise der gemäss Art. 24 BauR anrechenbaren Geschosse richtet sich nach § 8 PBV. (vgl. Anhang)</p>	anrechenbare Geschosse
<p>2 Die Höhe der einzelnen Vollgeschosse darf im Durchschnitt höchstens 3 m betragen. Als Geschosshöhe gilt die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden (vgl. § 8 PBV).</p>	Geschosshöhe

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>Art. 49 (Teil) <u>Immissionen</u></p> <p>1 Bauten und Anlagen sind unzulässig, wenn aus ihrer bestimmungsgemässen Benutzung, bei Anwendung der nach dem Stand der Technik möglichen Massnahmen, übermässige Einwirkungen auf die Umgebung auftreten. Grundsatz Massgebend sind die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.</p> <p>2 Für den Lärm gelten die zugeordneten Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV. Immissions- Daneben wird unterschieden zwischen nicht störenden, mässig störenden und stark störenden Betrieben: masse</p> <ul style="list-style-type: none">a) Als „nicht störend“ gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten als sie aus dem Wohnen entstehen.b) Als „mässig störend“ gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nicht dauernd auftreten.c) Betriebe mit weitgehenden Auswirkungen gelten als „stark störend“.	<p>Art. 26 Hauptbauten Als Hauptbauten gelten alle Gebäude oder Gebäudeteile ausser Anbauten, Kleinbauten, unterirdische Bauten oder Unterniveaubauten.</p>
<p>Art. 50 <u>Kleinbauten</u></p> <p>¹⁾ Als Kleinbauten gelten unbewohnte freistehende oder angebaute eingeschossige Bauten von höchstens 40 m² Grundfläche, einer Gebäudehöhe von höchstens 3,5 m und einer Firsthöhe von höchstens 4.5 m wie z.B. Garagen, Gartenhäuser, Bienenhäuser etc. Masse</p> <p>Art. 51 <u>Baulinien</u></p> <p>Baulinien bestimmen die Grenzen, bis zu denen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Baulinien gehen den übrigen Abstandsvorschriften vor (vgl. §§ 17, 63 und 64 PBG sowie §§ 44 und 45 StrWG).</p>	

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>Art. 52 <u>Vorbauten</u></p> <p>Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass (vgl. §§ 5 und 6 PBV).</p>	
<p>2. Abstandsvorschriften</p>	
<p>Art. 53 <u>Grenzabstände</u></p>	<p>Art. 27 Besondere Abstände und Masse</p>
<p>1 Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenzen fest. Er wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen (vgl. Anhang). Bei Anlagen gilt diese Regel sinngemäss (vgl. § 4 PBV).</p>	
<p>2 Der Abstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Bauteile. Ausgenommen sind Dachgesimse auf der ganzen Länge, wenn sie nicht mehr als 1 m auskragen, und Vorbauten von max. 1/3 der Fassadenlänge und einer Ausladung von höchstens 1.5 m (vgl. §§ 4 bis 6 PBV sowie Skizze im Anhang).</p>	
<p>3 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird (vgl. § 6 PBV sowie Skizze im Anhang).</p>	
<p>5 Der Grenzabstand für Kleinbauten beträgt allseitig 3 m.</p>	<p>1 Für Kleinbauten gilt ein Mindestgrenzabstand von 3.0 m.</p>
<p>6 Unterirdische Bauten und Anlagen, welche äusserlich nicht in Erscheinung treten sowie Hauszugänge, Zufahrten und Abstellplätze für Fahrzeuge dürfen bis auf 0.5 m an die Grenze gestellt werden. Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen aus, beträgt der Grenzabstand 3 m (vgl. Skizze im Anhang).</p>	<p>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.</p>
<p>4 Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Gebäudeteilen. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat.</p>	<p>3 Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat.</p>
<p>7 Für baubewilligungspflichtige Einzäunungen gelten die flugesetzlichen Abstände.</p>	<p>4 Für Mauern, Grenzwände und ähnliche, lichtundurchlässige Grenzvorrückungen 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.</p>
	<p>5 Gestaltete Böschungen und Hangsicherungen haben einen Grenzabstand von mindestens 0.6 m einzuhalten.</p>

