

Baureglement

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	5
Art. 1	Geltungsbereich	5
Art. 2	Zweck	5
Art. 3	Zuständigkeit und Bauberatung	5
II.	ORTSPLANUNG	6
Art. 4	Planungsinstrumente.....	6
Art. 5	Rechtswirkung.....	6
Art. 6	Mitwirkung	6
III.	PROJEKTIERUNG	7
Art. 7	Grundsätze.....	7
Art. 8	Zoneneinteilung.....	7
Art. 9	Tabelle der Regelbauvorschriften.....	8
Art. 10	Weilerzone	9
IV.	ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN	10
Art. 11	Mehrausnutzung.....	10
Art. 12	Berechnung der Geschosszahl.....	10
Art. 13	Ausbau des Untergeschosses bei Hanglage	10
Art. 14	Ausbau des Untergeschosses bei Abgrabungen	10
Art. 15	Ausbau des Dachgeschosses.....	11
Art. 16	Unterirdische Bauten	11
Art. 17	Gebäudehöhe	12

Art. 18	Firsthöhe.....	13
Art. 19	Gebäudelänge.....	13
Art. 20	Mehrlängenzuschlag.....	14
Art. 21	An-, Neben- und Vorbauten.....	15
Art. 22	Grenz- und Gebäudeabstände.....	15
Art. 23	Strassen- und Wegabstände.....	18
Art. 24	Gewässer- und Waldabstände.....	18
Art. 25	Hygienevorschriften.....	20
Art. 26	Dach- und Fassadengestaltung.....	21
Art. 27	Umgebungsgestaltung.....	22
Art. 28	Kinderspielplätze.....	23
Art. 29	Ausfahrten und Vorplätze.....	23
Art. 30	Abstellplätze für Motorfahrzeuge.....	24
Art. 31	Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze.....	25
Art. 32	Dauerparkieren auf öffentlichem Grund.....	25
V. BAUBEWILLIGUNG.....		25
Art. 33	Bewilligungspflicht.....	25
Art. 34	Baugesuch.....	26
VI. BAUAUSFÜHRUNG.....		27
Art. 35	Schutzbestimmungen für Bauarbeiten.....	27
Art. 36	Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.....	27
Art. 37	Baukontrolle.....	28
VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....		28
Art. 38	Gebühren und Auslagen.....	28
Art. 39	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen.....	29
	Genehmigungsvermerke.....	29
SACHREGISTER.....		30

WEITERE MASSGEBENDE GRUNDLAGEN

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

Eidgenössische Erlasse

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch; SR 210, Zivilgesetzbuch ZGB
- Bundesgesetz über die Raumplanung; SR 700, Raumplanungsgesetz RPG mit zugehöriger Verordnung; SR 700.1, Raumplanungsverordnung RPV
- Bundesgesetz über den Umweltschutz; SR 814.01, Umweltschutzgesetz USG mit zugehörigen Verordnungen;
 - SR 814.011, Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPV
 - SR 814.012, Störfallverordnung StFV
 - SR 814.013, Stoffverordnung StoV
 - SR 814.318.142.1, Luftreinhalte-Verordnung LRV
 - SR 814.41, Lärmschutz-Verordnung LSV
 - SR 814.600, Technische Verordnung über Abfälle TVA
 - SR 814.680, Altlastenverordnung AltIV
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel; SR 822.11, Arbeitsgesetz
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz; SR 520.2, Schutzbautengesetz
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer; SR 814.20, Gewässerschutzgesetz GSchG mit zugehöriger Verordnung; SR 814.201, Gewässerschutzverordnung GSchV

Die eidgenössischen Erlasse können im Internet unter www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html aufgerufen werden.

Kantonale Erlasse

- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht; sGS 731.1, Baugesetz BauG
- Gesetz über die Verfahrenskoordination in Bausachen; sGS 731.2, Verfahrenskordinationsgesetz VKoG mit zugehöriger Verordnung; sGs 731.21, Verordnung über Verfahrenskoordination und Fristen in Bausachen VkoV
- Strassengesetz; sGS 732.1, StrG mit zugehöriger Verordnung; sGS 732.11 StrV
- Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung; sGS 752.2, GschVG mit zugehöriger Verordnung; sGS 752.21, Verordnung zum Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung GschVV
- Gesetz über die Gewässernutzung; sGS 751.1, GNG
- Wasserbaugesetz; sGS 734.11, WBG
- Verordnung über den Materialbezug aus öffentlichen Gewässern; sGS 751.13
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz; sGS 413.1 mit zugehöriger Verordnung; sGS 413.11, Verordnung zum EG zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz
- Gesetz über den Feuerschutz; sGS 871.1 mit zugehöriger Verordnung; sGS 871.11, Vollzugsverordnung zum Gesetz über den Feuerschutz
- Verordnung über den Schutz wildwachsender Pflanzen und freilebender Tiere; sGS 671.1, Naturschutzverordnung NSV
- Gemeindegesezt GG; sGS 151.2
- Enteignungsgesetz EnG; sGS 735.1
- Gesundheitsgesetz GesG; sGS 311.1 mit zugehörigem Erlass; Einführungsgesetz zur eidgenössischen Lebensmittelgesetzgebung; sGS 315.1

