



Einwohnergemeinde Tschugg

ÄNDERUNG **BAUREGLEMENT**

Technische Anpassung an BMBV

2. Entwurf

12. Juni 2019

Boenzli, Kilchofer & Partner, Bern

INHALT

1	EINLEITUNG	5
2	GELTUNGSBEREICH	7
3	NUTZUNGSZONEN	7
31	Wohn-, Kern- und Dorfzonen.....	7
32	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen.....	11
33	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....	12
4	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	14
41	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	14
5	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	15
51	Bau- und Aussenraumgestaltung	15
52	Qualitätssicherung	19
6	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	21
61	Pflege der Kulturlandschaft.....	21
62	Schutz der Landschaft	25
63	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	26
64	Gefahrengebiete	26
65	Planungsmehrwert	28
7	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	29
8	GENEHMIGUNGSVERMERKE	30
	ANHÄNGE	46
A I	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	31
A11	Terrain.....	31
A12	Gebäude und Gebäudeteile	31
A13	Gebäudemasse	353534
A14	Bauabstände	44434342
A15	Nutzungsziffern.....	51484948
A II	REGISTER DES BAUINVENTARS DER GEMEINDE TSCHUGG	5140

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A	Grenzabstand
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AZ	Ausnutzungsziffer
BauR	Baureglement
BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BewD	Baubewilligungsdekret
BUD	Baulandumlegungsdekret
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
EG z BGBB	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
Fh	Fassadenhöhe
gA	Grosser Grenzabstand
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
GFo	Geschossfläche oberirdisch
GG	Gemeindegesezt
GA	Grenzabstand
gGA	Grosser Grenzabstand
kGA	Kleiner Grenzabstand
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret
GL	Gebäudelänge
GT	Gebäudetiefe
kA	Kleiner Grenzabstand
KWaG	Kantonales Waldgesetz
KWaV	Kantonale Waldverordnung
KEnV	Kantonale Energieverordnung
LSV	Lärmschutzverordnung

NBauR	Normalbaureglement
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung
SG	Strassengesetz
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

1 EINLEITUNG

Baurechtliche Grundordnung

Das BauR der Einwohnergemeinde Tschugg bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan Landschaft und Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des BauR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u. a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BauR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a f. BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmebewilligung.

Vgl. Art. 7 BewD.

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligter oder bewilligungsfreier Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

Vgl. Art. 512 Strukturierungsgebiete.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement mit Organisationsverordnung (OgR mit OgV) der Gemeinde Tschugg geregelt.

Vgl. Art. 66 BauG und Art. 11 OgR mit OgV.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich	211	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 411).
	3	NUTZUNGSZONEN	
	31	Wohn-, Kern- und Dorfzonen	
Art der Nutzung	311	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:	

<i>Zone</i>	<i>Abk.</i>	<i>Nutzungsart</i>	<i>ES</i>	
Wohnzone 2	1 W2	– Wohnen – stilles Gewerbe	II	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV) Stilles Gewerbe wie z.B. für den täglichen Lebensbedarf notwendige Ladengeschäfte, Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel baulich, betrieblich und durch den verursachten Verkehr nicht -störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
Kernzone	2 K	– Wohnen – Stille bis mässig störende Gewerbe – Dienstleistungen (Büro, Atelier, Verkauf, Praxen, Restaurant etc.) – Landwirtschaft ohne Zucht- und Mastbetriebe	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Dorfzone	<p>3 D</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wohnen – Stille bis mässig störende Gewerbe – Dienstleistungen (Büro, Atelier, Verkauf, Praxen, Restaurant etc.) – Die Dorfzone umfasst die Gebäudegruppen der traditionellen Bauweise, die in ihrem Charakter erhalten werden sollen. <p>Innerhalb der Dorfzone können bestehende Hauptgebäude- und Kleinneubauten durch Ersatzbauten mit gleicher Nutzung und mit einer um max. 40 m² erweiterten anrechenbaren Gebäudefläche Grundfläche ersetzt werden. Wohnraum kann in einer Baute realisiert werden, die bereits einen Wohnraum aufweist. Ersatzbauten haben sich harmonisch in die bestehenden Gebäudegruppen zu integrieren und mind. 3 m Abstand ab der Zonengrenze zu halten.</p>	<p>III</p> <p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p>

Mass der Nutzung 312 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk	kGA	gGA	Fh a/GH	Fh b	GL	VG	ES
Wohnzone 2	W2	4	8	7	11.5	24	2	II
Kernzone	K	3	6	7.5	12	30	2	III
Dorfzone	D	3	6	7.5	12	30	2	III

- 2 a. unbewohnte An- und Klein-Neubauten:
- Grenzabstand (GA) mind. 2.0 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe Fh a Gebäudehöhe der Bauten 3 m und ihre anrechenbare Gebäudefläche Grundfläche 40 m² nicht

kGA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142 BauR)
 gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143 BauR)
 Fh a/bGH = Fassadenhöhe a/b Gebäudehöhe (s. Anhang A 132 BauR)
 VG = Geschosszahl Vollgeschoss (s. Anhang A 134 BauR)
 GL = Gebäudelänge (s. Anhang A 131 BauR)
 ES = Empfindlichkeitsstufe

Vgl. Anhang A 121 BauR.
 Vgl. Anhang A 141 BauR.
 Vgl. Anhang A 132 BauR.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<ul style="list-style-type: none"> übersteigen. – Grenzanbau möglich, wenn Nachbar zustimmt oder wenn an eine an der Grenze stehendes KleinbauteNebengebäude angebaut werden kann. 	
b.	<p>Vorspringende offene Gebäudeteileoffene Bauteile im Grenzabstand:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ragen ragen in der Tiefe höchstens max. von der Umfassungsmauer aus gemessen dürfen — sie max. 1.50 m über die Fassadenflucht hinaus: <ul style="list-style-type: none"> - 1.50 m beim grossen Grenzabstand - 1.20 m beim kleinen Grenzabstand – weisen eine max. Breite von 70 % des zugehörigen Fassadenabschnitts auf — in den Grenzabstand hineinragen – Grenzabstand Sitzplatzüberdachungen mind. 3.0 m 	Vgl. Anhang A 123 BauR.
c.	<p>Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1.2 m über dem massgebenden fertigen — Terrain – Dachgeschoss: zulässige Kniestockwandhöhe max. 1.4 m – Attikageschoss: zweiseitige Rückversetzungen von jeweils — mind. 2.0 m 	Vgl. Anhang A 135 BauR
d/h.	<p>Hangzuschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> – talseitig 1.0 m sofern mind. 10% Hangneigung des massgebenden Terrainsgewachsenen Bodens in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses 	Vgl. Anhang A 133 BauR Vgl. Anhang A 137 BauR
e/j.	<p>Bauabstände für Tiefbauten und dgl.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand von mind. 1.0 m (private Wege, Strassen, Parkplätze und dgl.) – Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn ist der Grenzanbau zugelassen. 	Vgl. Anhang A 132 BauR
f.	<p>Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p>	Vgl. Anhang A 132 BauR

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<ul style="list-style-type: none">- In der Höhe: mind. 2.0 m- Im Grundriss: mind. 2.0 m <p>g. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten:</p> <ul style="list-style-type: none">- max. 5.0 m pro Fassadenseite <p>h. Unterniveaubauten:</p> <ul style="list-style-type: none">- ragen im Mittel max. 1.2 m über das massgebende Terrain hinaus.	Vgl. Anhang A 132 BauR
3	Die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ist in der Zone W2 mit GFZ AZ 0.55 zugelassen, in der Kernzone und Dorfzone ist sie ausgeschlossen.	Vgl. Art. 75 BauG.