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
	<p>6 Bäume mit einem Grenzabstand von mindestens 5.0 m sind in der Höhe nicht beschränkt.</p> <p>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.</p> <p>8 Attikageschosse müssen talseitig gegenüber der darunterliegenden Fassade flucht zurückversetzt sein. Im ebenen oder annähernd ebenen Gelände müssen sie gegenüber der Hauptwohnseite zurückversetzt sein.</p>
<p>8 Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung des Gemeinderates herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken (vgl. § 65 PBG).</p> <p>9 Bei Gebäuden und Anlagen, welche nur in Bauzonen zulässig sind und an die Nichtbauzone grenzen, ist in den Baugesuchsunterlagen gemäss Art. 79 BauR nachzuweisen, dass sämtliche Elemente der Umgebungsgestaltung, einschliesslich Terrainveränderungen und Bepflanzungen, innerhalb der Bauzone zu liegen kommen.</p>	
<p>Art. 54 <u>Gebäudeabstand</u></p> <p>Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Er richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Brandschutzvorschriften.</p>	
<p>Art. 55 <u>Strassenabstände</u></p> <p>1 Soweit keine Baulinien festgelegt sind, beträgt der Abstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen 4 m von der Grenze, gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen 3 m (vgl. § 44 StrWG; Abstände von Einfahrtsöffnungen bei Einstellräumen siehe Art. 72 BauR).</p> <p>2 Der Abstand unterirdischer Bauten kann mit Bewilligung des Departements für Bau und Umwelt oder des Gemeinderates auf 50 cm herabgesetzt werden (vgl. § 44 StrWG).</p>	

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>3 Unbewohnte Kleinbauten oder kleinere Anlagen dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates bis an die Strassen- oder Weggrenze gestellt werden, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen (vgl. § 45 StrWG).</p> <p>Bei Kantonsstrassen ist durch den Gemeinderat vorgängig die Stellungnahme des kantonalen Tiefbauamtes einzuholen.</p> <p>Art. 56</p> <p><u>Waldabstand</u></p> <p>1 Soweit keine Baulinien festgelegt sind, beträgt der Abstand gegenüber Wald mindestens 25 m, gegenüber Ufergehölzen mindestens 15 m (vgl. § 63 PBG). <small>Mass</small></p> <p>2 Die Abstände werden ab der nach § 2 Abs. 4 des Waldgesetzes festgelegten Waldgrenze gemessen (vgl. § 15 PBV). <small>Messweise</small></p> <p>Art. 57</p> <p><u>Gewässerabstand</u></p> <p>1 Soweit keine Baulinien festgelegt sind, beträgt der Abstand gegenüber Seen und Weihern mindestens 30 m, gegenüber Bächen mindestens 15 m, gemessen ab Oberkante Böschung bzw. ab Hochwasserlinie, wenn diese über der Oberkante der Böschung liegt (vgl. § 64 PBG und § 16 PBV). <small>Mass, Messweise</small></p> <p>2 Bei ober- oder unterirdischen Fliessgewässern mit einer mittleren Sohlenbreite oder einem Durchmesser von weniger als 0.5 m beträgt der Abstand mindestens 5.0 m, gemessen ab Oberkante der Böschung oder Eindolung (vgl. § 16 PBV). <small>Ausnahmen</small></p>	
	<p>3.2 Nachhaltiges Bauen</p> <p>Art. 28 Ökologischer Ausgleich in Bauzonen</p> <p>1 Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung, deren Fläche 40m² übersteigt, sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht energetisch genutzt werden.</p> <p>2 In den Arbeitszonen Gewerbe sind die Ränder gegenüber der Bauzonengrenze mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dasselbe gilt in der Regel auch gegenüber anderen Bauzonen.</p> <p>→ Als neuen Abs. 3 bei Art. 13 eingefügt</p>

