



Politische Gemeinde Dozwil



Beilage zum Baureglement

Mit Auszügen aus

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Verordnung zum PBG (PBV)
- Gesetz über Strassen und Wege (StrWG)
- Gesetz über Flur und Garten (FIGG)

Stand November 2007

1. AUSZÜGE AUS DEM PLANUNGS- UND BAUGESETZ (PBG)

PBG: § 63

Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gegenüber Wald mindestens 25 m, gegenüber Ufergehölzen mindestens 15 m. Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen.

PBG: § 64

Ist die Lage von Bauten und Anlagen nicht durch besondere gesetzliche Vorschriften bestimmt, beträgt der Abstand gegenüber Seen, Weihern und Flüssen mindestens 30 m, gegenüber Bächen und Kanälen mindestens 15 m. Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen.

PBG: § 65

Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der Gemeindebehörde herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

PBG: § 69

Enthält die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde keine besonderen Bestimmungen, sind Terrainveränderungen zulässig, sofern sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen und dem Geländeverlauf in der Umgebung angepasst werden.

PBG: § 70

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund entsprechend den örtlichen Verhältnissen und nach Massgabe von Zahl und Art der Wohnungen Spielplätze an geeigneter Lage zu erstellen und zu unterhalten.

² Die Gemeinde kann in der Bau- und Nutzungsordnung auch für andere Überbauungen Spielplätze vorschreiben.

³ Wenn möglich, sollen mehreren Bauten dienende Spielplätze geschaffen werden.

PBG: § 72

¹ Bei der Erstellung oder der wesentlichen Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund genügend Abstellplätze oder Einstellräume für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher sowie die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst zu schaffen und zu unterhalten. Die Abstellplätze müssen in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benutzt werden können.

PBG: § 79

Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen:

- 1. bei ausserordentlichen Verhältnissen, insbesondere wenn eine unzumutbare Härte, ein unverhältnismässige Erschwernis oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde oder wenn durch die Abweichung eine bessere Lösung, im Sinn der Raumplanung erreicht werden kann;*
- 2. für Bauten und Anlagen zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben oder Vorschriften;*
- 3. für befristet bewilligte Bauten und Anlagen.*

PBG: § 80

Das Unterschreiten der Abstände gemäss §§ 63 und 64 kann im Einzelfall mit Zustimmung des Kantons bewilligt werden, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

PBG: § 81

¹ Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht entsprechen, dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird.

² Diese Bauten und Anlagen sind bei Änderungen den geltenden Vorschriften so weit möglich, sinnvoll und zumutbar anzupassen.

PBG: § 86

Einer Bewilligung bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen, Neu- oder Umbauten, Vor-, An-, Auf- oder Nebenbauten sowie insbesondere

- 1. provisorische Bauten und Anlagen,*
- 2. Fahrnisbauten,*
- 3. Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen,*
- 4. bauliche Veränderungen von Fassaden oder Dachaufbauten,*
- 5. der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen,*
- 6. eingreifende Terrainveränderungen,*
- 7. der Abbau von Bodenschätzen,*
- 8. Aussenantennen,*
- 9. Reklameanlagen.*

PBG: § 88

¹ Vor Einreichung des Baugesuchs sind Visiere aufzustellen, die den Standort und das Ausmass des Vorhabens bezeichnen.

² Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch zu belassen.

PBG: § 94

¹ Die Gemeindebehörde kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, ohne Auflage, Veröffentlichung und Visierung bewilligen.

² Die Baubewilligung ist auch den Anstössern zu eröffnen, sofern von ihnen noch keine schriftliche Zustimmung vorliegt.

2. AUSZÜGE AUS DER VERORDNUNG ZUM PLANUNGS- UND BAUGESETZ (PBV)

PBV: § 4

Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenzen fest. Er wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen. Der Abstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Bauteile mit Ausnahme von Vorbauten. Bei Anlagen gilt diese Regel sinngemäss.

PBV: § 5

Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass.

