



**Gemeinde Häggenschwil
Kanton St. Gallen**

Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen am: 12.03.1992

Der Gemeindammann:

Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentliche Auflage: 13.04.1992 - 12.05.1992

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 05.11.1992 - 04.12.1992

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 14. Juni 1994

Der Vorsteher:



St. Gallen, 21. Februar 1994

EIGENMANN REY RIETMANN, RAUMPLANER BSP
KIRCHGASSE 16, 9004 ST. GALLEN, 071 22 07 03

LOSER + EUGSTER DIPL. INGENIEURE ETH/SIA
LINDENWIESSTR. 12, 9202 GOSSAU, 071 85 63 63

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	3
Art. 1 Geltungsbereich.....	3
Art. 2 Vorbehalt kantonaler und eidgenössischer Gesetzgebung.....	3
Art. 3 Zweck.....	3
Art. 4 Zuständigkeit.....	3
2. ORTSPLANUNG	4
Art. 5 Planungsinstrumente	4
Art. 6 Rechtswirkung	4
3. ZONENVORSCHRIFTEN.....	5
Art. 7 Zoneneinteilung.....	5
Art. 8 Regelbauvorschriften	5
4. UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN.....	7
Art. 9 Gesamtüberbauung.....	7
Art. 10 Bauweise.....	7
Art. 11 Strassenabstand.....	8
Art. 12 Kleiner und grosser Grenzabstand.....	8
Art. 13 Geschosshöhe.....	8
Art. 14 Gebäudehöhe, Firsthöhe.....	8
Art. 15 Gebäudelänge.....	9
Art. 16 Mehrlängenzuschlag.....	9
Art. 17 An- und Nebenbauten.....	9
Art. 18 Vorbauten	10
Art. 19 Unterirdische Bauten.....	10
5. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN.....	11
Art. 20 Mindestanforderungen.....	11
Art. 21 Dachgestaltung	12
Art. 22 Aussenantennenanlagen.....	12
Art. 23 Schneeschutzvorrichtungen.....	12
Art. 24 Terraingestaltung	12
Art. 25 Kinderspielplätze	13

6. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN	14
Art. 26 Ausfahrten und Vorplätze	14
Art. 27 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	14
Art. 28 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze.....	14
7. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN.....	15
Art. 29 Baubewilligungspflicht.....	15
Art. 30 Form des Baugesuches.....	15
8. BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE.....	17
Art. 31 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	17
Art. 32 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.....	17
Art. 33 Bezug der Baute.....	18
Art. 34 Baukontrolle.....	18
9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	19
Art. 35 Gebühren und Auslagen	19
Art. 36 Inkrafttreten, Uebergangsbestimmungen	19

ANHANG

Weitere, zu beachtende Erlasse
Technische Erläuterungen

Der Gemeinderat Häggenschwil erlässt gemäss Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972, Art. 102 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 sowie gestützt auf Art. 5 und 136 lit.g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979 folgendes

BAUREGLEMENT

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

Die Bestimmungen dieses Reglementes finden Anwendung auf dem gesamten Gebiet der Gemeinde Häggenschwil.

Art. 2 Vorbehalt kantonaler und eidgenössischer Gesetzgebung

Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons bleibt vorbehalten, soweit dieses Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen eine besondere Regelung trifft.

Art. 3 Zweck

Das Baureglement schafft die Voraussetzung für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete, bauliche Entwicklung der Gemeinde Häggenschwil. Es bezweckt den Schutz der natürlichen und kulturhistorisch wertvollen Umwelt vor Gefährdung und Verunstaltung, die rationelle Erschliessung der Baugebiete unter Beachtung eines ökonomischen Einsatzes der Mittel und die sichere und hygienisch einwandfreie Ausgestaltung aller Bauten.

Art. 4 Zuständigkeit

1 Die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglementes ist Sache des Gemeinderates.

2 Zur Vorbereitung der Geschäfte kann der Gemeinderat eine Baukommission bestimmen. Diese übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates. Sie hat das Antragsrecht an den Gemeinderat.

2. ORTSPLANUNG

Art. 5 Planungsinstrumente

Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsinstrumente:

- Richtpläne
- Zonenpläne
- Ueberbauungs- und Gestaltungspläne
- Schutzverordnungen

Art. 6 Rechtswirkung

1 Die Richtpläne üben gegenüber dem Grundeigentum keine unmittelbare Rechtswirkung aus. Sie bilden die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau für die Infrastruktur. Sie sind für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend. Die Richtpläne sind, wenn es durch die allgemeine Entwicklung angezeigt ist, durch rechtsverbindliche Planungsinstrumente zu realisieren.

2 Zonenpläne, Ueberbauungs- und Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen sind für das Grundeigentum unmittelbar rechtswirksam.

3 Der Zonenplan im Massstab 1:5000 und die übrigen Planungsinstrumente können im Original bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Diese Pläne sind für die genaue Lage der Planeintragungen verbindlich.

3. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 7 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- Wohnzone 1 W1
- Wohnzone 2 W2
- Wohnzone 3 W3
- Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse WG2
- Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse WG3
- Gewerbe-Industriezone GI
- Industriezone I
- Kernzone K
- Grünzone G
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe
- Landwirtschaftszone L
- übriges Gemeindegebiet UeG
- Intensiverholungszone IE

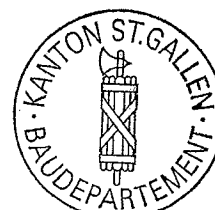
Art. 8 Regelbauvorschriften

¹ Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

	W1	W2	W3	WG2	WG3	GI	I	K	L/UeG	Oe
Ausnützungsziffer max.	0.40	0.50	0.60	0.50	0.60			0.65		
				1) 0.65	1) 0.75			1) 0.80		
Anzahl Vollgeschosse max.	2	2	3	2	3			3	4) 2	
Ausbau:										
Dachgeschoss <i>Untergeschoss</i>	2) ja	ja	nein	3) nein	3) nein			3) nein	4) ja	
<i>Untergeschoss</i> Dachgeschoss	2) ja	ja	ja	ja	ja			ja	4) ja	
Gebäudehöhe max. (m)	6.50	7.50	9.50	8.00	10.00	13.00		9.00	4) 7.50	
Firsthöhe max. (m)	10.50	11.50	13.50	12.00	14.00	16.00		13.00	4) 11.50	
Gebäuelänge max. (m)	30.00	30.00	35.00	35.00	40.00	60.00		40.00	4) 30.00	
Grenzabstand:										
Klein min. (m)	4.00	4.50	5.00	4.50	5.00	5.00	3.00	4.00	5.00	5.00
Gross min. (m)	8.00	9.00	10.00	9.00	10.00	5) 10.00	5) 10.00		8.00	
Mehrlängenzuschlag	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja 6)	nein	ja	nein
Lärmempfindlichkeitsstufe	II	II	II	III	III	III	IV	III	III	II

Legende:

- 1) Sofern der Gewerbe- und Geschäftsanteil mind. 1 Vollgeschoss beträgt
- 2) Nur bei 1 Vollgeschoss
- 3) Für gewerbliche Zwecke gestattet
- 4) Nur für nicht landwirtschaftliche Bauten
- 5) Gegenüber anderen Zonen mit Ausnahme der Industriezone
- 6) Gegenüber anderen Zonen mit Ausnahme der Gewerbe-Industriezone



* 7. Juli 1995

2 Die subsidiäre Regelung gemäss Art. 67 BauG findet in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen keine Anwendung.

4. UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 9 Gesamtüberbauung

1 Bei der Ueberbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann im Rahmen eines Ueberbauungsplanes von den Regelbauvorschriften abgewichen und eine Mehrausnützung gewährt werden, sofern die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Das gesamte Areal muss nach einem einheitlichen Projekt überbaut werden, das architektonisch und ortsbaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist.
- b) Als Anforderungen an ein besonders gutes Projekt gelten insbesondere:
 - überdurchschnittliche architektonische Gestaltung und zeitgemässer Grundriss
 - besonders gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild
 - optimale Stellung und Ausführung der Bauten in Bezug auf Lärmschutz, Energieverbrauch und Umweltbelastung
 - vermehrte zusammenhängende und gut gestaltete Grünflächen
 - siedlungsgerechte Verkehrserschliessung
 - mehrheitlich unterirdische, respektive gedeckte Anordnung der Autoabstellplätze
- c) Die Interessen der Nachbarn dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

2 Die Mehrausnützung beträgt im Maximum 20 % der zonengemässen Ausnützung (z.B. von 0.40 auf 0.48). Sie wird vom Gemeinderat nur zugunsten eines konkret vorliegenden Projektes und nur dann gewährt, wenn die Ausführung des ganzen Projektes gesichert ist.

Art. 10 Bauweise

1 Wo durch einen Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt in allen Zonen offene Bauweise. Bei offener Bauweise werden die Bauten allseitig freistehend erstellt.

2 Bei gegenseitiger mit Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragender Zustimmung der Nachbarn ist in der offenen Bauweise das Zusammenbauen über die gemeinsame Grenze von zwei oder mehreren Grundstücken bis zur maximalen Gebäudelänge erlaubt.

Art. 11 Strassenabstand

1 Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende Strassenabstände einzuhalten:

- Staatsstrassen 6.00 m
- Gemeindestrasse 1. Klasse 5.00 m
- Gemeindestrasse 2. Klasse 4.00 m
- Gemeindestrasse 3. Klasse 3.00 m

2 Von Gemeindewegen 1. und 2. Klasse gilt ein Mindestabstand von 2.00 m.

3 Strassenabstände gehen anderen baurechtlichen Abstandsvorschriften vor.

Art. 12 Kleiner und grosser Grenzabstand (vgl. Skizze im Anhang)

1 Wo ein kleiner und grosser Grenzabstand vorgeschrieben ist, ist der grosse Grenzabstand auf der am stärksten gegen Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten.

2 Weist eine Baute nach West und Ost orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand vor der Längsfassade der Hauptwohnseite einzuhalten. Bei annähernd gleichwertigen Ost- und Westfassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des kleinen und grossen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

Art. 13 Geschosszahl (vgl. Skizze im Anhang)

1 Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das nicht als Unter- oder Dachgeschoss gilt.

2 Geschosse, die bis Oberkant Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1.30 m überragen, gelten als Untergeschosse.

3 Geschosse, die im Dachraum liegen und einen Kniestock von höchstens 0.80 m innen gemessen aufweisen, gelten als Dachgeschosse.

Art. 14 Gebäudehöhe, Firsthöhe (vgl. Skizze im Anhang)

1 Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte.

2 Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

Art. 15 Gebäudelänge (vgl. Skizze im Anhang)

- 1 Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung inklusive Anbauten.
- 2 Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekante auf die Flucht des längsten Fassadenteiles.

Art. 16 Mehrlängenzuschlag (vgl. Skizze im Anhang)

- 1 Misst eine Gebäudeseite einer Gebäudehöhe von 3.50 m übersteigende Baute mehr als 20.00 m, so vergrössert sich der Grenzabstand gegenüber dieser Gebäudeseite um 1/4 der Mehrlänge, höchstens aber um 6.00 m.
- 2 Ein Flächenausgleich kann gemäss Baugesetz vorgenommen werden.

Art. 17 An- und Nebenbauten

- 1 Anbauten sind eingeschossige Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von höchstens 50.00 m², die höchstens 3.50 m Gebäudehöhe und höchstens 5.00 m Firsthöhe aufweisen.
- 2 Als Nebenbauten gelten unbewohnbare Baukörper mit höchstens 3.50 m Gebäudehöhe und höchstens 5.00 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50.00 m² aufweisen.
- 3 An- und Nebenbauten dürfen in allen Zonen mit einem verminderten Grenzabstand von 3.00 m erstellt werden. Sofern sich auf dem entsprechenden Fassadenteil der Hauptbaute keine nach Art. 20 Abs. 3 erforderlichen Fensterflächen befinden, beträgt der minimale Gebäudeabstand für Nebenbauten zum Hauptgebäude oder untereinander auf dem gleichen Grundstück 2.00 m.
- 4 An- und Nebenbauten können mit Bewilligung des Gemeinderates und mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden. Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, ohne besondere Zustimmung des Nachbarn eine Baute höchstens gleicher Dimension und gleicher Erscheinungsform an die Nachbarbaute anzubauen.

Art. 18 Vorbauten

1 Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade hinausragen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Freidächer, Veranden usw., nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge. Dächer mit einer Auskragung bis maximal 1.00 m gelten als Dachvorsprünge, über 1.00 m als Vordächer.

2 Vorbauten dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- oder Strassenabstand hinein- bzw. die Strassenbaulinie überragen, und zwar soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, höchstens auf der Hälfte der Fassadenlänge. Bei Bauten an oder auf der Grenze beträgt der seitliche Abstand der Vorbauten zur Grenze wenigstens 2.00 m. Nachbarn können durch schriftliche Zustimmung diese Vorbauten seitlich bis an oder auf die Grenze gestatten.