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>Art. 58 (Teil) <u>Immissionen</u></p> <p>3³⁾ Aussenbeleuchtungen sind so zu gestalten bzw. abzuschirmen, dass möglichst wenig Licht nach oben strahlt.</p> <p style="text-align: right;">Aussenbeleuchtungen ³⁾</p>	<p>Art. 29 Künstliche Beleuchtung</p> <p>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.</p> <p>3.3 Nebennutzflächen</p> <p>Art. 30 Abstellräume und -anlagen</p> <p>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.</p> <p>2 Zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist nebst den gemeinsamen Nebennutzräumen mindestens ein der Wohnungsgrösse angepasster individueller Keller- oder Estrichraum zu erstellen.</p>
<p>3. Gestaltungsvorschriften für Bauten und Anlagen</p> <p>Art. 59</p> <p>Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Umbauten und Renovationen sind baustilgerecht auszuführen.</p> <p style="text-align: right;">Grundsatz</p> <p>Art. 60</p> <p>1 Im Schutzplan gemäss Art. 6 BauR bezeichnete Bauten 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, sofern keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden und der Gebäudecharakter erhalten bleibt.</p> <p style="text-align: right;">Ortsbildschutz</p>	<p>3.4 Gestaltungsvorschriften für Bauten und Anlagen</p> <p>Art. 31 Grundsatz</p> <p>Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Umbauten und Renovationen sind baustilgerecht auszuführen.</p> <p>Art. 32 Ortsbildschutz und Siedlungserneuerung</p> <p>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.</p>

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>2 An oder auf den im Schutzplan bezeichneten Objekten sind Sonnenkollektoren zulässig, sofern sie das Schutzobjekt oder das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.</p>	<p>2 An oder auf den im Schutzplan bezeichneten Objekten sind Solaranlagen zulässig, sofern sie das Schutzobjekt oder das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.</p> <p>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.</p>
<p>Art. 61</p> <p>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.</p>	<p>Art. 33 Umgebungsschutz</p> <p>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.</p>
<p>Art. 62</p> <p>Gliederung und Material von Fassaden, insbesondere Anordnung und Proportionen der Fassadenöffnungen sind auf die bestehenden Bauten in der Umgebung abzustimmen.</p>	<p>Art. 34 Material, Gliederung</p> <p>Gliederung und Material von Fassaden, insbesondere Anordnung und Proportionen der Fassadenöffnungen sind auf die bestehenden Bauten in der Umgebung abzustimmen.</p>
<p>Art. 63</p> <p>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.</p>	<p>Art. 35 Farbgebung</p> <p>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.</p>
<p>Art. 64</p> <p>1 Firstrichtung, Dachform und Eindeckung sowie Dachaufbauten sind auf das Gebäude, den Ortsteil und vorbildlich gestaltete Nachbarbauten abzustimmen.</p> <p>2¹⁾ Mit Ausnahme der Gewerbezone sind Bauten in allen Zonen in der Regel mit symmetrischen Satteldächern zu versehen und vorzugsweise mit Tonziegeln einzudecken.</p> <p>3¹⁾ Ausnahmen richten sich nach § 79 PBG.</p>	<p>Art. 36 Dachgestaltung</p> <p>1 Dächer sind ortstypisch zu gestalten. Dies betrifft insbesondere die Firstrichtung, Dachform und Eindeckung sowie Dachaufbauten.</p> <p>2 Mit Ausnahme der Gewerbezone sind Bauten-Hauptbauten in allen Zonen in der Regel mit symmetrischen Satteldächern zu versehen und vorzugsweise mit Tonziegeln einzudecken.</p>
<p>Art. 65</p> <p>1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben bezüglich Grösse, Form und Lage die Gebäude- und Fassadenstruktur zu berücksichtigen und sich der dominierenden Wirkung des Hauptdaches unterzuordnen (vgl. Erläuterungen zu den Gestaltungsbestimmungen im Anhang).</p>	<p>Art. 37 Dachaufbauten, -einschnitte, Dachflächenfenster und Quergiebel</p> <p>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.</p>

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)

2¹⁾ Dachaufbauten sind pro Dachfläche einheitlich als Quergiebel, Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden.

