

Bau- und Nutzungsordnung der Einwohnergemeinde Merishausen



Gestützt auf Art. 6 des kantonalen Baugesetzes erlässt die Gemeinde Merishausen die nachstehende Bau- und Nutzungsordnung, wobei die darin in der männlichen Form aufgeführten Bezeichnungen für beide Geschlechter gelten.

Inhaltsverzeichnis

LISTE DER GESETZESERLASSE	4
Eidgenössische Erlasse	4
Kantonale Erlasse	4
Gemeindeerlasse	4
I. RECHTSGRUNDLAGEN	5
II. GELTUNGSBEREICH	5
III. PLANUNG	5
Art. 1 Ortsplanung	5
Art. 2 Erschliessungsplanung	5
IV. ERSCHLIESSUNG	6
Art. 3 Ordentliche Erschliessung	6
V. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	6
Art. 4 Baureife	6
Art. 5 Abstände	6
Art. 6 Geschoss- und Ausnützungsberechnung	7
Art. 7 Gebäude- und Firsthöhe sowie Gebäudelänge und Höhenlage	7
Art. 8 Bauweise	8
Art. 9 Gestaltung und Einfügung	8
Art. 10 Konstruktion und Unterhalt	8
Art. 11 Wärme-, Feuchte- und Schallschutz	8
Art. 12 Lärmschutz	9
Art. 13 Emissionen	9
Art. 14 Fahrzeugabstellplätze	9
Art. 15 Kinderspielplätze	9
Art. 16 Kehrriht	9
Art. 17 Sonnenkollektoren, Parabolspiegel, Stabantennen	10
Art. 18 Umgebung	10
Art. 19 Lagerplätze	10
VI. ZONENORDNUNG	10
Art. 20 Zoneneinteilung	10
VII. ZONENVORSCHRIFTEN	11
Art. 21 Kernzone K	11
Art. 22 Wohnzone W1	12
Art. 23 Wohnzone W1S	13
Art. 24 Wohnzone W2	14
Art. 25 Wohn- und Gewerbezone WG2	14
Art. 26 Wohn- und Gewerbezone WG3	14
Art. 27 Industriezone ID	15
Art. 28 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	15
Art. 29 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBAS	15
Art. 30 Landwirtschaftszone	15
Art. 31 Gewässer	16
Art. 32 Grund- und Quellwasserschutzzonen	16
Art. 33 Landschaftsschutzgebiet Randen	16
Art. 34 Naturschutzzonen	17
Art. 35 Naturschutzobjekte	17

Art. 36 Aussichtspunkte	17
Art. 37 Archäologische Fundstätten	17
Art. 38 Geologische Aufschlüsse	17
Art. 39 Erholungsgebiet/Spiel- und Lagerwiese	18
Art. 40 Materialabbau- und Ablagerungsgebiete	18
Art. 41 Einfriedungen	18
Art. 42 Wald	19
Art. 43 Camping	19
Art. 44 Verkehrsflächen	19
VIII. BAUBEWILLIGUNG UND VOLLZUG	19
Art. 45 Baubewilligungsverfahren	19
Art. 46 Bedingungen, Auflagen und Gebühren	19
Art. 47 Zuständigkeiten	20
Art. 48 Vollzug	20
Art. 49 Baukontrollen	20
Art. 50 Gebühren	20
IX. VERSCHIEDENES	20
Art. 51 Strafbestimmungen	20
Art. 52 Inkrafttreten und Aufhebung bisherigen Rechtes	21

LISTE DER GESETZESERLASSE

Ausser der Bauordnung sind insbesondere die folgenden Erlasse zu beachten. Die Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Hier sind nur die wichtigsten Gesetzeserlasse aufgeführt.

Eidgenössische Erlasse

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG)
- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG)
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Okt. 1963 (Schutzbautengesetz, BMG)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel (Arbeitsgesetz) vom 13. März 1964
- Verordnung über die Verhütung von Unfällen und Berufskrankheiten (Verordnung über die Unfallverhütung (VUV)) vom 19. Dez. 1983
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Okt. 1983
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dez. 1986 (LSV)
- Kostenstellenplan Barga - Längenberg A4

Kantonale Erlasse

- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997
- Verordnung zum Baugesetz (BauV) vom 15. Dez. 1998
- Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Schaffhausen vom 30. Okt. 1972
- Verordnung über den Brandschutz (Brandschutzverordnung) vom 9. August 1994
- Brandschutznorm VKF
- Brandschutzrichtlinien VKF
- Kantonales Waldgesetz vom 17. Febr. 1997
- Kantonale Waldverordnung (Kwv) vom 25. Nov. 1997
- Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27. Juni 1911 (EGZGB)
- Verordnung betreffend Unfallverhütung bei Bauten vom 30. Dez. 1961
- Strassengesetz vom 18. Febr. 1980
- Verordnung betreffend den Vollzug des Strassengesetzes vom 18. Febr. 1980 (Strassenverordnung) vom 23. Dez. 1980
- Verrechnungsansätze des Kant. Baudepartementes für Instandstellungsarbeiten im Strassengebiet
- Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Febr. 1968
- Verordnung über den Naturschutz (Naturschutzverordnung) vom 6. März 1979

Gemeindeerlasse

- Verordnung über die Kanalisationsanlagen der Gemeinde Merishausen vom 13. Dezember 1968
- Tarifordnung über die Abwasserbeseitigung vom 20. Januar 1993
- Reglement über Anlage, Betrieb und Verwaltung der Wasserversorgung vom 9. April 1991
- Reglement über die Abfallentsorgung sowie die Separatsammlungen vom 17. Januar 1995
- Beitragsverordnung der Gemeinde Merishausen vom 13. Dezember 1968
- Reglement über den Bau, Betrieb und Unterhalt der Gemeinschafts-Antennenanlage vom 14. März 1969
- Schutzzonenreglement vom 12. Dezember 2000
- Verordnung über die Güter- und Waldstrassen vom 27. November 1998
- Inventar der Schutzzonen und Schutzobjekte der Gemeinde Merishausen
- Baulinienpläne

I. RECHTSGRUNDLAGEN

¹ Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Merishausen aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften. Die Gemeinde Merishausen stellt folgende grundeigentümerverbindliche Vorschriften auf.

- a) die Bau- und Nutzungsordnung mit dem Bauzonenplan 1:2'000 und dem Zonenplan 1:5'000
- b) die in der Bau- und Nutzungsordnung und in den Inventaren vorgesehenen Vorschriften des Gemeinderates,
- c) die Vorschriften, die der Gemeinderat gestützt auf das kantonale Baugesetz, zusammen mit Quartierplänen erlässt.

² Die im Anhang aufgeführten technischen Erläuterungen sind Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung.

II. GELTUNGSBEREICH

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Merishausen und findet auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus sowie Veränderungen der Landschaft Anwendung.

² Sie erstrebt eine geordnete Besiedlung und die Erhaltung des Ortsbildes sowie der Randenlandschaft, die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und Gesundheit aller Einwohner.

³ Der Bestand alter Bauten, welcher mit den neuen Vorschriften in Widerspruch steht, bleibt vorbehältlich den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes gewährleistet.

III. PLANUNG

Art. 1 Ortsplanung

¹ Die Planungsmittel der Ortsplanung sind die Richtplanung und die Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan.

² Die kommunale Richtplanung wird vom Gemeinderat festgelegt und beschreibt als Planungsziel die künftige Nutzung des Gemeindegebietes mit der vorgesehenen Erschliessung. Sie bildet die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen. Sie ist behördenverbindlich und hat keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum. Die Entwürfe der Richtplanung sind öffentlich bekannt zu machen und es ist Gelegenheit zu bieten, sich zu den Entwürfen zu äussern.