3 Vorbauten, die in den öffentlichen Strassenraum vorspringen, haben über Trottoirs eine lichte Höhe von 3.00 m, über Strassen eine solche von 4.50 m einzuhalten.

4 Sofern Vorbauten über öffentliche Strassen, Wege und Plätze ragen, bedürfen sie einer Konzession der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde.

Art. 19 Unterirdische Bauten

Als unterirdische Bauten gelten Bauten oder Teile davon, die sowohl unter dem gewachsenen als auch unter dem gestalteten Terrain liegen.

5. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 20 Mindestanforderungen

- 1 Die lichte Raumhöhe hat zu betragen für:
- | | | |
|------------------------------------|------------|--------|
| - Aufenthaltsräume | mindestens | 2.30 m |
| - Einstell-, Keller- und Dachräume | mindestens | 2.10 m |

Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe bei Mehrfamilienhäusern je Aufenthaltsraum über mindestens 6.00 m² Bodenfläche einzuhalten. *

2 Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 10.00 m² zu betragen.

3 Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 1/10 der Bodenfläche zu betragen. Treppenhäuser dürfen nicht zur Belichtung und Belüftung anstossender Räume benützt werden.

4 Jede Wohnung muss von Süden oder von Osten und Westen besonnt sein, wobei die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume von diesen Seiten belichtet werden muss.

5 Wände und Decken zwischen einzelnen Wohnungen und separaten Zimmern sind mit genügender Schalldämmung entsprechend der Umweltschutzgesetzgebung zu erstellen.

6 Gefangene Bad- und WC-Räume sind gestattet, sofern sie mit einer ausreichenden künstlichen Belüftung und Belichtung versehen sind. Für jede Wohnung und für separate Läden und Werkstätten ist ein eigener, leicht zugänglicher Abort zu erstellen.

7 Treppenhäuser müssen natürlich belichtet und belüftet werden. Treppen in Gebäuden bis max. 2 Vollgeschossen müssen eine begehbare Breite von 1.00 m aufweisen, in Gebäuden mit mehr Vollgeschossen eine solche von mindestens 1.20 m. Wohnungsinterne Zweiterschliessungen unterstehen diesen Bestimmungen nicht.

8 Für jede Wohnung sind ausreichend grosse Abstellräume vorzusehen. * In Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohnungen sind in der Nähe des Haus- einganges genügend grosse gemeinsame Abstellräume, insbesondere für Kinderwagen, Velos und Spielgeräte, vorzusehen.

9 Treppen, Balkone, Terrassen und Stützmauern sowie alle anderen gefährlichen Stellen innerhalb und ausserhalb der Gebäude sind durch geeignete Vorrichtungen einwandfrei zu sichern. Die Mindesthöhe von Balkon- und Terrassenbrüstungen ab fertigem Fussboden hat 0.90 m zu betragen.

* siehe Genehmigungsvorfügung

Art. 21 Dachgestaltung (vgl. Skizze im Anhang)

1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Ihre Ausdehnung ist im Verhältnis zu der in der Ansicht in Erscheinung tretenden Dachfläche auf 1/5 beschränkt. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zudem insgesamt in ihrer Länge höchstens ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.

2 Bei Flachdachbauten sind Dachaufbauten innerhalb einem vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche ansteigenden Neigungswinkel von 45° a.T. gestattet. Solche Aufbauten dürfen auf höchstens einem Drittel der Gebäudeseite bis an die Fassadenflucht reichen.

3 Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Liftschächte, Kamine usw. dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen.

4 Sonnenkollektoren haben sich gut in die Dachfläche einzufügen.

Art. 22 Aussenantennenanlagen

Der Standort von Antennen, insbesondere von Parabolspiegeln, ist so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstaltet wird. Pro Gebäude ist höchstens eine Aussenantennenanlage zulässig.

Art. 23 Schneeschutzvorrichtungen

Auf neuen und bestehenden Dächern von Gebäuden, bei denen der vom Dach fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Art. 24 Terraingestaltung (vgl. Skizze im Anhang)

1 Terrainveränderungen sind ansprechend zu gestalten und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf gut anzupassen.

2 Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe je Fassade im Mittel nicht mehr als 1.20 m beträgt. Wenn die bauliche oder landschaftliche Umgebung nicht beeinträchtigt wird, kann der Gemeinderat für Garagenzufahrten oder Kellereingänge grössere Abgrabungen bis zu 2.00 m Tiefe gestatten, sofern sie gesamthaft 1/3 des Umfanges des Gebäudegrundrisses nicht überschreiten.

3 Böschungen sind so anzulegen, dass die Linie entlang des Böschungsfusses einen minimalen Abstand von 0.50 m zur Grundstücksgrenze einhält, sofern die baupolizeiliche Sicherheit nicht anderweitig gewährleistet ist.

Art. 25 Kinderspielplätze

Als minimale Ausbaugrösse für Kinderspielplätze gilt $\frac{1}{5}$ der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche.

6. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 26 Ausfahrten und Vorplätze

1 Ausfahrten und Ausmündungen sowie Vorplätze an Strassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird, die notwendigen Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben, die Entwässerung auf privatem Grund erfolgt und Verschmutzungen oder andere nachteilige Einflüsse unterbleiben. Ausfahrten dürfen höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze an auf wenigstens 3.00 m horizontal verlaufen.

2 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Länge so anzulegen, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für grössere Wagen und Nutzfahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

Art. 27 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze wird wie folgt berechnet:

- bei Wohnungen
pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche,
mindestens aber pro Wohnung 1 Abstellplatz
- bei Büros und Läden
pro 40 m² anrechenbarer Geschossfläche 1 Abstellplatz

Auf- und Abrundungen werden mathematisch vorgenommen.

2 Für die Festlegung der Anzahl Abstellplätze bei Gewerbe-, Industrie- und Gastbetrieben, Restaurants, Hotels sowie besonderen Bauten und Anlagen gelten die Normen der Schweiz. Normenvereinigung (SNV) als Richtlinien.

3 Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.

Art. 28 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

1 Die an Errichtung und Betrieb öffentlich benützbarer Abstellflächen zu leistenden Beiträge sind zweckgebunden zu verwenden.

2 Pro fehlenden Abstellplatz ist eine Ersatzabgabe von Fr. 5'000.-- zu leisten. Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugeteilten Abstellplatz.

3 Werden innert 10 Jahren nach Rechtskraft der Verfügung die fehlenden Abstellplätze erstellt, wird die Ersatzabgabe anteilmässig zurückerstattet.

7. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 29 Bewilligungspflicht

1 Als eingreifende Veränderungen im Gelände gelten Terrainveränderungen, welche das gewachsene Terrain um mehr als 1.20 m über- bzw. unterschreiten oder eine Fläche von 100 m² überschreiten.

2 Aussenreklamen sowie Sende- und Empfangsanlagen sind bewilligungspflichtig.

Art. 30 Form des Baugesuches

1 Für das Baugesuch ist ein von der Gemeinderatskanzlei erhältliches Formular zu verwenden. Ueber den Umfang des Baugesuches bzw. der vorzulegenden Pläne oder Unterlagen für kleinere Bauvorhaben entscheidet der Gemeinderat. Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) Vom Geometer erstellte und nachgeführte Grundbuchplankopie (Situationsplan) mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Autoabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und -wege;
- c) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angaben der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen; Berechnung der Ausnützungsziffer;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen und projektierten Terrains, welches mindestens 5.00 m über die Nachbargrenze eingetragen werden muss sowie des Niveaupunktes in m.ü.M.;
- e) Plan über die Umgebungsgestaltung mit Zugängen, Motorfahrzeugabstellplätzen, Kinderspielplätzen, Bepflanzungen, Böschungen, Kehrrichtabstellplätzen usw.;
- f) Besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (gemäss SN 592000);
- g) Eingabe für Tank- und Feuerungsanlagen;
- h) Eingabe für den baulichen Zivilschutz;

i) Bestätigung über die Einhaltung der Wärmedämmvorschriften (Energieverordnung Art. 7; diese kann auch erst nach Erteilung der Baubewilligung, aber vor Beginn der Bauarbeiten erbracht werden);

k) Nachweise gemäss Lärmschutz- und 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.

3 Auf Verlangen des Gemeinderates sind Detailpläne (insbesondere Kniestock), ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben auch Modelle einzureichen. Der Gemeinderat ist 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 sind in dreifacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4, einzureichen. 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.

8. BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE

Art. 31 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

- 1 Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.
- 2 Baumaterial und Bauschutt dürfen nicht auf öffentliche Plätze und Verkehrswege gelagert werden. Sie sind unter Vermeidung von Staub und Lärm mittels geeigneter Vorrichtungen zu transportieren.
- 3 Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei der Gemeinderatskanzlei, der Elektra und Wasserversorgung Häggenschwil, der SAK, der Telefondirektion und allenfalls beim Grundeigentümer über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren.
- 4 Bei jeder grösseren Baustelle ist ein einwandfreier Bauabort zu installieren.
- 5 Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind im Sinne der Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zur Anwendung zu bringen. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

Art. 32 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

- 1 Die Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen über den Gemeindegebrauch hinaus bedarf der Bewilligung durch die zuständige Strassenaufsichtsbehörde.
- 2 Baustellen an und auf öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sind ausreichend zu sichern.
- 3 Zum Schutz vor herabfallenden Gegenständen und zur Sicherung von Hindernissen und vorstehenden Teilen sind geeignete Vorrichtungen anzubringen.
- 3 Verkehrsflächen im Bereich von Baustellen sind in gutem und sauberem Zustand zu halten.
- 4 Aenderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde vorgenommen werden.

Art. 33 Bezug der Baute

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser und sauberer Zugang vorhanden ist. Ergibt die Kontrolle der Bezugsbereitschaft ein negatives Resultat, so ist der Bezug zu verweigern und auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben. Widerrechtlich bezogene Bauten können gemäss Art. 101 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege geräumt werden.

Art. 34 Baukontrolle

1 Der Baukontrolle ist auf Meldekarten, die mit der Baubewilligung zugestellt werden, vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen, insbesondere

- nach Erstellen des Schnurgerüstes, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten
- nach Erstellung der Abwasseranlagen, vor dem Eindecken
- nach dem Einbringen der Armierung für den Schutzraum jeweils vor dem Betonieren des Bodens, der Wände und der Decke
- nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten
- beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten
- nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug

2 Weitere Anzeigen gemäss besonderer Gesetzgebung bleiben vorbehalten. Der Gemeinderat kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.

3 Die Baukontrolle hat innert 3 Tagen 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.

9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 35 Gebühren und Auslagen

Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der notwendigen Schriftstücke usw. und für die über den Gemeingebrauch hinausgehende Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf.

Art. 36 Inkrafttreten, Uebergangsbestimmungen

1 Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft und hebt jenes vom 18. Juli 1975 sowie die Aenderungen vom 26. November 1985 und 28. Februar 1989 auf.

2 Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln.

3 Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglementes und des Zonenplanes werden folgende Pläne aufgehoben:

- | | |
|----------------------------|----------------|
| - Zonenplan Häggenschwil | vom 12.12.1977 |
| - Zonenplan Bahnhofgebiet | vom 18.07.1975 |
| - Landwirtschaftszonenplan | vom 18.07.1975 |
| - Grünzonenplan | vom 12.12.1977 |
| - Teilzonenpläne: | |
| . Beckenstein | vom 26.06.1984 |
| . Parzelle Nr. 122 | vom 19.01.1983 |
| . Pfaffengut | vom 27.08.1985 |
| . Pfaffengut | vom 23.02.1990 |
| . Lömmenschwil | vom 15.04.1981 |
| . Pfaffengut, Parz. Nr 672 | vom 04.09.1992 |

ANHANG

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die nachstehenden Erlasse gültige Vorschriften für das Bauwesen und sind ebenfalls zu beachten:

EIDGENÖSSISCHE ERLASSE

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetz über die Raumplanung mit zugehöriger Verordnung
- Bundesgesetz über den Umweltschutz mit zugehörigen Verordnungen
- Bundesgesetz über den Wald
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer
- Bundesgesetz über die Arbeit und Industrie, Gewerbe und Handel
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung und zugehörige Verordnung
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz betr. die eidg. Oberaufsicht über die Forstpolizei
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten
- CARBURA-Vorschriften zur Lagerung von Brennstoffen