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

Giebellukarnen dürfen im Einzelfall in der Regel höchstens 2 m breit sein. Zwischen First und Dachaufbau hat mindestens 1 m Dachfläche zu verbleiben (vgl. Skizze im Anhang).

Die Frontflächen von Schleppegauben sind als liegende Rechtecke auszubilden.

3 Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Art. 66 ¹⁾

1 Die Zulässigkeit von Solaranlagen an oder auf Gebäuden richtet sich nach Art. 18a RPG. Bezüglich der Beurteilung der Gestaltung orientiert sich der Gemeinderat an übergeordneten Richtlinien und den Gestaltungshinweisen im Anhang.

Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen, Dachflächenfenster

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

Art. 67

1 Aussenantennen sind zu vermeiden.

Antennen

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

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

Art. 68

Reklameanlagen haben sich namentlich in Lage, Grösse, Farbe und Lichtstärke dem Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild anzupassen (vgl. § 12 PBG).

Reklamen

[vgl. Gestaltungsbestimmungen für die Dorfzonen in Art. 25 ff]

Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)

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

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)

4. Umgebungsgestaltung

Art. 68 ¹⁾

1 Die Umgebungsgestaltung hat sich in die Landschaft einzuordnen. **Steinver-** Terrainveränderung
bauungen sowie Gartenmauern von mehr als 1.5 m Höhe sind durch eine bepflanzte Berme von mindestens 2 m zu staffeln. Ausnahmen können bei Garageneinfahrten und Zugängen bewilligt werden.

2 Die Sicherheit gegenüber anstossenden Grundstücken muss gewährleistet sein.

Art. 69 ¹⁾

1 Einzäunungen haben dem Charakter des Strassenbildes zu entsprechen und dürfen für den Verkehr nicht zu Sichtbehinderungen führen. *Gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen gelten §§ 41 und 43 StrWG.* Zäune, Pflanzen

2 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Flur und Garten, insbesondere die §§ 3–9 (Nachbarrecht).

Art. 70

Bei Mehrfamilienhäusern sind Kinderspielplätze gemäss §§ 70 und 71 PBG zu erstellen. Kinderspielplätze

Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)

~~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.

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)

Art.71

1 Bei der Erstellung oder wesentlichen Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund genügend *Garagen, Abstellplätze* Abstellplätze oder Einstellräume gemäss nachstehenden Angaben zu erstellen und dauernd zu unterhalten (vgl. § 72 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 nach den Richtlinien der jeweils gültigen VSS-Normen.

5 Der Gemeinderat kann die Pflicht zur Erstellung von Einstellräumen und Abstellplätzen im Einzelfall ganz oder teilweise aufheben, sofern wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Umwelt- und Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit, entgegenstehen oder der Aufwand für die Erstellung der Abstellplätze unzumutbar ist (vgl. § 72 PBG).

Art. 72

1 Zu- und Wegfahrten bei Abstellplätzen für Motorfahrzeuge an öffentlichen *Ausfahrten* Strassen und Wegen sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit dauernd gewährt bleibt (vgl. § 46 StrWG).

2 Sind die Einfahrtsöffnungen bei Einstellräumen gegen die Strasse gerichtet, muss der Abstand mindestens 5 m, für grössere Motorfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge mindestens 8 m von der Strassengrenze betragen (vgl. § 46 StrWG).

3 Für die Gestaltung von Zufahrten und Zugängen sind die einschlägigen SNV-Normen massgebend (§ 12 StrWV).

Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)

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 ~~nach den Richtlinien~~ **unter Berücksichtigung** der jeweils gültigen VSS-Normen.