Art. Normativer Inhalt Hinweis

32 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

321 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 511 ff. BauR.

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A	Klinik Bethesda	<ul style="list-style-type: none"> - Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bei An-, Um- und Neubauten sind auf die schützens- und erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar Rücksicht zu nehmen. - Abstand zur Zonengrenze: mind. 4 m 	II
B	Schul- und Gemeindehaus	<ul style="list-style-type: none"> - Grenzabstand: 4 m - Vollgeschosszahl: 2 	III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Es wird empfohlen, die kantonale Denkmalpflege frühzeitig einzubeziehen.

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

322 In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.

	Reitplatz und Klein- Neben bauten	<ul style="list-style-type: none"> - offener Reitplatz - keine Hauptbauten Hauptgebäude und Buvetten - KleinNebenbauten zugelassen: <ul style="list-style-type: none"> - anrechenbare Gebäudefläche: max. 20 m² - Taufseitige Fassadenhöhe Fh a: Gebäudehöhe: max. 2.50 m 	
--	--	---	--

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	33	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	331	1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
		2 Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV.
Weilerzone (WeZ) a) Zweck	332	1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.	Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen sofern sie nicht landwirtschaftlich begründet sind (Art. 33 RPV, kant. Richtplan M A_03). Es wird empfohlen, die kantonale Denkmalpflege frühzeitig einzubeziehen.
		2 Nachstehende Regelungen vorbehalten, gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.	Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen.
		3 Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV.
b) Nutzung	333	1 Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.	
		2 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden GFoBGF zulässig.	Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 332 Abs. 1) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren. Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.
		3 Neue unbewohnte An- und KleinNeubau bauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.	
		4 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.	Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
c) Einschränkungen	334	<ol style="list-style-type: none"> 1 Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben. 2 Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen und / oder wenn es sich um schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte handelt. 3 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren. 	Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.
Rebbauzone (RbZ)	335	<ol style="list-style-type: none"> 1 In der Rebbauzone richten sich Nutzung und Bauen nach eidgenössischem und -kantonalem Recht. 2 In der Rebbauzone sind keine Bauten und Anlagen gestattet. Vorbehalten bleibt die Erstellung der betrieblich notwendigen Rebbauhäuschen mit einer anrechenbaren Gebäudefläche Grundfläche von max. 10 m² und einer maximalen Fassadenhöhe Fh bFirsthöhe von 3.0 m. Es sind nur Satteldächer gestattet mit der First rechtwinklig zur Falllinie orientiert und einer Dachneigung zwischen 30° und 40°. 3 Die Reben müssen in ortsüblicher Art fachgerecht bepflanzt, gepflegt und bewirtschaftet werden. 	<p>Art. 16 a RPG, Art. 34 ff RPV</p> <p>Vgl. Art. 7 RebG</p>
Grünzonen (GZ)	336	Die Grünzonen sind Freihaltezonen.	Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslogen (Art. 79 BauG).

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
------	-------------------	---------

4	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNINGEN	
----------	--	--

41	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	
-----------	---	--

**Zonen mit besonderen
baurechtlichen Ordnun-
gen**

411	1	Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:
-----	---	--

UeO = Überbauungsordnung
ES = Empfindlichkeitsstufe, Art. 43 LSV

Bezeichnung / Abk.

Name

ES

Datum Beschluss / Genehmigung

Nr. 2 "Gesellschaftsmatte"