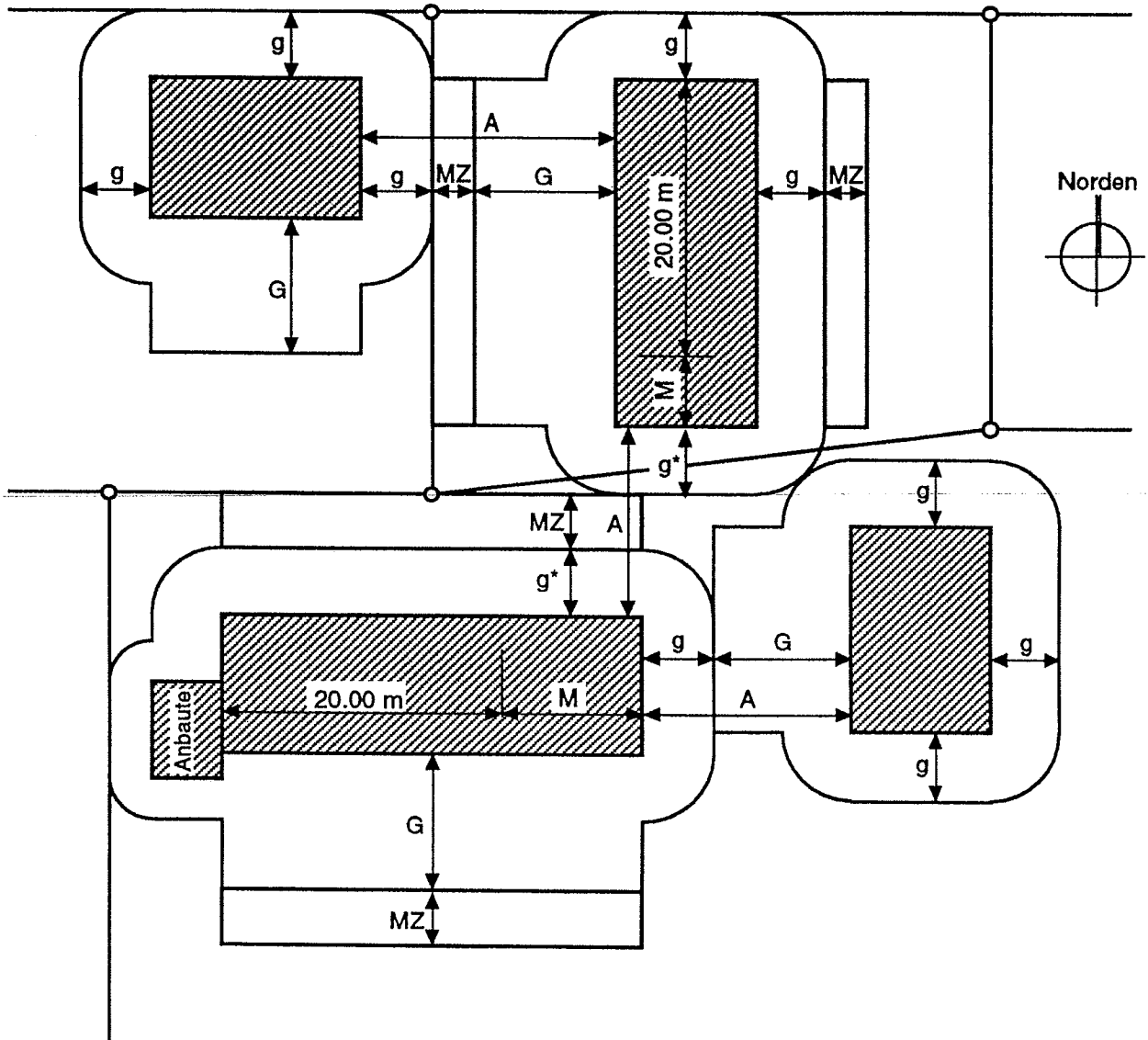
KANTONALE ERLASSE

- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht
- Strassengesetz und Strassenverordnung
- Erlasse aus dem Umweltschutzbereich
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung
- Gesetz über die Gewässernutzung
- Wasserbaugesetz
- Verordnung über den Materialbezug aus öffentlichen Gewässern
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz mit Ausführungserlassen
- Gesetz über den Feuerschutz mit Ausführungserlassen
- Naturschutzverordnung
- Gemeindegesetz
- Enteignungsgesetz
- Gesundheitsgesetz mit Ausführungserlassen
- Forstgesetz
- Gastwirtschaftsgesetz
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege

KOMMUNALE ERLASSE

- Wasserversorgungsreglement vom 10. November 1962 mit Aenderung vom 17. August 1990
- Reglement über die Abgabe elektrischer Energie vom 8. November 1974 mit Aenderung vom 18. Juli 1990
- Kanalisationsreglement vom 16. November 1981 mit Aenderung vom 15. August 1990
- Reglement über den Bau, Betrieb und Unterhalt einer Gemeinschaftsantennenanlage in Häggenschwil vom 18. Juli 1990