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>4 Oberflächenwasser privater Grundstücke darf nicht frei auf Strassen und Wege abgeleitet werden (vgl. § 11 StrWV).</p>	
<p>Art. 73</p>	
<p>Es gelten die Bestimmungen von § 74 PBG sowie das kommunale Abfallreglement.</p>	<p>Kehrichtbeseitigung</p>
<p>Art. 74</p>	
<p>1 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten (§ 75 PBG).</p>	<p>Regeln der Baukunde</p>
<p>2 Sie müssen den Anforderungen entsprechen, welche zum Schutz der Gesundheit notwendig sind (vgl. § 76 PBG).</p>	<p>Gesundheit</p>
<p>3 Bei Dächern, die auf Strassen, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen.</p>	<p>Schneefänge</p>
<p>Art. 75</p>	
<p>Ganz oder teilweise zerstörte Bauten sowie unvollendete Bauten und Anlagen sind zu beseitigen, wenn nicht innert angemessener Frist wieder aufgebaut oder neu erstellt resp. fertiggestellt wird (vgl. § 78 PBG). Als angemessene Frist wird ein Zeitraum von maximal 5 Jahren angesehen.</p>	<p>Abbruch von Ruinen</p>
<p>Art. 76</p>	
<p>Bezüglich der Duldungspflicht gegenüber öffentlichen Einrichtungen auf Privatgrund sowie von Anstössern an öffentlichen Strassen und Wegen gelten § 83 PBG und § 39 StrWG.</p>	<p>Öffentliche Einrichtungen, Duldungspflicht</p>
<p>Art. 77</p>	
<p>Das Ablagern oder Stehenlassen von ausgedienten Fahrzeugen, Schrott oder dergleichen im Freien ist auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen (vgl. § 85 PBG).</p>	<p>Ablagerungsverbot</p>
<p>G. Baubewilligungsverfahren</p>	
<p>Art. 78</p>	
<p>Einer Bewilligung bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen, Neu- oder Umbauten, Vor-, An-, Auf- oder Nebenbauten sowie insbesondere (§ 86 PBG):</p>	<p>4. Baubewilligungsverfahren</p> <p>Art. 4443 Verfahrensbestimmungen</p> <p>Es gelten die Vorschriften von §§ 98 - 111 PBG und die kantonalen Brandschutzbestimmungen. Bezüglich dem Abbruch von Bauten und Anlagen in den Dorfzonen siehe zudem Art. 11.</p>

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>1. <i>provisorische Bauten und Anlagen,</i></p> <p>2. <i>Fahrnisbauten (Wohnwagen gelten als Fahrnisbauten),</i></p> <p>3. <i>Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen,</i></p> <p>4. <i>bauliche Veränderungen von Fassaden oder Dachaufbauten inkl. Material und Farbe,</i></p> <p>5. <i>der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Anlagen der Umgebungsgestaltung in den Dorfzonen,</i></p> <p>6. <i>eingreifende Terrainveränderungen,</i></p> <p>7. <i>der Abbau von Bodenschätzen,</i></p> <p>8. <i>Aussenantennen,</i></p> <p>9. <i>Reklameanlagen,</i></p> <p>10. <i>Kleinbauten</i></p> <p>11. Folientunnel in Landschaftsschutzzonen</p> <p>Art. 79</p> <p>1 <i>Das Baugesuch ist mit dem ausgefüllten kantonalen Formular unter Bei-</i> Baugesuch <i>lage der weiteren notwendigen Unterlagen dreifach bei der Gemeinde einzu-</i> <i>reichen (vgl. § 18 PBV).</i></p> <p>2 Unvollständige Gesuche werden zurückgewiesen.</p> <p>3 <i>Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen beizulegen (vgl. § 18 PBV):</i> Baugesuchsun- terlagen</p>	