- Einführungsgesetz zur eidgenössischen Waldgesetzgebung; sGS 651.1 mit dazugehöriger Verordnung; sGS 651.11, Verordnung zum Einführungsgesetz zur eidgenössischen Waldgesetzgebung
- Gastwirtschaftsgesetz GWG; sGS 553.1 mit dazugehöriger Verordnung; sGS 553.11, Gastwirtschaftsverordnung GWV
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege VRP; sGS 951.1
- Energiegesetz EnG; sGS 741.1 mit dazugehöriger Verordnung; sGS 741.11, Energieverordnung EnV
- Grossratsbeschlüsse zur Umweltschutzgesetzgebung:
 - über den Lärmschutz GRB-LS; sGS 672.43
 - über Luftreinhalte-massnahmen GRB-LR; sGS 672.32
 - über die Umweltverträglichkeitsprüfung; sGS 672.1
 - über umweltgefährdende Stoffe und Anlagen; sGS 672.53
- Gesetz über die Abgeltung ökologischer Leistungen GaöL; sGS 671.7

Die kantonalen Erlasse können im Internet unter www.gallex.ch/gallex/e-t.html aufgerufen werden.

Kommunale Erlasse

- Schutzverordnung
- Abwasserreglement
- Feuerschutzreglement
- Reglement über Luftreinhalte-Massnahmen bei Feuerungen
- Reglement über die Abfallentsorgung

Die kommunalen Erlasse können im Internet unter www.jonschwil.ch aufgerufen werden.

Normen/Richtlinien

Für die Dimensionierung, Berechnung und Ausstattung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen/Richtlinien zu beachten:

- SN 521 500 Behindertengerechtes Bauen
- SN 592 000 Liegenschaftsentwässerung
- SN 640 290 Parkieren: Bedarf an Parkfeldern mit Beilage
- SN 640 291 Parkieren: Geometrie
- SIA 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
- SIA 180 Wärmeschutz im Hochbau
- SIA 181 Schallschutz im Hochbau
- SIA 183 Brandschutz im Hochbau
- SIA 380/1 Energie im Hochbau
- SIA 380/4 Elektrische Energie im Hochbau
- SIA 385 Sicherheitsanforderungen Geländer/Brüstungen
- bfu Sicherheitsempfehlungen der Schw. Beratungsstelle für Unfallverhütung
- VKF Brandschutznorm (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen)
- Richtlinien für Kinderspielplätze des Kant. Baudepartementes

Der Gemeinderat Jonschwil erlässt gemäss Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972 (sGS 731.1), Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 (sGS 732.1), Art. 1 des Gesetzes über die Verfahrenskoordination in Bausachen (sGS 731.2) sowie gestützt auf Art. 5 und 136 lit. g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979 (sGS 151.2) und der Gemeindeordnung vom 18. Februar 1991 folgendes

Baureglement

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Das Baureglement gilt für das Gebiet der Politischen Gemeinde Jonschwil.

² Die Skizzen im Baureglement gelten als richtungsweisend und haben erläuternden Charakter.

³ Soweit das Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Ermächtigung eine besondere Regelung trifft, bleiben die Vorschriften von Bund und Kanton vorbehalten.

Art. 2 Zweck

Das Baureglement schafft die Voraussetzung für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde.

Art. 3 Zuständigkeit und Bauberatung

¹ Das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglementes sind Sache des Gemeinderates.

² Der Gemeinderat kann zur Vorbereitung der Geschäfte eine Baukommission bestimmen. Sie stellt dem Gemeinderat Antrag.

³ Das Bausekretariat übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates. Es ist Auskunftsstelle in Baugesuchfragen und berät, wo nötig unter Beizug weiterer Fachleute, die Bauwilligen.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

RPG	= Raumplanungsgesetz
USG	= Umweltschutzgesetz
LSV	= Lärmschutzverordnung
BauG	= Kant. Baugesetz
StrG	= Kant. Strassengesetz
VkoG	= Kant. Verfahrenskoordinationsgesetz

BauG	
Art. 4	Aufgabe
Art. 8	Baureglement

BauG	
Art. 2	Allg. Zuständigkeit

II. ORTSPLANUNG

Art. 4 Planungsinstrumente

Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement folgende Planungsinstrumente:

- Richtplan
- Zonenplan
- Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- und Abbaupläne
- Schutzverordnung
- Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung
- Erschliessungsprogramm

Art. 5 Rechtswirkung

¹ Der Richtplan übt gegenüber dem Grundeigentum keine unmittelbare Rechtswirkung aus. Er bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

² Zonen-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- und Abbaupläne sowie die Schutzverordnung und das Baureglement sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen für das Grundeigentum verbindlich.

