

<p>Gemeinde Barga</p> <p>Bauordnung 1993</p>	<p>schwarze Schrift = best. Bauordnung/neuer Inhalt grüne Schrift = Musterbauordnung blaue Schrift = Reaktion auf Vorprüfung violette Schrift = Reaktion auf Einwendungsverfahren</p> <p>Gemeinde Barga</p> <p>Bauordnung (BauO) 2016: Gemeindeversammlung</p>
	vom ...
	Gestützt auf Art. 6 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, BauG) vom 1. Dezember 1997 erlässt die Gemeinde Barga die nachstehende Bauordnung:
<p>A. Allgemeine Bestimmungen</p>	<p>I. Allgemeine Bestimmungen</p>
	<p>Art. 1 Zweck</p>
<p>Die Bauordnung erstrebt</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine zweckmassige und haushälterische Nutzung des Bodens, - eine geordnete Besiedlung und ausgewogene bauliche Entwicklung, - den Schutz des Orts- und des Landschaftsbildes, - die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner. 	<p>Die Bauordnung bezweckt insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - die haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens - die geordnete Besiedlung und eine ausgewogene bauliche Entwicklung - die optimale Erschliessung der Bauzonen - den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes - die Erhaltung vielfältiger Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen.
<p>Art. 1 Rechtsquellen, Rechtssätze von Bund, Kanton und Gemeinde</p>	<p>Art. 2 Rechtsquellen</p>

<p>1 Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Bargaen aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.</p> <p>2 Sie Gemeinde Bargaen erlässt folgende Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Bauordnung mit Zonenplan, - die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen des Gemeinderates, - Baulinien- und Quartierpläne mit besonderen Vorschriften nach Massgabe des kantonalen Baugesetzes, - Inventare über Schutzzonen und Schutzobjekte gemäss kantonalem Natur- und Heimatschutzgesetz. 	<p>Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Bargaen erlassenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.</p>
<p>II Geltungsbereich</p>	
<p>Art. 2 Grundsatz</p>	<p>Art. 3 Geltungsbereich</p>
<p>1 Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Bargaen.</p> <p>2 Sie findet Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus, auf Parzellierungen sowie auf Veränderungen der Landschaft.</p>	<p>Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Bargaen.</p>
<p>D Verschiedene Bestimmungen</p>	
<p>I. Baubewilligung</p>	
<p>Art. 48 Bewilligungsverfahren und -pflicht</p>	<p>Art. 4 Baubewilligungspflicht und Verfahren</p>
<p>1 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.</p> <p>2 Der Baubewilligung bedürfen insbesondere:</p> <p>a) die im Baugesetz aufgezählten Massnahmen.</p>	<p>1 Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach Art. 54 und Art. 58 ff. des kantonalen Baugesetzes.</p> <p>2 In der Ortsbildschutzzone sind ausserdem bewilligungspflichtig: Ersatz von Fenstern, Aussenanstriche mit neuer Farbgebung, Neueindeckung von Dä-</p>

<p>b) der Abbruch von Bauten, Fassadenrenovierungen sowie, in der Dorfkernzone, Neueindeckungen von Dächern, Fenster- und Türerneuerungen, Farbgebung.</p> <p>c) Terrainveränderungen, wie z.B. Auffüllungen, Abgrabungen, Eröffnung oder Erweiterung von Kies- und andern Gruben. d) die Errichtung von Stützmauern, Jauchegruben, usw. Bauordnung Barga</p> <p>e) Deponien, Materialaufstapelungen, wie z.B. Autoablagerungsplätze und Altmateriallager</p> <p>f) Wintergärten, Aussenantennen, Sonnenkollektoren und ähnliche nach aussen in Erscheinung tretende Vorrichtungen. Reklamen, Schaukästen und Selbstbedienungsautomaten</p> <p>h) Parzellierungen und Ausnützungsübertragungen innerhalb der Bauzone.</p> <p>i) Anlagen zur Nutzung von Boden- und Luftwärme.</p> <p>k) Erstellung oder Aenderung von Anlagen, welche Emissionen verursachen.</p> <p>3 Sämtliche Baugesuche sind beim Gemeinderat einzureichen. Sie müssen die einzureichenden Unterlagen gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes und einen Umgebungsgestaltungsplan enthalten.</p>	<p>chern sowie die Umgebungsgestaltung.</p>
<p>Art. 49 Bedingungen und Auflagen</p>	
<p>1 Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit dies zur Sicherung des gesetzmässigen Zustandes erforderlich ist.</p> <p>2 Die von öffentlichen und privaten Organisationen aufgestellten Normen und Richtlinien können vom Gemeinderat allgemein oder bei der Erteilung von bestimmten Baubewilligungen ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.</p>	<p><i>[im BauG abschliessend geregelt]</i></p>
<p>Art. 50 Vorentscheid</p>	
<p>1 Vorfragen, an deren Klärung ein erhebliches Interesse besteht, können dem Gemeinderat zum Vorentscheid unterbreitet werden. Ein solcher bindet den Gemeinderat nur, wenn die Verhältnisse gleich bleiben und nur auf die Dauer eines Jahres und unter Vorbehalt von Einsprachen und Rekursen im ordentlichen Bewilligungsverfahren.</p> <p>2 Die Bestimmungen über die Baubewilligung gemäss kantonalem Baugesetz finden entsprechend Anwendung. Gegen den Vorentscheid stehen die gleichen Rekursmittel offen wie gegen den Entscheid über ein Baugesuch.</p>	<p><i>[im BauG abschliessend geregelt]</i></p>

Art. 51 Ausnahmegewilligung	
<p>1 Für Ausnahmegewilligungen gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.</p> <p>2 Gesuche zur Erteilung von Ausnahmegewilligungen sind beim Gemeinderat einzureichen. Dieser leitet solche mit einem Antrag an die zuständigen kantonalen Instanzen weiter.</p>	<i>[im BauG abschliessend geregelt]</i>
Art. 53 Baukommission	Art. 5 Zuständige Behörde
<p>1 Der Gemeinderat kann nach Bedarf eine Baukommission bestellen. Die Baukommission beurteilt Baugesuche und stellt dem Gemeinderat Antrag.</p>	<p>1 Baubewilligungsbehörde ist mit Ausnahme der in Abs. 4 und Art. 57 des kantonalen Baugesetzes aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat. Die Zuständigkeit für Brandschutzanordnungen richtet sich nach Art. 9a des kantonalen Brandschutzgesetzes.</p> <p>2 Baugesuche sind beim Gemeinderat einzureichen. Umfang und Beilagen der Baugesuche richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 58).</p> <p>3 Die Prüfung der Baugesuche erfolgt durch das Baureferat.</p> <p>4 Das Baureferat kann die Bewilligung für kleine Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren gemäss kantonalem Baugesetz (Art. 70) bewilligt werden können, erteilen.</p> <p>5 Der Gemeinderat kann nach Bedarf eine Baukommission bestellen. Die Baukommission beurteilt Baugesuche und stellt dem Gemeinderat Antrag.</p>
Art. 52 Rechtsschutz	Art. 6 Rechtsschutz
<p>1 Gegen Beschlüsse des Gemeinderats im Vollzug der Bauordnung kann innert 20 Tagen von der schriftlichen Zustellung an gerechnet, beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen Rekurs erhoben werden.</p> <p>Die Rekurschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten und unterzeichnet sein. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen.</p>	<p>1 Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.</p> <p>2 Baurechtliche Entscheide des Baureferats können von den Berechtigten innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Gemeinderat mit einer Einsprache angefochten werden.</p> <p>3 Gegen Entscheide des Gemeinderates in Bausachen können die Berechtigten gemäss Art. 16 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG) innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen schriftlich und begründet Rekurs erheben.</p> <p>4 Privatrechtlich begründete Einsprachen gegen ein Bauvorhaben sind innert 20 Tagen ab Erhalt des Baurechtsentscheides zur Erwirkung eines Bauverbo-</p>

	tes schriftlich beim zuständigen Richter zu erheben.
Art. 55 Baukontrollen	Art. 7 Baukontrollen
<p>1 Dem Baureferenten bzw. Kanalisationsreferenten sind rechtzeitig zur Kontrolle schriftlich anzuzeigen:</p> <p>a) Die Errichtung des Schnurgerüsts unter Angabe des Höhenfixpunktes. b) die Erstellung von Kanalisations- und Wasseranschlüssen an die öffentlichen Leitungen vor dem Eindecken. c) die Erstellung der Fundamente. d) die Vollendung des Rohbaues. e) die Fertigstellung der Baute und den vorgesehenen Bezugstermin.</p>	<p>1 Die Baupolizei ist zuständig für die Baukontrollen. 2 Die Bauherrschaft hat der Baupolizei rechtzeitig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden</p> <p>a) Errichtung Schnurgerüst unter Angabe des Höhenfixpunktes b) Erstellung von Kanalisations- und Wasseranschlüssen an die öffentlichen Leitungen vor dem Eindecken c) Fertigstellung Rohbau d) Bauvollendung und den vorgesehenen Bezugstermin</p>
Art. 45 Bezugskontrolle	
<p>1 Wohn- und Arbeitsräume in Neu-, An- und Umbauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken, ein gefahrloser und sauberer Zugang vorhanden und sie vom Baureferenten als bezugsfähig erklärt worden sind.</p>	
	Art. 8 Gebührenpflicht
	<p>1 Baurechtliche Entscheide sind gebührenpflichtig nach Massgabe der Beitrags- und Gebührenordnung. 2 Wo die Prüfung von Baugesuchen den Beizug von Sachverständigen oder die Anordnung von Untersuchungen oder Expertisen erforderlich macht, hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller für die Kosten aufzukommen.</p>
	II. Planungsinstrumente
	Art. 9 Kommunale Planung