Überbauungsordnung

gem. UeO

Genehmigt am 14.10.1986

Nr. 3 „Buditsch“

Überbauungsordnung

gem. UeO

Genehmigt am 15.03.1990

Nr. 4 „Bönzli Unterdorf“

Überbauungsordnung

gem. UeO

Genehmigt am 06.11.1992

Nr. 5 „Swin-Golf“

Überbauungsordnung

gem. UeO

Genehmigt am 25.11.1999

Nr. 6 „Unterdorf II“

Überbauungsordnung

gem. UeO

Genehmigt am 06.09.2001

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
5	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
51	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	511 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 512–518 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.
Beurteilungskriterien	<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. 	<p>Vgl. auch Art. 512 BauR. Vgl. auch Art. 513 und 514 BauR. Vgl. auch Art. 515 BauR. Vgl. auch Art. 517 BauR. Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).</p>
	3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 61, Art. 611 ff. BauR.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Bauweise, Stellung der Bauten	512	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG Vgl. Art. 312 BauR und Anhang A 141 ff. BauR.
		2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. Unbewohnte Anbauten werden mitgerechnet.	
		3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen Dazu gehören u.a. (Beispiele): – Lage und Orientierung im Strassenraum – hangparallele Gebäudestellung
Fassadengestaltung	513	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.: – die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton; – ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen.
Dachausbau	514	Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum Dachgeschoss ist über der ganzen Grundrissfläche im Gemeindegebiet zulässig.	Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften vgl. Art. 62 ff BauV sind einzuhalten.
Dachgestaltung	515	1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Vorbehalten bleibt Abs. 3	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.: – die Verwendung ortsüblicher Dachmaterialien; – die Dachform
		2 Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm- und Mansarddächer erlaubt. In der Wohnzone W2 sind bei langrechteckigen Baukuben andere Dachformen zugelassen.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	Die Dachneigung bei Hauptbauten Hauptgebäuden in den Dorf-, Kernzonen, in der Weiler- oder Landwirtschaftszone müssen zwischen 30° a.T. und 45° a.T. liegen. In der Wohnzone W2 beträgt die Dachneigung zwischen 25° a.T. bis 40° a.T.	
	4	Bei Hauptgebäuden muss ein ausreichender Dachvorsprung angebracht werden.	
	5	An- und KleinNeben bauten haben in der Regel dieselbe Dachform und -eindeckung wie das Hauptgebäude aufzuweisen. Andere Dachformen sind zugelassen, sofern eine gute Einordnung ins Ortsbild erreicht wird.	
Dachaufbauten	516	<p>1 Dachaufbauten sind nur zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Dachaufbauten bedürfen einer guten architektonischen Gestaltung und einer sorgfältigen Einpassung in die Dachfläche.</p> <p>2 Lukarnen, Dachflächenfenster und dergleichen dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen und nicht weiter als 1 m an eine First- oder Gratlinie heranreichen.</p> <p>3 Bei Schutzobjekten gemäss Bauinventar und in Ortsbilderhaltungssperimetern können bei Dachaufbauten, Dachöffnungen, Dacheinschnitten und Solaranlagen zum Schutz des Gebäudes und des Ortsbildes abweichende Regeln gelten.</p> <p>4 Anlagen der Energieerzeugung wie Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen in der Dachfläche oder in der Fassade integriert sind zulässig. Solche Anlagen sind unter Beachtung einer guten gestalterischen Einpassung zu installieren.</p>	<p>Bei K-Objekten ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig einzubeziehen.</p> <p>Energiekollektoren sind mit Ausnahme von Bauten in Ortsbilderhaltungsgebieten und Schutzobjekten des Bauinventars bewilligungsfrei (vgl: Art. 18a RPG und 6 Abs. 1ff und Art. 7 Abs. 3 BewD). Vgl. Empfehlungen AGR und Broschüre Sonnenenergie im Orts- und Landschaftsbild, Schriftenreihe Schweizer Heimatschutz Nr. 1. Für Form- und Farbgebung, Gestaltung und Anordnung der Kollektoren ist die Arbeitshilfe/ Empfehlung des AUE begleitend. Es wird empfohlen, die kantonale Denkmalpflege frühzeitig einzubeziehen.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Aussenraumgestaltung	517	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszulgängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a. (Beispiele): – der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – die Bauergärten und Obstbaumgärten im Ortsbildschutzgebiet.
		2 Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszulgänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrtrichtersammelstellen.
Terrainveränderungen und Stützmauern	518	1 Allfällige Terrainveränderungen sind so anzulegen, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Die Baupolizeibehörde ist berechtigt, diesbezügliche Profile aufstellen zu lassen.	Vgl. Anhang A 112
		2 Stützmauern dürfen in der Regel pro Stufe eine maximale Höhe von 1.50 m nicht überschreiten und sind in natürlichen Materialien auszuführen. Stützmauern sind, wenn mehr als eine Stufe erstellt wird, in einem Winkel von 30° abzustufen und zu begrünen.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	52	Qualitätssicherung	
Fachberatung	521	<p>1 Die Qualitätssicherung wird im Baubewilligungsverfahren integriert. Der Gemeinderat kann eine Fachgruppe unabhängiger und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.</p> <p>2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; - Bauten und Anlagen im Ortsbildschutzgebiet; - Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; - Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten; - Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar. 	<p>Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.</p> <p>Die Verrechnung der Kosten richtet sich nach Art 51ff BewD.</p> <p>Vgl. Art. 511 ff.</p> <p>Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 312).</p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 lit. a BauG.</p> <p>Vgl. Art. 75 BauG.</p> <p>Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche im Ortsbilderhaltungsgebiet gemäss Art. 511 f. liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Energie	522	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="551 284 1413 427">1 Der sparsame Energieverbrauch und die Verwendung von erneuerbarer Energie sind im Sinne der kantonalen Energiegesetzgebung und entsprechend den aktuellen Grundanforderungen zu erfüllen. Die MINERGIE-Standards sind anzustreben. <li data-bbox="551 459 1413 603">2 Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur aktiven Nutzung von Solarenergie möglichst Rechnung zu tragen. (Dachgestaltung, Fensteranordnung und Fenstergrösse, Wintergarten etc.) <li data-bbox="551 635 1413 715">3 Für Bauten und Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung gilt Art. 18a RPG sowie Art. 6 Baubewilligungsdekret. <li data-bbox="551 1058 1413 1161">4 Bei Altbauten dürfen die Gebäudehüllen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden. 	<p data-bbox="1496 635 2159 715">Für Form- und Farbgebung, Gestaltung und Anordnung der Kollektoren ist die Arbeitshilfe/ Empfehlung des AUE "Der vereinfachte Weg zur Solaranlage" massgebend.</p> <p data-bbox="1496 738 2159 786">Energiekollektoren sind mit Ausnahme von Schutzgebieten und –objekten bewilligungsfrei (vgl.: Art. 18a RPG und 6 BewD).</p> <p data-bbox="1496 802 2159 850">Vgl. Empfehlungen AGR und Broschüre Sonnenenergie im Orts- und Landschaftsbild, Schriftenreihe Schweizer Heimatschutz Nr. 1.</p> <p data-bbox="1496 874 2159 954">Für Form- und Farbgebung, Gestaltung und Anordnung der Kollektoren ist die Arbeitshilfe/ Empfehlung des AUE "Der vereinfachte Weg zur Solaranlage" wegleitend.</p> <p data-bbox="1496 970 2159 1026">Bei K-Objekten ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig einzubeziehen.</p> <p data-bbox="1496 1058 2159 1114">Bei K-Objekten ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig einzubeziehen.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	61	Pflege der Kulturlandschaft	
Ortsbilderhaltungsgebiet	611	1 Das Ortsbilderhaltungsgebiet bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.	Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Tschugg und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können. Vgl. Art. 86 BauG
Baudenkmäler	612	1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. 2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes. 3 K-Objekte sind: Entweder Objekte des kantonalen Inventars, die „schützenswert“ eingestuft sind, oder Objekte, die „erhaltenswert“ eingestuft sind und zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören oder sich in einem Ortsbilderhaltungsgebiet befinden sowie alle unter kantonalen oder eidgenössischen Schutz gestellten Objekte.	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Tschugg vom 30. Juni 2000 das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan hinweisend dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars im Anhang I Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; -Art. 83 Abs. 2 BauG. Bei K-Objekten ist die zuständige kantonale Fachstelle beizuziehen.
Historische Verkehrswege	613	Die im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und traditionellen Substanz geschützt. Zur Wegsubstanz gehören traditionelle Eigenschaften der Wegoberfläche, Wegbreite, Wegbegrenzungen wie Böschungen, Mauern, Hecken etc., Kunstbauten wie Brücken ebenso wie wegbegleitende Einrichtungen (Distanzsteine, Wegkreuze u.a.). Massgebend ist die Dokumentation zum Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfor-	Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Das vollständige Inventar ist bei der Gemeindeverwaltung, ViaStoria oder den kantonalen Stellen einsehbar Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		den den Bezug der zuständigen Fachstellen.	
Archäologische Schutzgebiete	614	1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	Vgl. Art. 10 ff BauG
		2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).
Einzelbäume	615	1 Die im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.	Zuständig für die Bewilligungen ist der Gemeinderat.
		3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch standortheimische Arten zu ersetzen.	
Hecken, Feldgehölz	616	1 Hecken und Feldgehölz sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Rodungen mit Ersatzpflanzungen können in Ausnahmefällen bewilligt werden.	Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungstatthalter (Art. 41 Abs 3 Naturschutzgesetz (NSchG))
		3 Hecken sind periodisch selektiv auszuholzen oder abschnittsweise zurückzuschneiden.	Die Pflege der Hecken richtet sich nach dem entsprechenden Bundes- und Kantonsrecht.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Fliessgewässer	617	1 Entlang der Fliessgewässer, dazu gehören auch eingedolte Abschnitte, gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sind folgende Abstände einzuhalten: a) entlang Mühlbach ein Bauabstand von mind. 7.0 m b) übrige offene und eingedolte Fliessgewässer ein Bauabstand von mind. 5.0 m	Messweise siehe Anhang A 146 Die Gemeinde strebt die ökologische Aufwertung der Fliessgewässer an.
		2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.	
		3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.
		4 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.	Vgl. Art. 622 BauR Lebensraum Fliessgewässer und Quellen.
		5 In einem Abstand von 6 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.	Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG
		6 Ufervegetation als Lebensraum für standorttypische Tiere und Pflanzen ist zu erhalten und aufzuwerten. Sie darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltmassnahmen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis und 21 NHG; Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG. Für die Erteilung von Bewilligungen ist das Naturschutzinspektorat (NSI) zuständig; Unterhalt und Pflege richten sich nach den kantonalen Merkblättern.
Landschafts-	618	1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwe-	Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik;

