
BAUREGLEMENT

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Geltungsbereich.....	4
Art. 2 Vorbehalt kantonalen und eidgenössischen Rechts.....	4
Art. 3 Zuständigkeit	4
2 Planungsmittel	4
Art. 4 Planungsmittel	4
Art. 5 Richtplan.....	5
Art. 6 Erlass und Revision der Richtpläne.....	5
Art. 7 Einsichtnahme	5
3 Zonenvorschriften	6
Art. 8 Zoneneinteilung	6
Art. 9 Tabelle der Grundmasse TE*	6
Art. 10 Ergänzende Vorschriften zu den Bauzonen	8
Art. 11 Landwirtschaftszone L.....	9
Art. 12 Grünzonen G, S, GWS und SFE	9
Art. 13 Übriges Gemeindegebiet UeG.....	10
4 Bauvorschriften	10
4.1 Überbauungsvorschriften	10
Art. 14 Besondere Bauweise, Gestaltungsplan.....	10
Art. 15 Überbauungsplan	10
Art. 16 Besondere Bauweise, Mehrausnützung	10
Art. 17 Offene Bauweise TE.....	11
Art. 18 Geschlossene Bauweise TE.....	11
4.2 Messweise und Definitionen.....	12
Art. 19 Kleiner und grosser Grenzabstand, Gebäudeabstand TE.....	12
Art. 20 Gebäudelänge TE.....	12
Art. 21 Gebäudehöhe, Firsthöhe TE	12

* Wo im Titel von Reglementsartikeln "TE" steht, werden wichtige Bestimmungen mit grafischen Darstellungen oder Beispielen erläutert. Diese sind nicht verfügbar. Wir bitten Sie, diesbezüglich mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen.

	Seite
Art. 22	Berechnung der Geschosszahl TE 13
Art. 23	Strassenabstände TE 13
Art. 24	Waldabstand TE 14
Art. 25	Gewässerabstand TE 14
Art. 26	Anbauten, Nebenbauten, Klein- und Kleinstbauten TE 14
Art. 27	Vorbauten TE..... 15
Art. 28	Unterirdische Bauten TE..... 15
Art. 29	Dachaufbauten und -einschnitte, Dachgestaltung TE 15
Art. 30	Technisch bedingte Dachaufbauten; Sonnenkollektoren 16
4.3	Vorschriften zu Verkehr und Umgebung 16
Art. 31	Abstellflächen für Motorfahrzeuge 16
Art. 32	Garage- und Hofzufahrten, Garagenvorplätze TE 18
Art. 33	Kinderspielplätze 18
Art. 34	Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen TE..... 18
4.4	Konstruktion und Gestaltung der Bauten, Hygienevorschriften 19
Art. 35	Mindestmasse..... 19
Art. 36	Besonnung, Belüftung und Belichtung..... 20
Art. 37	Treppenhäuser 20
Art. 38	Abfallbeseitigung 20
5	Bauvorgang und Baukontrolle 21
Art. 39	Schutzbestimmungen für Bauarbeiten..... 21
Art. 40	Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen 21
Art. 41	Baukontrolle 22
6	Verfahrensvorschriften 22
Art. 43	Bewilligungspflicht 22
Art. 44	Form des Baugesuches 24
Art. 45	Bauvisiere (ordentliches Verfahren) 25
7	Schlussbestimmungen 25
Art. 46	Gebühren und Auslagen 25
Art. 47	Inkrafttreten..... 26
Stichwortregister..... Anhang

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Bütschwil.

Art. 2 Vorbehalt kantonalen und eidgenössischen Rechts

Die Gesetzgebung des Bundes oder des Kantons bleibt vorbehalten, soweit in diesem Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen eine besondere Regelung getroffen wird.

Art. 3 Zuständigkeit

- 1 Die Ortsplanung, die örtliche Baupolizei sowie der Vollzug dieses Reglementes sind Sache des Gemeinderates.
- 2 Zur Vorbereitung der Geschäfte kann der Gemeinderat eine Baukommission bestimmen. Sie stellt Antrag an den Gemeinderat.

2 Planungsmittel

Art. 4 Planungsmittel

- 1 Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsmittel:
 - Zonenplan
 - Überbauungspläne
 - Gestaltungspläne
 - Deponie- und Abbaupläne
 - Schutzverordnungen
 - Richtplan.
- 2 Zonen-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- und Abbaupläne, Schutzverordnungen und Baureglement sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen für jedermann verbindlich.

- 3 Der Richtplan ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.
- 4 Durch Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie durch Schutzverordnungen können von diesem Reglement abweichende Vorschriften aufgestellt werden.

Art. 5 Richtplan

- 1 Der Richtplan bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche Entwicklung und Gestaltung der Landschaft.
- 2 Der Richtplan kann zwecks differenzierter Aussage in Teilrichtpläne aufgeteilt und in Berichtsform abgefasst werden.

Art. 6 Erlass und Revision der Richtpläne

- 1 Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten. Der Gemeinderat prüft und beantwortet diese. Er berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen. Der Plan wird dem Baudepartement zur Kenntnisnahme unterbreitet.
- 2 Wenn es aus wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses geboten erscheint, können die Richtpläne geändert werden. Für die Änderung gilt das gleiche Verfahren wie für die Aufstellung.

Art. 7 Einsichtnahme

Sämtliche Planungsmittel können unentgeltlich im Original auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

3 Zonenvorschriften

Art. 8 Zoneneinteilung

1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen	Abkürzungen
- Kernzone 2 Vollgeschosse	K2
- Kernzone 3 Vollgeschosse	K3
- Wohnzone 2 Vollgeschosse	W2
- Wohnzone 3 Vollgeschosse	W3
- Wohn- und Gewerbezone 2 Vollgeschosse	WG2
- Wohn- und Gewerbezone 3 Vollgeschosse	WG3
- Gewerbe-Industriezone	GI
- Industriezone	I
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe

Nichtbauzonen	Abkürzungen
- Landwirtschaftszone	L
- Grünzonen	G, S, GWS und SFE*
- Übriges Gemeindegebiet	UeG

- * G (ohne nähere Bezeichnung) = Grünzonen vor allem mit Freihaltfunktionen im Bauzonenbereich
 S = Grünzonen für Schutzgebiete nach Art. 98 BauG
 GWS = Grünzonen für Grundwasserschutzgebiete
 SFE = Grünzonen für Sport-, Park-, Freizeit- und Erholungsanlagen

Art. 9 Tabelle der Grundmasse

TE

1 Soweit in diesem Reglement oder in einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die nachstehenden Vorschriften (→ siehe folgende Masstabelle).