	<p>1 Im Rahmen des übergeordneten Rechts erlässt die Gemeinde den Zonenplan und Pläne über die Erschliessung des Baugebietes.</p> <p>2 Bei Bedarf erlässt der Gemeinderat Richtpläne, Quartier- und Baulinienpläne sowie Landumlegungspläne.</p> <p>3 Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 11 ff.).</p>
	Art. 10 Zonenplan
	<p>1 Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung fest (Grundnutzungs- und Schutzzonen).</p> <p>2 Den Nutzungszonen werden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss der Lärmschutz-Verordnung des Bundes zugeordnet.</p> <p>3 Der Zonenplan enthält Eintragungen zu überlagernden Zonen, linienbezogenen Festlegungen und Schutzobjekten.</p> <p>4 Der Zonenplan gibt Hinweise über Grund- und Quellwasserschutzzonen, Wald, Waldgrenzen nach statischem Waldbegriff, Hecken und Feldgehölze, Naturobjekte, Aussichtspunkte und rechtsgültige Quartierpläne.</p> <p>5 Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 11).</p> <p>6 Kleine Änderungen des Zonenplanes, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, können vom Gemeinderat nach schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren ohne Auflage und öffentliche Ausschreibung beschlossen werden.</p>
III. Überbauungsordnung	
Art. 25 Baulinien- und Quartierplan	Art. 11 Quartierpläne <i>[Baulinien im BauG abschliessend geregelt.]</i>

<p>1 Für die Aufstellung von Baulinien- und Quartierplänen gelten die Bestimmungen des kantonalen Bau- resp. Strassengesetzes. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören. Jeder Grundeigentümer kann aus wichtigen Gründen vom Gemeinderat die Aufstellung eines Baulinien- und Quartierplanes verlangen.</p>	<p>1 Der Gemeinderat erlässt im Rahmen von Art. 17 des kantonalen Baugesetzes Quartierpläne. 2 Im Quartierplan können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf nicht abgewichen werden. 3 Die zulässigen Abweichungen von Vorschriften über Gebäudemasse und Abstände sind in Art. 15 und 24 der Bauordnung zusammengestellt. Diese werden nur zugestanden, wenn gegenüber der Regelbauweise eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung erzielt wird. 4 Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten erarbeitet wurden, werden vom Gemeinderat erlassen und unterliegen den gleichen Verfahrensvorschriften wie amtliche Quartierpläne. 1 Für den Erlass und den Inhalt von Quartierplänen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes. 2 Grundeigentümer können dem Gemeinderat den Erlass eines Quartierplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen. 3 Bei Quartierplänen legt der Gemeinderat besondere situations- und objekt-spezifische Qualitätskriterien fest.</p>
<p>Art. 26 Gesamtüberbauung</p>	
<p>1 Als Gesamtüberbauung gelten mehrere, auf Grund eines Gestaltungsplanes projektierte Bauten, welche eine Einheit bilden und sich besonders gut in das Dorf- und Landschaftsbild einfügen. Rechte und Pflichten aus Gesamtüberbauungen können auf Anmeldung des Gemeinderates und auf Kosten der Gesuchsteller im Grundbuch angemerkt werden. 2 Die Mindestfläche für eine Gesamtüberbauung beträgt 2000 m². Zulässig sind nebst freistehenden Bauten auch Reiheneinfamilienhäuser. Treppensiedlungen sind untersagt. 3 In Gesamtüberbauungen kann von den Grenzabständen und den Gebäudelängen gemäss Art. 5 BauO abgewichen werden. 4 Die für die Zonen geltenden Ausnutzungsziffern gemäss Art. 5 BauO dürfen gesamthaft nicht überschritten werden. Für innerhalb des Areals gelegene Teilflächen kann der Gemeinderat eine um max. 0.1 höhere Ausnutzung bewilligen.</p>	<p><i>[keine gesetzliche Grundlage. Abweichungen von der Bauordnung können mit einem Quartierplan definiert werden]</i></p>

C. Allgemeine Bauvorschriften	III. Allgemeine Bauvorschriften
II. Stellung der Bauten	
Art. 30 Grenzabstand Mehrlängenzuschlag (siehe Anhang)	Art. 12 Definitionen und Messweisen <i>[Neu sind, soweit vorhanden, zwingend die Begriffe und Messweisen der IVHB anzuwenden (Anhang 1 der Bauordnung)]</i>
<p>1 Der nachbarliche Grenzabstand wird durch die Ueberbauungsmasse oder durch die besonderen Vorschriften der Quartierpläne festgelegt. Für die Grenzabstände gegenüber öffentlichem Grund gelten ausschliesslich die Baulinienpläne und, wo keine vorliegen, die Vorschriften des Baugesetzes.</p> <p>2 Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen äusserster Mauerflucht und Grenze.</p> <p>3 Kleinbauten sind eingeschossige An- und Nebenbauten, die keinen dauernden Aufenthalts-, Wohn- und Gewerbebezwecken dienen, mit höchstens 40 m² Grundfläche. Der Grenzabstand unter privaten Grundstücken beträgt für Kleinbauten 2.50 m gemessen ab äusserstem Bauteil.</p> <p>4 Misst die Projektion einer Gebäudeseite auf die Grenze mehr als 12 m, so ist der zonengemässe Grenzabstand gemäss Art. 5 BauO um 1/3 der Mehrlänge, jedoch auf höchstens 11 m, zu vergrössern. Kleinbauten werden in der Länge zur Hälfte angerechnet.</p> <p>5 Bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind, ist der zonengemässe Grenzabstand nur gegenüber einer ideellen Fassadenflucht einzuhalten. Einzelne Bauteile dürfen bis zum Mindestabstand gemäss kantonalem Baugesetz über die Fassadenflucht hinausragen, sofern flächenmässige Rückversetzungen erfolgen. Über die Fassadenflucht vorspringende Vorbauten wie Erker, Balkone oder Vortreppen dürfen bis zu 1,50 m über den jeweils vorgeschriebenen Grenzabstand hinausragen. Erker dürfen nicht breiter als 1/5, offene Balkone nicht breiter als 1/3 der Fassadenlänge sein. Vorbehalten bleibt Art. 32, Abs. 2 des kantonalen BauG. Dachvorsprünge dürfen den jeweils vorgeschriebenen Grenzabstand um maximal 1 Meter unterschreiten. Diese Bestimmung gilt nicht für Kleinbauten.</p>	Die in dieser Bauordnung verwendeten Baubegriffe und Messweisen sind im Anhang 1 zusammengestellt.
Art. 31 Gebäudeabstand (siehe Anhang)	<i>[Im BauG abschliessend geregelt. Siehe Anhang1 Kap. 7.2]</i>

<p>1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten. Er ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.</p> <p>2 Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.</p> <p>3 Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute nach altem Recht näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss der Gebäudeabstand gemäss Abs. 1 nicht eingehalten werden.</p> <p>4 Das Zusammenbauen an die Grenze ist gestattet, falls der Nachbar gleichzeitig baut, oder bereits eine Grenzmauer besteht. Zusammengebaute Gebäude gelten hinsichtlich Grenzabständen und Gebäudelängen als Einheit.</p>	
<p>Art. 32 Wald- und Gewässerabstand</p>	<p><i>[Im WaldG und BauG abschliessend geregelt.]</i></p>
<p>1 Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Wald richtet sich nach dem kantonalen Recht.</p> <p>2 Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Ufergehölzen, sofern diese nicht als Wald gelten, beträgt 1,5 m.</p> <p>3 Bauten und Anlagen haben von Gewässern, resp. deren vermarkten Grundstücksgrenzen, einen Abstand von mindestens 10 m aufzuweisen. Für Feldmiststöcke und dergleichen beträgt der Abstand 20 m.</p>	
<p>Art. 33 Geschosszahl und Gebäudehöhe (siehe Anhang)</p>	<p><i>[Messweise neu nur mit Höhenmassen. Im BauG abschliessend geregelt.]</i></p>
<p>1 Die Geschosszahl bezieht sich auf eine durchschnittliche Geschosshöhe von 3,0 m. Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Höhe jedes Gebäudeteils für sich gemessen. Als Geschoss zählt jedes Stockwerk, das ganz über dem gewachsenen Boden und unter der Dachhaut liegt.</p> <p>2 Nicht als Geschosse gelten:</p> <p>a.) Dachgeschosse mit Kniestockhöhen bis max. 1.0 m Höhe, b.) Untergeschosse, bei denen mehr als 60 % der Fassadenfläche unter dem gewachsenen Terrain liegt.</p> <p>3 Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen Dachgesimsen und dem gemittelten, gewachsenen Terrain auf der Seite mit dem tiefsten Geländeanschnitt.</p>	