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
schongebiete		cken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.	die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume (Art. 615).
	2	Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind freiwillige Aufforstungen und Baumschulen.	Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.
Fuss- und Wanderwege	619	Die im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren und im kantonalen Richtplan resp. Inventarplan des Wanderwegnetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines bituminösen Belags) ins Fuss- Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung	EG/FWG = Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege Vgl. EV/FWG Art. 7ff

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	62	Schutz der Landschaft	
Trockenstandorte (trockene Wiesen)	621	<p>1 Der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten sind zu erhalten und aufzuwerten.</p> <p>2 Untersagt sind</p> <ul style="list-style-type: none"> – das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger, – das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen. 	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 Direktzahlungsverordnung (DZV); Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.
Trockenmauern	622	Trockenmauern als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten sind zu erhalten und aufzuwerten.	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 NHV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	63	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	631	<p>1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.</p>	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</p> <p>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG.</p> <p>Zuständigkeit: Regierungsratspräsidentin bzw. Regierungsratspräsident für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</p>
Förderungsmassnahmen	632	Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) fördern und unterstützen.	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.
	64	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	641	<p>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.</p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p> <p>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p> <p>4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam ge-</p>	<p>Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.</p> <p>Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.</p> <p>Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	macht.	<p>aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)</p> <ul style="list-style-type: none">- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	65	Planungsmehrwert	
Planungsmehrwert	651	<p>4 Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG. Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmassnahme gegenüber der Grundordnung ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, so nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.</p> <p>2 Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.</p>	<p>Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die der Gemeinde entstehenden Kosten für Planung, Erschliessung und Infrastruktur. Der entsprechende Vertrag ist Voraussetzung für die Planungsmassnahme.</p> <p>Vgl. Art. 142 BauG</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	7	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	711	<p>1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.</p> <p>2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.</p>	<p>Vgl. Art. 50 BauG.</p> <p>Vgl. Art. 58 GG.</p>
Inkrafttreten	712	<p>Die Änderungen des Baureglements (Anpassung an BMBV) treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Zonenplan, dem Zonenplan Landschaft und Naturgefahren und dem Baureglement mit Anhang I tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</p>	
Aufhebung von Vorschriften	713	<p>Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonenplan vom 26.07.1993 - Zonenplan Landschaft und Naturgefahren vom 26.07.1993 - Baureglement vom 26.07.1993 - Verkehrsrichtplan vom 26.07.1993 - Überbauungsordnung „Unterdorf“ vom 28.11.1979 - Überbauungsplan mit SBV „Ried“ vom 16.06.1983 <p>-</p>	

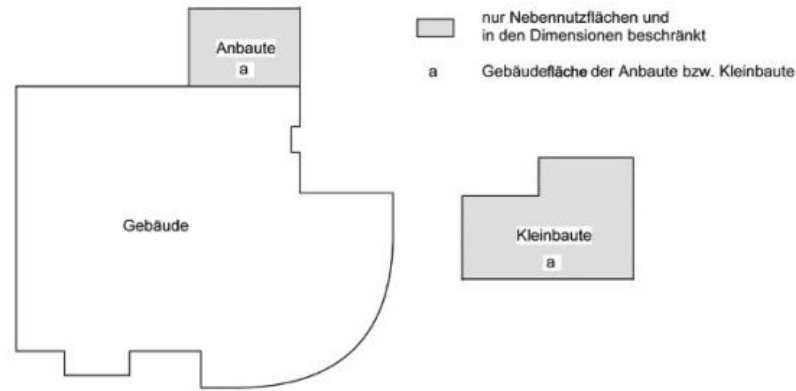
Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
8	GENEHMIGUNGSVERMERKE	
	Öffentliche Mitwirkung Kantonale Vorprüfung	vom
	Publikation im Amtsanzeiger	vom
	Öffentliche Auflage	vom
	Erledigte Einsprachen	-
	Unerledigte Einsprachen	-
	Rechtsverwahrungen	-
	Beschlossen durch den Gemeinderat	am
	Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am
	Namens der Einwohnergemeinde Tschugg Die/er Präsidentin:
	Der Sekretär:
	Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Der Gemeindeschreiber:	Tschugg,
	Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	
A11	Terrain	
Massgebendes Terrain	<p>A111 Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Gelände- verlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttun- gen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Gelände- verlauf der Umgebung auszugehen. Die Bestimmung des massgeben- den Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.</p>	Vgl. Art. 1 BMBVS. Art. 97 BauV
Stützmauern	<p>A112 Sichtbare Betonstützmauern dürfen in der Regel pro Stufe eine ma- ximale Höhe von 1.50 m nicht überschreiten. Der horizontale Abstand von Stufe zu Stufe muss 1.50 m betragen. Stützmauern sind, wenn mehr als eine Stufe erstellt wird, zu begrünen.</p> <p>Die Baupolizeibehörde kann, wenn berechtigte Gründe vorliegen, die Übergrünung von unterirdischen Bauteilen und Stützkonstruktionen verlangen.</p>	
A12	Gebäude und Gebäudeteile	
Unbewohnte An- und KleinNebenbauten	<p>A121 1 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.</p>	<p>Vgl. Art. 3 und Art. 4 BMBV Z.B. Garagen, Unterstände, Geräteschuppen, Garten- und Gewächs- häuser</p> <p>Zulässige Masse s. Art. 312 Abs. 2 BauR Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten.</p> <p>Zulässige Masse s. Art. 312.2 BauR. Anbauten gehen über das für vor- springende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A123)</p>