Regelbauweise

Masstabelle

Tabelle der Regelbauvorschriften	Kernzonen		Wohnzonen		Wohn- und Gewerbezone		Gew. - Ind. zone	Ind. - zone	Zone f Oe B + A	Grünzone	Landw. Z /UeG
	K2	K3	W2	W3	WG2	WG3	GI	I	Oe	G	L/UeG
Zahl der Vollgeschosse höchstens	2	3	2	3	2	3					
Ausnutzungsziffer höchstens			0.40	0.60	0.40 0.45 (2) 0.55 (3)	0.60 0.65 (2) 0.75 (3)					
Grosser Grenzabstand mindestens [m]	4.0 (1)	4.0 (1)	8.0	10.0	8.0	10.0	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Kleiner Grenzabstand mindestens [m]	4.0 (1)	4.0 (1)	4.0	5.0	4.0	5.0	10.0 5.0 (4)	12.0 5.0 (4)	4.0	4.0	10.0 5.0 (4)
Gebäudelänge maximal [m]	25.0 (5)	40.0 (5)	30.0 (5)	40.0 (6)	30.0 (7)	40.0 (7)					40.0 (7)
Gebäudetiefe über dem ersten Vollgeschoss maximal [m]	16.0	16.0									
Gebäudehöhe maximal [m]	7.5	9.5	7.0	9.5	7.0 8.0 (8)	9.5 10.5 (8)	11.0	16.0			9.0
Firsthöhe [m]	13.0	15.0	12.5	15.0	12.5	15.0	14.0	16.0			13.0
Ausbau des Dachgeschosses	gestattet		gestattet		gestattet		gestattet				gestattet
Ausbau des Untergeschosses	beschränkt (9)		gestattet		beschränkt (9)		beschränkt (9)				gestattet
Gebäudeabstand Grundstück intern mind.							5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	III	II	II	III	III	III	IV	II	II	III

- 1 allseitig gleicher Grenzabstand
- 2 für Bauten mit gewerblich genutztem Anteil von mind. 30 % der anrechenbaren Gesamtgeschossfläche
- 3 für Bauten mit gewerblich genutztem Anteil von mind. 40 % der anrechenbaren Gesamtgeschossfläche
- 4 innerhalb der Zone
- 5 optisch wirksame Staffelung bei mehr als 16,0 m GL, mindestens aber 1,5 m
- 6 optisch wirksame Staffelung bei mehr als 20,0 m GL, mindestens aber 1,5 m
- 7 optisch wirksame Staffelung bei mehr als 25,0 m GL, mindestens aber 1,5 m
- 8 falls gewerblicher Anteil mindestens 1 Vollgeschoss
- 9 Ausbau der ganzen Untergeschossfläche zulässig, jedoch nur für gewerbliche Zwecke

Art. 10 Ergänzende Vorschriften zu den Bauzonen

- 1 In den **Kernzonen** gilt offene Bauweise, soweit im Zonenplan nichts anderes vermerkt ist.
- 2 Soweit Grundstücke in den **Kernzonen** in offener Bauweise, jedoch mit geringeren Grenzabständen als gemäss Art. 9 (Tabelle) vorgeschrieben, überbaut sind, kann der Gemeinderat die Beibehaltung der bisherigen Grenzabstände im Rahmen von Art. 77^{bis} Baugesetz (BauG) gestatten, sofern dabei hinreichende wohnhygienische Verhältnisse gewahrt werden.
- 3 An Bauten und Anlagen in den **Kernzonen** werden bezüglich Einordnung, Architektur und Umgebungsgestaltung erhöhte Anforderungen gestellt:
 - Neu- und Umbauten sind bezüglich Gebäude-, First-, Gesims- und Geschosshöhe sowie -zahl, Gebäudelänge, Dachform und -neigung, Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl so auf die bestehende Überbauung abzustimmen, dass sie sich gut in die Häusergruppe oder -zeile einfügen.
 - In den Kernzonen sind auf Hauptbauten in der Regelbauweise Flach- und auf freistehenden Bauten Pultdächer nicht zulässig. Dachaufbauten sind in Form und Farbe auf das Hauptdach abzustimmen.
- 4 Der Abbruch eines Gebäudes in den **Kernzonen** ist nur zulässig, wenn die Bewilligung für einen Neubau vorliegt, dessen Verwirklichung innert nützlicher Frist sichergestellt ist oder wenn aus Ortsbildschutzgründen die Freihaltung des Grundstücks erwünscht ist.
- 5* In den **Wohnzonen W2** sowie in der **Wohn-Gewerbezone WG2** kann der Gemeinderat für Formen der "verdichteten Bauweise" (wie z.B. Reihenhäuser) grössere Gebäudelängen und eine um maximal 10 % höhere Ausnützung gewähren, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind:
 - a)* Aneinanderreihung von Wohneinheiten oder deren Verbindung mit Zwischenbauten zu zusammenhängenden Gebäudegruppen
 - b)*rücksichtsvolle Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild
 - c)* Zusammenfassen der Autoabstellfläche, vorzugsweise unter Terrain oder in Randgebieten der Überbauung
 - d)* eine möglichst kostengünstige Erschliessung für die öffentlichen technischen Werke
 - e)* eine optimale Energienutzung, insbesondere durch entsprechende Stellung und Gestaltung der Bauten sowie eine sparsame Haustechnik
 - f)* Gewährleistung von ruhigen, besonnten Wohnungen
 - g)*gute Grün- und harmonische Terraingestaltung
 - h)* Überbauung des Areals nach einem einheitlichen Projekt
 - i)*Geschützte Interessen der Nachbarn dürfen nicht beeinträchtigt werden.

* Nicht genehmigt gemäss Verfügung des Baudepartementes vom 8. September 1997

- 6* Bei Anwendung der "verdichteten Bauweise" ist eine zusätzliche Mehrausnutzung mittels Überbauungs- oder Gestaltungsplan nicht gestattet.

Art. 11 Landwirtschaftszone L

- 1 Silobauten dürfen die Gebäudehöhe von 9,0 m nicht übersteigen. Silotürme und ähnliche Behältnisse ausserhalb der Gebäudehülle von Hauptbauten sind möglichst nahe an Betriebsgebäude anzulehnen und gestalterisch anzupassen.
- 2 Auf freistehenden Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig. Mit solchen Bauten zusammengebaute Nebentrakte dürfen auch Pultdächer aufweisen, sofern die niedrige Gebäudeseite vom Hauptbau abgewandt steht.
- 3 Für die maximal zulässigen Gebäudeabmessungen von Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.

Art. 12 Grünzonen G, S, GWS und SFE

- 1 Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes, der Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park-, Freizeit- und Erholungsanlagen, der Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 des Baugesetzes sowie des Grundwasserschutzes gemäss Art. 19 ff. des Gewässerschutzgesetzes.
- 2 Oberirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit der Zweck der Zone sie erfordert, unterirdische in den Fällen von Art. 17 Abs. 1 lit. a und b BauG, wenn der Zweck der Zone nicht beeinträchtigt wird.
- 3 Eingriffe in das Gelände und den Naturhaushalt sind nicht zulässig, wenn sie den Zweck der Zone beeinträchtigen.
- 4 Die im Zonenplan besonders bezeichneten Grünzonen dienen den folgenden Zwecken:
 - G Freihaltung von Flächen vor Überbauung namentlich zur Gliederung des Siedlungsgebietes;
 - S Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 des Baugesetzes;
 - GWS Grundwasserschutz;
 - SFE Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park-, Freizeit- und Erholungsanlagen.

* Nicht genehmigt gemäss Verfügung des Baudepartementes vom 8. September 1997

Art. 13 Übriges Gemeindegebiet UeG

Für Bauten und Anlagen im übrigen Gemeindegebiet gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone gemäss Art. 11.

4 Bauvorschriften

4.1 Überbauungsvorschriften

Art. 14 Besondere Bauweise, Gestaltungsplan

- 1 Zur Erreichung einer Gesamtüberbauung mit ortsbaulich vorzüglicher Gestaltung kann die politische Gemeinde im Einverständnis mit den betroffenen Grundeigentümern Gestaltungspläne erstellen, die die Überbauung einer oder mehrerer Parzellen projektmässig bis in Einzelheiten, beispielsweise durch Festlegung des Grundrisses, regeln. Dabei kann vom Zonen- oder Überbauungsplan abgewichen werden.
- 2 Eine Mindest-Beizugsflächen-Bedingung und eine Ausnützungsbonus-Beschränkung bestehen nicht.

Art. 15 Überbauungsplan

Der Überbauungsplan kann für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet die Erschliessung und die besondere Bauweise ordnen.