³ Die vom Gemeinderat erlassenen Planungsinstrumente können im Original auf dem Bausekretariat eingesehen werden. Diese Pläne sind für die genaue Lage der Eintragungen verbindlich.

Art. 6 Mitwirkung

¹ Der Richtplan wird während 30 Tagen der Öffentlichkeit zur Einsicht unterbreitet. In dieser Zeit kann jedermann schriftliche Anregungen unterbreiten. Der Gemeinderat nimmt mit der Beschlussfassung über den Richtplan zu den Einwendungen Stellung. Der Richtplan wird dem Baudepartement zur Kenntnisnahme unterbreitet.

² Wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten erscheint, kann der Richtplan geändert werden. Für die Änderung gilt das gleiche Verfahren wie für den Erlass.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

BauG	
Art. 5	Richtpläne
Art. 6	Rechtliche Massnahmen
Art. 8	Baureglement
Art. 9	Zonenplan
Art. 22ff	Sondernutzungspläne
Art. 50	Erschliessung

BauG	
Art. 5	Richtpläne
Art. 34	Baureglement, Zonenplan, Überbauungs- und Gestaltungspläne

RPG	
Art. 4	Information und Mitwirkung

III. PROJEKTIERUNG

Art. 7 Grundsätze

Bei der Projektierung von Bauten und Anlagen sind die folgenden Grundsätze angemessen zu berücksichtigen:

- Gutes Einordnen der Bauwerke in die natürliche und gestaltete Umwelt;
- Sorgfältiges architektonisches Gestalten im Sichtbereich des öffentlichen Raumes;
- Besondere Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen sowie von Betagten und Behinderten;
- Boden- und energiesparendes, kompaktes Bauen bei nachhaltiger Energienutzung;
- Streben nach Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen, wo immer möglich und sinnvoll;
- Verwenden umweltverträglicher und langlebiger Baumaterialien;
- Fördern und vernetzen naturnaher Lebensräume in Siedlung und Landschaft und pflanzen einheimischer Gewächse;
- Treffen aller zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen im Sinne der Vorsorge, um schädliche Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten und die Sicherheit von Personen und Sachen zu gewährleisten.

Art. 8 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zone	Bezeichnung				
W2a	Wohnzone				
W2b	Wohnzone				
W3	Wohnzone				
WG2	Wohn- und Gewerbezone				
WG3	Wohn- und Gewerbezone				
GI	Gewerbe-/Industriezone				
I	Industriezone				
K2	Kernzone / Weilerzone				
K3	Kernzone				
GE	Grünzone	GF - Frei- haltung	GE - Erho- lung	GN - Natur- schutz	GG - Grundwas- serschutz
IE	Intensiverholungszone				
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen				
L	Landwirtschaftszone				
UeG	Übriges Gemeindegebiet				

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

RPG
Art. 1 Ziele
Art. 3 Planungsgrundsätze

USG
Art. 1 Zweck, Vorsorge
Art. 28 Umweltgerechte Ver-
wendung von Stoffen

BauG
Art. 4 Aufgabe
Art. 52 Sicherheit
Art. 53 Hygiene
Art. 55 Rücksicht auf Behinder-
te und Betagte
Art. 73 Kinderspielplätze
Art. 75bis Gestaltung

Normen
SN 521 500 Behindertengerechtes
Bauen

Brandschutznorm VKF (Vereinigung
Kantonaler Feuerversicherungen)

Art. 9 Tabelle der Regelbauvorschriften

Für die nachstehenden Zonen gelten die folgenden Regelbauvorschriften:

	Wohnzone W2a	Wohnzone W2b	Wohnzone W3	Wohn- Gewerbe- Zone WG2	Wohn- Gewerbe- Zone WG3	Gewerbe- Industrie- Zone GI ¹	Industrie- Zone I ¹	Kernzone / Weilerzone (siehe Art. 10) K2	Kernzone K3	Grünzone Erholung GE	Intensiv- Erholungs- zone IE	Zone für öffentliche Bauten Oe	Landwirt- schaftszone L/UeG ²
Zahl der Vollgeschosse höchstens	2 ³	2 ³	3	2	3			2	3	1			
Ausnützungsziffer (AZ)	0,4	0,5	0,6	0,45 0,6 ⁴	0,55 0,75 ⁴			0,5 0,7 ⁴	0,7 0,9 ⁴				
Grosser Grenzabstand mindestens	8 m	9 m	10 m	9 m ⁵	10 m ⁵					10 m	5 m		10 m ⁶
Kleiner Grenzabstand mindestens	4 m	4,5 m	5 m	4,5 m	5 m	5 m ⁷ 10 m ⁸	5 m ⁷ 10 m ⁸	4 m	4 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Ausbau des Dachge- schosses	gestattet	gestattet	gestattet	gestattet	Gestattet	gestattet	gestattet	gestattet	gestattet	Gestattet	gestattet		
Ausbau des Unterge- schosses	beschränkt ⁹	beschränkt ¹⁰	beschränkt ¹⁰	gestattet	Gestattet	gestattet	gestattet	gestattet	gestattet	Gestattet	gestattet		
Gebäudehöhe max.	6,5 m	7,5 m	10,2 m	9 m	12 m	14 m	18 m	7,5 m	10,2 m	5 m	7,5 m		
Firsthöhe max.	9,5 m	10,5 m	13,2 m	12 m	15 m	16 m	18 m	11 m	13,7 m	8 m	12 m		
Gebäuelänge max.	35 m	35 m	40 m	40 m	45 m						60 m		
Gebäudeabstand Grund- stück intern						6 m	6 m						5 m
Empfindlichkeitsstufe gem. Lärmschutzverordnung	II	II	II	III	III	III	IV	III	III	II	IV	II	III