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>1. <i>Situationsplan (Katasterplan) mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen oder beabsichtigten Änderungen, sowie allen Grenzabständen, Zufahrten und Abstellplätzen;</i></p> <p>2. <i>alle Geschossgrundrisse, vermasst, mit Angabe der Zweckbestimmung der Räume;</i></p> <p>3. <i>Umgebungsgestaltung einschliesslich Parkplätze, Wege, Spielplätze usw. mit Höhenkoten des bestehenden und des gestalteten Terrains sowie Bepflanzung;</i></p> <p>4. <i>Schnitt- und Fassadenpläne mit Angabe des gestalteten und gewachsenen Terrainverlaufs bis über die Grundstücksgrenzen, der Höhenlage des Erdgeschosses und der öffentlichen Strassen, der Geschosskoten und des Längenprofils von Garagezufahrten,</i></p> <p>5. <i>Baubeschrieb, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;</i></p> <p>6. <i>detaillierter Nachweis der Ausnützungs- oder Baumassenziffer;</i></p> <p>7. <i>Formular «Deklaration für Erdarbeiten»;</i></p> <p>8. <i>Kanalisationeingabe;</i></p> <p>9. <i>Schutzraumeingabe;</i></p> <p>10. <i>Emissionserklärung nach Art. 12 LRV;</i></p> <p>11. <i>die Angaben nach Art. 34 LSV;</i></p> <p>12. <i>energetischer Nachweis gemäss Verordnung zum Energiegesetz.</i></p> <p>3 <i>Bei einfacheren Bauvorhaben kann der Gemeinderat die Anforderungen an die Unterlagen reduzieren (vgl. § 18 PBV).</i></p> <p>4 <i>In besonderen Fällen können zusätzliche Unterlagen verlangt werden, insbesondere ein Modell, Angaben über Farbgebung und Materialien oder zu gebener Zeit Farb- und Materialmuster (vgl. § 18 PBV).</i></p> <p>5 <i>Bei Umbauten und bei Änderung bereits genehmigter Pläne sind die Änderungen farbig darzustellen (rot = neu, gelb = Abbruch, blau = zu ersetzende Bauteile; vgl. § 18 PBV).</i></p> <p>Art. 80</p> <p>1 <i>Vor Einreichung des Baugesuchs sind Visiere aufzustellen, die den Standort und das Ausmass des Vorhabens bezeichnen (vgl. § 88 PBG).</i> Visierpflicht</p> <p>2 <i>Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch zu belassen (vgl. § 88 PBG).</i></p>	

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>Art. 81</p> <p>1 Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen (vgl. Auflage § 89 PBG).</p> <p>2 Die Auflage ist in ortsüblicher Weise zu veröffentlichen (vgl. § 89 PBG).</p> <p>3 Den Anstössern wird die Auflage durch den Gemeinderat schriftlich mitgeteilt (vgl. § 89 PBG).</p> <p>Art. 82</p> <p>1 Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat Einsprache erheben (vgl. § 90 und 107 PBG).</p> <p>2 Das Verfahren richtet sich nach den §§ 90 bis 92 PBG. Insbesondere zu beachten sind:</p> <ul style="list-style-type: none">a) bei öffentlich-rechtlichen Einsprachen § 90 PBG;b) bei privatrechtlichen Einsprachen gegen die Erstellung von Bauten und Anlagen, soweit der Tatbestand einer übermässigen Einwirkung auf fremdes Eigentum gemäss Art. 684 ZGB streitig ist, die §§ 91 und 95 PBG;c) bei anderen privatrechtlichen Einsprachen die §§ 92 und 95 PBG. <p>Art. 83</p> <p>1 Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (vgl. § 93 PBG).</p> <p>2 Die Baubewilligung kann mit Bedingungen, Auflagen oder Befristungen verbunden werden, die im Grundbuch angemerkt werden können. Soweit die Umstände es erfordern, können geeignete Sicherheiten für eine allfällig notwendige Ersatzvornahme oder für andere Ersatzvorkehrungen verlangt werden (vgl. § 93 PBG).</p> <p>Der Gemeinderat kann in ausgewiesenen Fällen auf Kosten des Gesuchstellers Fachgutachten einholen.</p> <p>3 Der Gemeinderat kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, ohne Auflage, Veröffentlichung und Visierung bewilligen. Die Baubewilligung ist auch den Anstössern zu eröffnen, sofern von ihnen noch keine schriftliche Zustimmung vorliegt (vgl. § 94 PBG).</p>	<p>Einspracheverfahren</p> <p>Baubewilligung</p> <p>Vereinfachtes Verfahren</p>