Art. 16 Besondere Bauweise, Mehrausnützung

- 1 Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann durch einen Überbauungsplan gemäss Art. 27 BauG eine Mehrausnützung gewährt werden, wenn die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
 - b) Besondere Berücksichtigung der Erfordernisse der Wohnhygiene (Belichtung, Besonnung, Immissionsarmut sowie funktional gute Grundrisse);
 - c) Vermehrte und gut gestaltete Grünflächen;
 - d) Attraktiv und verkehrssicher geführte Fussgänger- und Radwegverbindungen;

- e) Immissionsarme und auf die Siedlungsfunktionen abgestimmte Verkehrserschließung sowie mindestens hälftige Anordnung der Motorfahrzeugabstellplätze in unterirdischen Garagen;
 - f) Gut ausgestattete und gestaltete Kinderspielplätze;
 - g) Keine erhebliche Beeinträchtigung von Nachbarinteressen;
 - h) Die Mindestarealfläche hat in den Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen zu betragen:
 - für eine Mehrausnützung von 20 %: mind. 5'000 m²
 - für eine Mehrausnützung von 15 %: mind. 4'000 m²
 - für eine Mehrausnützung von 10 %: mind. 3'000 m²
 - bei Flächen unter 3'000 m² werden im Rahmen von Überbauungsplänen keine Mehrausnützungen gewährt.
- 2 Die Mehrausnützung kann nur für ein konkret vorliegendes Projekt in Anspruch genommen werden.

Art. 17 Offene Bauweise

TE

- 1 Soweit im Zonenplan bzw. in Überbauungs- oder Gestaltungsplänen nichts anderes bestimmt ist, gilt offene Bauweise. Die offene Bauweise erfordert die allseitig freistehende Stellung der Bauten.
- 2 In offener Bauweise dürfen einzelne Bauten auch über die Grenze zu einer Häuserreihe zusammengebaut werden. Die Länge einer Häuserreihe darf die jeweils maximal erlaubte Gebäudelänge nicht übersteigen. Häuserreihen sind nach einem Gesamtprojekt zu erstellen.

Art. 18 Geschlossene Bauweise

TE

Geschlossene Bauweise erfordert den seitlichen Zusammenbau und die Stellung der Bauten an die bestehende Gebäudeflucht oder die Baulinie. Gegenüber Grundstücken mit offener Bauweise sind die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise einzuhalten. Zwischen den einzelnen Bauten sind Brandmauern zu errichten. Vorübergehend freibleibende Brandmauern sind so zu gestalten, dass sie wie ordentliche Fassaden wirken. Fenster gelten lediglich als Provisorien bis zum Zeitpunkt des Zusammenbaus.

4.2 Messweise und Definitionen

Art. 19 Kleiner und grosser Grenzabstand, Gebäudeabstand **TE**

- 1 Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten.
- 2 Bei annähernd gleichlangen Süd- und Westfassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und des kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.
- 3 Steht die für den grossen Grenzabstand massgebende Fassade schräg zur Grenze, kann der grosse Grenzabstand zur Mitte der Gebäudeseite gemessen werden, sofern der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten und die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird.
- 4 Entlang von Baulinien bzw. wo ein Strassenabstand einzuhalten ist, findet der Grenzabstand keine Anwendung.
- 5 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der zonengemässen Grenzabstände. Er ist auch einzuhalten, wenn zwischen zwei Bauten eine öffentliche Strasse oder ein öffentlicher Weg verläuft.

Art. 20 Gebäudelänge **TE**

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung des Gesamtbaus, exkl. Vorbauten und Anbauten bis zu einer Fassadenverlängerung von gesamthaft 6,0 m. Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bestimmt sich die Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion auf die Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils.

Art. 21 Gebäudehöhe, Firsthöhe **TE**

- 1 Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte.
- 2 Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden.

- 3 Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern wird die Gebäudehöhe für jedes einzelne Gebäude ermittelt.
- 4 Geschlossene Brüstungen bei Flachdächern sind zur Bemessung der Gebäudehöhe einzubeziehen.
- 5 Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen Niveaupunkt und der Firstlinie bzw. bei Flachdächern dem höchsten Punkt des Daches (ohne technisch bedingte Dachaufbauten).

Art. 22 Berechnung der Geschosszahl

TE

- 1 Als Vollgeschoss zählt, was nicht als Unter- oder Dachgeschoss gilt.
- 2 Geschosse, die ab Niveaupunkt bis Oberkant Fussboden des darüberliegenden Geschosses gemessen, das gewachsene Terrain um weniger als 1,2 m überragen, gelten als Untergeschosse und müssen bei der Berechnung der Geschosszahl nicht angerechnet werden. An Bauten in der W2 darf die talseitige Fassadenhöhe, gemessen ab gewachsenem oder abgegrabenem Terrain bis zur Schnittlinie Fassade/Dachhaut in der Fassadenmitte, 7,0 m nicht übersteigen.
- 3 Im Dachraum liegende Geschosse, deren Kniestockhöhe höchstens 1,2 m beträgt, gemessen von Oberkant Fussboden bis zur Schnittlinie zwischen Kniestockwand und Dachhaut, zählen als Dachgeschosse.

Art. 23 Strassenabstände

TE

- 1 Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten folgende Mindestabstände einzuhalten:
 - an Staatsstrassen (für Bauten und Anlagen) 5,0 m
 - an Gemeindestrassen 1. Klasse 5,0 m
 - an Gemeindestrassen 2. Klasse 4,0 m
 - an Gemeindestrasse 3. Klasse 3,0 m
 - an Gemeindewegen 3,0 m

Der Abstand kann gegenüber Gemeindewegen bis höchstens 1,0 m verringert werden, sofern die Benutzung des Fussweges nicht beeinträchtigt wird.

- 2 Gemessen wird ab Strassengrenze; wo keine Strassenparzelle ausgeschieden ist, wird ab Strassen- oder Trottoirrand gemessen.
- 3 Die Vorschriften über Garagenvorplätze bleiben vorbehalten.
- 4 Im übrigen gelten die Artikel 104 ff. des Strassengesetzes.

Art. 24 Waldabstand**TE**

Gegenüber Waldrändern gilt für Bauten und Anlagen der baugesetzliche Mindestabstand wie folgt:

- a) 5,0 m für Strassen; kein Abstand gilt für leicht befestigte Naturstrassen, die ohne Aushub erstellt werden;
- b) 15,0 m für alle übrigen Bauten und Anlagen, soweit in den Zonenplänen, in Überbauungs- oder Gestaltungsplänen, in Deponie- oder Abbauplänen durch Baulinien nicht etwas anderes bestimmt wird.

Art. 25 Gewässerabstand**TE**

Bauten und Anlagen haben gegenüber stehenden Gewässern und der Thur einen Mindestabstand von 25,0 m, gegenüber Bächen einen solchen von 10,0 m und innerhalb der Bauzone gegenüber Bächen mit einem mittleren Gerinnequerschnitt unter 0,2 m² von 4,0 m einzuhalten, soweit durch Baulinien in den Zonenplänen, in Überbauungs- oder Gestaltungsplänen, in Deponie- oder Abbauplänen nichts anderes bestimmt wird.

Art. 26 Anbauten, Nebenbauten, Klein- und Kleinstbauten**TE**

- 1 Bauten mit höchstens 3,0 m Gebäude- und 5,0 m Firsthöhe sowie höchstens 50 m² Gebäudegrundfläche gelten als Anbauten im Sinne dieses Reglementes, wenn sie
 - mit dem Hauptbau verbunden sind;
 - sich gegenüber dem Hauptbau konstruktiv abheben;
 - in ihrer äusseren Erscheinung gegenüber dem Hauptbau untergeordnet sind.