<p>Als Dachgesims gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Fassade (Traufseite). 4 Die Firsthöhe darf die maximale Gebäudehöhe höchstens um 3 Meter überschreiten. 5 Die Terraingestaltung hat sich dem Geländeverlauf in der Umgebung anzupassen.</p>	
<p>Art. 35 Gebäudelänge (siehe Anhang)</p>	<p><i>[Im BauG abschliessend geregelt]</i></p>
<p>1 Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Kleinbauten werden dazugezählt. 2 Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden, bemisst sich die Gebäudelänge nach der rechtwinkligen Projektion auf eine Gerade in der Hauptrichtung der Fassade. 3 Die maximal zulässigen Gebäudelängen richten sich nach Art. 5 der BauO.</p>	
	<p>Art. 13 Stand der Technik</p>
	<p>1 Bauten und Anlagen sind nach dem Stand der Technik und der Baukunde zu erstellen. 2 Für den Brandschutz gelten die Richtlinien im Anhang zur Brandschutzverordnung. 3 Die von öffentlichen und privaten Organisationen wie zum Beispiel Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein (SIA), Vereinigung Schweiz. Strassenfachleute (VSS), Verband Schweiz. Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können in Ergänzung der Bestimmungen der Bauordnung im baurechtlichen Entscheid berücksichtigt und angewendet werden.</p>
<p>III. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</p>	
<p>Art. 36 Gestaltung. Einfügung</p>	<p>Art. 14 Einpassungsgebot und Unterhalt</p>
<p>1 Alle Bauwerke sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und in ihren Proportionen und baulichen Einzelheiten so zu gestalten, dass die Einheitlichkeit des Quartiers bzw. das Strassenbildes gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. 2 Für die Einordnung in das Quartier- und Strassenbild sind hauptsächlich</p>	<p>1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. 2 Zur Beurteilung einer guten Gesamtwirkung sind insbesondere massgeblich:</p>

<p>folgende Elemente massgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellung und Form des Gebäudes. - Gliederung und Gestaltung der Fassaden, Dächer und Dachuntersichten, Materialwahl und Farbgestaltung. - Eingänge, Ein- und Ausfahrten. - Umgebungsgestaltung, insbesondere die Begrenzung gegenüber dem Strassenraum und die Bepflanzung. <p>3 Die Farbgebung von Gebäuden und Dächern ist im Einvernehmen mit dem Gemeinderat festzulegen.</p> <p>4 Zur Beurteilung von Bauvorhaben können vom Gemeinderat weitergehende Gestaltungsunterlagen verlangt werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes; b) Gestaltung, Farbgebung von Fassaden und Dach; c) Gestaltung von Fassadenöffnungen wie Türen und Fenster, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Aussenräume und Vorgärten; d) Umfang, Art und Weise von Terrainveränderungen. <p>3 Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen oder Sachen gefährden noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen. Der Gemeinderat ist ermächtigt, die notwendigen Verfügungen zu erlassen.</p>
<p>Art. 37 Besondere Schutzmassnahmen</p>	<p><i>[durch Umsetzung im Zonenplan (Schutzobjekte, Schutzzonen) und den Bestimmungen in der BNO geregelt]</i></p>
<p>1 Der Gemeinderat ist ermächtigt, künstlerisch oder historisch wertvolle Bauten, Bauteile oder Stätten und für das Orts- und Landschaftsbild besonders charakteristische Bäume-, Baumgruppen und Gehölze unter Schutz zu stellen und hierfür besondere Schutzmassnahmen zu verlangen.</p> <p>2 Das Verfahren richtet sich im Übrigen nach den Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz.</p>	
<p>Art. 38 Dachformen, Dachaufbauten (siehe Anhang)</p>	<p>Art. 15 Dachformen, Dachaufbauten</p>
<p>1 Der Gemeinderat kann im Interesse eines einheitlichen Quartierbildes Vorschriften über die Dachform und die Eindeckung erlassen und die Anpassung an bestehenden Dachformen und -eindeckungen verlangen.</p> <p>2 Hauptbauten sind mit Satteldächern, in der Regel mit symmetrischer Dachneigung zu versehen. Bei Hauptbauten sind in der Wohnzone W2 auch andere Dachformen als Satteldächer zugelassen.</p> <p>Pult- und Flachdächer sind nur für An- und Nebenbauten, sowie Scheunen und Remisen gestattet.</p> <p>3 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>4 Dachaufbauten sind architektonisch gut zu gestalten und müssen sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Sie dürfen gesamthaft nicht länger als 1/3 der Fassadenlänge sein und nicht zusammenhängen. In der Ansicht gemessen, dürfen sie bis höchstens 1.0 m unter den First reichen und müssen mindestens um 1/8 der Fassadenlänge von den Seiten zurückversetzt sein.</p> <p>5 Dachflächenfenster oder Glasziegel sind zur Belichtung von Hausaufgängen,</p>	<p>1 Der Gemeinderat kann im Interesse eines einheitlichen Quartierbildes Vorschriften über die Dachform und die Eindeckung erlassen und die Anpassung an bestehenden Dachformen und -eindeckungen verlangen.</p> <p>2 Hauptbauten sind mit einem Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, oder Flachdach zu versehen. Andere Dachformen sind nicht zulässig. Giebeldächer sind in der Regel mit symmetrischer Dachneigung zu versehen.</p> <p>3 Mit einem Quartierplan sind zusätzlich zu den obgenannten Dachformen bei Hauptbauten auch Pultdächer zugelassen.</p> <p>4 Bei An- und Kleinbauten, sowie Scheunen und Remisen sind zusätzlich auch Pultdächer gestattet.</p> <p>5 Dacheinschnitte sind mit Ausnahme in der Dorfkernzone gestattet.</p> <p>6 Dachaufbauten sind architektonisch gut zu gestalten und müssen sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Sie dürfen gesamthaft nicht länger als 1/3 der darunterliegenden Fassadenlänge sein. In der Ansicht gemessen, dürfen sie bis höchstens 1.0 m unter den First reichen und müssen mindestens um</p>

<p>Estrichen, Bad-, Dusch- und Nebenräumen zulässig. Über die zulässige Fensterfläche pro Dachfläche entscheidet unter Beachtung von Art. 36 der Bauordnung der Gemeinderat.</p>	<p>1/8 der Fassadenlänge von den Seiten zurückversetzt sein. Über die zulässige Breite und Höhe sowie Anzahl von Dachaufbauten entscheidet unter Beachtung von Art. 14 der Bauordnung der Gemeinderat. In der Dorfkernzone gelten die Massvorschriften gemäss Art. 25. 7 Dachflächenfenster oder Glasziegel sind zur Belichtung zulässig und so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Über die zulässige Fensterfläche pro Dachfläche entscheidet unter Beachtung von Art. 14 der Bauordnung der Gemeinderat.</p>
	<p>Art. 16 Flachdächer</p>
	<p>Nicht genutzte neue oder umfassend sanierte und nicht genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 8° werden den Flachdächern gleichgestellt.</p>
<p>Art. 39 Antennen, Sonnenkollektoren</p>	<p>Art. 17 Aussenantennen</p>
<p>1 Technische Einrichtungen, wie Aussenantennen, Parabolspiegel und nach aussen in Erscheinung tretende Vorrichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind bewilligungspflichtig. Sie müssen so angeordnet werden, dass hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Auf geschützte Objekte ist besondere Rücksicht zu nehmen. 2 Im Versorgungsgebiet der Gemeinschaftsantenne sind Aussenantennen nicht gestattet. Der Hauseigentümer ist gehalten, an die Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.</p>	<p>In Gebieten mit überlagernder Ortsbildschutzzone kann der Gemeinderat in der Baubewilligung Auflagen bezüglich Standort, Abmessung und Farbgebung der Aussenantennen machen.</p>
<p>Art. 40 Umgebungsgestaltung / Terrainveränderung</p>	<p>Art. 18 Umgebungsgestaltung / Terrainveränderung</p>
<p>1 Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Terrainabsätze und Stützmauern sind zu vermeiden. 2 Im übrigen gelten die Vorschriften des Flur- und Strassengesetzes. 3 Bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall von Abfuhrgut sind auf privatem Grund, in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraumes, ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd freizuhalten.</p>	<p>1 Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Terrainveränderungen von mehr als 1.50 m über oder unter das massgebende Terrain sind nur zulässig, wenn sie sich organisch in das Gelände einfügen. Terrainabsätze und Stützmauern sind zu vermeiden. 2 Im übrigen gelten die Vorschriften des Flur- und Strassengesetzes und Art. 93 des Einführungsgesetzes zum ZGB. 3 Bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall von Abfuhrgut sind auf pri-</p>

	vatem Grund, in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraumes, ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrsgutes einzurichten und dauernd freizuhalten.
V. Autoabstellplätze und Kinderspielplätze	
Art. 47 Kinderspielplätze	Art. 19 Spiel- und Gemeinschaftsflächen
1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen sind besonnte Kinderspielplätze in ausreichender Grösse abseits vom Verkehr auf privatem Grund anzulegen. Dabei gilt als Richtlinie, dass der Kinderspielplatz mindestens 1/10 der gesamten Brutto-Bodenfläche ausmachen soll.	Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind nach Massgabe des Baugesetzes auf privatem Grund besonnte und vom Verkehr geschützte Spiel- und Gemeinschaftsflächen zu erstellen.
Art. 46 Autoabstellplätze	Art. 20 Parkplätze
1 Bei Neu- Und Umbauten sowie bei Zweckänderung baulicher Anlagen sind auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe Autoabstellplätze bereitzustellen. 2 Pro Wohnung ist mindestens ein Abstell- oder Garagenplatz bereitzustellen. Der Gemeinderat kann aus verkehrstechnischen Gründen zusätzliche Abstellplätze vorschreiben. Garagenvorplätze sind so anzulegen, dass das Fahrzeug vor der Garage Platz hat, ohne die öffentliche Verkehrsanlage in Anspruch zu nehmen. 3 Für gewerbliche und öffentliche Bauten bestimmt der Gemeinderat die Anzahl Parkplätze in der Regel gemäss den Richtlinien des Verbandes schweizerischer Strassenfachleute. 4 Oberflächenwasser von privaten Abstellplätzen und Zufahrten darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.	1 Bei Neubauten sowie Erweiterungen und Zweckänderungen, die zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden Abstellplätze für Fahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benutzung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen. 2 Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze für Fahrzeuge gelten folgende Richtgrössen: a) Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: 2.0 Parkplätze pro Wohneinheit (in der Dorfkernzone 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit). b) Bei Mehrfamilienhäusern: 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit. c) Bei Gewerbe- und Industriebauten gelten die Richtlinien des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS). 3 Der Gemeinderat kann die Zahl der Pflichtparkplätze innerhalb der überlagernden Ortsbildschutzzone um bis zu 50% verringern, falls die Ziele des Ortsbildschutzes die Errichtung der Parkplätze überwiegen. 4 Bei Mehrfamilienhäusern sind zu den Pflichtparkplätzen zusätzlich 15 % der Pflichtparkplätze für Besucher zu erstellen. Bruchteile sind aufzurunden. Der Gemeinderat kann das Erstellen einer unterirdischen Parkierungsanlage verlangen. Für Fahrräder, Motorfahrräder sowie Kinderwagen und dergleichen sind je nach Zweckbestimmung ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen.