Art. 12 Grenzabstand
Art. 16 Mehrlängenzuschlag

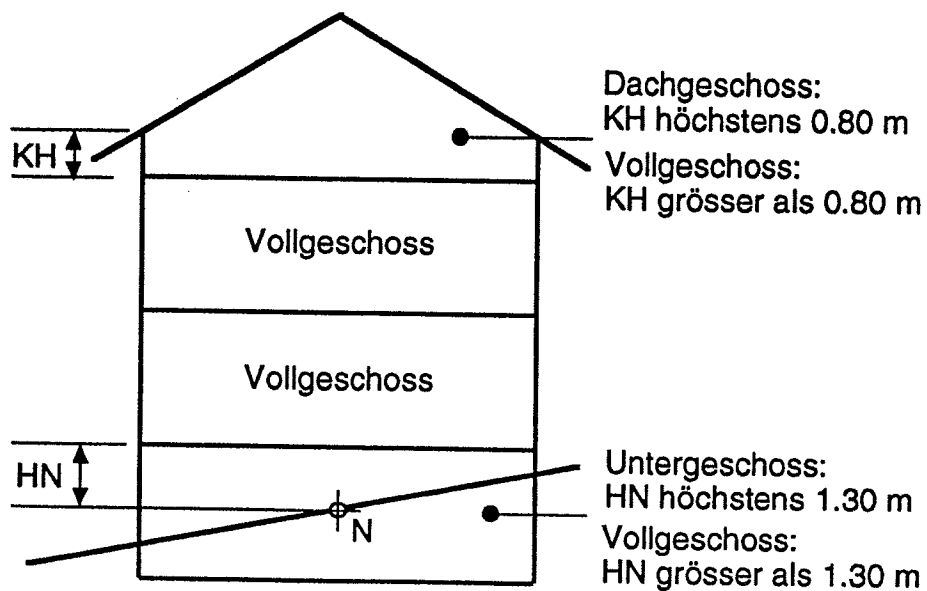


g = kleiner Grenzabstand
 G = grosser Grenzabstand
 A = Gebäudeabstand

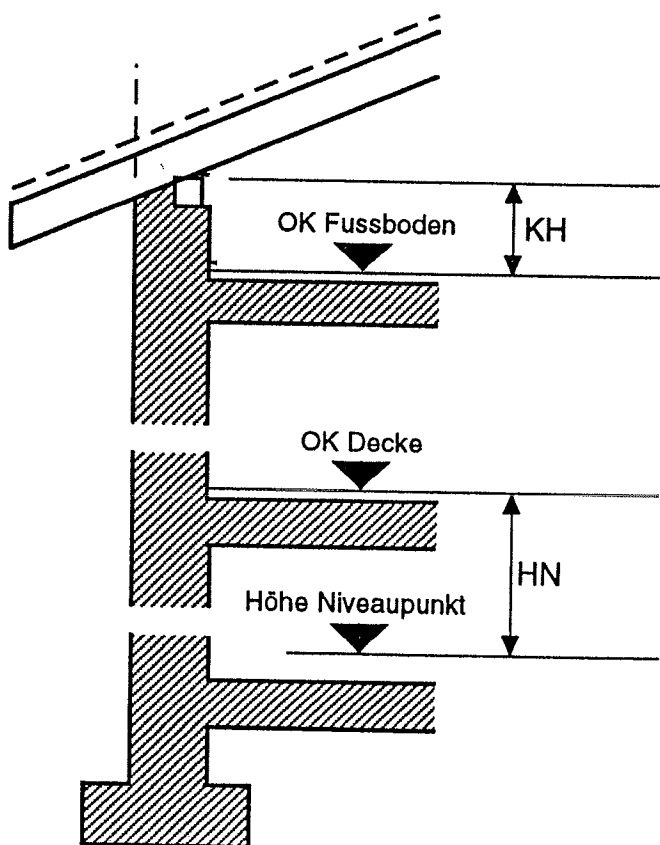
g* = ungleich verteilter Grenzabstand unter Einhaltung des Gebäudeabstandes "A"

MZ = Mehrlängenzuschlag (MZ = 1/4 von M, jedoch max. 6.00 m)
 M = Mehrlänge

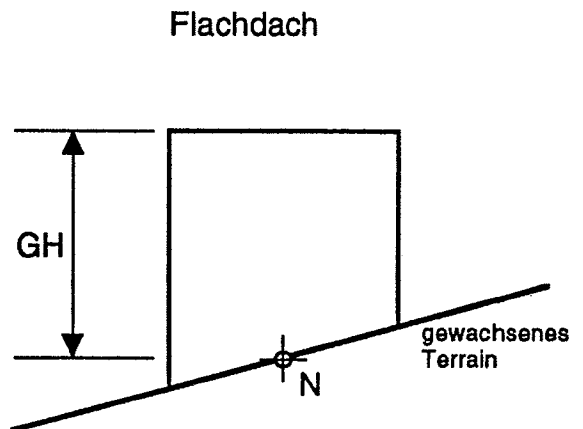
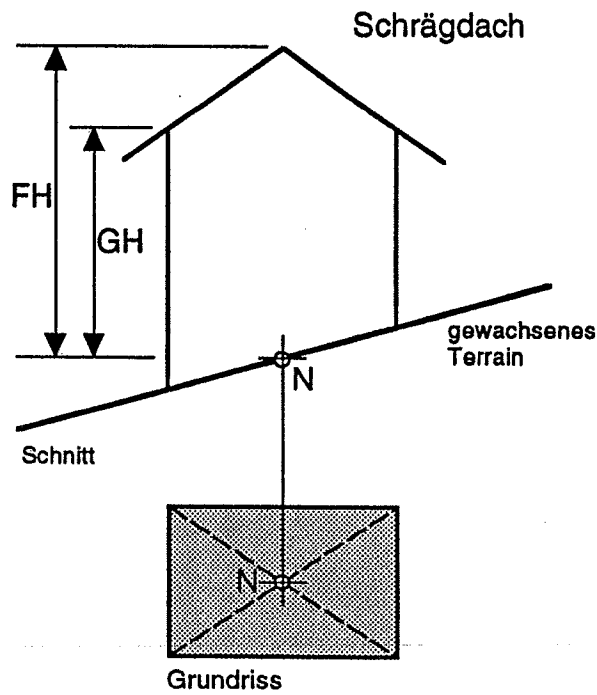
Art. 13 Geschosszahl



- KH = Kniestockhöhe
- HN = Höhendifferenz zwischen Niveaupunkt und OK Decke
- N = Niveaupunkt

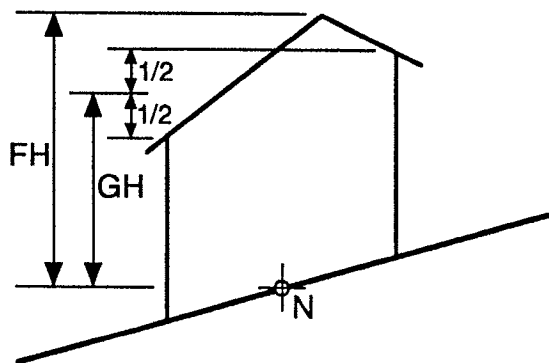


Art. 14 Gebäude- und Firsthöhe

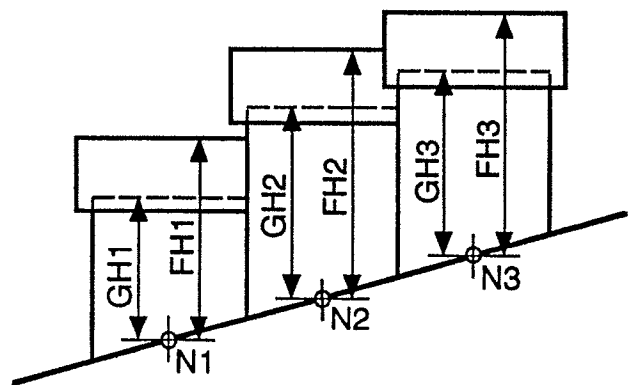


FH = Firsthöhe
 GH = Gebäudehöhe
 N = Niveaupunkt
 (Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Terrain)