Bauten mit höchstens 3,0 m Gebäude- und 5,0 m Firsthöhe sowie höchstens 50 m² Gebäudegrundfläche gelten als Nebenbauten im Sinne dieses Reglementes, wenn sie mit dem Hauptbau nicht verbunden sind.

- 2 Für An- und Nebenbauten gelten folgende Sonderbauvorschriften:
 - a) Es dürfen nur auf einem Geschoss anrechenbare Geschossflächen angeordnet werden.
 - b) Für unbewohnbare An- und Nebenbauten genügt ein verminderter Grenzabstand von 3,0 m.
 - c) Der Gebäudeabstand von unbewohnbaren Nebenbauten gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück muss - vorbehältlich der Bestimmungen der Feuerschutzgesetzgebung und der Wohnhygiene - mindestens 3,0 m betragen. Die Abstandsreduktion ist nur bis auf 6,0 m zulässig, wenn sich auf der der Nebenbaute gegenüberliegenden Fassade der Hauptbaute für die Belichtung erforderliche Fenster gemäss Art. 35 Abs. 3 befinden.

- d) An- und Nebenbauten mit höchstens je 30 m² Gebäudegrundfläche, die keine Wohn- oder Arbeitsräume aufweisen, dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden. Bei späterem Zusammenbau einer Baute gleicher Dimension und Erscheinungsform ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.
- 3 Kleinbauten sind An- oder Nebenbauten, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen, weniger als 6,0 m² Gebäudegrundfläche und höchstens 2,8 m Firsthöhe aufweisen. Ihr Mindestgrenzabstand beträgt 0,5 m, ihr Mindestgebäudeabstand 1,0 m.
- 4 Kleinstbauten sind An- oder Nebenbauten, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen, weniger als 2,0 m² Gebäudegrundfläche und höchstens 1,8 Firsthöhe aufweisen. Ihr Mindestgrenzabstand beträgt 9 cm.

Art. 27 Vorbauten

TE

- 1 Als Vorbauten gelten freitragende Bauteile (Erker, Balkone, Vordächer usw).
- 2 Erker, Balkone usw. dürfen nicht mehr als 2,5 m über die Gebäudefassade vorstehen und auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge mit maximal 1,5 m Auskragung über die Strassenbaulinie oder in den Grenz- bzw. Strassenabstand ragen.
- 3 Vordächer dürfen nicht mehr als 2,5 m, bei gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzbauten nicht mehr als 5,0 m über die Fassade ragen. Vordächer mit einer maximalen Ausladung von 1,5 m dürfen durchgehend über die Strassenbaulinie oder in den Grenz- bzw. Strassenabstand reichen.

Art. 28 Unterirdische Bauten

TE

- 1 Bauten gelten als unterirdisch und können bis zur Grenze gestellt werden, wenn sie an der Parzellengrenze ganz im gewachsenen Boden liegen.
- 2 Bauteile, die nicht als unterirdische Bauten gelten, haben den ordentlichen Grenzabstand gemäss Art. 9 Abs. 2 (Masstabelle) einzuhalten.

Art. 29 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachgestaltung

TE

- 1 Dachaufbauten, -einschnitte und liegende Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten und dürfen den Charakter des Daches nicht beeinträchtigen. Dachaufbauten dürfen höchstens $\frac{1}{2}$ Dacheinschnitte höchstens $\frac{1}{4}$ und die Kombination mehrerer Dachelemente nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen sowie bis an die Fassadenflucht reichen.

- 2 Dachflächenfenster sind einzeln klein zu halten und dürfen insgesamt nicht mehr als 5 % der Fläche der entsprechenden Dachseite einnehmen; Wintergärten sind davon ausgenommen. Massgebend für die Fensterfläche ist das Rahmenlichtmass. Die Fenstereinfassung hat in der Farbe des Daches zu erfolgen.
- 3 Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, welche unter einem vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut ansteigenden Neigungswinkel von 45° liegen. Solche Aufbauten dürfen auf höchstens $\frac{1}{3}$ der Länge der zugehörigen Gebäude- seite bis an die Fassadenflucht reichen.

Art. 30 Technisch bedingte Dachaufbauten; Sonnenkollektoren

- 1 Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge und Liftaufbauten dürfen unabhängig von den Vorschriften über den Ausbau des Dachgeschosses erstellt werden. Technisch notwendige Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.
- 2 Sonnenkollektoren dürfen nicht verunstaltend wirken. Insbesondere müssen sie sich bezüglich Form, Struktur und Farbgebung in die Dach- und Fassadenfläche einfügen.
- 3 Aussenantennen auf dem Dach (einschliesslich Parabolantennen) sind unzulässig. Wo sich nach dem Bundesrecht das Errichten einer Aussenantenne als notwendig erweist, ist der Standort, die Grösse, Form und Farbe so zu wählen, dass das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

4.3 Vorschriften zu Verkehr und Umgebung

Art. 31 Abstellflächen für Motorfahrzeuge

- 1 Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen kann der Bauherr verpflichtet werden, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge der Benutzer oder Besucher zu schaffen.
- 2 Es sind die nachstehenden Motorfahrzeugabstellplätze zu erstellen:
 - a) 2 Abstell- oder Garagenplätze pro Einfamilienhaus;
 - b) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 100 m² anrechenbarer Wohngeschossfläche in Zwei- und Mehrfamilienhäusern, mindestens aber 1 pro Wohnung;
 - c) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 50 m² Geschäftsgeschossfläche für Dienstleistungs-, Gewerbe- oder Industriebetriebe (ohne reine Lagerfläche);
 - d) 1 Abstellplatz (nicht Garagenplatz) pro 10 m² Restaurationsfläche in Café-, Restaurant- und Hotellokalitäten; für Diensträume wie Lingerie, Küche etc. gilt lit. c;

- e) 1 Abstellplatz pro 30 m² Ladengeschossfläche für Geschäfte bis 300 m² Nettoverkaufsfläche, bzw. pro 15 m² Ladengeschossfläche für Geschäfte mit mehr als 300 m² Nettoverkaufsfläche;
- f) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 4 Fremdenbetten in Hotels, Gasthäusern, Pensionen und Heimen.
- 3 Bei Mehrfamilienhäusern ist pro vier Wohnungen ein reservierter Besucherparkplatz zusätzlich bereitzustellen.
- 4 Die auf das ganze Gebäude resultierende Anzahl Abstell- oder Garagenplätze ist aufzurunden. Vorplätze vor Einzel- und Doppelgaragen gelten als Abstellflächen.
- 5 Lassen es die örtlichen Verhältnisse nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, beschafft der Pflichtige in angemessener Nähe entsprechende Abstellflächen oder leistet eine angemessene Ersatzabgabe.
- 6 Ist weder das Erstellen noch die Ersatzbeschaffung zumutbar, so sind gemäss Art. 72 BauG Ersatzabgaben zu leisten. Sie betragen pro fehlendem Abstellplatz:
- Fr. 6'000.-- in den Kernzonen sowie in den Zonen W3 und WG3
 - Fr. 5'000.-- in den übrigen Gebieten.
- 7 Die Ersatzabgaben dürfen nur für Aufwendungen zur Beschaffung öffentlich benützbarer Parkieranlagen verwendet werden.
- 8 Werden fehlende Parkplätze nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren erstellt, wird die dafür geleistete Ersatzabgabe pro Jahr der noch laufenden Frist mit $\frac{1}{10}$ der gemäss Abs. 6 einbezahlten Summe zinslos zurückerstattet.
- 9 In den Kernzonen kann der Gemeinderat aus Gründen des Ortsbildschutzes die Zahl der zu erstellenden Abstellplätze reduzieren.
- a) die Benützung den Verkehr erheblich stört;
 - b) die Baute oder die Anlage oder die Benützung Schutzgegenstände nach Art. 98 dieses Gesetzes beeinträchtigt;
 - c) Grünflächen nach Art. 75^{bis} dieses Gesetzes zu erhalten sind;
 - d) Erhaltung oder Förderung von Wohngebieten es erfordern.