Art. 41 Lager- und Ablagerungsplätze	<i>[mit Art. 14 BauO geregelt]</i>
<p>1 Lager- und Ablagerungsplätze sind zu verbieten, wenn sie</p> <p>a) hygienische und ruhige Wohnverhältnisse oder eine schützenswerte Umgebung beeinträchtigen.</p> <p>b) die Verkehrssicherheit, Grund- und Quellwasservorkommen oder ökologisch wertvolle Standorte gefährden könnten.</p> <p>c) ausserhalb von Bauzonen für den Ackerbau geeignete Flächen (Fruchtfolgefleichen) beanspruchen.</p> <p>2 Sie können gestattet werden, wenn durch geeignete Massnahmen wie Abschrankungen, Bepflanzungen oder technische Massnahmen die Beeinträchtigung vermieden wird.</p>	
Art. 34 Ausnützungsziffer (siehe Anhang)	<i>[keine Ausnützungsziffer mehr in der neuen BauO]</i>
<p>1 Die Ausnützungsziffer legt das Mass der baulichen Ausnutzung und die Baudichte innerhalb der einzelnen Zonen fest.</p> <p>2 Die Ausnützungsziffer bezeichnet das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.</p> <p>3 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:</p> <p>a) Alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, wie zum Beispiel zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen.</p> <p>b) Heiz-, Kohle-, Tank- und Energiespeicherräume.</p> <p>c) Maschinenräume für Lift-, Ventilation- und Klimaanlage.</p> <p>d) Gemeinschaftsbastelräume und -spielräume in Mehrfamilienhäusern, Hallenbäder und Saunas.</p> <p>e) Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.</p> <p>f) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen.</p> <p>g) Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen.</p> <p>h) Offene ein- und vorspringende Balkone.</p> <p>i) Wintergärten, verglaste Balkone und Veranden, sofern sie nicht beheizt sind.</p> <p>k) Unbeheizte Windfänge bei Hauseingängen bis 6 m² Fläche bei Einfamilien-</p>	

<p>häusern, bzw. 12 m² bei übrigen Bauten.</p> <p>4 Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenutzten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen. Zur anrechenbaren Landfläche kann zusätzlich die Hälfte der Fläche unterirdischer Garagen gezahlt werden, sofern die darüberliegende Fläche wieder begrünt wird.</p> <p>5 Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden gerechnet:</p> <p>a) Die für die Erschliessung notwendigen, öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p>b) Projektierte, öffentliche Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Vorfahren eingeleitet oder durchgeführt ist,</p> <p>c) Wald und Gewässer.</p> <p>6 Ausnutzungsübertragungen und nachträgliche Parzellierungen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates.</p> <p>Die nachträgliche Unterteilung eines Grundstückes berechtigt nicht zur Ueberschreitung der zulässigen Ausnutzung. Die zulässigen Ausnutzungsziffern dürfen nur dann überschritten werden, wenn auf angrenzenden Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Grundbucheintrag sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht. Dem Gemeinderat ist ein Nachweis über die noch mögliche Ausnutzung zu erbringen.</p>	
<p>Art. 3 Bauten nach altem Recht</p>	<p>Art. 21 Altrechtliche Bauten</p>
<p>1 Der Bestand alter Bauwerke, welche mit den neuen Vorschriften im Widerspruch stehen, bleibt gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes gewährleistet.</p>	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften nicht entsprechen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand geschützt.</p>
<p>IV. Schutz der Gesundheit</p>	<p><i>[mit Art. 14 BauO und sia-Normen geregelt]</i></p>
<p>Art. 42 Grundsatz</p>	
<p>1 Bauten, die zum Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, müssen den Anforderungen der Wohnhygiene und sachgerechten Tierhaltung voll entsprechen, Wohnbauten haben eine ausreichende Wärme-, Feuchtigkeits- und Schallisolation aufzuweisen. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen so angelegt sein, dass genügend Luft- und Lichtzutritt von aussen möglich ist. Für alle übrigen Räume kann auf künstliche Weise für eine hinreichende Beleuch-</p>	

<p>tung und Belüftung gesorgt werden.</p> <p>2 Bei innenliegenden Badezimmern und WC-Räumen ist eine Abluftanlage einzubauen.</p> <p>3 Ganz oder teilweise zerstörte Bauten und Anlagen sind beseitigen, wenn nicht innert angemessener Frist wieder auf- oder neu gebaut wird, oder unvollendete Bauten und Anlagen fertiggestellt werden.</p> <p>4 Bei Dächern ab 30° Neigung, die auf Strassen, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge obligatorisch.</p>	
<p>Art. 43 Immissionen (siehe Anhang)</p>	<p><i>[in LSV geregelt]</i></p>
<p>1 Bauten und Anlagen sind unzulässig, wenn aus ihrer bestimmungsgemässen Benützung schädliche oder lästige Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen auf die Umgebung zu erwarten sind, die mit der Zonenordnung und dem Charakter der Umgebung nicht vereinbar sind.</p> <p>2 Verursacht eine bestehende Baute oder Anlage übermässige Einwirkungen, ist der Betriebsinhaber oder der Grundeigentümer zu den notwendigen Vorkehrungen verpflichtet. Lassen sich die übermässigen Einwirkungen nicht beheben oder auf das in der betreffenden Zone zumutbare Mass beschränken, ist die Benützung oder der Betrieb einzustellen.</p> <p>3 Vorbehalten bleiben weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften und die Bestimmungen des Privatrechts über den Schutz vor übermässigen Einwirkungen.</p> <p>4 Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen zu den Bereichen des Baugebietes ist aus Art.5 BauO ersichtlich.</p>	
<p>Art. 44 Konstruktion und Unterhalt der Bauten</p>	<p><i>[mit Art. 13 und 14 BauO geregelt]</i></p>
<p>1 Alle Bauwerke sind nach den Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten. Bauwerke haben der Sicherheit von Menschen in jeder Hinsicht zu genügen.</p> <p>2 Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, Lagerplätzen und dergleichen.</p> <p>3 Der Gemeinderat ist ermächtigt, die notwendigen Verfügungen zu erlassen.</p>	
<p>I. Baulanderschliessung</p>	

Art. 27 Erschliessung	Art. 22 Erschliessung und Beiträge
<p>1 Die Neuanlage und die Korrektur öffentlicher Verkehrsanlagen gemäss Strassenrichtplan Kanalisationen und Werkleitungen werden durch die Gemeinde ausgeführt. Sie sorgt für deren rationelle und koordinierte Ausführung.</p> <p>2 Ueber den Zeitpunkt der Ausführung von Strassen-, Kanal- und Leitungsbauten entscheidet der Gemeinderat bzw. die Gemeindeversammlung. Die Grundeigentümer sind zu orientieren.</p> <p>3 Die Kosten der Erschliessung des durch den Zonenplan festgelegten Hausgebietes werden durch die Gemeinde und die Grundeigentümer getragen. Massgebend für die Kostenteilung ist die Beitragsverordnung der Gemeinde Barga.</p>	<p>1 Beiträge und Gebühren, welche Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, sind in der kommunalen Beitrags- und Gebührenordnung geregelt.</p> <p>2 Der Gemeinderat kann im Rahmen des übergeordneten Rechts die vorzeitige Erschliessung durch Private bewilligen.</p>
Art. 28 Vorzeitige Erschliessung	<i>[in Art. 22 BauO geregelt]</i>
<p>1 Auf Grundstücken in der Bauzone, die einer späteren Erschliessungsetappe zugewiesen sind, dürfen Bauten nur errichtet werden, wenn der Bauherr die Erschliessung des Grundstückes auf eigene Rechnung und nach den Vorschriften der Gemeinde ausführt. Der Bauherr hat auch die Kosten für die Schaffung der erforderlichen Erschliessungsvoraussetzungen wie Quartier- und Baulinienpläne, Baulandumlegungen etc. zu tragen.</p>	
Art. 29 Baureife	<i>[im BauG abschliessend geregelt]</i>
<p>Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist baureif, wenn</p> <p>a) es erschlossen ist und</p> <p>b) es nach Grösse und Form für eine zonengemässe Ueberbauung geeignet ist und eine allenfalls nötige Baulandumlegung oder Grenzberichtigung nicht erschwert wird.</p> <p>c) bei grösseren, zusammenhängenden, unüberbauten Gebieten ein Quartier- oder Gestaltungsplan vorliegt.</p>	
B. Nutzungsordnung	IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften

1. Zonenplan	Art. 23 Zoneneinteilung und Zonenplan
Art. 4 Zoneneinteilung	Das Gebiet der Gemeinde Bargaen wird folgenden Nutzungen zugewiesen:
<p>1 Das Gemeindegebiet Bargaen wird durch den Zonenplan wie folgt aufgeteilt:</p> <p>a) Zonen des Baugebietes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dorfkernezone DK - Wohnzone 2-geschossig - Gewerbezone - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - Weilerzone Oberbargaen - Zone für Grenzübergangsbauten <p>b) Zonen des Nichtbaugebietes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftszone - Materialabbau- und Deponiezone MA/MD - Naturschutzzone - Gewässer <p>c) Ueberlagernde Zonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ortsbildschutzzone - Landschaftsschutzzone - Grund- und Quellwasserschutzzone - Bauland-Reservezone <p>d) Informationen, weitere Gebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> - Archäologische Schutzzone - Wald - Aussichtsbunkte - Verkehrsflächen - Naturobjekte <p>2 Die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen sind im Plan 1 : 5000 festgelegt. Dieser Plan ist Bestandteil der Bauordnung und liegt in der Gemeinderatskanzlei öffentlich auf.</p> <p>3 Für das Baugebiet gelten die Abgrenzungen des Situationsplanes im Mass-</p>	<p>1. Bauzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dorfkernezone DK - Wohnzone WZ - Arbeitszone A1 A4 - Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA - Zone für Grenzübergangsbauten GzB - Reitzzone mit Hochbauten RAH - Strassenzone Str <p>2. Nichtbauzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftszone LW - Weilerzone Wei - Materialabbauzone MA - Strassenareal StrA <p>3. Schutzzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naturschutzzone kommunal/übergeordnet Nk/Nü - Gewässer G <p>4. Überlagernde Zonen</p> <ul style="list-style-type: none"> - BLN-Gebiet BLN - ERS-Gebiet ERS - Landschaftsschutzzone LS - Überlagernde Naturschutzzone kommunal/übergeordnet UNk/UNü - Überlagernde Ortsbildschutzzone OS - Überlagernde Reservezone URes - Archäologische Schutzzone AS - Quartierplanpflicht Qu - Naturgefahrenzonen NGZ (G1-G4) <p>5. Linienbezogene Festlegungen</p>

<p>stab 1 : 2000, für die Weilerzone Oberbargen und für die Zone für Grenzübergangsbauten diejenigen des Situationsplanes 1 : 1000.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gewässerabstandslinie - Bachverlauf offen - Bachverlauf eingedolt <p>6. Schutzobjekte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltenswerte Bauten Schützenswerte Bauten von kantonaler Bedeutung A (sehr wertvoll) - Erhaltenswerte Bauten Schützenswerte Bauten von kommunaler Bedeutung B (wertvoll) <p>7. Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grund- und Quellwasserschutzzone GWS - Wald W - Hecke, Feldgehölze HFg - Baulinie Verkehr - Waldgrenze nach statischem Waldbegriff - Naturobjekt NO - Aussichtspunkte Ap - Quartierpläne rechtsgültig Qur 																																			
<p>II. Zonenvorschriften</p>																																				
	<p>Art. 24 Überbauungsmasse</p>																																			
<p>1 Für die einzelnen Zonen gelten folgende Überbauungsmasse:</p>	<p>Für die einzelnen Zonen gelten folgende Überbauungsmasse. Im Quartierplan gelten die in Klammer gesetzten Masse In Quartierplänen gelten die in Klammer gesetzten maximalen Überbauungsmasse. Sind keine Masse definiert, so gelten diejenigen der Regelbauweise:</p> <table border="1" data-bbox="1108 1125 2054 1332"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Bezeichnung</th> <th colspan="8">Zonenarten</th> </tr> <tr> <th>DK¹</th> <th>WZ</th> <th>A¹</th> <th>ZöBA</th> <th>GzB</th> <th>RAH</th> <th>LW</th> <th>Wei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Min. Grenzabstand</td> <td>3.5m</td> <td>5.0m</td> <td>6.0m ²</td> <td>ⓐ</td> <td>5.0m</td> <td>3.5m</td> <td>5.0m</td> <td>5.0m</td> </tr> <tr> <td>Min. Gebäudeabstand</td> <td colspan="8">(siehe Anhang 1, Art. 7.2)</td> </tr> </tbody> </table>	Bezeichnung	Zonenarten								DK ¹	WZ	A ¹	ZöBA	GzB	RAH	LW	Wei	Min. Grenzabstand	3.5m	5.0m	6.0m ²	ⓐ	5.0m	3.5m	5.0m	5.0m	Min. Gebäudeabstand	(siehe Anhang 1, Art. 7.2)							
Bezeichnung	Zonenarten																																			
	DK ¹	WZ	A ¹	ZöBA	GzB	RAH	LW	Wei																												
Min. Grenzabstand	3.5m	5.0m	6.0m ²	ⓐ	5.0m	3.5m	5.0m	5.0m																												
Min. Gebäudeabstand	(siehe Anhang 1, Art. 7.2)																																			

Zone	Grenzabstand minimal	Geschosszahl	Gebäudehöhe	Ausnutzungsziffer	Gebäuelänge	Empfindlichkeitsstufe	Max. Gebäudelänge	35.0m (50.0 m)	28.0m (35.0 m)	50.0m	Keine	35.0m	Keine ⁴	Keine ⁴	Keine ⁴	
DK *	5 m	2	-	0.7	35 m	III										
W2	5 m	2	Max. 6 m	0.5	28 m	II										
G	6 m	3	Max. 9 m **	0.7 **	35 m **j	III										
öB	5 m	2	Max. 6 m		40 m	II										
WL	5 m	3	Max. 9 m **	0.7 **	35 m **	III										
GzB	5 m	3	Max. 9 m	0.7	35 m	III										
<p>* Beschränkung nur für Neubauten. für Alt- resp. Ersatzbauten richten sich die Ueberbauungsmasse nach der bestehenden ortstypischen Bausubstanz. ** Für reine, freistehende Wohnbauten gelten die Ueberbauungsmasse der Wohnzone W2</p>							<p>Max. Traufseitige Fassadenhöhe / Max. Fassadenhöhe für Talfassade bei Flachdachbauten</p>	7.5m (9.5m)	7.0m (9.5m)	9.0m ⁴	Keine	9.0m	9.0m ⁴	9.0m ⁴	9.0m ⁴	
							Max. Gesamthöhe	12.0m (15.0 m)	11.0m (14.0 m)	12.0m	Keine	12.0m	12.0m	12.0m ⁵	12.0m	
							Max. Gesamthöhe für Flachdachbauten	-	9.5m	11.0m ⁴	Keine	11.0m	11.0m	-	-	
							Empfindlichkeitsstufe (ES)	III	II	III	II	III	III	III	III	
							<p>1 Beschränkungen nur für Neubauten. Grundsätzlich haben sich Neubauten in den Ausmassen an die sie umgebenden Bauten anzupassen. Für Alt- resp. Ersatzbauten richten sich die Überbauungsmasse nach der bestehenden ortstypischen Bebauung. In der Dorfkernzone sind keine Flachdachbauten zulässig. 2 Für Gewerbebauten Bei Arbeitszonen unter sich kann der Grenzabstand auf 5.0m reduziert werden. 3 Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände. 4 Für reine freistehende Wohnbauten gelten die Überbauungsmasse der Dorfkernzone. 5 Silos max. 24m.</p>									
a) Zonen des Baugebietes							1. Bauzonen									

Art. 6 Dorfkernzone DK	Art. 25 Dorfkernzone DK
<p>1 Die Dorfkernzone DK ist bestimmt für die Erhaltung des Dorfbildes im ursprünglichen Charakter, die zweckdienliche Erneuerung, sowie die angemessene Erweiterung der bestehenden Bausubstanz.</p> <p>2 Die Dorfkernzone DK wird durch eine gemischte bauliche Nutzung geprägt. Es sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe zulässig.</p> <p>3 Mässig störend sind Betriebe, deren Auswirkungen sich im Rahmen ortsüblicher Gewerbe-, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe halten und deren Tätigkeit sich auf die übliche Arbeits- und Ladenöffnungszeiten beschränkt.</p> <p>4 Die bauliche Erneuerung bestehender Bauten hat im Rahmen der vorherrschenden Bauformen und -kuben, soweit sie das Ortsbild nicht negativ beeinflussen, und unter möglicher Schonung der bestehenden Bausubstanz zu erfolgen. Neubauten sind ästhetisch den Altbauten anzupassen und sorgfältig ins Dorfbild einzuordnen.</p> <p>5 Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit Ziegeleindeckung, vorzugsweise Tonziegel, gestattet. Eingeschossige An- und Nebenbauten können, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen, mit anderen Materialien eingedeckt werden.</p> <p>6 Der Ausbau der Dachgeschosse ist zulässig. Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und in der Regel in Form von Gauben auszuführen.</p> <p>7 Vor Erteilung einer Baubewilligung kann der Gemeinderat die Stellungnahme des kantonalen Amtes für Denkmalpflege einholen.</p>	<p>1 Die Dorfkernzone DK ist bestimmt für die Erhaltung des Dorfbildes im ursprünglichen Charakter, die zweckdienliche Erneuerung, sowie die angemessene Erweiterung der bestehenden Bausubstanz.</p> <p>2 Die Dorfkernzone DK wird durch eine gemischte bauliche Nutzung geprägt. Es sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe zulässig.</p> <p>3 Die bauliche Erneuerung bestehender Bauten hat im Rahmen der vorherrschenden Bauformen und -kuben, soweit sie das Ortsbild nicht negativ beeinflussen, und unter möglicher Schonung der bestehenden Bausubstanz zu erfolgen. Die verwendeten Oberflächenmaterialien und die Farbgebung sollen auf die vorhandenen orts- und gebäudetypischen Gegebenheiten Rücksicht nehmen.</p> <p>4 Projekte mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, sind zulässig, auch wenn dadurch die übrigen Gestaltungsbestimmungen der Dorfkernzonen nicht vollständig eingehalten werden. Für die Beurteilung sind Fachleute der Denkmalpflege und des Städtebaus beizuziehen.</p> <p>5 Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit einer ortsüblichen Dachneigung gestattet. Sie sind mit Tonziegeln oder anderem Ziegelmaterial, das in Farbe und Struktur dem vorherrschenden ortsüblichen Charakter entspricht, einzudecken mit Ziegeleindeckung, vorzugsweise Tonziegel, gestattet. Eingeschossige An- und Kleinbauten können, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen, mit anderen Materialien eingedeckt werden und eine andere Dachform aufweisen.</p> <p>6 Dachaufbauten sind architektonisch gut zu gestalten und müssen sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Sie dürfen gesamthaft nicht länger als 1/3 der Fassadenlänge sein und nicht zusammenhängen. In der Ansicht gemessen, dürfen sie bis höchstens 1.0 m unter den First reichen und müssen mindestens um 1/8 der Fassadenlänge von den Seiten zurückversetzt sein.</p> <p>7 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>8 Einzelne Dachflächenfenster bis zu einem Lichtmass von 0.7 m² sind zulässig.</p> <p>9 Der Ausbau der Dachgeschosse ist zulässig.</p> <p>10 Vor Erteilung einer Baubewilligung kann der Gemeinderat die Stellungnahme des kantonalen Amtes für Denkmalpflege einholen.</p> <p>11 Zum Charakter der Dorfkernzone gehören neben den Bauten auch die Gestaltung des Strassenraumes, der Vorgärten, Hofplätze und Grünräume.</p>