³ Die Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan wird von der Gemeinde erlassen und ist nach der Genehmigung durch den Regierungsrat grundeigentumsverbindlich.

⁴ Der Gemeinderat erstellt und führt im Sinne der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung ein Inventar über die Schutzzonen und Schutzobjekte.

Art. 2 Erschliessungsplanung

¹ Die Erschliessung des Baugebietes erfolgt entsprechend des Baugesetzes mit Baulinien- und Quartierplänen. Diese Pläne werden gemäss kantonalem Baugesetz vom Gemeinderat aufgestellt und festgesetzt.

² Die zweckmässige Überbaubarkeit von Grundstücken wird mit Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen geregelt. Die Aufstellung dieser Pläne richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Strassen- und Baugesetzgebungen. Der Gemeinderat orientiert die betroffenen Grundeigentümer über Einleitung, Ablauf und Ziele der Planung und verschafft ihnen geeignete Mitwirkungsmöglichkeiten.

IV. ERSCHLIESSUNG

Art. 3 Ordentliche Erschliessung

¹ Die Ausführung der Erschliessungsanlagen erfolgt aufgrund von Baulinien- und Quartierplänen. Der Gemeinderat führt im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten und entsprechend der baulichen Entwicklung die etappenweise Erschliessung des Baugebietes mit Strassen, Kanalisation, Wasser- Antennen- und Energieleitungen durch und sorgt für die Koordination der Erschliessung mit den entsprechenden Arbeiten der Energie-, Kommunikations- und Antennenbetreiber.

² Die Kosten der Erschliessung des Baugebietes werden in der Regel durch die Gemeinde und die Grundeigentümer getragen. Für die Kostenverteilung ist die Beitragsverordnung der Gemeinde Merishausen massgebend.

V. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 4 Baureife

¹ Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden, Ein Grundstück ist baureif,

- a) wenn die erforderlichen Erschliessungsplanungen vorhanden sind;
- b) wenn es gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes erschlossen ist und
- c) wenn es nach Grösse, Form und Beschaffenheit für eine zonengemässe Überbauung geeignet ist.

Art. 5 Abstände

¹ Der nachbarliche Grenzabstand wird zonenweise durch die Bauvorschriften festgelegt. Für die Grenzabstände gegenüber öffentlichem Grund gelten, wo keine Baulinien bestehen, ausschliesslich die Vorschriften des Baugesetzes und des Strassengesetzes.

² Der Grenzabstand wird bei Hochbauten senkrecht von der Grenze auf die äusserste Mauerflucht, der baugesetzliche Minimalabstand wird ab äusserstem Bauteil gemessen.

³ Der Gebäudeabstand ist die Summe der vorschriftsgemässen Grenzabstände. Feuerpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge. Gegenüber Gebäuden, die mit geringerem Grenzabstand vor Inkrafttreten dieser Bauordnung errichtet wurden, gilt der Gebäudeabstand als eingehalten, wenn der eigene zonengemässe Grenzabstand gewährleistet

ist. Diese Begünstigung gilt nicht, wenn durch nachträgliche Grenzänderung ein vorher ausreichender Abstand ungenügend gemacht worden ist.

⁴ Über die Fassadenflucht vorspringende Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone oder Vortreppen dürfen bis zu 1.80 m über den jeweils vorgeschriebenen Grenzabstand hinausragen. Der Grenzabstand vom äussersten Gebäudeteil muss jedoch mindestens 2.50 m betragen. In solchen Fällen dürfen Erker nicht mehr als einen Fünftel und Balkone nicht mehr als einen Drittel der Gebäudeseite einnehmen und nur eingeschossig sein; die Gesamtlänge aller Vorbauten darf je Geschoss einen Drittel der Gebäudeseite nicht überschreiten. Wo die Baulinie mit Grenzen des öffentlichen Grundes zusammenfällt wird die Übertagung durch das kantonale Recht geregelt.

⁵ Die Strassenabstände richten sich nach dem kantonalen Recht.

⁶ Die nachbarlichen Grenzabstände können mit Zustimmung des Nachbarn und des Gemeinderates abgeändert werden, sofern der Gebäudeabstand eingehalten wird.

⁷ An- und Nebenbauten, welche eine Grundfläche von 40 m² nicht übersteigen, nicht mehr als ein Vollgeschoss aufweisen und nicht für Wohnzwecke benutzt werden können, dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates näher an die Grenze gerückt werden, sofern dadurch die Überbauung nicht beeinträchtigt wird und der minimale Grenzabstand von 2.50 m gewahrt bleibt.

⁸ Kleinere Tiefbauten, wie Umfassungsmauern, tote und lebende Einfriedungen haben vom öffentlichen Grund einen Abstand von der Hälfte ihrer Höhe, wenigstens aber einen Abstand von 50 cm einzuhalten. Die Verkehrssicherheit darf weder von ihnen noch von Pflanzen oder anderen Anlagen beeinträchtigt werden. Der Gemeinderat trifft die notwendigen Anordnungen für das Schneiden von Hecken, Büschen und Bäumen.

⁹ Wird von der gesetzlichen Ordnung abgewichen, so sollen die Rechtsverhältnisse im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 6 Geschoss- und Ausnützungsberechnung

¹ Die Ausnützungsziffer besagt, wie gross die gesamte nutzbare Geschossfläche in % der Grundstücksfläche nach Abzug des für den Strassen- und Gehwegbau benötigten Grundstücksteiles sein darf. Als Geschossfläche sind die Aussenmasse der Vollgeschosse und die für Wohn- und Arbeitszwecke benutzbaren Räume (inkl. Treppenhaus und Gänge) im Unter- und Dachgeschoss zu rechnen, jedoch ohne Balkone oder Einstellgaragen.

² Dachgeschosse sind Stockwerke, die über dem obersten Vollgeschoss liegen.

³ Vollgeschosse sind Stockwerke, die ganz über dem gewachsenen Terrain und unter dem Dachgeschoss liegen. Vollgeschosse dürfen voll ausgebaut werden.

⁴ Untergeschosse, deren sichtbarer Teil das gewachsene oder abgegrabene Terrain mehr als 80 cm in ebenem, beziehungsweise talseitig um mehr als 300 cm in geneigtem Gelände übersteigt, gelten als Vollgeschosse.

Art. 7 Gebäude- und Firsthöhe sowie Gebäudelänge und Höhenlage

¹ Die Länge der Gebäude wird von der äussersten Fassadenflucht zur äussersten Fassadenflucht gemessen. Die Länge von An- und Nebenbauten wird nur zur Hälfte mitgezählt.

² Die Niveaus des Erdgeschossfussbodens, des bestehenden und neuen Terrains sind in die Pläne einzutragen.

³ Die Gebäudehöhe ist der in der Fassadenmitte gemessene senkrechte Abstand zwischen der Schnittlinie Fassade/Unterkant Sparren und dem gewachsenen Terrain. Bei abfallendem Terrain ist die Fassade mit dem tiefsten Terrainanschnitt massgebend.

⁴ Die Firsthöhe wird gleich wie die Gebäudehöhe, jedoch bis zum höchsten Punkt der festen Bedachung gemessen.

Art. 8 Bauweise

¹ Die zulässigen Bauweisen werden durch die Zonenvorschriften bestimmt.

Art. 9 Gestaltung und Einfügung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind sowohl als Ganzes, als auch in den einzelnen Teilen und Proportionen, Materialien und Farben derart zu gestalten und in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dieser Grundsatz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Der Gemeinderat kann insbesondere die Anpassung an bestehende Dachformen und Dacheindeckungen sowie die Orientierung des Dachgiebels verlangen, unter anderem sind Pultdächer auf Wohnbauten nicht erlaubt.

² Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besonders Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen auch durch Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

³ In folgenden Fällen sind Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten und es ist alles vorzukehren, um eine gute Gesamtwirkung zu erzielen:

- a) in der Kernzone
- b) im Sichtbereich von geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen
- c) bei Bauten, die das Strassen-, Platz oder Landschaftsbild beherrschen
- d) in der Nähe von markanten Landschaftsteilen, insbesondere in den empfindlichen Gebieten
- e) entlang von Waldrändern
- f) in der Landwirtschaftszone

Art. 10 Konstruktion und Unterhalt

¹ Bauten und Anlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Baukunst geplant, erstellt und unterhalten werden.

² Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen, Haustiere und Sachen gefährden. Bauten haben zudem nach aussen wie im Innern den Geboten der Wohn- und Arbeitshygiene sowie des Brandschutzes zu genügen.

³ Bauten und Anlagen sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen, Haustiere oder Sachen gefährden, noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Abbruchobjekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze, Gruben und dergleichen sowie für Landwirtschaftsgrundstücke. Der Gemeinderat ist ermächtigt, auf Kosten des Eigentümers, die notwendigen Verfügungen zu erlassen.

Art. 11 Wärme-, Feuchte- und Schallschutz

¹ Neu- und Umbauten sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und dem Stand der Technik gegen Kälte/Wärme, Feuchtigkeit und Schall zu isolieren.

² Für den Wärme- und Feuchteschutz gelten die Vorschriften der kantonalen Verordnung über den Energiehaushalt in Gebäuden vom 17.11.1998 sowie die SIA-Norm 180 (Ausgabe 1999) mit den zugehörigen Empfehlungen. Für den Schallschutz gilt die SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988) sowie die eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

Art. 12 Lärmschutz

¹ Die Empfindlichkeitsstufen sind in den einzelnen Zonenvorschriften geregelt. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung (LSV).

Art. 13 Emissionen

¹ Es gelten die Vorschriften des Umweltschutzgesetzes und des Baugesetzes.

Art. 14 Fahrzeugabstellplätze

¹ Bei Neu- und Umbauten sind für die Gebäudebenutzer auf privatem Grund Abstellmöglichkeiten für Motorfahrzeuge bereitzustellen.

² Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind für je eine Wohnung zwei Abstellplätze, bei Mehrfamilienhäusern für jede Wohnung 1 ½ Abstellplätze zu erstellen. Halbe Abstellplätze sind aufzurunden. Die Zufahrt kann, ausser bei Ein- und Zweifamilienhäusern, nicht als Abstellplatz bezeichnet werden. Bei anderen Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze gemäss den aktuellen Richtlinien und Normen SN der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS.

³ Wo bei Um- und Erweiterungsbauten in der Kernzone besondere Verhältnisse die Schaffung von Abstellmöglichkeiten aussergewöhnlich erschweren oder verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, kann dem Bauherrn die Verpflichtung auferlegt werden, sich in der Nähe des Baugrundstückes an einer öffentlichen oder privaten Parkierungsanlage zu beteiligen (mit Grundbucheintrag). Die Anordnung von Garagen und Abstellplätzen richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Strassen- und Baugesetzes.

⁴ Abstellplätze sind mit einem flüssigkeitsdichten Boden zu versehen, wenn diese als Waschplätze benutzt werden.

⁵ Oberflächenwasser von privaten Abstellplätzen und Zufahrten darf nicht über öffentlichen Grund geleitet werden.

⁶ Das regelmässige Parkieren von Fahrzeugen auf öffentlichem Grund wird in einer separaten Verordnung geregelt.

Art. 15 Kinderspielplätze

¹ Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sind Kinderspielplätze in ausreichender Grösse, abseits vom Verkehr, auf privatem Grund anzulegen. Dabei gilt die Richtlinie, dass die Grösse des Kinderspielplatzes wenigstens 8% der gesamten Grundstücksfläche ausmachen muss.

Art. 16 Kehricht

¹ Die Kehrichtentsorgung richtet sich nach den Bestimmungen des Reglements für die Abfallentsorgung sowie Separatsammlungen der Gemeinde Merishausen. Bei Neu- und Umbauten von Mehrfamilienhäusern sind Standorte für die Bereitstellung von Kehricht vorzusehen.

Art. 17 Sonnenkollektoren, Parabolspiegel, Stabantennen

¹ In der Bauzone ist die Errichtung von Fernsehstantennen nicht gestattet.

² Sonnenkollektoren, Parabolspiegel und Amateurfunkantennen dürfen nicht nachteilig in Erscheinung treten. In der Kernzone gelten besonders strenge Anforderungen.

³ Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere sichtbare Anlagenteile zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Empfangsanlagen sind so zu gestalten und zu integrieren, dass hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Auf schutzwürdige Einzelobjekte, Orts- und Landschaftsbilder ist besondere Rücksicht zu nehmen.

⁴ In der Kernzone sind Sonnenkollektoren nach Möglichkeit auf nicht gut einsehbaren Hauptdächern zu platzieren. Parabolspiegel sind auf Hauptdächern nicht erlaubt.

Art. 18 Umgebung

¹ Terrainveränderung sind baubewilligungspflichtig, falls sie die Dimensionen von 1 m Höhe oder 200 m² oder 100 m³ überschreiten. Terrainabstützungen von über 1 m Höhe sind zu bepflanzen. Stacheldrahtzäune sind im Baugebiet untersagt.

² Im Übrigen gelten die Vorschriften des Zivilgesetzbuches, des EGzZGB und des Strassengesetzes.

Art. 19 Lagerplätze

¹ Lagerplätze sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie die Umgebung nicht beeinträchtigen.

VI. ZONENORDNUNG

Art. 20 Zoneneinteilung

¹ Das Gebiet der Gemeinde Merishausen wird durch den Zonenplan 1:5'000 in folgende Zonen eingeteilt.

- a) Zonen des Baugebietes, gemäss Bauzonenplan 1:2'000
 - Kernzone K
 - Wohnzone W1
 - Wohnzone W1S
 - Wohnzone W2
 - Wohn- und Gewerbezone WG2
 - Wohn- und Gewerbezone WG3
 - Industriezone ID
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBAS
- b) Landwirtschaftszone
- c) Schutzzonen
 - Gewässer
 - Grund- und Quellwasserschutzzonen
- d) Zonenüberlagerungen

- Landschaftsschutzgebiet Randen
 - Naturschutzzonen
- e) Weitere Gebiete und Informationen
- Naturschutzobjekte
 - Aussichtspunkte
 - Archäologische Fundstätten
 - Geologische Aufschlüsse
 - Erholungsgebiet/Spiel- und Lagerwiese
 - Materialabbau- und Ablagerungszone
 - Einfriedungen
 - Wald (ohne Kulturverbindlichkeit)
 - Camping
 - Naturinventar (Naturschutzgebiete und Objekte)

² Die Abgrenzung des Baugebiets und seiner Zonen wird im Bauzonenplan 1:2'000 verbindlich festgelegt.

VII. ZONENVORSCHRIFTEN

a) Zonen des Baugebietes

Art. 21 Kernzone K

¹ Die Kernzone dient der sinnvollen Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung des Dorfkerns. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das bestehende Ortsbild einzugliedern. Zulässig sind Wohnbauten, landwirtschaftliche Bauten und mässig störende Gewerbebetriebe.

² Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist. Abbrüche von denkmalpflegerisch bedeutenden Bauten, welche für das Ortsbild wichtig sind, dürfen nur bewilligt werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die Substanzerhaltung nach Abwägung aller Interessen nicht möglich ist.