Art. 32 Garage- und Hofzufahrten, Garagenvorplätze TE

- 1 Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15 %, solche zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 12 % Neigung aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2,5 m oder von der Trottoirgrenze aus wenigstens 0,5 m horizontal verlaufen. Die freie Sicht auf die Strasse muss wenigstens 3,5 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° gewährleistet sein. Zudem sind die Ausfahrten mit Radien von 3,0 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, muss der Ausrundungsradius mindestens 1,5 m betragen.
- 2 Bei jeder Garage ist gegenüber Strassen und Wegen ein Vorplatz von mindestens 5,0 m Länge so anzulegen, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Einstellräumen für Nutzfahrzeuge ist die Vorplatzlänge entsprechend zu vergrössern.
- 3 Die Garagenvorplatztiefe kann in Ausnahmefällen, insbesondere in den Kernzonen, reduziert werden, sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Art. 33 Kinderspielplätze

- 1 Beim Bau von Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Wohnungen sind Kinderspielplätze zu erstellen. Kleinwohnungen mit ein bis zwei Zimmern werden nicht angerechnet.
- 2 Als minimale Grösse der zu erstellenden Kinderspielplätze gilt ein Fünftel der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche, wovon ein Viertel mit Hartbelag zu versehen ist, wenn andere ebene Hartplätze fehlen. Die Fläche von überdeckten Kinderspielplätzen oder Gemeinschaftsräumen für Kinder im Innern wird doppelt angerechnet; mindestens die Hälfte der Bedarfsfläche ist im Freien zu schaffen.
- 3 Besonders gestaltete Verkehrsflächen können als Kinderspielplätze angerechnet werden.

Art. 34 Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen TE

- 1 Terrainabgrabungen und -auffüllungen von mehr als 1,0 m Höhendifferenz oder 200 m² Fläche gelten als eingreifende Veränderungen und sind baubewilligungspflichtig.
- 2 Abgrabungen und Auffüllungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Hangsicherungen sind möglichst mit natürlichen Materialien vorzunehmen, Stützmauern über 1,6 m Höhe aufzugliedern sowie von unten und oben intensiv zu bepflanzen. Für Steilböschungen mit einem Böschungsverhältnis über 2:3 und mit mehr als 1,6 m Höhendifferenz gilt die gleiche Bepflanzungspflicht.

4.4 Konstruktion und Gestaltung der Bauten, Hygienevorschriften

Art. 35 Mindestmasse

- 1 Raumhöhe:** Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:
- Aufenthaltsräume/Arbeitsräume mind. 2,30 m
- Einstell- und Kellerräume mind. 2,10 m
- Der Gemeinderat kann bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen im Sinne von Art. 77 Abs. 1 lit. d BauG Ausnahmen gewähren.
- Bei nicht waagrechter Decke ist die vorgeschriebene lichte Raumhöhe über mindestens 6 m² der Bodenfläche pro Zimmer einzuhalten.
- 2 Bodenfläche:** Die Bodenfläche von Wohnräumen muss mindestens 16 m², von Schlafräumen mindestens 8 m² betragen.
- 3 Fensterfläche:** Das Futterlichtmass der Fensterfläche von Aufenthaltsräumen muss mindestens $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche betragen, ausgenommen sind Küchen, Badezimmer und WC.
- 4 Balkone:** Balkongeländer und Brüstungen von begehbaren Flachdächern haben eine Höhe von mind. 1,0 m aufzuweisen. Für Brüstungen mit grosser Abschrankungstiefe kann der Gemeinderat geringere Höhen bewilligen.
- Geländer und Brüstungen sind unfallverhindernd zu gestalten. Die lichten Zwischenräume zwischen Geländerstäben dürfen 10 cm nicht übersteigen.
- 5 Abstellräume:** Zu jeder Wohnung ist Abstellraum (Reduit, Keller- oder Estrichteil) in der Grösse von $\frac{1}{12}$ der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche vorgeschrieben.
- In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gemeinsame Abstellräume, insbesondere für Kinderwagen und Velos vorzusehen, deren Grösse $\frac{1}{20}$ der anrechenbaren Wohngeschossfläche zu betragen hat.

Art. 36 Besonnung, Belüftung und Belichtung

- 1 Wohn- und Schlafräume müssen einwandfreie Besonnungsverhältnisse aufweisen. Ausschliesslich nord- oder nordostorientierte Wohnungen sind nicht gestattet. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse können für Kleinwohnungen oder Einliegerwohnungen Ausnahmen gewährt werden.
- 2 Alle Aufenthaltsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Luft und Licht erhalten. Badezimmer, WC und Küchen dürfen innenliegend, Läden und Werkstätten auch unterirdisch angeordnet werden, wenn sie einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen.
- 3 Wohn- und Schlafräume ausgenommen gefangene Räume gemäss Abs. 2 dürfen nicht über Lichtschächte belichtet werden. Treppenhäuser müssen gut beleuchtet und genügend belüftbar sein.

Art. 37 Treppenhäuser

- 1 Treppengeländer sind unfallverhindernd zu gestalten. In Treppenhäusern, die sich offen über mehr als 1 Geschoss erstrecken, dürfen die lichten Zwischenräume zwischen Geländersprossen oder -stäben 10 cm nicht übersteigen.
- 2 Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste für Wohnungszugänge muss mindestens betragen:
 - In Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern mit höchstens zwei Vollgeschossen 1,0 m
 - In Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Vollgeschossen 1,2 m

Art. 38 Abfallbeseitigung

Bei Mehrfamilienhäusern und Betrieben mit erheblichem Kehrichtanfall sind auf privatem Grund hinreichende Nutzflächen für die Belange der Kehrichtbeseitigung und Kompostierung auszuscheiden. Sie sind in die Umgebungsplanung miteinzubeziehen.

5 Bauvorgang und Baukontrolle

Art. 39 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

- 1 Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Elektrizitäts-, Gas-, Wasser-, Abwasser-, Telefon-, Fernsehleitungen usw.) zu informieren.
- 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.
- 3 Bei jeder grösseren Baustelle ist ein einwandfreier Bauabort - im Baugebiet mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation - zu installieren. Es sind geeignete Behälter für eine fachgerechte Trennung und Entsorgung der Bauabfälle bereitzustellen.

Art. 40 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

- 1 Der gesteigerte Gemeingebrauch von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen für das Aufstellen von Maschinen, Bauinstallationen, Lagerungen von Baumaterialien und Bau-schutt usw. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde gestattet und richtet sich nach Art. 22 ff. StrG. Die Bewilligung wird erteilt, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Sie kann befristet sowie mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.
- 2 Der Gemeinderat kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Ablagerungen und Bearbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet. Zum Schutze von herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen usw.) anzubringen.
- 3 Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf Strassen oder Trottoirs zu mischen und zu lagern. Öffentliche Einrichtungen wie Wasser-, elektrische und Gasleitungen, Fernseekabel, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.
- 4 Aufbrüche sind frühzeitig zu melden. Aufbrüche und Materialdepots sind hinreichend abzusperren und nachts genügend zu beleuchten. Entsprechende Sicherungen sind auch für andere Hindernisse, wie Baumaschinen, überragende Gerüstteile, vorstehende Stangen und Bretter usw. zu treffen.