PBV: § 6

¹ *Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird.*

² *Den vorgeschriebenen Abstand dürfen Vorbauten auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge um 1,5 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1,0 m unterschreiten.*

PBV: § 7

¹ *Die Gebäudelänge wird an der längsten Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst.*

² *Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.*

PBV: § 8

¹ *Wird die Gebäudehöhe in Metern festgelegt, ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain massgebend. Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile.*

² *Wird die Höhe von Gebäuden nach der Zahl der Geschosse festgelegt, gelten neben den Vollgeschossen als Geschosse:*

- 1. Dachgeschosse mit Kniestöcken über 0,5 m Höhe, wobei zwischen der Schnittlinie aufgehende Aussenwand/Untersicht der Tragkonstruktion und oberkant fertig Boden des Dachgeschosses gemessen wird;*
- 2. Kellergeschosse, die auf der Talseite im Mittel mehr als 1,10 m über das gewachsene oder im Sinne von § 69 des Gesetzes gestaltete Terrain herausragen;*

3. Attikageschosse, die mit Ausnahme von gesamthaft untergeordneten Gebäudeteilen längsseitig um weniger als das Mass ihrer Höhe von den Fasadenden des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sind.

³ 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.

⁴ Bei vertikal oder horizontal gestaffelten Bauten wird die Höhe jeder Einheit für sich gemessen.

PBV: § 9

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

PBV: § 10

¹ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

² Erlaubt die geplante Gebäudehöhe den nachträglichen Einbau weiterer Geschosse, sind die entsprechenden Geschossflächen anzurechnen, wobei von einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3,0 m auszugehen ist.

³ Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

1. alle nicht dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen wie Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1,5 m sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;
2. Heiz-, Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume;
3. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
5. Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;
6. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
7. offene ein- und vorspringende Balkone;
8. unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören;
9. Flächen in Dachgeschossen von vor dem Inkrafttreten einer Nutzungsordnung mit Ausnützungsbeschränkung errichteten oder bewilligten Gebäuden, sofern dies das Baureglement zulässt.

PBV: § 11

¹ Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen.

² Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:

1. noch nicht ausgenützte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden

- Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch angemerkt wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen;
2. für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnützung auf dem Baugrundstück um weniger als 10 % erhöht;
 3. die Hälfte der Grundfläche von Tiefgaragen für den eigenen Bedarf.
- ³ Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden Wald, öffentliche Gewässer und bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene Verkehrsflächen gerechnet.

PBV: § 13

- ² Bei halboffener Bauweise können benachbarte Bauten seitlich zu einer Reihe zusammengebaut werden.
- ³ Bei offener Bauweise stehen die Bauten allseits frei.
- ⁴ Bei verdichteter Bauweise sind Bauten in offener oder halboffener Bauweise zu konzentrierten Baugruppen mit angemessener baulicher Dichte, sparsamer Erschliessung und einer hohen funktionellen und räumlichen Qualität der Aussenräume zusammengefügt.

PBV: § 14

- ¹ Wo das Anbaurecht gestattet ist oder die Pflicht zu geschlossener Bauweise besteht, ist jeder Eigentümer berechtigt, sofern das Nachbargrundstück gleichzeitig überbaut wird, eine Scheidemauer so zu erstellen, dass Mauermitte und Grenze zusammenfallen. Die Mauer ist als Brandmauer auszugestalten.
- ² Der Miteigentümer einer gemeinsamen Mauer ist befugt, diese in ihrer ganzen Stärke zu unterfangen oder zu erhöhen, sofern dies für die Baute des Nachbarn ohne Gefahr oder Schaden möglich ist.
- ³ Über die Art der Benutzung der Scheidemauer und den Einkauf entscheidet im Streitfall die zuständige Gemeindebehörde.

PBV: § 17

Nicht als bewilligungspflichtige Reklameanlagen im Sinne von § 86 Ziffer 9 des Gesetzes gelten Reklameanlagen, die sich auf das Gewerbe beziehen, das auf dem Grundstück ausgeübt wird, sofern sie unbeleuchtet und nicht grösser als 1 m² sind. Vorbehalten bleibt § 52 des Gesetzes über Strassen und Wege.

PBV: § 18

- ¹ Das Baugesuch ist mit dem ausgefüllten kantonalen Formular unter Beilage der weiteren notwendigen Unterlagen in der Regel dreifach bei der Gemeinde einzureichen. Die Gemeinden können daneben ein kommunales Formular mit weiteren Angaben vorsehen.
- ² Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen beizulegen:
1. Situationsplan (Katasterplan) mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen oder den beabsichtigten Änderungen sowie allen Grenzab-

- ständen, Zufahrten und Abstellplätzen;
2. alle Geschossgrundrisse, vermasst, mit Angabe der Zweckbestimmung der Räume;
 3. Umgebungsgestaltung einschliesslich Parkplätze, Wege, Spielplätze usw. mit Höhenkoten des bestehenden und des gestalteten Terrains sowie Bepflanzung;
 4. 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 Garagenzufahrten;
 5. Baubeschrieb, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
 6. detaillierter Nachweis der Ausnützungs- oder Baumassenziffer;
 7. Formular "Deklaration für Erdarbeiten";
 8. Kanalisationseingabe;
 9. Schutzraumeingabe;
 10. Emissionserklärung nach Artikel 12 der Luftreinhalteverordnung;
 11. die Angaben nach Artikel 34 der Lärmschutzverordnung;
 12. energietechnischer Nachweis gemäss Verordnung zum Energiegesetz.