¹ Für zulässige separate Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W2b

² Für nach Art. 20 BauG zulässige Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2b

³ die Geschosszahl darf durch Überbauungspläne nicht erhöht werden

⁴ für Bauten mit einem ständigen Gewerbeanteil von mindestens 30 % der anrechenbaren Geschossfläche

⁵ für Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren geeignet sind, gilt allseitig der kleine Grenzabstand

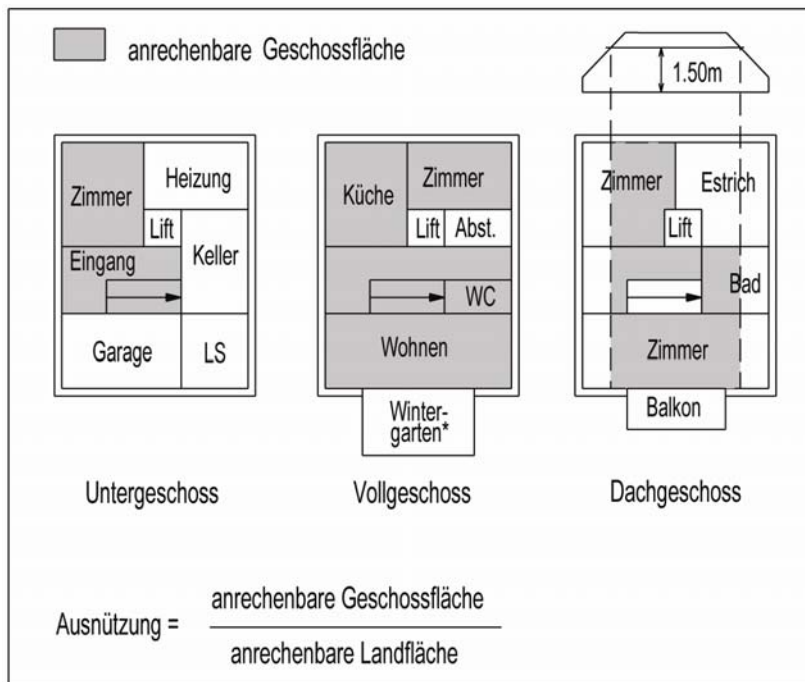
⁶ gilt nur gegenüber allen anderen Zonen

⁷ innerhalb der Zone und gegenüber der Gewerbe-Industriezone

⁸ gegenüber allen andern Bauzonen

⁹ nur zulässig, wenn maximal ein Vollgeschoss und wenn Art. 15 erfüllt

¹⁰ nur zulässig, wenn Art. 13 oder Art. 14 erfüllt



Ausnützungsziffer (AZ) Art. 9

Art. 10 Weilerzone

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der bestehenden Baustruktur, der zweckmässigen Umnutzung und dem sachgerechten Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz, der Sicherung der charakteristischen Umgebung und Freiräume sowie der sorgfältigen Eingliederung von Neu- und Umbauten in das bestehende Ortsbild. Es sind Bauten für das Wohnen, mässig störendes Gewerbe und landwirtschaftliche Betriebe zulässig, deren Nutzungen dem bisherigen Charakter des Weilers nicht zuwiderlaufen.

² Bauten und Anlagen sind der bestehenden Baustruktur (Firstrichtung, Dachform, Höhe usw.), dem Charakter des Ortsbildes (Proportionen, Fassadengestaltung, Baumaterialien, Farbgebung usw.) und ihrer Umgebung anzupassen. Zur Einhaltung dieser Bestimmungen können Abweichungen von der Regelbauweise im Sinne von Ausnahmebewilligungen gemäss Art. 77 Baugesetz bewilligt werden. Insbesondere sind Ersatzbauten am gleichen Standort zulässig.

³ Der Abbruch von Bauten wird bewilligt, wenn ein Erhalt nutzungsmässig, bautechnisch oder wirtschaftlich nicht mehr zweckmässig ist, und wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt oder die Realisierung einer Ersatzbaute sichergestellt ist.