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>4 Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden (vgl. § 97 PBG).</p> <p>Der Gemeinderat kann auf begründetes Gesuch im vereinfachten Verfahren erstmalige oder erstreckte Baubewilligungen jeweils bis zu einem Jahr verlängern (vgl. § 97 PBG).</p> <p>Art. 84</p> <p>1 Grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben können Gegenstand eines Vorentscheides sein (vgl. § 98 PBG). Vorentscheid</p> <p>Der Gemeinderat kann dazu in ausgewiesenen Fällen auf Kosten des Gesuchstellers Fachgutachten einholen.</p> <p>2 Die Bestimmungen über das Verfahren bei Baugesuchen sind sinngemäss anwendbar (vgl. § 98 PBG).</p> <p>3 Der Vorentscheid ist während zwei Jahren verbindlich. Auf begründetes Gesuch kann der Gemeinderat die Frist jeweils bis zu einem Jahr verlängern (vgl. § 98 PBG).</p> <p>Art. 85</p> <p>1 Der Gemeinderat kann im Rahmen der §§ 79 und 80 PBG Ausnahmebewilligungen erteilen. Bei einer Unterschreitung des Wald- und Gewässerabstandes ist dazu die Zustimmung des Kantons erforderlich (vgl. § 80 PBG). Ausnahmebewilligung</p> <p>2 Über Ausnahmebewilligungen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet das kant. Amt für Raumplanung (vgl. Art. 24 RPG und § 20 PBV).</p>	
<p>H. Bauausführung, Baukontrolle</p> <p>Art. 69</p> <p>1 Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen und nur nach Genehmigung der meldepflichtigen Bauvorgänge durch den Gemeinderat fortgesetzt werden. Es ist ohne erhebliche Verzögerung zu Ende zu führen (vgl. § 95 PBG). Bauarbeiten</p> <p>2 Der Gemeinderat kann nach Ablauf der Einsprachefrist in Abwägung der beteiligten Interessen einen vorzeitigen Baubeginn ganz oder teilweise bewilligen, sofern dadurch die Entscheidungsfreiheit im Einsprache- und Rechtsmittelverfahren nicht beeinträchtigt wird. Ein Rekurs gegen die Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns hat keine aufschiebende Wirkung. Vorbehalten bleibt die Wiedererteilung durch die Rekursinstanz (vgl. § 95 PBG).</p>	