- 5 Beschädigte oder verschmutzte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind wieder in Stand zu setzen. Nötige Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Verwaltung und auf Kosten des Bauherrn erfolgen.

Art. 41 Baukontrolle

- 1 Dem Gemeinderat bzw. den zuständigen Baukontrollorganen sind rechtzeitig mit den Meldekarten, die mit der Baubewilligung zugestellt werden, unaufgefordert folgende Anzeigen zu machen:
- Nach Erstellung des Schnurgerüstes;
 - Bei Zivilschutzbauten vor dem Betonieren von Böden, Wände und Decken;
 - Nach Erstellung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen (vor dem Eindecken);
 - Die Kaminanlage im Rohbau und nach Fertigstellung;
 - Die Wärmedämmung vor Zuschalung oder Zumauern der Wände und Decken;
 - Nach vollendetem Rohbau des Gebäudes, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten;
 - Die Oelfeuerungs- und die Tankanlagen nach Fertigstellung, aber vor Inbetriebnahme;
 - Nach Fertigstellung des Baues.
- 2 Die Baukontrolle durch den Gemeinderat oder die von ihm beauftragten Organe muss (mit Ausnahme der Schlusskontrolle) innert 3 Arbeitstagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn, bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

6 Verfahrensvorschriften

Art. 43 Bewilligungspflicht

- 1 Die Bewilligungspflicht für das Errichten, Ändern oder den Abbruch von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 78 und Art. 79 BauG.
- 2 Baubewilligungspflichtig sind insbesondere:
- a) Neu-, Um-, An-, Auf- und Nebenbauten jeder Art;
 - a)^{bis} Ersatz oder Änderung energetisch wichtiger Bauteile, wie Aussenwände, Dächer, Fenster und haustechnische Anlagen. Der Regierungsrat regelt die Ausnahmen durch Verordnung;

- b) Bauliche Veränderungen im Innern mit baupolizeilich erheblichen Auswirkungen, wie Einbau und Abänderungen von Liftanlagen, Umbauten mit statischen Änderungen von Bedeutung;
 - c) Provisorische Bauten;
 - d) Abstellflächen und Schutzvorrichtungen für Motorfahrzeuge;
 - e) Tank- und Siloanlagen;
 - f) Mauern und Einfriedungen von mehr als 1,2 m Höhe längs öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sowie von mehr als 1,8 m Höhe längs Grundstücksgrenzen;
 - g) Eingreifende Veränderungen des Geländes von mehr als 1,0 m Höhe oder 200 m² Fläche;
 - g)^{bis} Kiesgruben, Steinbrüche, Abfallplätze und Skipistenplanierungen;
 - h) Langfristiges Aufstellen ausgedienter Motorfahrzeuge im Freien;
 - i) Privatstrassen einschliesslich Zufahrten zu öffentlichen Strassen;
 - k) Camping- und Zeltplätze;
 - l) Langfristiges Aufstellen von Wohnwagen ausserhalb bewilligter Camping- und Zeltplätze;
 - m) Aussenreklamen mit insgesamt mehr als 0,50 m² Ansichtsfläche, ausgenommen vorübergehende Baureklamen;
 - n) Grelle Lichtquellen mit erheblichen baupolizeilichen Auswirkungen;
 - o) Zweckänderungen, die Einwirkungen auf die Umgebung oder eine Vergrösserung des Benützerkreises zur Folge haben;
 - p) Zweckänderungen in Gebieten oder Zonen nach Art. 28^{ter} BauG;
 - q) Zweckänderungen ausserhalb der Bauzonen;
 - r) Dem Bundesrecht nicht unterstehende Seilbahnen und ähnliche Transportanlagen, soweit sie nicht vorübergehend land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen;
 - s) Anlagen zur Erzeugung und Gewinnung von Energie, die erhebliche Einwirkungen auf die Umgebung haben;
 - t) Neuanlage und Erweiterung von Flugplätzen, Flugfeldern und Helikopterlandeplätzen.
 - u) Radio- und Fernsehantennen (inkl. Parabolantennen)
- 3 Bauten und Anlagen werden im vereinfachten Verfahren bewilligt, wenn sie keine oder nur die Interessen weniger Einspracheberechtigter berühren.
- 4 Bauten und Anlagen, die weder die Interessen von Einspracheberechtigten noch wesentliche öffentliche Interessen berühren, können auf Begehren des Baugesuchstellers im Meldeverfahren bewilligt werden.
- 5 Der Abbruch von Bauten bedarf gemäss Art. 79 BauG einer Bewilligung.

Art. 44 Form des Baugesuches

- 1 Für das Baugesuch ist das bei der Gemeinde erhältliche Baugesuchsformular zu verwenden und in der erforderlichen Anzahl vollständig einzureichen.

Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
 - b) Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführungsgeometers, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeugabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen oder Wege;
 - c) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1: 100 oder 1: 50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Wandstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
 - d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1: 100 oder 1: 50 mit Angabe der Höhen, des gewachsenen und gestalteten Terrains sowie des Geländeschnittes durch den Niveaupunkt;
 - e) Aufstellung über die Berechnung der Ausnützungsziffer (mit Schemaplan);
 - f) Nachweis über eine sparsame und rationelle Energieverwendung gemäss Art. 7 der Energieverordnung;
 - g) Besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (Grundriss und Längenprofil nach den Richtlinien des VSA); Schmutzwasserleitungen sind rot, Meteorwasserleitungen blau und Sickerleitungen gestrichelt darzustellen;
 - h) Zivilschutz-Eingabe nach gesetzlichen Vorschriften;
 - i) Terrain- und Umgebungsgestaltung im Massstab 1: 100 oder 1: 200;
 - k) Nachweis zur Einhaltung des Lärm-Belastungsgrenzwertes gemäss Art. 34 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung;
 - l) Emissionserklärung gemäss Art. 12 der eidgenössischen Luftreinhalteverordnung.
- 2 Bei allen Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan, bzw. in ergänzende Beurteilungshilfen gemäss Abs. 3 einzubeziehen.
 - 3 Auf Verlangen des Gemeinderates sind Detailpläne, Ansichten der Nachbarbauten, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben Modelle usw. einzureichen. Der Gemeinderat ist auch befugt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen.
 - 4 Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.

- 5 Die Unterlagen des Baugesuches und der Anschlussgesuche für technische Werke sind mindestens in dreifacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4 (210/297 mm) einzureichen. Bei grösseren und komplizierteren Baugesuchen können weitere Exemplare verlangt werden. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.
- 6 Für kleine und zugleich unbedeutende Bauvorhaben kann der Gemeinderat die einzureichenden Unterlagen beschränken.

Art. 45 Bauvisiere (ordentliches Verfahren)

- 1 Bevor das Baugesuch eingereicht wird, sind Visiere aufzustellen, welche Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen.
- 2 Zu visieren sind die massgeblichen Fassadenecken, die Gebäudehöhe sowie die Oberkante des Erdgeschossfussbodens.
- 3 In besonderen Fällen kann der Gemeinderat die Visierung der Firstlinie verlangen.

7 Schlussbestimmungen

Art. 46 Gebühren und Auslagen

- 1 Für die Behandlung des Baugesuches und die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Überprüfungen durch Experten, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. sowie für den gesteigerten Gemeindegebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührenreglementes zu entrichten.
- 2 An die Kosten für die Bearbeitung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen, von Modellen und für allfällige Gutachten können von den Eigentümern der einbezogenen Grundstücke nach Art. 28^{sexies} BauG bzw. Art. 95 ff. VRP Beiträge erhoben werden. Die Kosten von Deponien- und Abbauplänen werden vom Inhaber der Deponie oder der Abbaustelle getragen. Die Kostenverteilung regelt der Gemeinderat durch Verfügung oder Vereinbarung.