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis



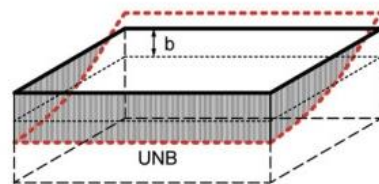
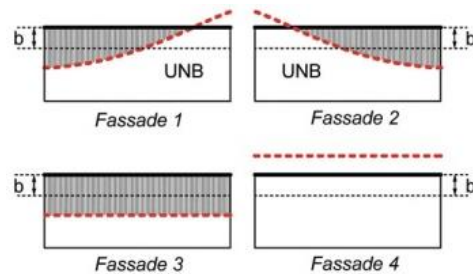
~~Unbewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die nur Nebennutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.~~

- 2 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen. ~~Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.~~

Definition Nebennutzflächen SIA Norm 416: Zu den Nebennutzflächen gehören z.B. im Wohnungsbau -Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrtrräume.

Zulässige Masse s. Art. 312 Abs. 2

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Unterirdische Bauten (UIB) / Unterniveaubauten (UNB)	<p>A122 1 Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.</p>	<p>Vgl. Art. 5 BMBV Zulässiges Mass s. Art. 312 BauR.</p>
	<p>2 Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.</p>	<p>Vgl. Art. 6 BMBV Zulässiges Mass s. Art. 312 Abs. 2 BauR</p>



Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
------	-------------------	---------



Vorspringende offene Gebäudeteile

A123

Vorspringende offene Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen für die Breite, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

Offene vorspringende Gebäudeteile sind: Vordächer, Aussentreppen, die nicht der Haupteinschliessung des Gebäudes dienen, Laderampen, überdeckte mind. zweiseitig offene Sitzplatzüberdachungenplätze, Balkone (nicht vollverglast), Lauben und dgl.

Vgl. Art. 10 BMBV

Zulässige Masse s. Art. 312 Abs. 2 BauR

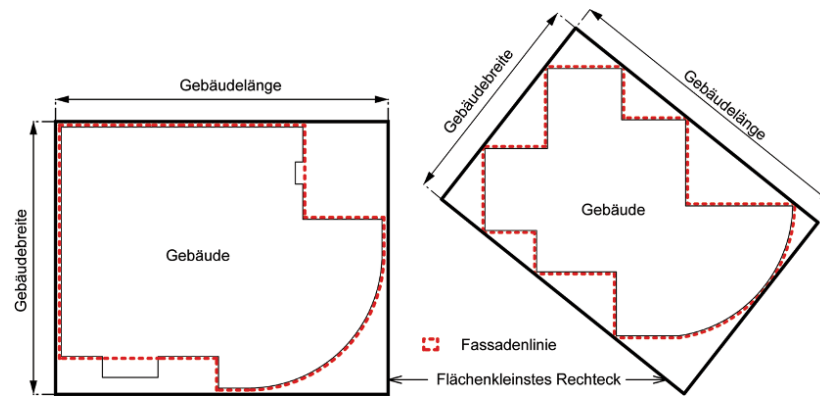
Vorspringende Gebäudeteile

A123

~~Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Gebäudelänge nicht.~~

~~Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 312 BauR.~~

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	A13	Gebäudemasse	
Gebäudelänge GL	A131	<p>1 Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Gebäudefläche umschliesst.</p>	<p>Vgl. Art. 12 und 13 BMBV</p> <p>Zulässige Masse s. Art. 312 Abs. 1</p>



- 2 Der Gebäudelänge nicht angerechnet werden An- und Kleinbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie vorspringende offene Gebäudeteile und Sitzplatzüberdachungen.

Fassadenhöhe Fh a und Fh b	A132	<p>1 Die Fassadenhöhe Fh a ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Fassadenlinie und der</p> <ul style="list-style-type: none"> - dazugehörigen Schnittlinie der Fassadenflucht mit der waagrechteten Oberkante der traufseitigen Dachkonstruktion (für Steildächer). - dazugehörigen Oberkante der offenen oder geschlossenen 	<p>Dachkonstruktion = ohne Dachhaut</p> <p>Vgl. Art. 97 BauV Vgl. Art. 15 BMBV</p> <p>Zulässige Masse s. Art. 312 Abs. 1</p>
-----------------------------------	-------------	--	--

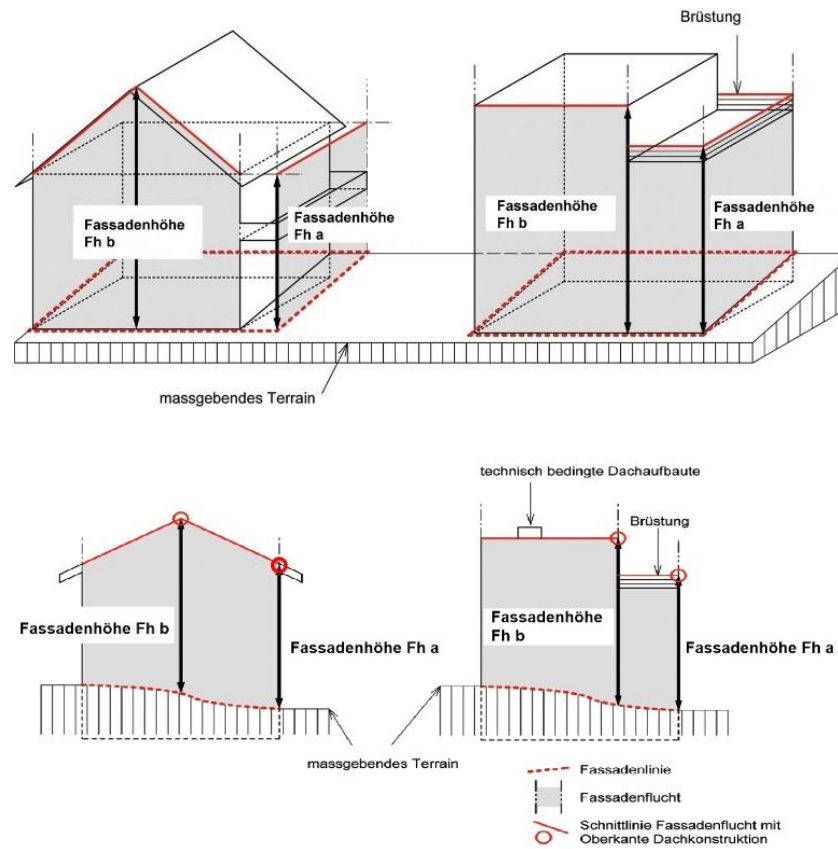
Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

Brüstung (für Flachdächer).