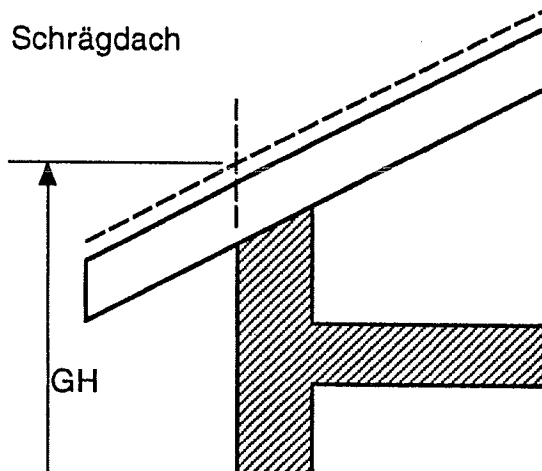
Ausgemittelte Gebäudehöhe



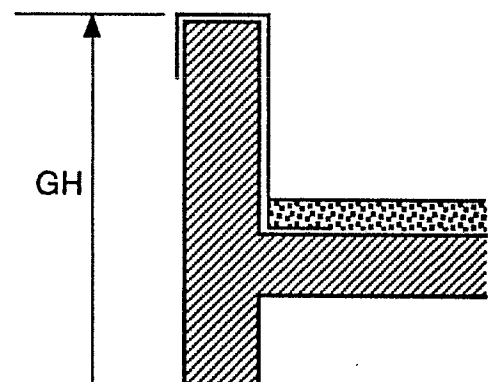
Gestaffelte Bauten



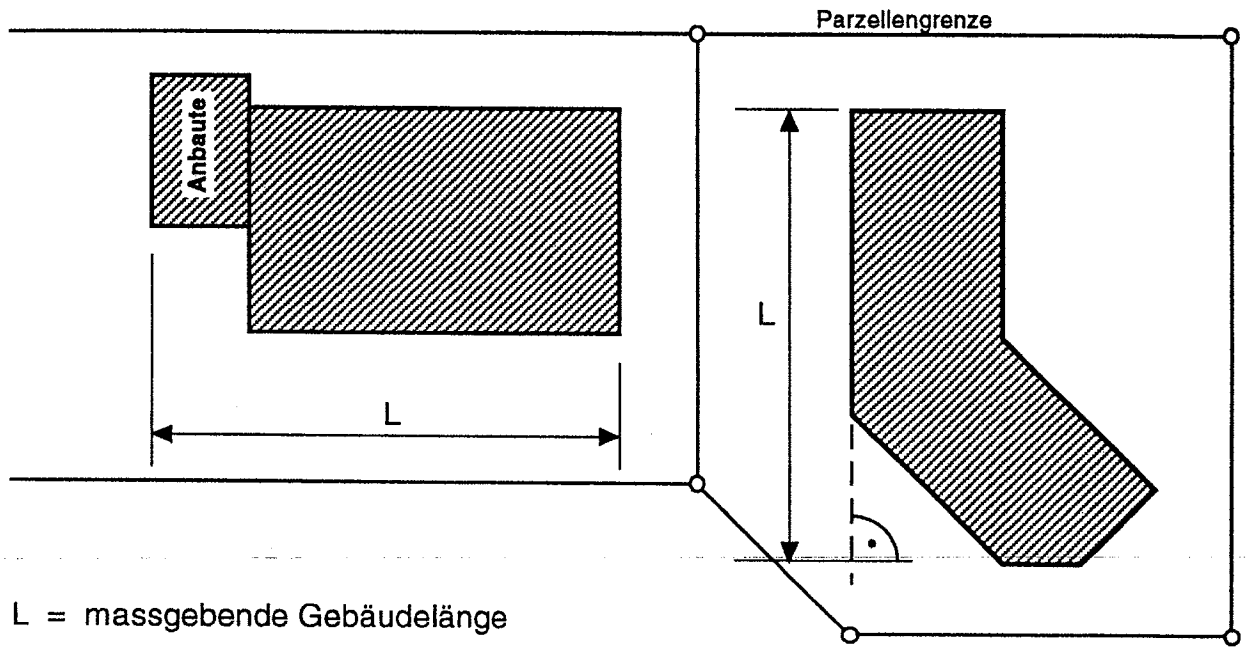
Schrägdach



Flachdach

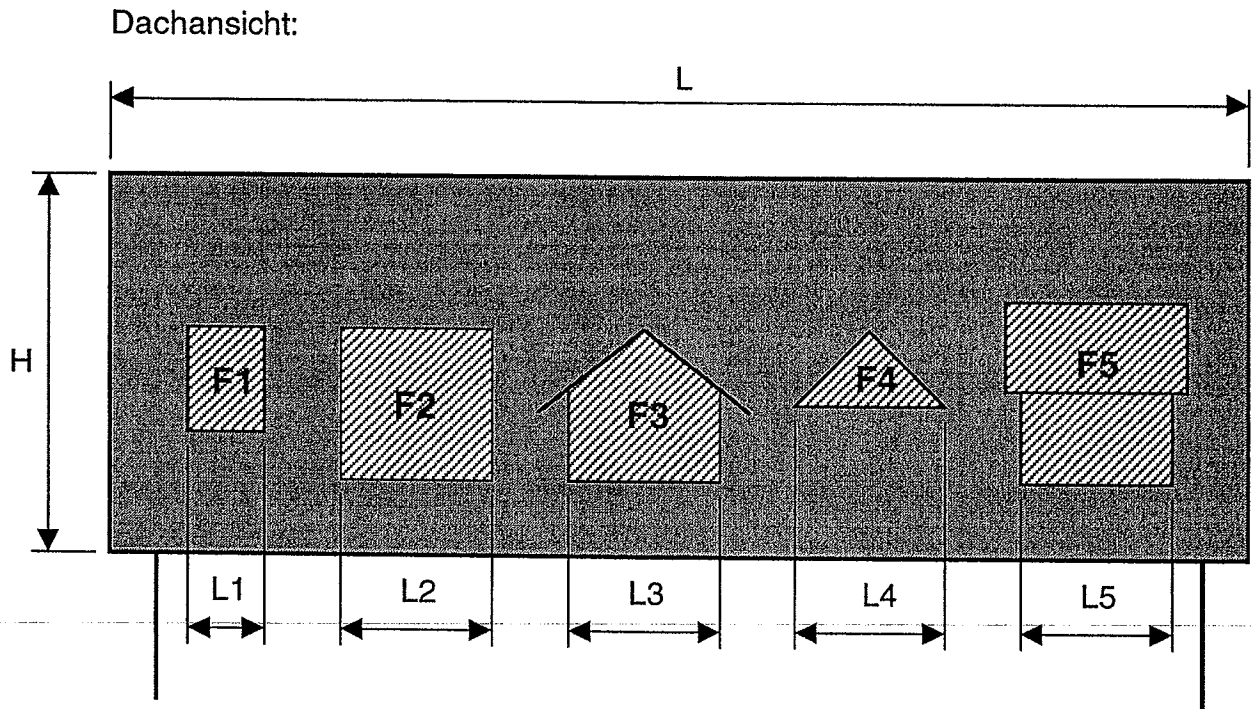


Art. 15 Gebäudelänge



L = massgebende Gebäudelänge

Art. 21 Dachgestaltung



- F1 : Dachflächenfenster
 F2: Dacheinschnitt
 F3 - F5: Dachaufbauten