Art. 47 Inkrafttreten

- 1 Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft. Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglementes noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen diesem Reglement.
- 2 Mit Inkrafttreten dieses Baureglementes und des Zonenplanes werden aufgehoben:
 - a) Baureglement und Zonenplan vom 17. Juli/2. Oktober 1981
 - b) Folgende Teilzonen- bzw. Überbauungspläne:
 - Teilzonenplan Lerchenfeld vom 17.6.1980
 - Überbauungsplan Lerchenfeld mit besonderen Vorschriften vom 17.6.1980 (mit Ausnahme der Baulinie gegen SBB-Bahnkörper)
 - Zonenplan-Änderung und Erweiterung Aufeld vom 6.2.1974
 - Teilzonenplan Feldegg und Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften vom 29.6.1981
 - Überbauungsplan Wies (Kat. Nr. 79 und Nr. 1071) vom 9.6.1975
 - Teilzonenplan und Überbauungsplan Kreuz II mit besonderen Vorschriften vom 9.11.1983
 - Teilzonenplan Feld vom 2.4.1984
 - Teilzonenplan Breite vom 7.1.1985
 - Teilzonenplan Parzelle Nr. 6 (ZAZ Bütschwil Übungspiste) vom 30.7.1986
 - Überbauungsplan Kreuz III mit besonderen Vorschriften vom 13.1.1987
 - Teilzonenplan Kreuz III vom 13.1.1987
 - Teilzonenplan Kreuz IV vom 24.11.1987
 - Teilzonenplan Lerchenfeld vom 14.12.1989
 - Teilzonenplan Unterdorf vom 26.4.1990
 - Teilzonenplan Hinter-Freihof vom 16.8.1990
 - Teilzonenplan Engi vom 19.10.1990
 - Teilzonenplan Egg-Innerfeld vom 24.12.1992
- 3 Weiterhin in Kraft bleiben:
 - Gestaltungsplan Innerfeld vom 29.9.1983
 - Gestaltungsplan Kengelbach vom 6.3.1984
 - Gestaltungsplan Hofstrasse vom 19.5.1988
 - Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften Engi vom 19.10.1990
 - Teilzonenplan Taamühle vom 30.12.1992
 - Überbauungsplan Säge Kengelbach mit besonderen Vorschriften vom 24.4.1995
 - Überbauungsplan Bergstrasse mit besonderen Vorschriften vom 18.10.1995
 - Überbauungsplan Egg mit besonderen Vorschriften vom 20.2.1996

Vom Gemeinderat beschlossen am: 03. November 1993 und
09. Juli 1997 (Änderung)

Für den Gemeinderat

Der Gemeindammann

Der Gemeinderatsschreiber

Thomas Würth

Roland Schmid

Öffentliche Auflage vom: 24. November 1993 bis 23. Dezember 1993
vom: 09. März 1998 bis 07. April 1998 (Änderung)

Dem fakultativen Referendum unterstellt

vom 03. Januar 1995 bis 01. Februar 1995
vom 11. Juni 1998 bis 10. Juli 1998 (Änderung)

Das Baudepartement des Kantons St. Gallen hat dieses Baureglement

am 08. September 1997 genehmigt.

Genehmigung der Änderungen: 13. November 1998

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Planungsamtes

Anhang

STICHWORT-REGISTER

zum Baureglement Bütschwil

Stichwortregister

Stichwort	Artikel	BauG Art.
Abbruch	10, 43	
Abfallbeseitigung	38	
Abgrabung	34 TE	
Ablagerung	40	
Abstellplatz /Abstellfläche für Motorfahrzeuge	31, 43, 44	72ff.
Abstellraum	35	
Abwasser- und Wasserversorgungsanlage	41	
Anbaute, Anbau	20 TE, 26 TE, 43	
Anrechenbare Geschossfläche	26 TE, 33, 35	61
Antennenanlage	30, 43	
Arbeitsraum (Estrich, Keller usw.)	26 TE, 35	
Aufbaute	10, 21 TE, 29 TE, 30, 43	
Aufenthaltsraum	35, 36	
Auffüllung	34 TE	
Aufstellen ausgedienter Motorfahrzeuge	43	
Aufstellen von Wohnwagen	43	
Ausnützungsziffer	9, 44	61
Ausrundung von Ein- und Ausfahrten	32 TE	
Aussenreklame	43	
Autoabstellplatz	31	
Bachabstand	25 TE	59
Badezimmer	36	
Balkon	27 TE	
Bauabort	39	
Bauanzeige bei Baukontrolle	41	
Bauarbeit an öffentlichen Strassen	40	
Baubeginn	39	
Baubeschrieb	44	
Baubewilligung	41	78ff.
Baubewilligungspflicht	43	78ff.
Baugesuch	44, 45, 46	80ff.
Baukontrolle	39, 41, 46	
Bauliche Veränderung	43	78/79
Baulinie	23 TE, 24 TE, 25 TE	
Bauten und Anlagen	12, 13, 43	
Bauvisier (ordentliches Verfahren)	45	81
Bauvorgang	39	
Bauzone	8, 9	
Bearbeitung von Baumaterialien	40	
Belichtung	26 TE, 36	
Belüftung	36	
Bepflanzungspflicht	34 TE	
Besonnung	36	
Besucherparkplatz	31	
Betriebsgebäude	11	

Stichwort	Artikel	BauG Art.
Bewilligung (Bau-, Abbruch- etc.)	10, 43, 45	78/79
Bezug von Bauten	36, 41	
Bodenfläche	35, 44	
Böschungsverhältnis	34 TE	
Brüstung	35	
Campingplatz	43	78
Dachaufbaute	21 TE, 29 TE, 30	
Dacheinschnitt	29 TE	
Dachflächenfenster	29 TE, 36	
Dachform, Dachgestaltung	10, 29 TE	
Dachgeschoss	22 TE	
Dachgeschossausbau	9, 30	77 ^{ter}
Dachneigung	10, 29 TE	
Dachoberkante	21 TE	
Detailplan zum Baugesuch	44	
Doppelgarage	31	
Einfriedung	34 TE, 43	
Einfriedung der Baustelle	40	
Eingedolter Bach	25 TE	59
Einsichtnahme öffentliche	7	
Einstellraum	35	
Einzelbaute	9	
Einzelgarage	31, 32	
Empfindlichkeitsstufe Lärm	9	
Energienutzung	16	
Energieverwendung	44	
Entsorgung von Bauabfällen	39	
Erhaltung von Schutzgegenständen	12	
Erker	27 TE	
Erneuerbare Energie	16	
Errichten, Ändern, Abbruch von Bauten und Anlagen	43	78/79
Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	31	72 ^{ter}
Erschliessung	16	49ff.
Estrich	35	
Farbe, Farbwahl, Farbkonzept	10, 11, 29 TE, 30	
Fasadengestaltung	10, 43	
Fassadenänderung	43, 44	
Fensterfläche	35, 36, 44	
Fernsehantenne	43	97
Feuerstätte	44	
Firsthöhe	9, 10, 21 TE	
Firstlinie	21 TE	
Flachdach	10, 21 TE, 29 TE, 35	
Form des Baugesuches	44	
Freihaltung von Flächen vor Überbauung	12	