³ Bei einfachen Bauvorhaben kann die Gemeindebehörde die Anforderungen an die Unterlagen reduzieren.

⁴ In besonderen Fällen können zusätzliche Unterlagen verlangt werden, insbesondere ein Modell, Angaben über Farbgebung und Materialien oder zu gegebener Zeit Farb- und Materialmuster.

⁵ Bei Umbauten und bei Änderung bereits genehmigter Pläne sind die Änderungen farbig darzustellen (rot = neu, gelb = Abbruch, blau = zu ersetzende Bauteile).

PBV: § 21

¹ Ohne abweichende Regelung in der Baubewilligung sind der Gemeindebehörde folgende Bauvorgänge rechtzeitig zur Kontrolle zu melden:

1. die Erstellung des Schnurgerüstes;
2. die Fertigstellung der Fundamente;
3. die Vollendung des Rohbaues;
4. die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationen vor dem Eindecken;
5. die Ausführung von Arbeiten, für die besondere Kontrollpflichten bestehen;
6. die Fertigstellung des Bauvorhabens.

² Die Gemeindebehörde 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.

3. AUSZÜGE AUS DEM GESETZ ÜBER STRASSEN UND WEGE (STRWG)

StrWG: § 34

¹ Der gesteigerte Gemeingebrauch von Kantonsstrassen und -wegen bedarf der Bewilligung des Departementes, derjenige von Gemeindestrassen und -wegen einer Bewilligung der Gemeindebehörde.

² Eine Bewilligung ist insbesondere nötig für:

1. Umzüge, Veranstaltungen oder andere Anlässe;
2. Strassencafés;
3. vorübergehendes Ablagern von Material, Aufstellen von Ständen, Baugerüsten oder ähnlichem;
4. Kanalisationen, Werkleitungen oder Kabel.

StrWG: § 41

¹ Im Sichtzonenbereich von Ausfahrten oder Strasseneinmündungen dürfen Mauern, Einfriedungen, Böschungen sowie Pflanzungen einschliesslich landwirtschaftlicher Kulturen höchstens 80 cm ab Strassenhöhe erreichen. Die Gemeinden haben die Einhaltung dieser Vorschriften bei allen öffentlichen Strassen zu überwachen und die nötigen Anordnungen zu treffen.

² Zufahrten oder Einmündungen in öffentliche Strassen können nachträglich durch die Gemeindebehörde eingeschränkt oder geschlossen werden, sofern es die Sicherheit erfordert und eine andere Erschliessung sicherer ist. Bei Kantonsstrassen ist die Genehmigung des Kantons erforderlich.

StrWG: § 42

¹ Bei Neupflanzungen müssen hochstämmige Bäume einen Stockabstand von 2 m, bei Waldungen längs Kantonsstrassen von 4 m zur Strassen- oder Weggrenze einhalten.

² Überragende Äste sind im Fahrbahnbereich auf 4,5 m lichte Höhe, bei Wegen und Trottoirs auf 2,5 m lichte Höhe zu stutzen.

³ Lebhecken, Sträuchern und ähnliche Pflanzen müssen unter Vorbehalt von § 41 Absatz 1 und § 47 Absatz 2 einen Stockabstand von 60 cm zur Strassen- oder Weggrenze einhalten. Sie sind so unter Schnitt zu halten, dass sie nicht in den Strassen- oder Wegraum hineinragen.

⁴ Landwirtschaftliche Kulturen von über 60 cm Höhe haben zur Strassengrenze als Abstand die halbe Endhöhe, mindestens jedoch 90 cm einzuhalten. Bei der Bewirtschaftung darf der Verkehr nicht beeinträchtigt werden.

⁵ Entlang Aussichts- oder Uferwegen kann die Höhe oder die Dichte von Bepflanzungen beschränkt werden.