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>Art. 86</p> <p>1 Dem Gemeinderat sind die in der Baubewilligung bestimmten Bauvorgänge zur Kontrolle zu melden (vgl. § 21 PBV). Meldepflicht</p> <p>³⁾ Die Fertigstellung eines Bauvorhabens ist spätestens 30 Tage nach Vervollendung zu melden. Wohnbauten dürfen erst nach erfolgter Schlusskontrolle bezogen werden.</p> <p>2 Der Gemeinderat führt die Kontrollen beförderlich durch, teilt der Bauherrschaft Beanstandungen unverzüglich mit und bestätigt diese schriftlich. Die Behebung der gerügten Mängel ist zur Nachkontrolle zu melden (vgl. § 21 PBV). Kontrolle</p>	
<p>Art. 88</p> <p>Die vorübergehende Benutzung öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten ist nur mit Zustimmung des Gemeinderates unter Vorbehalt einer Gebührenpflicht gestattet. Benützung öffentlichen Grundes</p>	<p>Art. 4544 Benützung öffentlichen Grundes</p> <p>Die vorübergehende Benutzung öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten ist nur mit Zustimmung des Gemeinderates unter Vorbehalt einer Gebührenpflicht gestattet.</p>
<p>Art. 89</p> <p>Bauten, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, dürfen erst bezogen werden, wenn die Sicherheit gewährleistet ist und Treppen- und Balkongeländer montiert sind. Bezug</p>	<p>Art. 46 Bezug</p> <p>Bauten, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, dürfen erst bezogen werden, wenn die Sicherheit gewährleistet ist und Treppen- und Balkongeländer montiert sind.</p>
<p>Art. 90</p> <p>Die Erteilung der Baubewilligung und die Vornahme der Baukontrolle entbinden weder den Bauherrn noch Bauleiter oder Unternehmer von der eigenen Verantwortung für die Ausführung von Bauten und Anlagen. Verantwortung</p>	<p>Art. 46 Verantwortung</p> <p>Die Erteilung der Baubewilligung und die Vornahme der Baukontrolle entbinden weder den Bauherrn noch Bauleiter oder Unternehmer von der eigenen Verantwortung für die Ausführung von Bauten und Anlagen.</p>
<p>J. Vollzug, Strafen und Gebühren (Teil)</p>	<p>5. Gebühren</p>
<p>Art. 92</p> <p>Es gelten die Bestimmungen der §§ 103 und 104 PBG. Strafen</p>	
<p>Art. 93</p> <p>1 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 (vgl. § 105 PBG). Gebühren</p> <p>2 Die Baukontrollen, die Gespräche mit den Grundeigentümern und Anstößern, die Rechtsberatungen, der Beizug von Fachleuten, Gutachten etc. werden zusätzlich als Sonderkosten nach effektivem Aufwand in Rechnung gestellt (vgl. Abschn. 5.3.1 Beitrags- und Gebührenordnung).</p>	<p>Art. 4645 Gebühren</p> <p>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.</p>

Baureglement Neunforn 2011 (Midi BauR)	Entwurf Baureglement Neunforn 2017 (Mini BauR)
<p>K. Schlussbestimmungen</p> <p>Art. 94</p> <p>2 Mit Inkrafttreten der Ortsplanung 2000 treten ausser Kraft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baureglement, Zonenplan und Richtplan der ehemaligen Ortsge- meinde Niederneunforn vom 07.03.89 (RRB 353) - Baureglement und Zonenplan der ehemaligen Ortsgemeinde Ober- neunforn vom 10.01.89 (RRB Nr. 57) - Baureglement, Zonenplan und Richtplan der ehemaligen Ortsge- meinde Wilen vom 15.12.87 (RRB Nr. 2085) <p>sowie sämtliche zugehörige Nachträge.</p> <hr/> <p>Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über welche der Gemeinderat bei Inkraft- treten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach den neuen Vor- schriften zu beurteilen.</p> <p>1 Die Ortsplanung 2000, bestehend aus Baureglement, Zonenplan und Richt- plan, tritt mit dem Datum der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p> <p>Anhang (nicht dargestellt)</p>	<p>6. Schlussbestimmungen</p> <p>Art. 4746 Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>1 Mit Inkraftsetzung des Baureglements 2017 wird das Baureglement von Neunforn vom 31. Oktober 2000 (vom Regierungsrat am 10. April 2001 mit Be- schluss Nr. 366 genehmigt) sowie sämtliche Nachträge ausser Kraft gesetzt.</p> <p>2 In den Gewerbebezonen des Zonenplans gelten die Bestimmungen über die Arbeitszone Gewerbe des Baureglements.</p> <p>Art. 4847 Hängige Verfahren Bei Inkrafttreten dieses Reglements hängige Baugesuche sind nach neuem Recht zu beurteilen.</p> <p>Art. 4948 Inkrafttreten Das Baureglement tritt nach der rechtskräftigen Genehmigung auf einen, vom Gemeinderat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.</p> <p>Anhang (nicht dargestellt)</p>

1) Fassung vom 21. Mai 2010

2) Vom DBU mit Entscheid Nr. 83 nicht genehmigter Wortlaut der Fassung vom 21. Mai 2010: Für ihre Gestaltung sind die Richtlinien im Anhang des BauR massgebend

3) Eingefügt am 21. Mai 2010

4) Aufgehoben am 21. Mai 2010