Die Fassadenhöhe $F_h b$ ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar

Anhang I

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung, Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garagezufahrten werden nicht an gerechnet.	
2	Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäuseite überschritten sein. Die zulässigen Fassadenhöhen $F_h a$ und $F_h b$ Gebäudehöhe dürfen darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.	Vgl. Art. 312 Abs. 4
3	Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Fassadenhöhe $F_h a/b$ Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.	Minimalmasse für die Staffelung s. Art. 312 Abs. 2 BauR

Art. Normativer Inhalt

Hinweis

- 4 Abgrabungen des **massgebenden Terrainsgewachsenen Bodens** für Hauseingänge und Garagezufahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen s. Art. 312 **Abs. 2** BauR.



Art. Normativer Inhalt

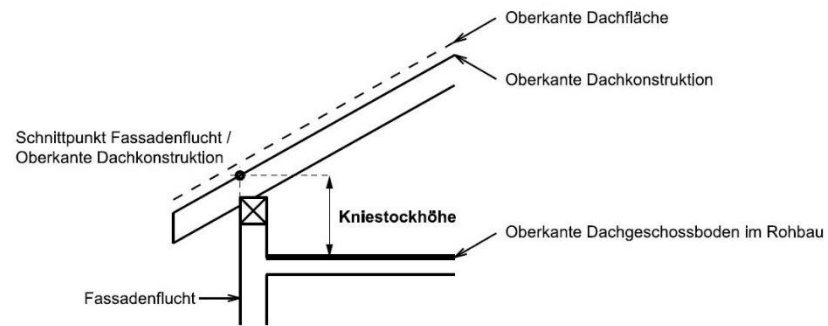
Hinweis

Kniestockwandhöhe

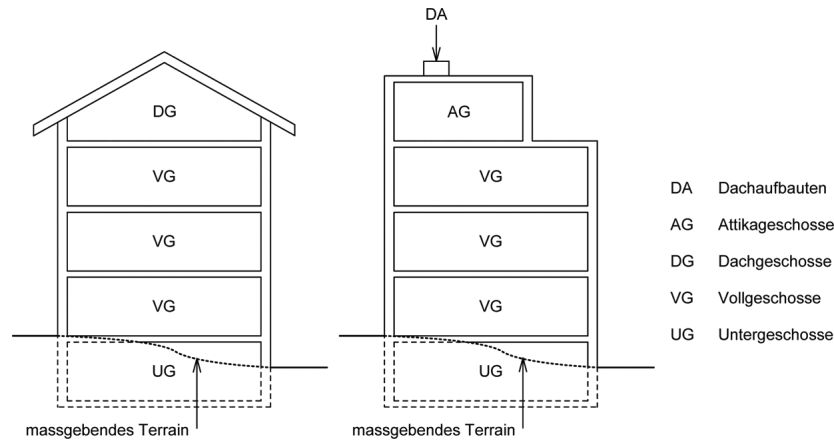
A133

Die **Kniestockwand**höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante **der Dachkonstruktion** **des Dachsparrens**.

Die Kniestockwandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136.



	Art. Normativer Inhalt	Hinweis
Vollgeschosse G	A134 1 Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.	Vgl. Anhang A135 – A136 BauR. Vgl. Art. 18 BMBV



~~Als Vollgeschosse VG zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse, ausgenommen Attikageschoss.~~

- | | |
|--|---|
| 2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschossszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt. | Zulässige Masse s. Art. 312 Abs. 2 BauR |
|--|---|

Anhang I

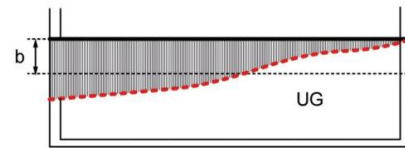
Untergeschosse	A135	<p>Art. Normativer Inhalt</p> <p>Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.</p>
----------------	------	---

Hinweis

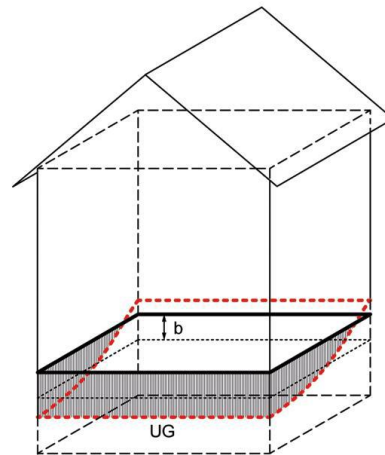
~~Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 122 BauR)~~

Vgl. Art. 19 BMBV

Zulässiges Mass s. Art. 312 Abs. 2 BauR.



- - - - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- ▨ Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



~~Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des~~

Art. Normativer Inhalt Hinweis

~~fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.~~

Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite pro Fassadenseite insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

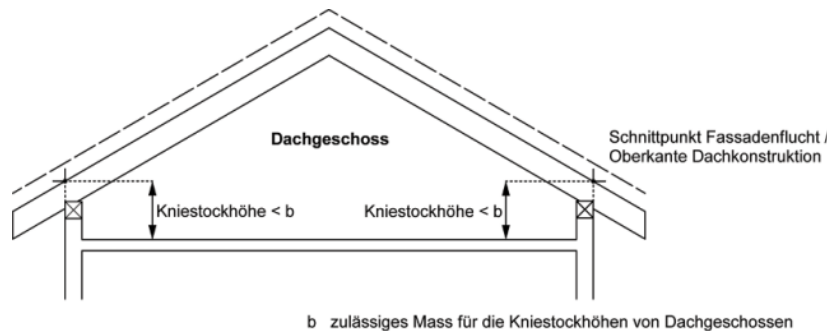
Dachgeschoss

A136

~~Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten. Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniestockhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen 1.10 m überschreitet.~~

Vgl. Art. 20 BMBV

Zulässige Höhe s. Art. 312 Abs. 2



Attikageschoss

A137

- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.
- 2 Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt.
- 3 Das Attikageschoss muss auf wenigstens zwei Seiten mindestens um das vorgeschriebene Mass gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden und sich allsei-