	Diese Bereiche sind mit Sorgfalt zu gestalten und sollen sich den dörflichen Verhältnissen anpassen.
Art. 7 Wohnzone W2	Art. 26 Wohnzone WZ
<p>1 Die Wohnzone W2 ist vor allem für Wohnbauten bestimmt. Zugelassen sind einzelne Ladengeschäfte und Kleingewerbe, sofern diese den Zweck der Wohnzone nicht beeinträchtigen.</p> <p>2 Als nicht störend gelten Betriebe mit Emissionen, die in ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p> <p>3 Bei Bauten am Hang darf talseits höchstens 1 Untergeschoss voll in Erscheinung treten. Bauten können allseits frei stehen oder bis zur maximalen Gebäudelänge aneinander gebaut werden.</p> <p>4 Das natürliche Terrain ist soweit als möglich beizubehalten. Terrainverschiebungen von mehr als 1 m über oder unter das gewachsene Terrain sind nur zulässig, wenn sie sich organisch in das Gelände einfügen. Stützmauern dürfen nur dann erstellt werden, wenn keine andere Möglichkeit besteht.</p>	<p>1 Die Wohnzone umfasst die vorwiegend für das ruhige Wohnen bestimmten Teile des Baugebietes.</p> <p>2 Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe wie Gewerbe, Dienstleistungen, Läden zugelassen, sofern sie das ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen.</p>
Art. 8 Gewerbezone G	Art. 27 Arbeitszone 4 A1
<p>1 Die Gewerbezone G dient der Ansiedlung gewerblicher und kleinindustrieller Bauten.</p> <p>2 Gewerbebetriebe haben sich bestmöglich ins Landschafts- und Ortsbild einzufügen und sind durch geeignete Farbgebung und Bepflanzung zu gestalten.</p> <p>3 Für Gewerbebauten unter sich kann der Gebäudeabstand bis auf 5 m verringert werden. Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung.</p> <p>4 Wohnbauten sind nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zugelassen.</p> <p>5 Flachdächer sind nur für Nebenbauten und technisch bedingte Dachaufbauten zulässig. Im Fall von freistehenden Wohnbauten gelten für diese die Zonenvorschriften der Wohnzone W2.</p>	<p>1 Die Arbeitszone 4 dient der Ansiedlung gewerblicher und kleinindustrieller Bauten.</p> <p>2 Arbeitsbetriebe haben sich bestmöglich ins Landschafts- und Ortsbild einzufügen und sind durch geeignete Farbgebung und Bepflanzung zu gestalten.</p> <p>3 In der Arbeitszone 4 sind nur mässig störende Nutzungen gemäss Empfindlichkeitsstufe III zugelassen.</p> <p>4 Reine Wohnbauten und Wohnungen für Betriebsinhaber oder aus betrieblichen Gründen an den Standort gebundenes Personal sind zulässig. Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.</p>
Art. 9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB	Art. 28 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA

<p>1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öB ist bestimmt für Bereiche, die bereits öffentlichen Zwecken dienen und die im Sinne des Baugesetzes für künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt sind.</p> <p>2 Die Bauten sind nach den allgemeinen Schutzbestimmungen Art. 42 ff BauO sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzugliedern.</p>	<p>1 Zonenzweck und Nutzung richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 9).</p> <p>2 Bei Bepflanzungen sind einheimische Arten zu bevorzugen.</p>
<p>Art.-11 Zone für Grenzübergangsbauten GzB</p>	<p>Art.-29 Zone für Grenzübergangsbauten GzB</p>
<p>1 In der Zone für Grenzübergangsbauten GzB sind Bauten zugelassen, welche im Zusammenhang mit der Zollabfertigung stehen. Es gelten die Zonenvorschriften der Gewerbezone.</p> <p>2 Wohnbauten sind nicht gestattet.</p>	<p>1 In der Zone für Grenzübergangsbauten GzB sind Bauten zugelassen, welche im Zusammenhang mit der Zollabfertigung stehen.</p> <p>2 Wohnbauten sind nicht zulässig.</p>
	<p>Art. 30 Reitzzone mit Hochbauten RAH</p>
	<p>1 Die Reitzzone dient der Erstellung und dem Betrieb von Gebäuden und Anlagen im Zusammenhang mit der Ausübung des Reit- und Pferdesports.</p> <p>2 Zulässig sind dem Zonenzweck dienende Hochbauten und Anlagen wie Stallungen, ebenerdige Dressur- und Reitplätze, Mist- und Jauchegruben, Abschränkungen und Zäune sowie Beleuchtungsmasten und betriebsnotwendige Parkplätze.</p> <p>3 Bei der Gestaltung dieser Bauten und Anlagen ist der Einpassung in die bestehende Überbauung sowie den Aspekten des Landschaftsschutzes besondere Beachtung zu verleihen.</p> <p>4 3 Reine Wohnbauten sind zulässig. Wohnungen sind nur für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal zulässig.</p>
<p>Art. 23 Verkehrsfläche V</p>	<p>Art. 31 Strassenzone Str</p>
<p>1 Die Verkehrsflächen V dienen dem fahrenden und ruhenden Verkehr. Verkehrsbauten und -anlagen sind gemäss den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zulässig.</p> <p>2 Der Strassenrichtplan der Gemeinde Bagen vom Dezember 1984 regelt die Klassierung der Strassen gemäss Strassengesetz.</p>	<p>1 Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.</p> <p>2 Sie dienen der Erschliessung des Siedlungsgebiets.</p>

	2. Nichtbauzonen
Art. 12 Landwirtschaftszone Lw	Art. 32 Landwirtschaftszone LW
<p>1 Die Landwirtschaftszone Lw dient ausschliesslich der landwirtschaftlichen Nutzung.</p> <p>2 Gestützt auf die Bestimmungen des Baugesetzes sind nur Bauten zulässig, die im Zusammenhang mit der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung stehen. Sie sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 sinngemäss.</p> <p>3 Hecken, Feldgehölze und Strauchgruppen sind durch die kantonale Gesetzgebung geschützt. Sie dürfen nicht gerodet, aber massvoll in räumlichen und zeitlichen Etappen zurückgeschnitten werden.</p>	<p>1 Zweck und Nutzung der Landwirtschaftszone richten sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG). In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, namentlich das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung.</p> <p>2 Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Dorfkernzone.</p> <p>3 Landwirtschaftliche Bauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>4 Für Silos gilt eine Gesamthöhe von dürfen höchstens 24 Meter hoch sein.</p>
Art. 10 Weilerzone Oberbargen WL	Art. 33 Weilerzone Wei <i>[erfüllt die Anforderungen an Weilerzone]</i>
<p>1 In der Weilerzone Oberbargen dürfen nur land- und forstwirtschaftliche Bauten errichtet werden.</p> <p>Für diese Bauten gelten die Zonenvorschriften der Gewerbezone G.</p> <p>2 Wohnbauten sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zugelassen. Sie unterstehen den Zonenvorschriften der Wohnzone-W2.</p>	<p>1 In der Weilerzone Oberbargen dürfen nur land- und forstwirtschaftliche Bauten errichtet werden.</p> <p>2 Wohnbauten sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zugelassen. Sie unterstehen den Zonenvorschriften der Dorfkernzone.</p>
Art. 13 Materialabbau- und Materialdeponiezone MA/MD	Art. 33 Materialabbauzone MA
<p>1 Die Materialabbau- und Deponiezone MA/MD bezeichnet Gebiete, in denen die Gewinnung und die Wiederauffüllung mit, respektive Ablagerung von inertem Material zulässig ist.</p> <p>2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für den ordnungsgemässen Betriebsablauf notwendig sind. Nach Beendigung der Auffüllung sind sie auf Kosten des Grundeigentümers zu entfernen.</p> <p>3 Die Auffüllung muss im Sinne des Natur- und Heimatschutzes sowie des Umwelt- und Gewässerschutzes erfolgen.</p> <p>4 Nach Beendigung der Nutzung sind Materialabbau- und Deponiebereiche der ursprünglichen Nutzung zurückzuführen und fachgerecht zu rekultivieren.</p>	<p>1 Die Materialabbauzone ist bestimmt für den Materialabbau (zum Beispiel Kies – und Grienabbau) – und insbesondere für den Kiesabbau und umfasst die eigentlichen Abbaugelände mitsamt den Wiederherstellungsflächen. Sie dient auch der Deponie von unverschmutztem Erd- und Felsmaterial (Auffüllung).</p> <p>2 Nach der Beendigung des Materialabbaus sind sämtliche Bauten und Anlagen, inklusive jener für die Wiederaufbereitung, auf Kosten des Abbauunternehmers zurückzubauen. Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für den ordnungsgemässen Betriebsablauf notwendig sind. Nach Beendigung der Auffüllung sind sie auf Kosten des Grundeigentümers zu entfernen.</p> <p>3 Der Abbau, die Auffüllung, Rekultivierung und Gestaltung müssen im Sinne des Umwelt- und Gewässerschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes</p>