³ Höhe und Länge einer Baute richten sich nach den in der Nachbarschaft üblichen Massen. Fehlen solche Richtlinien, so darf die Geschosshöhe drei Vollgeschosse nicht übersteigen. Der allseitige Grenzabstand beträgt in diesen Fällen wenigstens $\frac{3}{4}$ der Gebäudehöhe, allerwenigstens aber 4 m. Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn dies wegen der Eingliederung der Baute in das Orts- und Landschaftsbild erwünscht ist und keine strassengesetzlichen Interessen entgegenstehen. Für die Unterschreitung des Grenzabstandes ist zusätzlich die Einwilligung des Nachbarn erforderlich (Art. 32 Baugesetz).

⁴ Es sind nur Betriebe zulässig, die ihrem Wesen nach in Wohngebiete und insbesondere in eine bäuerlich-gewerbliche Siedlungszone passen und keine grösseren Störungen bezüglich Lärm und Gerüchen verursachen. Für Lärm gilt die Empfindlichkeitsstufe III der LSV

⁵ Es ist offene und geschlossene Bauweise zulässig. Der Gemeinderat kann das Stellen einer Baute an die Grenze gestatten, sofern begründete Aussicht darauf besteht, dass der Nachbar in absehbarer Zeit daran anbauen werde und sofern in der Zwischenzeit befriedigende Wohnverhältnisse gewährleistet bleiben.

⁶ Die Aussenmauern sind in der ortsüblichen Art und Weise zu verputzen oder teilweise in Holz zu verschalen. Die Haustüren sind harmonisch im Gesamtbild zu gestalten.

⁷ Die Fenster sind in Holz, Stein oder Putz einzufassen und mit Sprossenteilung zu versehen. Hiervon ausgenommen sind Kleinfenster von Nebenräumen. Nach Möglichkeit sind an der Hauptfassade Fensterläden anzubringen.

⁸ Die Hauptfirstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Für Wohnbauten sind nur symmetrische Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30 - 45° zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Reduktionen der Dachneigung gestattet. Das Dach ist in ortsüblicher Weise allseitig vorspringend auszugestalten. Die Dächer sind mit matten Tonziegeln einzudecken.

⁹ Für An- und Nebenbauten sind auch Pult- und Schleppdächer gestattet. Sie können, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, mit anderen Materialien eingedeckt werden.

¹⁰ Für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten und gewerblich genutzte Gebäude kann der Gemeinderat Welleternit als Bedachung und flachere Dachneigungen bewilligen, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

¹¹ Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Der Scheitel der Aufbauten muss mind. 1 m unterhalb des Firstes liegen, Dachaufbauten sind gut zu proportionieren und im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Die Seitenwände sind im Farbton des Daches zu halten. Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss über dem obersten Vollgeschoss erlaubt. Dachflächenfenster von über 0,7 m² Lichtfläche sind nicht gestattet. Pro gesamte Dachfläche sind maximal 4 Dachflächenfenster zugelassen, jedoch pro 50 m² gesamte Dachfläche höchstens 2 Stück.

¹² Nach aussen in Erscheinung tretende Sonnenkollektoren sind nur dann zugelassen, wenn es sich um Flächenkollektoren handelt, die sich von der Dachfläche weder farblich, noch in der Spiegelung, noch in der Struktur wesentlich abheben. Sonnenkollektoren sind wenn möglich auf nicht gut einsehbaren Dächern zu platzieren. Parabolspiegel sind so anzuordnen, dass sie nicht einsehbar sind.

¹³ Überdachte Dacheinschnitte können bewilligt werden, wenn sie sich gut einfügen.

¹⁴ Siloanlagen sollten hinter oder direkt an den Gebäuden erstellt werden. Die Bauhöhe ist der Umgebung anzupassen. Der Gemeinderat kann für solche Anlagen einen anderen Standort zulassen, sofern sie sich dadurch besser ins Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.

¹⁵ Bei Neu- und Umbauten kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege weitere Auflagen erlassen, welche zur Erhaltung des Ortsbildes erforderlich sind.

¹⁶ Wertvolle Einzelobjekte können durch den Gemeinderat entsprechend den Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes unter Schutz gestellt werden.

Art. 22 Wohnzone W1

¹ In der Wohnzone W1 sind nur freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.

² Es ist grundsätzlich nur ein Vollgeschoss sowie ein Dachgeschoss zulässig.

³ Die Ausnutzungsziffer darf 45%, die Gebäudelänge 18 m, die Gebäudehöhe 6.5 m nicht überschreiten. Der allseitige Grenzabstand beträgt je 5 m.

⁴ Dachaufbauten sind gut zu proportionieren und im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Die Seitenwände sind im Farbton des Daches zu halten. Der Scheitel der Aufbaute muss mindestens 80 cm unterhalb des Firstes liegen.

⁵ Für Hauptbauten sind blech- und buntfarbige Bedachungen nicht gestattet.

⁶ Aufschüttungen und Stützmauern haben sich gut im Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

⁷ Es sind nur nichtstörende Betriebe zulässig. Für Lärm gilt die Empfindlichkeitsstufe II der LSV.

Art. 23 Wohnzone W1S

¹ In der Wohnzone W1S sind nur freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.

² Es ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

³ Die Ausnutzungsziffer darf 50%, die Gebäudelänge 18 m, die Firsthöhe darf 6 m nicht überschreiten. Der allseitige Grenzabstand beträgt je 5 m.

⁴ Dachaufbauten sind nicht erlaubt. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Buntfarbene Ziegel sind nicht erlaubt.

⁵ Dachflächenfenster von über 0,7 m² Lichtfläche sind nicht gestattet. Pro gesamte Dachfläche sind maximal 4 Dachflächenfenster zugelassen, jedoch pro 50 m² gesamte Dachfläche höchstens 2 Stück.

⁶ Aufschüttungen und Stützmauern haben sich gut im Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

⁷ Es sind nur nichtstörende Betriebe zulässig. Für Lärm gilt die Empfindlichkeitsstufe II der LSV.

Art. 24 Wohnzone W2

¹ In der Wohnzone W2 sind freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser oder zusammengebaute Häuser zulässig.

² Es sind zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss zulässig. Für Dachaufbauten und Bedachung gelten die gleichen Vorschriften wie in der Wohnzone W1.

³ Zusammengebaute Häuser müssen gestaffelte Fassaden aufweisen (Versetzung um min. 1 m). Die maximale Gebäudelänge beträgt 18 m für freistehende Einfamilienhäuser und 36 m für zusammengebaute Häuser. Die Gebäudehöhe darf 6 m und die Firsthöhe 10 m nicht überschreiten.

⁴ Der allseitige Grenzabstand beträgt je 5 m.

⁵ Es sind nur nichtstörende Betriebe zulässig. Für Lärm gilt die Empfindlichkeitsstufe II der LSV.

Art. 25 Wohn- und Gewerbezone WG2

¹ In der Wohn- und Gewerbezone sind höchstens zweigeschossige Bauten für Wohnzwecke sowie für mässig störende Betriebe zulässig.

² Die Ausnützungsziffer darf 50% nicht übersteigen.

³ Der Gemeinderat kann eine Ausnützungsziffer von 70% gestatten, wenn ausser dem Gewerbebetrieb lediglich die Wohnung des Betriebsinhabers oder eines betrieblich an den Standort gebundenen Angestellten auf dem Baugrundstück vorhanden sein wird.

⁴ Der allseitige Grenzabstand beträgt wenigstens $\frac{3}{4}$ der Gebäudehöhe, allerwenigstens aber 4 m. Die Gebäudelänge darf für eingeschossige Werkstattbauten höchstens 40 m, für alle übrigen Bauten höchstens 25 m betragen. Die Grenzabstände erhöhen sich um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge über 15 m, jedoch höchstens um 3 m. Die Gebäudehöhe darf 8 m nicht übersteigen.