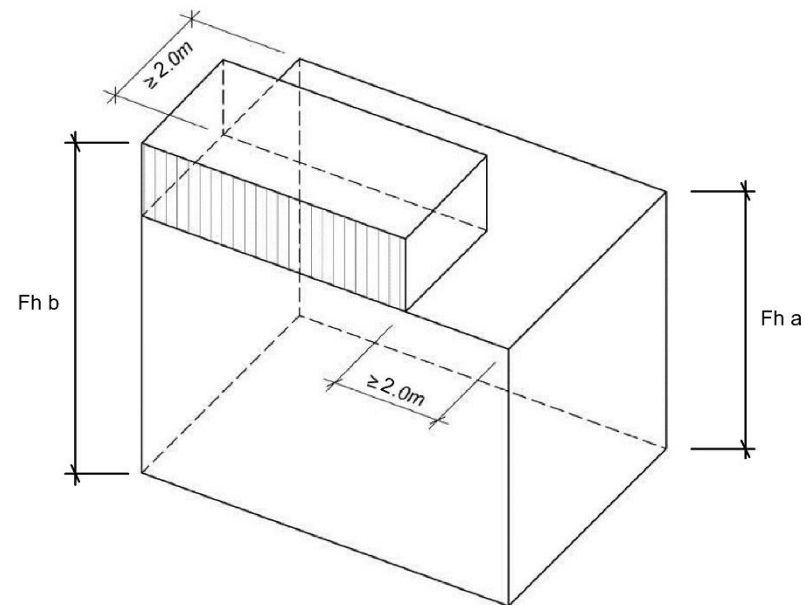
Zulässige Höhe und Mass s. Art. 312 Abs. 2 BauR

Anhang I

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
------	-------------------	---------

tig gestalterisch von diesem abheben.

- 4 Attikageschosse werden nicht an die Geschosszahl und die Gebäudehöhe angerechnet
- 5 Bei Attikenas mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.



Anhang I

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gegenüber nachbarlichem Grund - Vereinbarungen	A14	Bauabstände	
Zusammenbau	141	1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen, die das massgebende Terrain den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber den Nachbargrundstücken die festgelegten Grenzabstände einzuhalten.	
Unterschreitung der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund		2 Die Nachbarn können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.	
		3 Mit im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit können die Nachbarn ohne Ausnahmegewilligung den Grenzabstand festlegen.	Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 312 BauR) vereinbaren (im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit). Der Gebäudeabstand (A144 BauR) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zu den An- und KleinNebenbauten Art. 144 Abs. 3 BauR. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2 BauR).
		4 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze.	Vgl. 312 BauR.
		5 Bei fehlender Zustimmung des Nachbarn oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Baugesetz gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand darf dabei nicht unterschritten werden.	Art. 26 ff BauG Art. 79 ff EG zum ZGB

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<p>Kleiner Grenzabstand kGA</p>	<p>A142</p>	<p>1 Der kleine Grenzabstand kGA ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.</p> <p>Kleiner und grosser Grenzabstand</p> <p> mindestens einzuhaltender Grenzabstand Fassadenlinie </p> <p>2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.</p> <p>3 Vorspringende offene Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.</p>	<p>Zulässige Masse s. Art. 312 Abs. 1 BauR Vgl. Anhang A312 BauR.</p>
<p>Grosser Grenzabstand gGA</p>	<p>A143</p>	<p>1 Der grosse Grenzabstand gGA ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze und wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen. wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.</p> <p>2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der</p>	<p>Zulässige Masse s- Art. 312 Abs. 1 BauR Vgl. 312 BauR.</p>

Anhang I

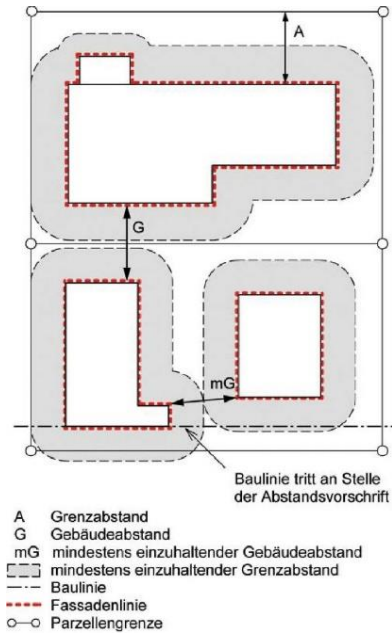
Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	Grenzabstände.	
3	Vorspringende offene Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.	

Anhang I

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gebäudeabstand	A144	<p>1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. zwei Gebäuden.</p> <p>2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.</p> <p>Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.</p> <p>3 Für An- und Klein-Nebenbauten kann die zuständige Behörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbars gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.</p>	Vgl. Art. 23 BMBV

Art. Normativer Inhalt

Hinweis



- 4 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung (Art. 22 BauV) überschritten werden.

Vgl. Art. 22 BauV

Anhang I

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein e nachbarliches, an der Grenze stehendes Kleinbaute Neben- gebäude angebaut werden kann.	
Gegenüber Zonengrenzen	A145	Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A142 und 143.
Gegenüber Fliessgewässern	A146	1 Der Abstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.	
Gegenüber Hecken, Feldgehölz und Ufervegetation	2	Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten	
Bauabstand von öffentlichen Strassen	A147	<p>1 Unter Vorbehalt der Absätze 2 und 3 ist von Strassen der Basiserschliessung ein Strassenabstand von mindestens 5 m, von solchen der Detailerschliessung ein Abstand von mindestens 3.60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird ab Fahrbahnrandvom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen.</p> <p>2 In der Kernzone sind die bestehenden Strassenraumverhältnisse beizubehalten. Falls der Abstand weniger als 3 m beträgt, ist eine Fachgruppe (siehe Art. 521) beizuziehen.</p> <p>3 Längs von Fusswegen und selbstständigen Radwegen ist ein Bauabstand von 2 m einzuhalten, sofern rechtskräftige Überbauungspläne nicht andere Abstände vorschreiben.</p>	

Anhang I

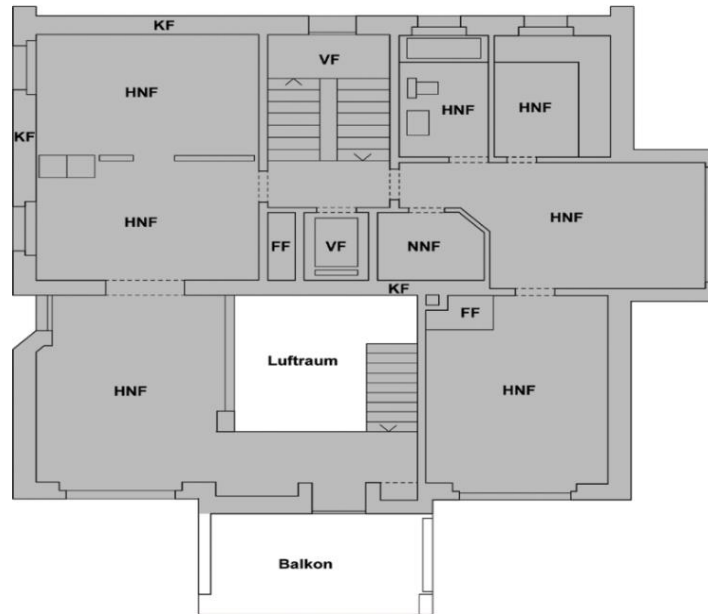
Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
4	Für bewilligungsfreie Bauten gilt ein Strassenabstand von 2 m.	
5	Der Vorplatz von Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse, vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen, Garagentiefe, mindestens aber 5 m, aufweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere gleichwertige Lösung ermöglichen.	
6	Bei Bauten mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, deren Benutzung einen Vorplatz gegen die Strasse erfordern, können von der Baupolizeibehörde den Verhältnissen entsprechend grössere Abstände verlangt werden.	
7	Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes.	