⁴ Charakteristische, das Ortsbild prägende Freiräume, Vorgärten, Bepflanzungen und Vorplätze sind zu erhalten und soweit möglich zu ergänzen. Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

Nicht anrechenbare Geschossflächen gemäss Art. 61 BauG:

- Aussenwandquerschnitte
- Keller-, Estrich- und nichtgewerbliche Einstellräume
- offene Dachterrassen und Balkone
- *) Wintergärten sowie verglaste Dachterrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 20 % der anrechenbaren Geschossflächen
- Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern
- nutzbare Flächen im Dachgeschoss unter einer lichten Höhe von 1,5 m
- unterirdische gewerbliche Lagerräume
- Liftschächte

IV. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 11 Mehrausnutzung

¹ Im Sinne von Art. 27 und 28 des Baugesetzes kann eine Mehrausnutzung für ein grösseres, zusammenhängendes Gebiet gewährt werden, wenn damit ein einheitliches Projekt realisiert werden kann, das architektonisch und landschaftlich Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist.

² Die Mehrausnutzung beträgt im Maximum 20 % der zonengemässen Ausnutzung.

Art. 12 Berechnung der Geschosszahl

¹ Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.

² Als Untergeschoss zählt ein Geschoss, dessen Deckenoberkante den Niveaupunkt um weniger als 1,2 m überragt.

³ Als Dachgeschoss zählt ein Geschoss, das im Dachraum liegt (Kniestockhöhe max. 1,10 m innen gemessen gemäss Art. 15) oder beim Flachdach als Attikageschoss auf den Gebäudelängsseiten unter einem Winkel von 45° a.T. vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut bzw. bei geschlossenen Brüstungen ab Brüstungsoberkante über dem obersten Vollgeschoss zurückliegt. Bei Attikageschossen dürfen technisch bedingte Bauteile wie Treppenhäuser, Liftanlagen usw. bis an die Fassadenflucht reichen.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

a.T. = alte Teilung

Art. 13 Ausbau des Untergeschosses bei Hanglage

Infolge natürlicher Terrainlage freiliegende Untergeschosse dürfen maximal bis zur Hälfte der Vollgeschossfläche mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen belegt werden. Das Kriterium der Hanglage gilt als erfüllt, wenn die mittlere Hangneigung im Bereich der Baute mindestens 25 % beträgt.

Art. 14 Ausbau des Untergeschosses bei Abgrabungen

Das Untergeschoss darf für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen freigelegt werden. Die Abgrabung darf $\frac{1}{4}$ des Gebäudeumfanges nicht überschreiten. Das durch Abgrabung freigelegte Untergeschoss darf bis maximal $\frac{1}{4}$ der Vollgeschossfläche für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume genutzt werden.

Art. 15 Ausbau des Dachgeschosses

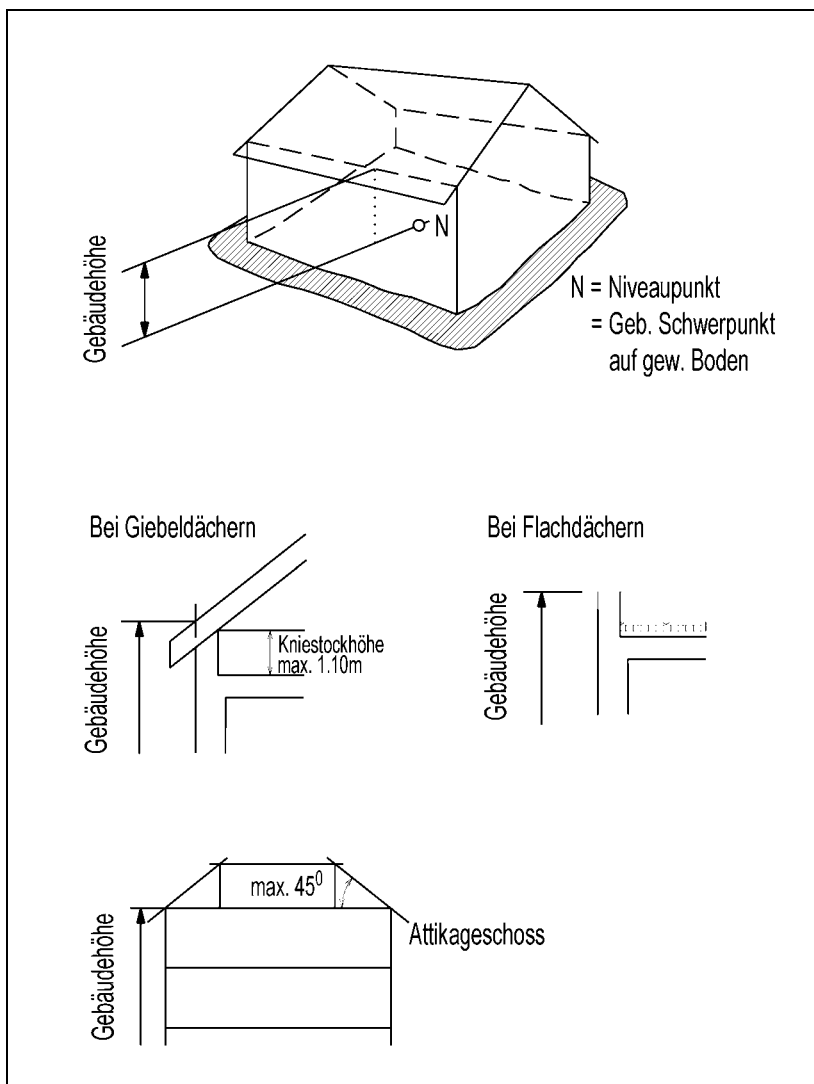
Der Ausbau des Dachgeschosses ist gestattet. Die Kniestockhöhe darf maximal 1,10 m (innen gemessen) betragen.