⁵ Für Lärm gilt die Empfindlichkeitsstufe III der LSV.

Art. 26 Wohn- und Gewerbezone WG3

¹ In der Wohn- und Gewerbezone WG3 sind Bauten mit drei Geschossen und einem Dachgeschoss für Wohnzwecke sowie für mässig störende Betriebe zulässig.

² Die Ausnützungsziffer darf 70 % nicht übersteigen.

³ Der allseitige Grenzabstand beträgt wenigstens $\frac{3}{4}$ der Gebäudehöhe, allerwenigstens aber 4 m. Die Gebäudelänge darf höchstens 40 m betragen. Die Grenzabstände erhöhen sich um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge über 15 m, jedoch höchstens um 3 m. Die Gebäudehöhe darf 10 m nicht übersteigen.

⁴ Für Lärm gilt die Empfindlichkeitsstufe III der LSV.

Art. 27 Industriezone ID

¹ Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Bauten und für Bauten des Dienstleistungssektors bestimmt. Wohnungen für betrieblich an den Standort gebundenes Personal dürfen erstellt werden.

² Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m.

³ Gegenüber Bauten in anderen Zonen gelten die Gebäude- und Grenzabstände jener Zonen.

⁴ Für Lärm gilt die Empfindlichkeitsstufe IV der LSV.

Art. 28 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

¹ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA sind Grundstücke, die im Sinne von Art. 9 Baugesetz im Zonenplan für künftige öffentliche Bauten und Anlagen, für Park-, Spiel- und Sportplätze sowie für Grünanlagen ausgeschieden sind.

² Öffentliche Bauten in dieser Zone unterliegen den Bestimmungen des Baugesetzes. Bezüglich der einzuhaltenden Gebäude- und Grenzabstände gegenüber privaten Bauten in anderen Zonen gelten jedoch die Bestimmungen der Kernzone.

³ Für Lärm gilt die Empfindlichkeitsstufe II der LSV

Art. 29 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBAS

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBAS bezweckt einen umfassenden Schutz des Kirchen- und Friedhofareals und die Erhaltung der betreffenden Objekte und deren unmittelbare Umgebung.

² Der Abbruch von Bauten die im Sinne der Denkmalpflege für das Ortsbild bedeutend sind, ist nur zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die Substanzerhaltung nach Abwägung aller Interessen nicht sinnvoll ist.

³ Für Lärm gilt die Empfindlichkeitsstufe II der LSV.

b) Landwirtschaftszone

Art. 30 Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone dient der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung. Zulässig sind nur Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche oder bodenabhängige gartenbauliche Nutzung. Für andere Bauten und Anlagen gelten Art. 24 RPG bzw. Art. 49 -54 des kant. Baugesetzes.

² Zulässige Bauten und Anlagen sind optimal ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Bezüglich Gestaltung der Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W1 (Art. 22).

³ Nutzungsänderungen sind bewilligungspflichtig und in der Bundesgesetzgebung (RPG, RPV) geregelt.

⁴ Für Lärm gilt die Empfindlichkeitsstufe III der LSV.

c) Schutzzonen

Art. 31 Gewässer

¹ Als Gewässer gelten alle Quellen, Bäche, Kanäle, Weiher, Teiche und Versickerungen, offen oder eingedeckt, dauernd oder zeitweise wasserführend. Die Gewässer und ihre Ufer sind geschützt. Jegliche Nutzung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig. Quellen, deren Bestand die Gemeinde mit einem Grundbucheintrag sichergestellt hat, dürfen weder abgegraben noch abgeleitet werden. Ihre Pflege obliegt der Gemeinde.

² Eine extensive Nutzung der Ufervegetation, durch periodisches Schneiden ist gestattet. Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstössern zu erhalten bzw. zu dulden. Diese sind zum periodischen massvollen Zurückschneiden der Gehölze verpflichtet.

³ Die Abstände von Bauten und Anlagen zu Gewässern sind im Baugesetz geregelt.

Art. 32 Grund- und Quellwasserschutzzonen

¹ Die Grund- und Quellwasserschutzzonen dienen der Sicherung von genügend sauberem und gesundem Wasser für Menschen und Tiere, insbesondere zur Speisung der Wasserversorgungen der Gemeinde Merishausen und der Reiat-Wasserversorgung.

² Grund- und Quellwasserschutzgebiete sind aufgrund der Eidg. Gewässerschutzgesetzgebung ausgeschiedene Gebiete im Bereich von Wasserfassungen. Ihr Schutz wird durch ein separates Schutzzonenreglement sichergestellt.

d) Zonenüberlagerungen

Art. 33 Landschaftsschutzgebiet Randen

¹ Das Landschaftsschutzgebiet Randen erstrebt die Erhaltung des Gebietes in seiner natürlichen Schönheit. Eingriffe, welche zu einer Beeinträchtigung der Eigenart der Randenlandschaft führen können, sind untersagt.

² Bauten und Anlagen sind sorgfältig ins Landschaftsbild einzufügen und entsprechend zu unterhalten. Sie dürfen nicht zweckentfremdet werden. Die Erneuerung, die teilweise Änderung oder der Wiederaufbau sind bewilligungspflichtig.

³ Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere sichtbare Anlagenteile zur Nutzung erneuerbarer Energie sind sorgfältig ins Landschaftsbild einzufügen und entsprechend zu unterhalten.

⁴ Im ganzen Gebiet dürfen keine provisorischen Bauten erstellt werden, weder zu wohn- noch zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken.

⁵ Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung wird durch die Zonenvorschrift nicht berührt. Feldgehölze sind zu erhalten. Hecken und Waldränder können periodisch und massvoll zurückgeschnitten werden. Aufforstungen sind bewilligungspflichtig.

⁶ Erholungs-, Freizeit- und Sportveranstaltungen sind bewilligungspflichtig. Die Randenlandschaft soll auch erholungssuchenden Wanderern und für wenig störende Sportarten erhalten bleiben. Insbesondere soll auch dem Wild Ruhe gegönnt werden.

⁷ Der Gemeinderat erteilt nur dann Bewilligungen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen auf die Natur und die Erholungssuchenden vertretbar sind. Er kann Auflagen verfügen und Gebühren erheben.

Art. 34 Naturschutzzonen

¹ Die Naturschutzzonen bezwecken einen umfassenden Schutz des ausgeschiedenen Gebietes und die ungeschmälerte Erhaltung der dazugehörenden Pflanzen- und Tierwelt. Die Nutzung als Erholungsraum ist nur soweit gestattet, als dies mit den Schutzbestimmungen gemäss Inventar vereinbar ist.

² Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist nur soweit gestattet, als dies die standortgemässen Arten nicht gefährdet und aufgrund der Schutzbestimmungen erlaubt ist.

³ Bauten und Anlagen, sowie Massnahmen, die den Zustand der Zonen dauernd verändern sind nicht erlaubt.

e) Weitere Gebiete und Informationen

Art. 35 Naturschutzobjekte

¹ Naturschutzobjekte umfassen floristisch und faunistisch besonders wertvolle Flächen (Trocken- und Feuchtstandorte), Kultur- und Naturdenkmäler von nationaler, kantonaler oder kommunaler Bedeutung. Sie sind in ihrer heutigen Struktur, mit der dazugehörigen Pflanzen- und Tierwelt durch eine angepasste, extensive Nutzung bzw. fachgerechte Pflege zu erhalten.

² Die Erhaltung dieser Objekte richtet sich nach Massgabe des Naturinventars. In Ergänzung zur Natur- und Heimatschutzgesetzgebung können privatrechtliche Vereinbarungen zum Schutz der Objekte bzw. zur Abgeltung von Ertragsausfällen und Pflegeaufwendungen getroffen werden.