	<p>erfolgen. Die Auffüllung muss im Sinne des Natur- und Heimatschutzes sowie des Umwelt- und Gewässerschutzes erfolgen.</p> <p>4 Die Wiederherstellung des Abbauggebietes hat nach genehmigten Plänen und Konzepten zu erfolgen, die integrierender Bestandteil der Abbaubewilligung sind. Mit Beendigung des Materialabbaus sind alle Bauten und Anlagen, inklusive der Bauten und Anlagen für die Wiederaufbereitung auf Kosten der Unternehmung zurückzubauen. Die Wiederherstellung hat nach genehmigten Plänen und Konzepten zu erfolgen.</p>
Art. 19 Bauland-Reservezone Rs	Art. 34 Reservezone Res
<p>1 Die Bauland-Reservezone Rs bezeichnet Gebiete, die entsprechend der baulichen Entwicklung und dem Baulandbedarf einer späteren Bauzone zugeführt werden können. Bis zur Einzonung wird dieses Gebiet der Landwirtschaftszone zugewiesen.</p> <p>2 Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.</p>	<p>1 Die Reservezone dient einer möglichen zukünftigen Erweiterung der Bauzone. Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die eine spätere Bauzonenerweiterung behindern oder verunmöglichen.</p>
	Art. 35 Strassenareal StrA
	<p>1 Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.</p> <p>2 Sie unterstehen den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.</p>
	3. Schutzzonen
Art. 14 Naturschutzzone Ns	Art. 36 Naturschutzzone kommunal/übergeordnet Nk/Nü
<p>1 Die Naturschutzzone Ns dient der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt.</p> <p>2 Die. auf die jeweilige Naturschutzzone abgestimmten Vorschriften werden nach den Bestimmungen des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes erlassen. Der Gemeinderat kann zusätzliche Schutzvorschriften erlassen. Vor der Inkraftsetzung sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.</p> <p>3 Alle Tätigkeiten und Einrichtungen, die das Schutzziel gefährden, sind untersagt.</p>	<p>1 Die Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung der unterschiedlichen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope. Die jeweiligen Schutzziele und Pflegemassnahmen werden im Naturschutzinventar definiert.</p> <p>2 Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.</p> <p>3 Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag oder mit einer Schutzverfügung geregelt.</p>

Art. 15 Gewässer Gw	Art. 37 Gewässer und Gewässerräume G
<p>1 Die Gewässer und ihre Ufer gelten als Schutzzonen im Sinne von Art. 17 Raumplanungsgesetz.</p> <p>2 Als Gewässer gelten alle Bäche, Kanäle, Weiher, Teiche und Versickerungen, offen oder eingedeckt, permanent oder temporär wasserführend. Die Gewässer und ihre Ufer sind geschützt. Jegliche Bewirtschaftung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig. Eine standortgerechte Uferbostockung ist von den Anstössern zu tolerieren.</p> <p>3 Zur Pflege der Gewässer, insbesondere zum periodischen und massvollen Zurückschneiden der Gehölze, sind die Grundeigentümer verpflichtet. Weitere Massnahmen müssen in einem objektspezifischen Reglement oder im Naturschutzinventar festgelegt werden.</p> <p>4 Ufervegetation, Wasserflora und in diesen Bereichen lebende Fauna dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>1 Gewässer und ihre Gewässerräume Ufer sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Vorschriften. Jegliche Bewirtschaftung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig. Es gelten die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.</p> <p>2 Die Gewässerabstandslinien legen die Abstände für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.</p> <p>3 Die im Zonenplan definierten eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Der Zugang zu den Leitungen muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.</p> <p>4 Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse sind die Gemeinden für Unterhalt und Pflege zuständig, in allen übrigen Fällen die Grundeigentümer.</p> <p>5 Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m2 gilt ein Abstand von mindestens 5 Metern ab Uferlinie</p>
c.) Überlagernde Zonen	4. Überlagernde Zonen
	Art. 38 BLN-Gebiet BLN
	<p>1 Das BLN-Gebiete umfasst die schutzwürdige Landschaft von nationaler Bedeutung gemäss Inventar des Bundes. Die Schutzziele sind im BLN-Inventar definiert.</p> <p>2 Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft und in die bestehende Siedlungsform einzupassen. Die Massstäblichkeit der Gebäude und die Einordnung in die bestehende Siedlungsform ist zu beachten wahren.</p> <p>3 Bauten und Anlagen sowie Nutzungen, die den Schutzziele zuwiderlaufen sind nicht zulässig.</p>
	Art. 39 ERS-Gebiet ERS

	<p>1 Das Engere Randenschutzgebiet bezweckt die Erhaltung einer artenreichen Flora und Fauna sowie den Schutz von Lebensräumen im Randengebiet. Störend wirkende technische Anlagen sind nicht zulässig. Natürliche oder kulturhistorisch wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Waldränder dürfen nicht begradigt werden.</p> <p>2 Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten im Übrigen die Vorgaben der kantonalen Richtplanung für das ERS-Gebiet.</p>
Art. 17 Landschaftsschutzzone Ls	Art. 40 Landschaftsschutzzone LS
<p>1 Die Landschaftsschutzzone Ls dient der Erhaltung der Landschaft in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.</p> <p>2 Massnahmen, die zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen, sind untersagt. Es dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen, Bachläufe nicht eingedeckt, Gehölze nicht gerodet, Einzelbäume nicht ohne Ersatz gefällt und Waldwiesen nicht aufgeforstet werden.</p> <p>3 Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet.</p> <p>4 Bauten und Anlagen, wenn sie nicht zur Wartung des Gebietes unbedingt notwendig sind, sind untersagt.</p>	<p>1 Die Überlagerung Landschaftsschutz bezweckt die dauernde Erhaltung dieser Landschaften in ihrer natürlichen oder kulturhistorischen Schönheit und Eigenart oder der Freihaltung von Aussichtslagen im Nichtsiedlungsgebiet.</p> <p>2 Die bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzung wird dadurch nicht berührt. Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind und dem Zweck der Überlagerung nicht widersprechen.</p> <p>3 Natürliche oder kulturhistorisch wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Wiesen dürfen nicht aufgeforstet und Waldränder nicht begradigt werden.</p>
	Art. 41 Überlagernde Naturschutzzone kommunal/übergeordnet UNK/UNü
	<p>1 Die überlagernde Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerter Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtiger Lebensraumverbund für seltene Tier- und Pflanzenarten. Die jeweiligen Schutzziele und Pflegemassnahmen werden im Naturschutzinventar definiert.</p> <p>2 Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderung sind verboten, soweit sie nicht mit den Schutzziele vereinbar sind.</p> <p>3 Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag oder mit einer Schutzverfügung geregelt. umfasst Schutzgebiete und Schutzobjekte von kantonalen und kommunalen Bedeutung samt zugehöriger Umgebungsfläche (Pufferzone). Sie dient der Wiederherstellung und Vernetzung naturnaher Lebensräume bedrohter Tiere und Pflanzen sowie dem Schutz naturnaher Landschaftsteile.</p> <p>2 Die jeweiligen Schutz- und Pflegemassnahmen sind im Naturschutzinventar gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) enthalten.</p>