Art. 16 Unterirdische Bauten

Als unterirdische Bauten gelten Bauten, wenn sie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen, mindestens zu zwei Dritteln ihres Bauvolumens inkl. Überdeckung im gewachsenen Terrain sind und das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 0,70 m überragen.

BauG
Art. 56

Grenzabstand



Gebäudehöhe (1) Art. 17

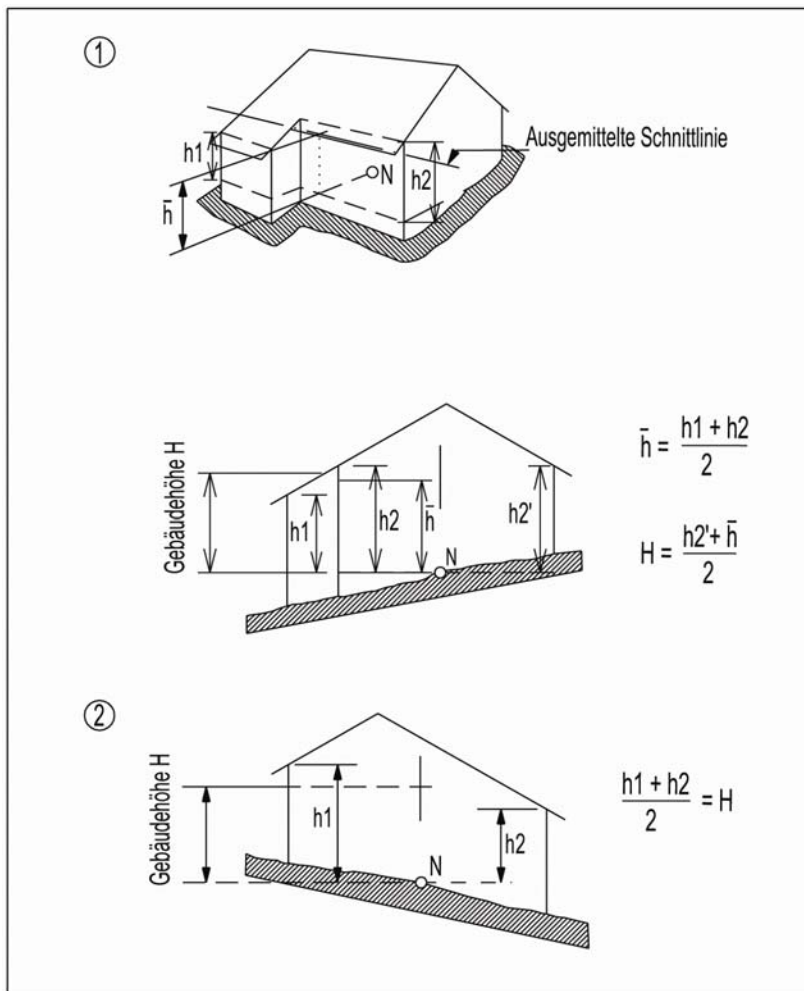
Art. 17 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte. Geschlossene Brüstungen bei Flachdächern fallen für die Bemessung der Gebäudehöhe in Betracht. Eine Brüstung gilt nicht als geschlossen, wenn sie mindestens zu zwei Dritteln pro Gebäudeseite aus offenem Gelände besteht.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