Art. 36 Aussichtspunkte

¹ Die festgelegten Aussichtspunkte müssen die freie Aussicht gewährleisten. Die Aussichtspunkte müssen ferner öffentlich zugänglich sein.

² Flächen, die als Aussichtspunkt bezeichnet sind, dürfen nicht aufgeforstet werden, Bäume und Hecken sind niedrig zu halten.

³ Bauten dürfen keine errichtet werden.

Art. 37 Archäologische Fundstätten

¹ In den speziell bezeichneten Gebieten sind Erdbewegungen aller Art bewilligungspflichtig und dürfen erst nach erfolgter archäologischer Untersuchung ausgeführt werden.

² In allen übrigen, nicht besonders bezeichneten Gebieten sind archäologische Funde unverzüglich dem kantonalen Amt für Vorgeschichte zu melden. Die Bauarbeiten sind bis zur Abklärung durch die zuständigen Instanzen einzustellen.

Art. 38 Geologische Aufschlüsse

¹ Die bezeichneten geologischen und kulturhistorisch wertvollen Fundstellen sollen zugänglich gemacht und der Nachwelt erhalten bleiben. Aushub-, Auffüllarbeiten, Geländeänderungen und Erdbewegungen aller Art sind bewilligungspflichtig.

Art. 39 Erholungsgebiet/Spiel- und Lagerwiese

¹ Erholungsgebiete gemäss Zonenplan dienen als öffentliche Spiel- und Lagerwiese.

² Zweckgebundene Schutzbauten sind zugelassen.

Art. 40 Materialabbau- und Ablagerungsgebiete

¹ Die Materialabbau- und Ablagerungsgebiete dienen der Gemeinde zur Gewinnung von geeignetem Material für den Eigenbedarf, d.h. zum Bau und Unterhalt der Güter- und Waldstrassen und zur Wiederauffüllung mit unbelastetem Material (unverschmutzter Aushub und sauberes Gesteinsmaterial).

² Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, Material zu gewinnen und zum Transport aufzuarbeiten. Sie sind nach beendetem Abbau durch die Betreiber zu entfernen.

³ Die Wiederauffüllung beschränkt sich auf unbelastetes Material. Nach Beendigung der Nutzung sind Abbau- und Deponiebereiche der ursprünglichen Nutzung zurückzuführen. Das betroffene Gelände ist fachgerecht zu rekultivieren. Vorbehalten bleiben wertvolle geologische Aufschlüsse.

⁴ Die bezeichneten Materialabbaugebiete legen Örtlichkeiten fest, wo aufgrund von Sondiergrabungen geeignetes Material für den Bau und Unterhalt von Naturstrassen gefunden wurde.

⁵ Abbau, Wiederauffüllung und Neugestaltung bedürfen einer Bewilligung der kantonalen Behörde und erfolgen im Sinne des Natur- und Heimatschutzes sowie des Umwelt- und Gewässerschutzes.

Art. 41 Einfriedungen

¹ Feld und Feldgehölze sollen grundsätzlich frei begehbar bleiben.

² Zäune dürfen nur zum Zweck des Weideganges und zum Schutze der Kulturen erstellt werden.

³ Tote Einfriedungen in Feld und Feldgehölzen zum Schutze junger Bäume sind bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann längstens auf 12 Jahre erteilt werden. Spätestens dann sind sie unaufgefordert zu entfernen oder können nach erfolgloser Mahnung auf Kosten der Eigentümer entfernt werden.

Art. 42 Wald

¹ Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Forstgesetzgebung. Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter. Für Bauten und Anlagen gilt das Kantonale Waldgesetz mit Verordnung.

Art. 43 Camping

¹ Das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten zur dauernden Benutzung ist in der Bauzone untersagt.

² Das Campieren im Nichtbaugebiet ist bewilligungspflichtig. Das Abstellen von Wohnwagen und das Errichten von Zelten soll geordnet erfolgen und der Erhaltung des Randens als naturnahe Kulturlandschaft nicht zuwider laufen.

³ Der Gemeinderat kann das Abstellen von Wohnwagen und das Errichten von Zelten für eine maximale Dauer von 14 Tagen, an den von ihm bezeichneten Orten, bewilligen. Er kann sie von der Errichtung der erforderlichen sanitärischen Anlagen abhängig machen. Der Gemeinderat erlässt die dafür notwendigen Weisungen und Auflagen.

Art. 44 Verkehrsflächen

¹ Die Verkehrsflächen dienen dem rollenden und ruhenden Strassenverkehr sowie den dafür notwendigen Bauten und Anlagen.

² Unterhalt, Benutzung und Klassierung der Strassen und Wege im Nichtbaugebiet regelt die Verordnung über die Güter- und Waldstrassen mit dem dazugehörenden Plan.

VIII. BAUBEWILLIGUNG UND VOLLZUG

Art. 45 Baubewilligungsverfahren

¹ Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.

² Sämtliche Baugesuche sind dem Gemeinderat einzureichen. Sie haben alle gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen zu enthalten, namentlich auch Pläne für die Umgebungsgestaltung.

Art. 46 Bedingungen, Auflagen und Gebühren

¹ Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen, Auflagen und Fristen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzmässigen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.

² Der Gemeinderat kann die Bedingungen und Auflagen auf Kosten des Gesuchstellers im Grundbuch anmerken lassen.

³ Der Gemeinderat erhebt Gebühren für die Bearbeitung von Baueingaben und Vorentscheiden.

⁴ Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein, der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner, vom Verband Schweizerischer Abwasserfachleute, vom Verband Schweizerischer Gas- und Wasserfachleute und der Schweizerischen Unfallverhütungsanstalt aufgestellten Normen können vom

Gemeinderat in Ergänzung dieser Bau- und Nutzungsordnung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.

Art. 47 Zuständigkeiten

¹ Der Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung obliegt dem Gemeinderat, soweit nicht ausdrücklich andere Organe vorgesehen sind. Der Gemeinderat entscheidet über die Baugesuche, soweit sie gemäss kantonalem Baugesetz in seiner Kompetenz liegen.

² Alle Baugesuche sind dem Baureferat zu handen des Gemeinderates einzureichen.

³ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen die kantonale Denkmalpflege beiziehen.

⁴ Der Gemeinderat kann Gutachten von Fachleuten einholen.

Art. 48 Vollzug

¹ Der Gemeinderat überwacht den Vollzug dieser Bauordnung.

Art. 49 Baukontrollen

¹ Dem Baureferenten bzw. den vom Gemeinderat beauftragten Fachkräften sind rechtzeitig zur Kontrolle anzumelden:

- a) die Errichtung des Schnurgerüsts unter Angabe des Höhenfixpunktes (können durch eine neutrale Fachstelle eingemessen werden);
- b) die Haus- und Grundstückskanalisation und deren Anschluss an die öffentliche Leitung vor dem Eindecken;
- c) die fertig verlegte Wasserleitung vom Anschluss an das Wasserleitungsnetz bis zum Gebäude vor dem Eindecken;
- d) die Erstellung der Fundamente;
- e) die Vollendung des Rohbaues; insbesondere der Kamine;
- f) die Endabnahme unter Angabe des vorgesehenen Bezugstermins.

Art. 50 Gebühren

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, für die baupolizeilichen Leistungen und die Benützung des öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten Gebühren zu erheben.

IX. VERSCHIEDENES

Art. 51 Strafbestimmungen

¹ Übertretungen der Bauordnung werden gemäss den Strafbestimmungen des Kant. Baugesetzes geahndet.

Art. 52 Inkrafttreten und Aufhebung bisherigen Rechtes

¹ Diese Bauordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft und ersetzt diejenige vom 15. Dezember 1972.