StrWG: § 43

¹ *Lichtdurchlässige, Durchsicht gewährende Einfriedungen bis 1,5 m Höhe dürfen an die Strassen- oder Weggrenze gestellt werden. Andere Einfriedungen, Mauern bis 1,5 m Höhe sowie Böschungen müssen einen Abstand von 60 cm zur Strassen- oder Weggrenze einhalten. Sie dürfen das Orts- oder Landschaftsbild nicht stören und müssen so beschaffen sein, dass die Verletzungsgefahr möglichst klein ist. Vorbehalten bleiben § 40 Absatz 3 und § 47 Absatz 2.*

² *Höhere Einfriedungen von Mauern müssen um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden.*

StrWG: § 44

¹ *Der Abstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen beträgt 4 m von der Grenze, gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen 3 m.*

² *Der Abstand unterirdischer Bauten kann mit Bewilligung der Departementes oder der Gemeindebehörde bis auf 50 cm herabgesetzt werden.*

³ *Vorbehalten bleiben durch Baulinien festgelegte Abstände.*

StrWG: § 45

¹ *Unbewohnte Kleinbauten oder kleinere Anlagen dürfen mit Bewilligung der Gemeindebehörde bis an die Strassen- oder Weggrenze gestellt werden, soweit die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.*

² *Vorbehalten bleiben § 40 Absatz 3 und § 46 sowie Bestimmungen der Gemeinden über besondere Baulinien.*

StrWG: § 46

¹ *Zu- und Wegfahrten bei Abstellplätzen für Motorfahrzeuge an öffentlichen Strassen und Wegen sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit dauernd gewährleistet ist.*

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.*

StrWG: § 47

¹ *Wo keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und die Sicherheit es zulässt, können die Gemeindebehörden oder das Departement Ausnahmen von Vorschriften gemäss § 40 Absatz 3 sowie den Bestimmungen der §§ 42, 43, 44 und 46 bewilligen. Bewilligungen der Gemeindebehörden von Ausnahmen im Bereich von Kantonsstrassen oder -wegen sowie im Rahmen der §§ 44 und 46 bedürfen der Genehmigung durch den Kanton.*

² *Wo die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer es erfordert, namentlich in Kurven und bei Kreuzungen, kann bei Kantonsstrassen oder -wegen der Kanton und bei Gemeindestrassen oder -wegen die Gemeindebehörde weitergehende Beschränkungen verfügen.*

4. AUSZÜGE AUS DEM GESETZ ÜBER FLUR UND GARTEN (FLGG)

FIGG § 3

¹ Für Bauten und Anlagen im Sinne des Planungs- und Baugesetzes gelten die baurechtlichen Bestimmungen sowie das baurechtliche Verfahren des Kantons und der Ortsgemeinde.

² Für tote Anlagen, die keine baurechtlichen Vorschriften unterliegen, gilt ein Grenzabstand von mindestens der Hälfte der Höhe. Vorbehalten bleibt § 4.

FIGG: § 4

¹ Licht- und luftdurchlässige tote Einzäunungen bis zu einer Höhe von 1,20 m im Baugebiet oder bis zu einer Höhe von 1,50 m ausserhalb des Baugebietes dürfen an die Grenze gestellt werden.

² Für höhere Einzäunungen dieser Art beträgt der Grenzabstand mindestens die Hälfte der Höhe, welche die Masse nach Absatz 1 überragt.

³ Massive Sockel solcher Einzäunungen dürfen höchstens 0,30 m hoch sein.

FIGG: § 5

¹ Bäume, Sträucher, Hecken, Lebhäge und ähnliche Pflanzungen sowie mehrjährige landwirtschaftliche Kulturen dürfen nie höher gehalten werden als das Doppelte ihres Grenzabstandes.

² Beträgt der Grenzabstand mindestens 10 m, besteht keine Beschränkung der Höhe.

FIGG: § 7

¹ Beim Messen des Grenzabstandes ist der grenznächste Punkt massgebend, an dem das Objekt aus dem Boden tritt.

² Hervortretende Wurzeln oder Wurzelansätze hochstämmiger Bäume sind nicht zu berücksichtigen.

FIGG: § 20

¹ Gegenüber Flurstrassen gelten die Abstandsvorschriften des Gesetzes über Strassen und Wege sinngemäss.

² Sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann die Flurkommission Ausnahmen bewilligen.

³ Im Bereich von Kreuzungen, Kurven oder Zufahrten kann die Flurkommission weitgehende Beschränkungen anordnen, sofern die Sicherheit dies erfordert.