	<p>4 Im Wald richtet sich der Schutz und die Pflege nach der Waldgesetzgebung und den Waldwirtschaftsplänen. richten sich Schutz und Pflege nach dem Waldwirtschaftsplan.</p> <p>5 Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzziele nicht widerspricht.</p>
Art. 16 Ortsbildschutzzone Ob	Art. 42 Überlagernde Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz) UOs
<p>1 Die Ortsbildschutzzone Ob bezweckt einen umfassenden Schutz der betreffenden Objekte und deren unmittelbaren Umgebung. Sie wird Bereichen der Dorfkernzone, sowie der Weilerzone Oberbargen überlagert. Der Abbruch von Bauten, die im Sinne der Denkmalpflege für das Ortsbild bedeutend sind, ist nur zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass deren Erhaltung nach Abwägung aller Interessen nicht möglich ist.</p> <p>2 Der Gemeinderat kann bei Aussenrenovationen die Freilegung von Riegel-fachwerken verlangen, wenn ein übergeordnetes Interesse dafür spricht.</p> <p>3 Dachaufbauten, Fenster, Türen, Fassaden und Wintergarten sind so zu gestalten, dass sie dem Gepräge des Ortsbildes entsprechen und sich in Art, Proportion, Unterteilung, Material und Farbe der näheren Umgebung der Bauten anpassen.</p> <p>4 Sämtliche Massnahmen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates. Vor Erteilung einer Baubewilligung holt dieser die Stellungnahme des kantonalen Amtes für Denkmalpflege ein.</p>	<p>1 Für das Ortsbild besonders bedeutsame Teile der Dorfkernzone sowie der Weilerzone sowie die Häusergruppierung Oberbargen gelten als Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz gemäss Art. 7 NHG).</p> <p>2 Bauten und deren Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten.</p> <p>3 Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein, sofern denkmalpflegerische Aspekte oder das Ortsbild tangiert sind.</p>
Art. 20 Archäologische Schutzzone As	Art. 43 Archäologische Schutzzone AS
<p>1 Die Archäologische Schutzzone As bezweckt, erkannte Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.</p> <p>2 Innerhalb dieser Zone sind Aushubarbeiten, Geländeänderungen und Erdbewegungen aller Art bewilligungspflichtig.</p> <p>3 Neue Bauvorhaben sind dem kantonalen Amt für Vorgeschichte frühzeitig anzuzeigen.</p>	<p>1 Die Bezeichnung archäologischer Schutzzonen bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.</p> <p>2 Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Zonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie durch den Gemeinderat frühzeitig zu melden.</p> <p>3 Der Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG).</p>
	Art. 44 Quartierplanpflicht Qu

	<p>1 In quartierplanpflichtigen Gebieten bildet ein rechtskräftiger Quartierplan Bestandteil der Baureife.</p> <p>2 Beantragt ein von einer Quartierplanpflicht betroffener Grundeigentümer einen Quartierplan, hat der Gemeinderat innert nützlicher Frist einen solchen öffentlich aufzulegen.</p>
	<p>Art. 45 Naturgefahrenzonen NGZ (G1-G4)</p>
	<p>1 Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete der Gefahrenkarte, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen.</p> <p>2 Die Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung G1) bezeichnet Gebiete mit erheblicher Gefährdung von Leben und Sachwerten. Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist verboten, ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr dienen. Um- und Anbauten sind möglich, wenn sie der Risikominimierung dienen. Bei Nutzungsänderungen, Wiederaufbau, Um- und Anbauten bei bestehenden Bauten sind nur möglich, wenn diese der Risikominimierung dienen und auf anderen Grundstücken nicht zu einer Erhöhung der Gefahr führen.</p> <p>3 Die Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung G2) bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung von Leben und Sachwerten. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass durch optimale Standortwahl, konzeptionelle Gestaltung und bauliche Massnahmen der Gefährdung Rechnung getragen wird. Die entsprechenden Angaben sind im Rahmen eines Objektschutznachweises zusammen mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.</p> <p>4 Die Gefahrenzonen gelb G 3 und weiss-gelb G4 (Restgefährdung) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonderrisiken gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.</p> <p>5 Der Bestandesschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 48 f.).</p> <p>6 Ausserhalb der Bauzonen gilt die Gefahrenhinweiskarte. Für Bauten und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt.</p>
	<p>5. Linienbezogene Festlegungen</p>

	Art 47 Gewässerabstandslinie/Bachverlauf offen, Bachverlauf eingedolt
	<p>1 Innerhalb der im Zonenplan 1:2'000 und 1:5'000 definierten Gewässerabstandslinien gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gesetzgebung. dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss-, Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Bauten und Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Grundnutzungszonen des Baugebietes bleiben bestehen und dürfen für die Ausnützung der anrechenbaren Grundstückfläche angerechnet werden.</p> <p>2 Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss genutzte Bauten und Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.</p> <p>3 Die im Zonenplan 1:2'000 und 1:5'000 definierten Bachverläufe offen bezeichnen die Gewässerachsen der offenen Gewässer.</p> <p>4 Die im Zonenplan 1:2'000 und 1:5'000 bezeichneten Bachverläufe eingedolt sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Der Zugang der Leitungen muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.</p> <p>5 Im Übrigen gelten Bewirtschaftungsbeschränkungen und Vorgaben gemäss den Umweltschutzgesetzgebungen.</p>
	5. Schutzobjekte
	Art. 46 Inventar der Baudenkmäler gemäss NHG Art. 6 und 8 Erhaltenswerte Bauten A, B
	<p>1 Erhaltenswerte Schutzwürdige Bauten sind klassifiziert und unterliegen zusätzlichen Vorschriften. Bauten mit der Einstufung A (sehr wertvoll/kantonale Bedeutung) und B (wertvoll/kommunale Bedeutung) sind im Zonenplan 1:2'000 und 1:5'000 gekennzeichnet und in der Inventarliste im Anhang 2 festgehalten.</p> <p>2 Klassifizierte Bauten dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungsmerkmale sind zu erhalten.</p> <p>3 Unterhaltsarbeiten an der Gebäudehülle sowie bauliche Veränderungen im Innern sind bewilligungspflichtig.</p> <p>4 Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung die Stellung-</p>

	nahme der kantonalen Denkmalpflege ein.
Art. 22 Aussichtspunkte Ap	
1 Aussichtspunkte Ap sind mit geeigneten Mitteln zu erhalten.	
Art. 24 Naturobjekte NO	
1 Der Schutz der Naturobjekte unterliegt dem kantonalen Recht.(S. kant. Gesetzgebung: Natur- und Heimatschutzgesetz NHG)	
d) Information	7. Hinweise
Art. 18 Grund- und Quellwasserschutzzone Gs	Art. 47 Grund- und Quellwasserschutzzone GWS
1 Die Grund- und Quellwasserschutzzonen Gs dienen dem Schutz der Trinkwasserfassungen. Die einzelnen Schutzbestimmungen sind in den entsprechenden Reglementen der Gemeinde Bagen festgelegt.	Die Überlagerung Grund- und Quellwasserschutzzone bezweckt den Schutz der bestehenden und geplanten Wasserfassungen. Es gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung von Bund und Kanton sowie der jeweiligen Schutzzonereglemente und Pläne (Grundwasserschutzzonen S1-S3).
Art. 21 Wald Wd	Art. 48 Wald W
1 Der Wald untersteht der eidgenössischen Forstgesetzgebung_ 2 Die im Zonenplan eingetragenen Waldränder sind nicht rechtsverbindlich.	1 Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Bauten und Anlagen sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig. 2 Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat, mit Ausnahme der statischen Waldgrenzen, nur informativen Charakter.
	Art. 49 Hecke, Feldgehölz HFg

	Die Darstellung der Hecken im Zonenplan hat nur informativen Charakter. Massgeblich ist das Naturschutzinventar/Heckenkataster. Inventarisierte Hecken sind geschützt und sachgerecht zu pflegen.
	Art. 50 Baulinie Verkehr
	Die im Zonenplan eingetragene Baulinie Verkehr bezeichnet den Mindestabstand von Bauten gegenüber von Verkehrsanlagen. Massgebend sind die Baulinienpläne.
	Art. 51 Waldgrenze nach statischem Waldbegriff
	Die im Zonenplan eingetragene Waldgrenze bildet die rechtskräftige Abgrenzung zwischen Wald und der Bauzone einer Nutzungszone nach Raumplanungsgesetz ab. Massgebend sind die Waldfeststellungspläne.
	Art. 52 Inventare nach NHG
	Änderungen der Inventare nach dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG-SH) bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung durch den Regierungsrat.
	Art. 50 Naturobjekte NO
	Der Schutz der Naturobjekte unterliegt dem kantonalen Recht (Siehe kant. Natur- und Heimatschutzgesetz NHG)
	Art. 51 Aussichtspunkte Ap
	Aussichtspunkte Ap sind mit geeigneten Mitteln zu erhalten.
II Aufsicht, Vollzug, Inkrafttreten	V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 54 Vollzug, Gebühren	Art. 53 Vollzug
<p>1 Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.</p> <p>2 Werden Bauten und Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, so hat der Gemeinderat die Einstellung der Arbeiten anzuordnen. Kann der Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, entscheidet der Gemeinderat über die Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes und setzt dem Grundeigentümer oder Bauherrn eine angemessene Frist zu Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Baute oder Anlage, nötigenfalls unter Androhung, die Arbeiten durch die Gemeinde auf Kosten des Verursachers ausführen zu lassen. Nicht vorschriftsgemäss durchgeführte Massnahmen sind auf Kosten des Pflichtigen durch den Gemeinderat beseitigen zu lassen.</p> <p>3 Der Gemeinderat kann einen Tarif für baupolizeiliche Leistungen sowie für die Benutzung von öffentlichem Grund bei der Ausführung von Bauarbeiten erlassen.</p>	<p>Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.</p>
Art. 56 Strafbestimmungen	Art. 54 Sanktionen
<p>Uebertretungen dieser Bauordnung oder der gestützt darauf erlassene Bauvorschriften, werden gemäss Baugesetz geahndet.</p>	<p>Die Übertretung der Vorschriften dieser Bauordnung und der darauf gestützten Verfügungen wird nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes (Art. 85 ff.) bestraft.</p>
	Art. 55 Übergangsbestimmung
	<p>Diese Bauordnung findet Anwendung auf Bauvorhaben und Planungen, über die der Gemeinderat bei In-Kraft-Treten dieser Bauordnung noch nicht rechtskräftig entschieden hat.</p>
Art. 57 Inkrafttreten	Art. 56 In-Kraft-Treten
<p>1 Diese Bauordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p> <p>2 Sie ersetzt die Bauordnung von 1963.</p>	<p>1 Diese Bauordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p> <p>2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 14. Dezember 1992, werden aufgehoben.</p>