² Mit der Genehmigung wird die Verordnung über das Randengebiet der Gemeinde Merishausen vom 26. Juni 1970 samt den dazugehörigen Plänen, der Zonenplan über das Randengebiet vom 4. August 1961, der Landschaftsschutzplan Gesamtmelioration vom 24. April 1979 sowie die Verordnung der Gemeinde Merishausen zum Schutz des Ortschafts- und Landschaftsbildes vor störenden Reklamen vom 4. August 1961 ersatzlos aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 13. Juni 2001.

Der Gemeindepräsident: M. Wirth

Der Gemeindeschreiber: L. Brühlmann

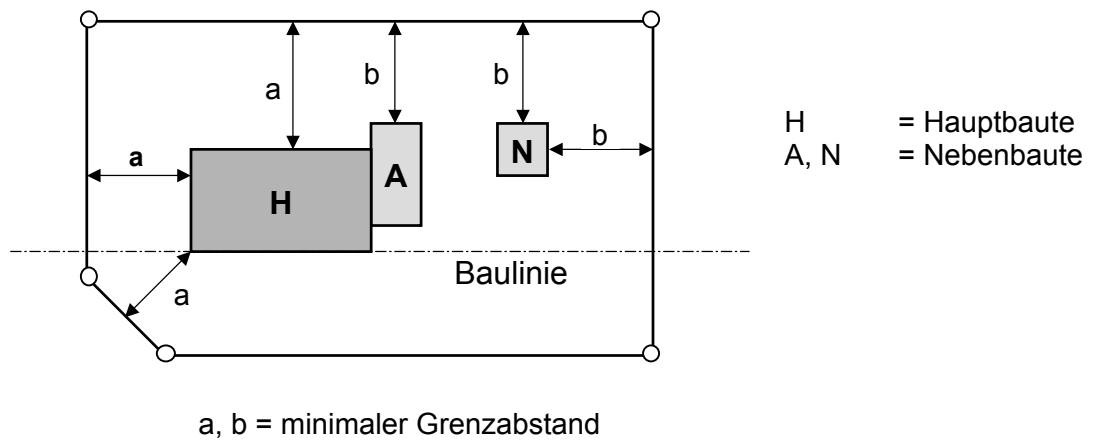
Vom Regierungsrat genehmigt am 11. September 2001

Der Staatsschreiber: Dr. R. Dubach

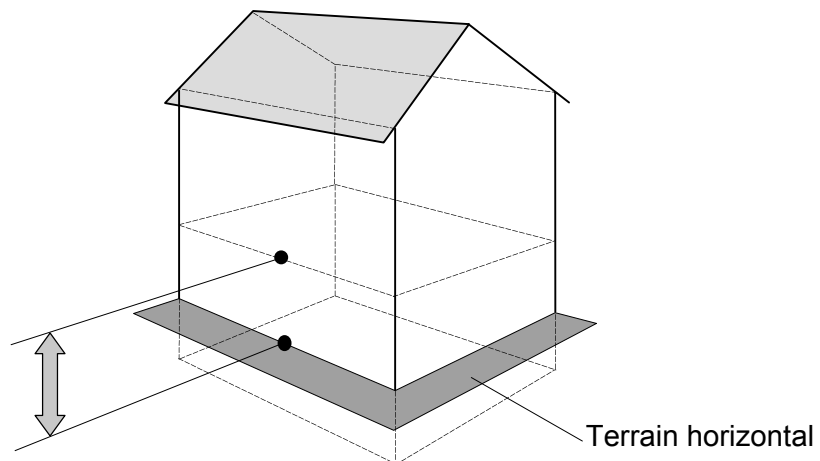
Anhang

Technische Erläuterungen

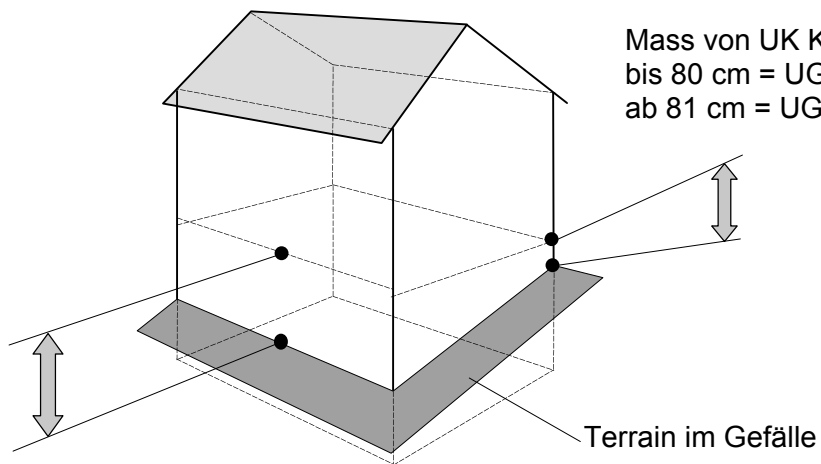
Art. 5 Grenzabstand



Art. 6 Untergeschosse

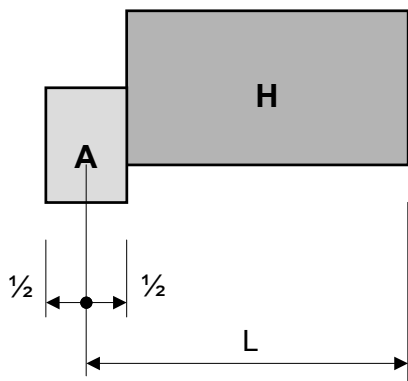


Mass von UK Kellerdecke bis OK Terrain
bis 80 cm = UG gilt als Kellergeschoss
ab 81 cm = UG gilt als Vollgeschoss

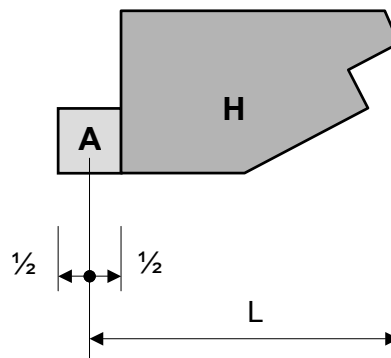


Mass von UK Kellerdecke bis OK Terrain
bis 300 cm = UG gilt als Kellergeschoss
ab 301 cm = UG gilt als Vollgeschoss