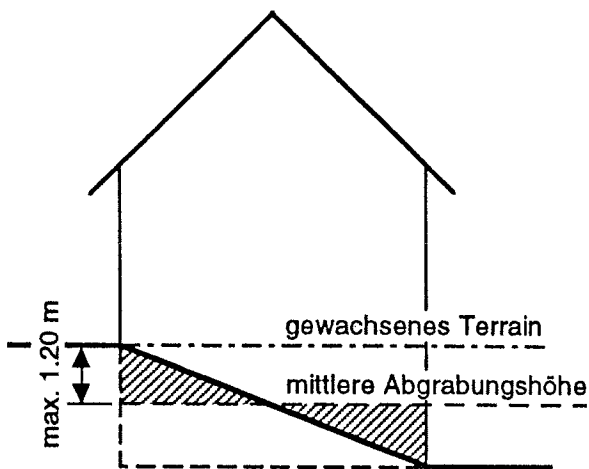
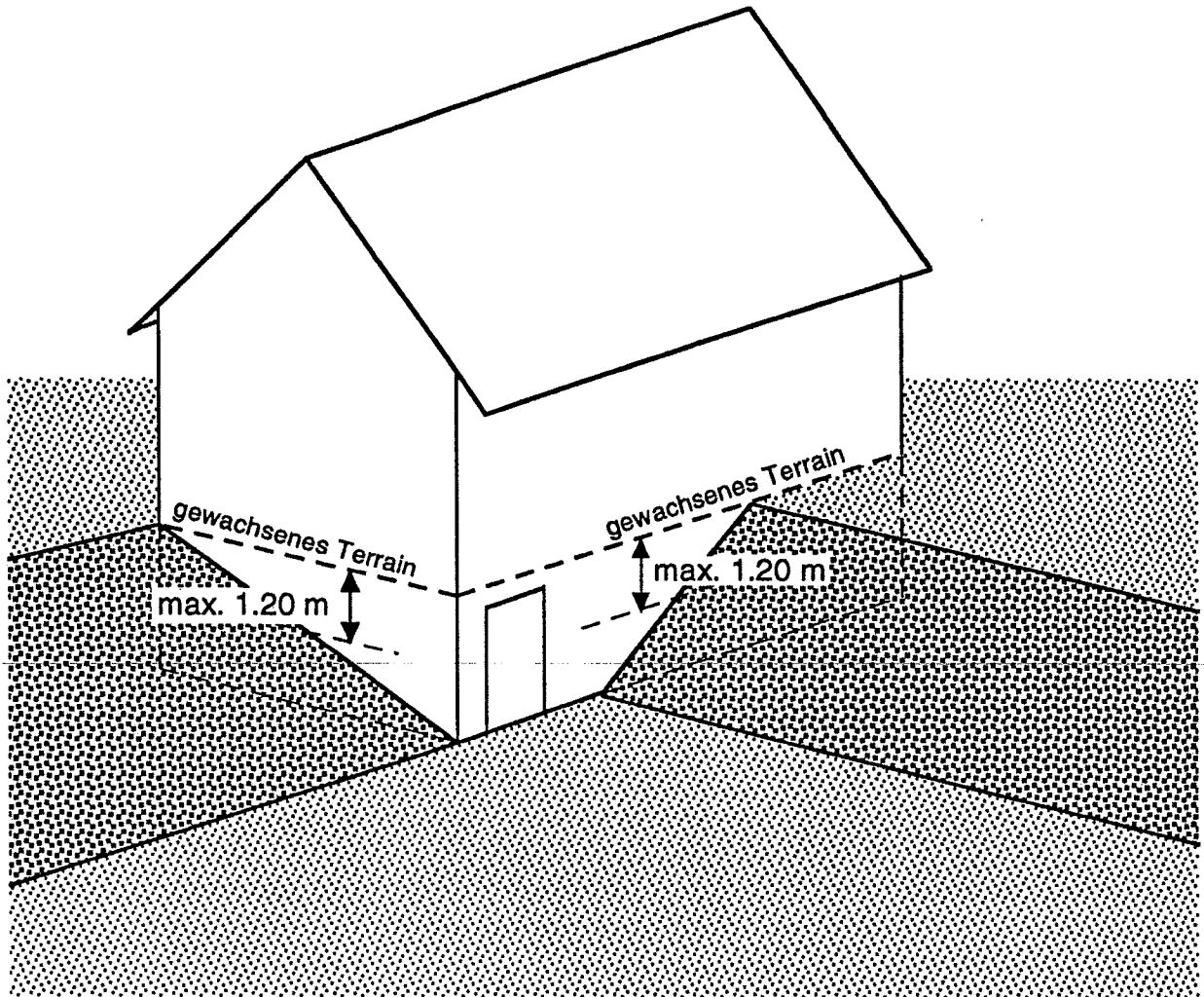
Flächenregel:

$$(F1 + F2 + F3 + F4 + F5) \times 5 \text{ höchstens } H \times L$$

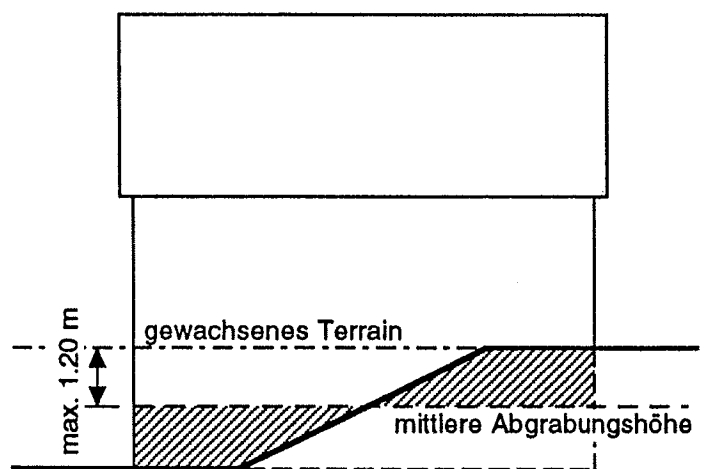
Längenregel für Dachflächenfenster und Dacheinschnitte:

$$L1 + L2 \text{ höchstens } 1/3 L$$

Art. 24 Terraingestaltung, Abgrabungen



Flächenausgleich



Flächenausgleich