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
A15	Nutzungsziffern	
Ausnutzungsziffer (AZ)	A 151 Die Definition der Ausnutzungsziffer (AZ) richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV.
Geschossfläche oberirdisch (GFo) Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)	<p>A 151 1 Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist die Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) der anrechenbaren Grundstückfläche.</p> <p>2 Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) oder Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umfassen die Geschossfläche der Vollgeschosse und Dachgeschosse. Unterniveaubauten werden nicht der GFo angerechnet. Die Geschossfläche der Untergeschosse ist nicht begrenzt.</p>	Vgl. Art. 28 BMBV. Vgl. A134

Art. Normativer Inhalt

Hinweis

Grundriss 1. Obergeschoss:



- Legende:
 FF: Funktionsfläche
 HNF: Hauptnutzfläche
 KF: Konstruktionsfläche
 NNF: Nebennutzfläche
 VF: Verkehrsfläche

**Anrechenbare Grund-
stückfläche (aGSF)**

A 152

Die anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

Vgl. Art. 27 BMBV

Anhang II

Register Tschugg (Kant. Amt für Kultur, 08. 10. 2003: Bauinventar Tschugg)

ORT	GEB-NR.	BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	K-OBJEKT	PLAN
Äntscherz	N.N.	ÖA	-	erh		1
Äntscherz	51	BH	-	sch	K	1
Matten	16	Vi	-	erh		1
Matten	16 A	Scho	-	erh		1
Matten	19	BH	-	erh		1
Matten	20	BH	-	erh		1
Mullen	101	BH	C	sch	K	2
Mullen	101 A	WH/OH	C	erh	K	2
Mullen	102	BH	C	erh	K	2
Mullen	102 A	St	C	erh	K	2
Mullen	103	WSt	C	sch	K	2
Mullen	103 A	OH	C	erh	K	2
Mullen	105 A	Sch	C	sch	K	2
Mullen	109	BH	C	erh	K	2
Mullen	110	BH	C	erh	K	2
Tschugg (Bethesda)	N.N.	ÖA	A	sch	K	1
Tschugg (Bethesda)	N.N.	ÖA	A	erh	K	3
Tschugg (Bethesda)	43	WSt	A	erh	K	1
Tschugg (Bethesda)	44	WSt	A	erh	K	1
Tschugg (Bethesda)	45 A	Mü	A	erh	K	1
Tschugg (Bethesda)	46	WSt/G	A	erh	K	1
Tschugg (Bethesda)	48	WH/G	A	erh	K	1
Tschugg (Bethesda)	49	KH	A	erh	K	1
Tschugg (Bethesda)	50	KH	A	erh	K	1
Tschugg (Grossbuditsch)	22	St	-	erh		2
Tschugg (Grossbuditsch)	23	BH	-	sch	K	2
Tschugg (Obedorf)	25	BH	-	erh	K	2
Tschugg (Obedorf)	26	BH	B	erh	K	1/2
Tschugg (Obedorf))	28	BH	B	erh	K	1
Tschugg (Obedorf)	29	BH	B	sch	K	1
Tschugg (Obedorf))	30	BH	B	erh	K	1
Tschugg (Obedorf))	32	BH	B	erh	K	1
Tschugg (Obedorf))	33	BH	B	sch	K	1

Anhang II

Art.	Normativer Inhalt						Hinweis
Tschugg (Obedorf)	34	BH	B	sch	K	1	
Tschugg (Obedorf)	34 A	St	B	erh	K	1	
Tschugg (Obedorf)	34 B	BH	B-	sch	K	1	
Siehe Tschugg (Obedorf) 34							
Tschugg (Obedorf)	35	BH	B	sch	K	1	
Tschugg (Obedorf)	36	BH	B	erh	K	1	
Tschugg (Obedorf)	38	ÖB	B	erh	K	1	
Tschugg (Obedorf)	38 A	OH	B	erh	K	1	
Tschugg (Obedorf)	39	BH	B	erh	K	1	
Tschugg (Unterdorf)	1	BH	-	erh		2	
Tschugg (Unterdorf)	2 A	WH	-	erh	K	2	
Tschugg (Unterdorf)	3	BH	-	erh	K	2	
Tschugg (Unterdorf)	4	BH	-	sch	K	2	
Tschugg (Unterdorf)	5	GG	-	erh		1/2	
Tschugg (Unterdorf)	6	BH	-	erh	K	1/2	
Tschugg (Unterdorf)	7	BH	-	erh	K	1	
Tschugg (Unterdorf)	12	GG	-	erh	K	1	
Tschugg (Unterdorf)	12 A	WH	-	erh	K	1	
Tschugg (Unterdorf)	13	BH	-	erh	K	1	
Tschugg (Kellerweg)	52	IB	-	erh		1	

GEB-NR.: Gebäudenummer

K-OBJEKT: Inventar des Kantons

BH: Bauernhaus

KH: Krankenhaus, Spital, Altersheim

Mü: Mühle

GG: Gastgewerbe: Hotel, Gasthaus, Pension, Gasthof, Restaurant

Scho: Schopf, Scherm, Wagenschopf, Remise, Bienenhaus, Gartenhaus, - pavillon

St: Stöckli, Küherstöckli

IB: Industriebau: Fabrik, Transformatorenhaus, Lagerhalle

ÖA: öffentliche Anlagen: Brunnen- und Parkanlage, Schwimmbad

ÖB: öffentliche Bauten: Feuerwehmagazin, Kornhaus, Zeughaus, Kaserne, Amtshaus

OH: Ofenhaus, Waschhaus

Vi: Villa

WH: Wohnhaus

WSt: Wohnstock, Landsitz, Schloss

erh: erhaltenswert

sch: schützenswert

Sit: Situationswert