Art. 7 Gebäudelänge



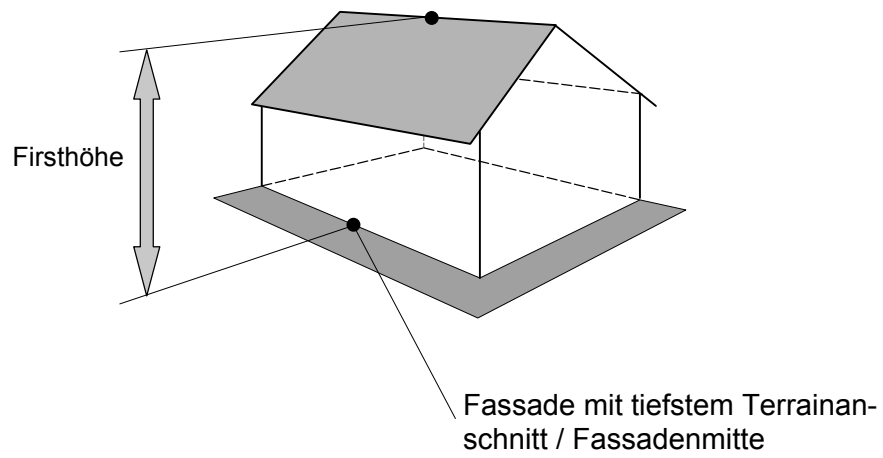
L = Gebäudelänge



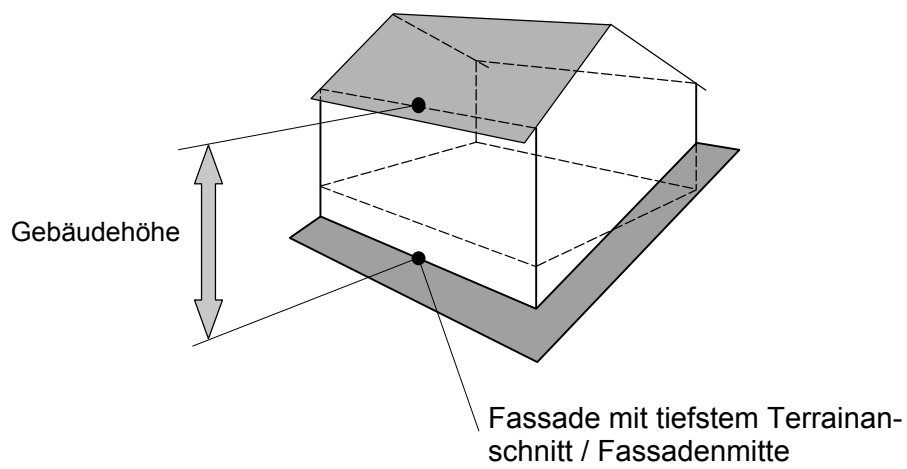
H = Hauptbaute

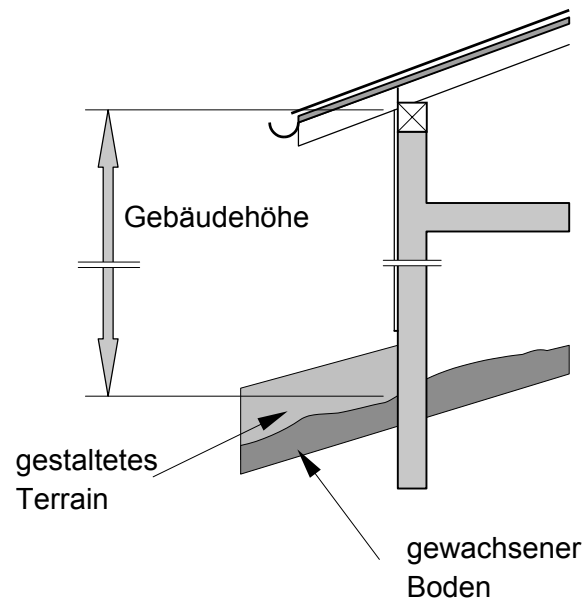
A = An- oder Nebenbaute

Art. 7 Firsthöhe

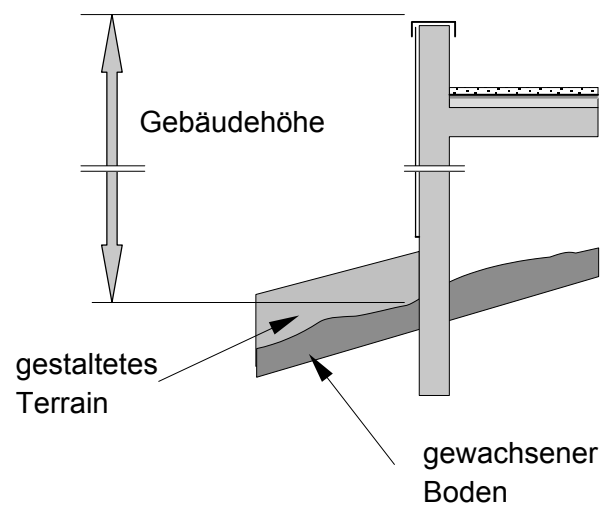


Art. 7 Gebäudehöhen



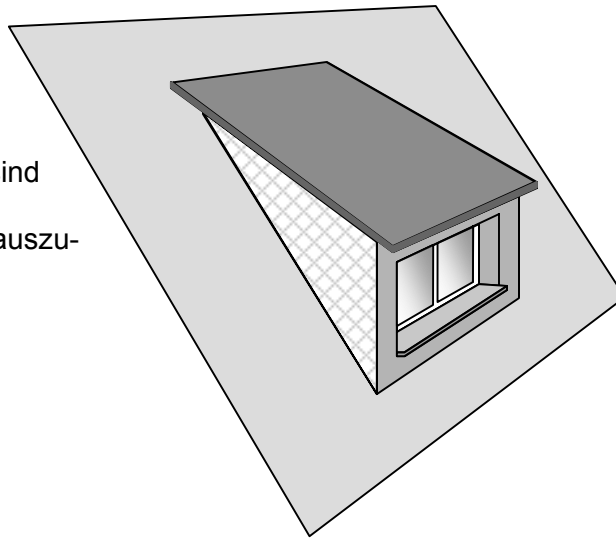


Bei Giebeldächern

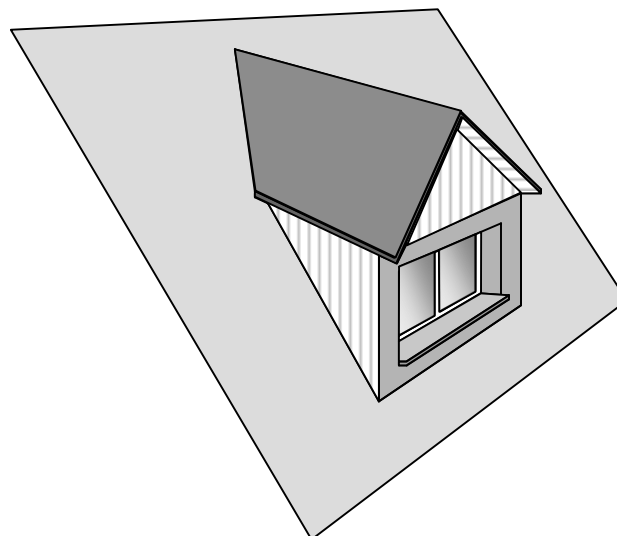


Bei Flachdächern

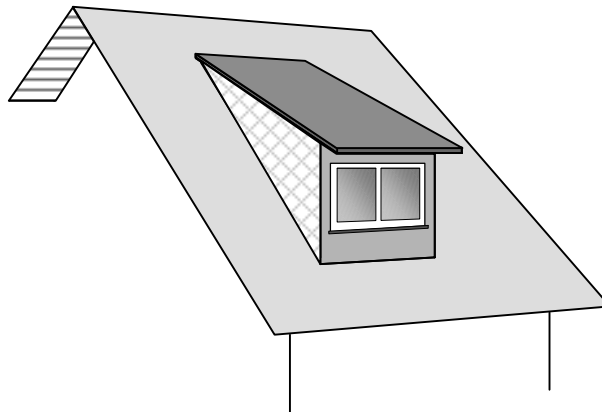
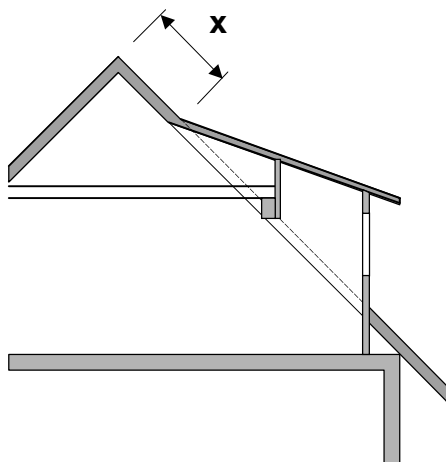
Dachaufbauten sind
in der Regel als
Schleppgauben auszu-
bilden.



Schleppgaube



Giebellukarne



Kernzone
Wohnzone

$x = \text{min. } 1.00 \text{ m}$
 $x = \text{min. } 0.80 \text{ m}$