Stichwort	Artikel	BauG Art.
Freitragender Bauteil	27 TE	
Funkantenne	43	97
Fussgänger Verbindung	16	
Gang/ Korridor	35	
Garagenplatz	31	
Garagenvorplatz	23 TE, 32 TE	
Garagenzufahrt	32 TE	
Garderoben	31	
Gebäudeabstand	9 , 11, 19 TE, 20 TE, 26 TE, 44	57
Gebäudegrundfläche	26 TE	
Gebäudehöhe	9 , 10, 11, 21 TE	60
Gebäuelänge	9 TE, 10, 17 TE, 20 TE	
Gebäudetiefe	9 TE	
Gebühr	46	
Geländer	35	
Gelände Veränderung	34 TE, 43	78
Gemeindestrasse Abstand	23 TE	
Gemeindeweg Abstand	23 TE	
Gemeinschaftsantenne	30	97
Gemeinschaftsraum	33	
Genehmigung	47	
Gerinnequerschnitt	25 TE	59
Gesamtgeschossfläche anrechenbare	9	61
Geschäftshaus	31, 35	
Geschlossene Bauweise	18 TE, 44	
Geschosshöhe	10	
Geschosszahl	9	
Gesimshöhe	10	
Gestaltetes Terrain	22 TE, 34 TE, 44	
Gestaltungsplan	4, 16, 17, 24, 25, 46	28
Gewachsener Boden/Terrain	21 TE, 22 TE, 28 TE, 34 TE, 44	
Gewässerabstand	25 TE, 27 TE	59
Gewerbe-Industrie-Zone	8, 9	13
Gewerbebetrieb	31	
Gewerbliche Zwecke	9	
Grabarbeit	39	
Grenzabstand	10, 19 TE 26 TE, 27 TE, 44	56
Grosser Grenzabstand	9 , 10	
Grundmasse	9 TE	
Grundwasserschutzzone oder -areal	12	
Grünfläche	16	
Grünzone	8, 12	17
Gutachten	44, 46	
Hangsicherung	34 TE	
Hauptbaute	10, 11	
Haustechnik	16	
Heim (Kinder-, Alters- etc.)	31	

Stichwort	Artikel	BauG Art.
Hofzufahrt	32 TE	
Hotel, Hotellokalität	31	
Industriebetrieb	31	
Industriezone	8, 9 , 10	14
Inkrafttreten	47	
Kamin, Kaminanlage	30, 41	
Kanalisation	44	
Keller	35	
Kernzone	8, 9 TE, 10	15
Kiesgrube	43	
Kinderspielplatz	16, 33, 39	73ff.
Kleinbaute	20 TE, 26 TE	
Kleiner Grenzabstand	9 , 19 TE, 28 TE	
Kniestockhöhe	22 TE	
Kostenverteiler	46	
Küche	36	
Künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtung	36	
Laden/Ladengeschäft	36	
Landschaftsschutz	12	
Landwirtschaftszone	8, 9 , 11, 13	20
Längsfassade	19 TE	
Lärmbekämpfung	39	
Lärmempfindliche Räume, Lärmempfindlichkeitsstufen	9	
Lärmschutz	44	
Lichtquelle	43	
Lichtschacht	36	
Liftanlage	43	
Liftaufbaute	30	
Mängel-Behebung	41	
Materialdepot	40	
Mauer	43	
Mehrausnützung	16	27
Mehrfamilienhaus	31, 33, 35	
Meldekarte	41	
Meldeverfahren	43	82 ^{ter}
Mindestarealfläche	16	
Modell	44, 46	
Motorfahrzeugabstellplatz	16, 31	72ff.
Nachbarinteresse	16	
Nachkontrolle	41	
Nebenbaute	26 TE, 43	
Neu- und Umbauten	10, 43	78
Nichtbauzone	8	

Stichwort	Artikel	BauG Art.
Niveaupunkt	21 TE, 22 TE, 28 TE, 44	60
Offene Bauweise	17 TE	
Öffentliche Bauten und Anlagen	31	18
Öffentliche Einrichtung	40	
Öffentliche Gebäude	35	
Öffentliche Strasse	19 TE, 40, 43	
Öffentlicher Platz	40, 43	
Öffentlicher Strassenraum	32 TE	
Öffentlicher Weg	40, 43	
Ölfeuerungsanlage	41	
Parabolspiegel	43	97
Pension	31	
Planungsmittel	4	4ff.
Podest	35	
Privatstrasse	43	
Provisorische Baute	43	78
Pulldach	10, 11	
Radioantenne	43	97
Radwegverbindung	16	
Raumhöhe	35	
Reduit	35	
Regelbauweise	10	
Restaurantlokalität, Café	31	
Richtplan	4, 5	5
Rohbau des Gebäudes	41	
Sammelgarage	32 TE	
Satteldach	11, 29 TE	
Schlafrum	36	
Schnürgerüst	41	
Schutzgebiet, Schutzobjekt	43	98
Schutzverordnung	4, 43	99/101
Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses	21 TE	
Sheddach	10	
Siloanlage, Silobaute, Siloturm	11, 43	
Sonderbauvorschrift	16	22ff.
Sport-, Park- und Erholungsanlagen	12	17
Staffelung	9 TE	
Stand der Erschliessung	4, 5	
Statische Berechnung	44	
Steilböschung	34 TE	
Steinbruch	43	78
Stellung und Gestaltung der Bauten	16	
Stockgrenze	24 TE	58
Strassenabstand	23 TE, 44	
Strassenaufbruch	40	

Stichwort	Artikel	BauG Art.
Strassenbaulinie	27 TE	
Strassengrenze	23 TE, 32 TE	
Strassenparzelle, Strassenrand	23 TE, 34 TE	
Stützmauer	34 TE	
Südfassade	19	
Tankanlage	41, 43	
Technische Bauteile	30	
Teilrichtplan	5	
Terraingestaltung	10, 34 TE, 44	
Transportanlage	43	
Treppen, Treppenhaus	35, 37 TE	
Trottoir	23 TE	
Trottoirgrenze	32 TE	
Trottoirrand	34 TE	
Überbauungskonzept	16	
Überbauungsplan	4, 10, 14, 17, 24, 25, 46	23
Übriges Gemeindegebiet	8, 9, 13	21
Uferschutz	12	
Umbau	43	75 ^{bis}
Umgebungsgestaltung	10, 44	
Untergeschoss	9, 22 TE, 26 TE	
Unterirdische Baute	28 TE	
Unterirdische Leitungsbaute	39	
Veloabstellplatz	31	
Ventilationszug	30	
Verdichtete Bauweise	10	
Verfahren Baubewilligung vereinfacht	43	82 ^{bis}
Vollgeschoss	9, 22 TE, 35	
Vorbaute	20 TE, 27 TE	
Vordach	27 TE	
Vorplatz	31, 32 TE	
Waldabstand	24 TE, 27 TE	58
Wärmepumpe	43	
WC	36	
Werkstatt	36	
Westfassade	19	
Windgenerator	43	
Wintergarten	29 TE	
Wohn-Gewerbe-Zone	8, 9, 10, 16	12
Wohnhygiene	16, 35	
Wohnraum	26 TE, 36	
Wohnzone	8, 9, 10, 16	11
Zeltplatz	43	
Zivilschutz- Eingabe	44	

Stichwort	Artikel	BauG Art.
Zivilschutzbaute	41	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8, 9	18
Zoneneinteilung	8, 9	10
Zonenplan	4	9
Zufahrt	32 TE, 43	
Zufahrtsstrasse	44	
Zuschalung, Zumauern	41	
Zuständigkeit	3	
Zweckänderung	43	78
Zweckbestimmung des einzelnen Raumes	44	
Zweifamilienhaus	31, 35	