BauG
Art. 60 Gebäudehöhe

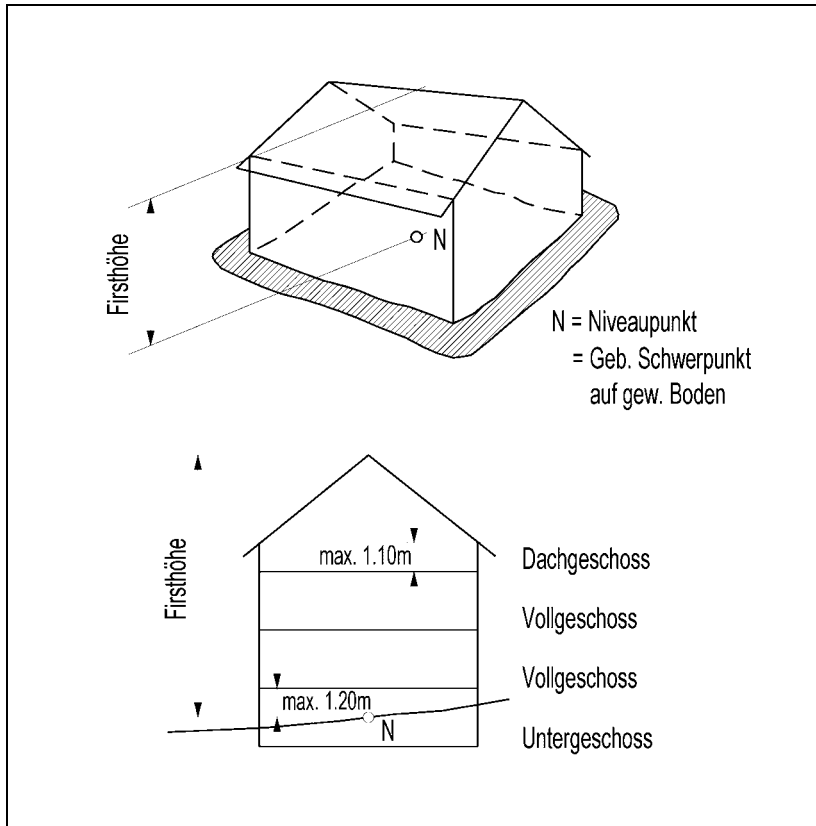
Skizzen Seite 11 und 12



Gebäudehöhe (2) Art. 17

Art. 18 Firsthöhe

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

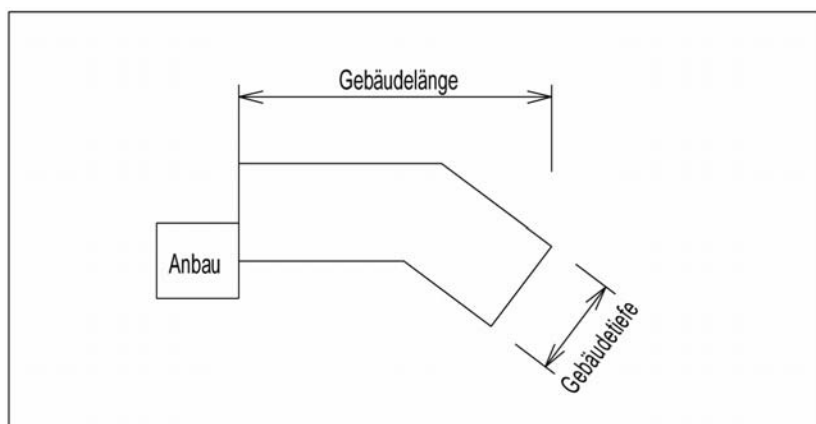


Firsthöhe Art. 18

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

Art. 19 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung (exkl. Anbauten). Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils entspricht. Untergeschosse werden nicht gerechnet.



Gebäudelänge Art. 19

Art. 20 Mehrlängenzuschlag

Ist eine Fassade in einer höchstens zweigeschossigen Zone mehr als 20 m oder in einer drei- oder mehrgeschossigen Zone mehr als 25 m lang, erhöht sich der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, höchstens um 6 m. Für den Mehrlängenzuschlag werden der Gebäudelänge nicht angerechnet:

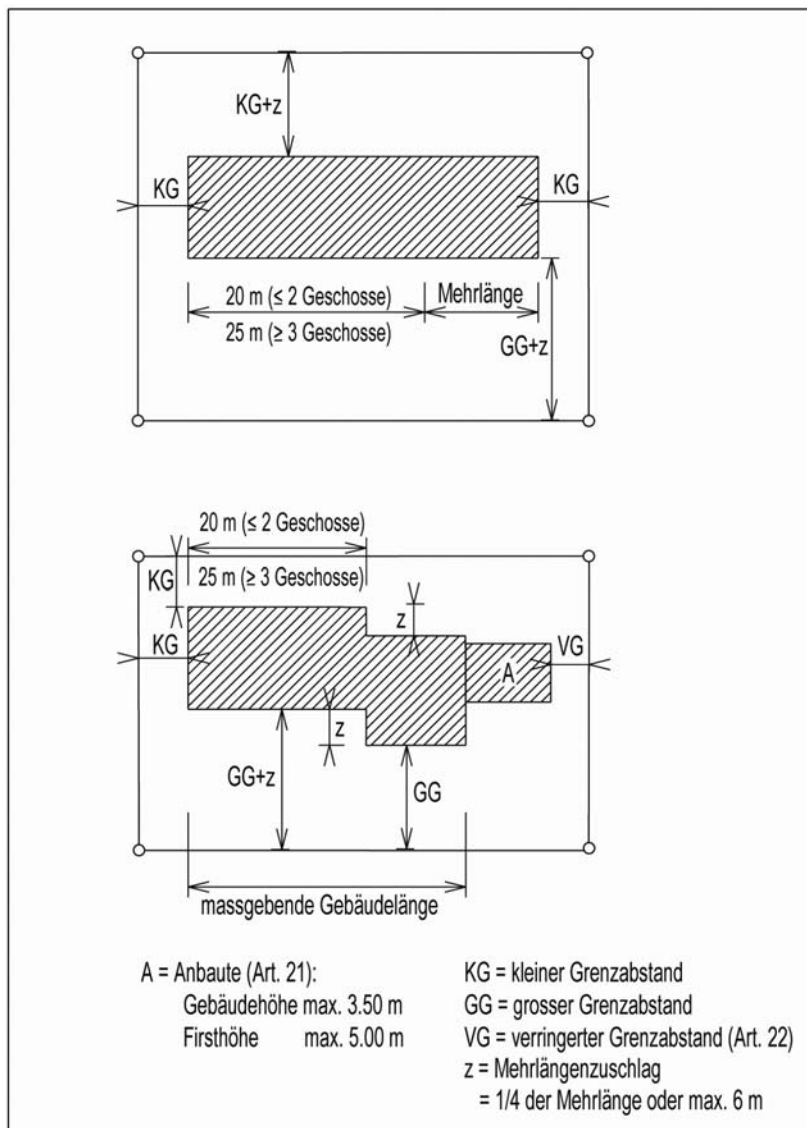
- b) Anbauten
- b) unterirdische Bauten

Der Flächenausgleich nach Art. 65 Abs. 2 Baugesetz ist zulässig.

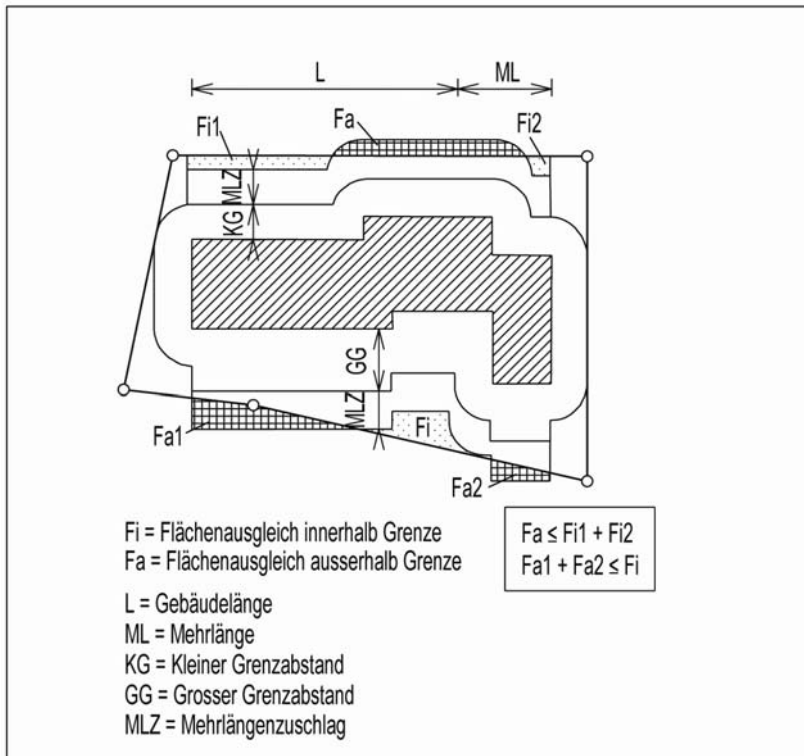
Hinweise, Erläuterungen, Notizen

BauG
Art. 65 Mehrlängenzuschlag

Skizzen Seite 14 und 15



Mehrlängenzuschlag Art. 20



Flächenausgleich Art. 20

Art. 21 An-, Neben- und Vorbauten

¹ Als Anbauten gelten Bauteile an Hauptbauten mit höchstens 3,50 m Gebäudehöhe, 5,00 m Firsthöhe und 50 m² Gebäudegrundfläche. Es dürfen nur auf einem Geschoss anrechenbare Geschossflächen angeordnet werden.

² Als Nebenbauten gelten Baukörper mit höchstens 3,50 m Gebäudehöhe, 5,00 m Firsthöhe und 50 m² Gebäudegrundfläche, die mit dem Hauptgebäude baulich nicht verbunden sind. Es dürfen nur auf einem Geschoss anrechenbare Geschossflächen angeordnet werden.

³ Als Vorbauten gelten punktuell abgestützte wie nicht abgestützte Bauteile, die über die Fassade vorspringen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Sonnenschutzkonstruktionen und Freitreppen. Gegenüber Kantonsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.

Art. 22 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Für Hauptbauten gilt ein grosser und ein kleiner Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand ist auf die am meisten nach Süden oder Westen gerichtete Hauptfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

BauG
Art. 24
Art. 56

Baulinie
Grenzabstand

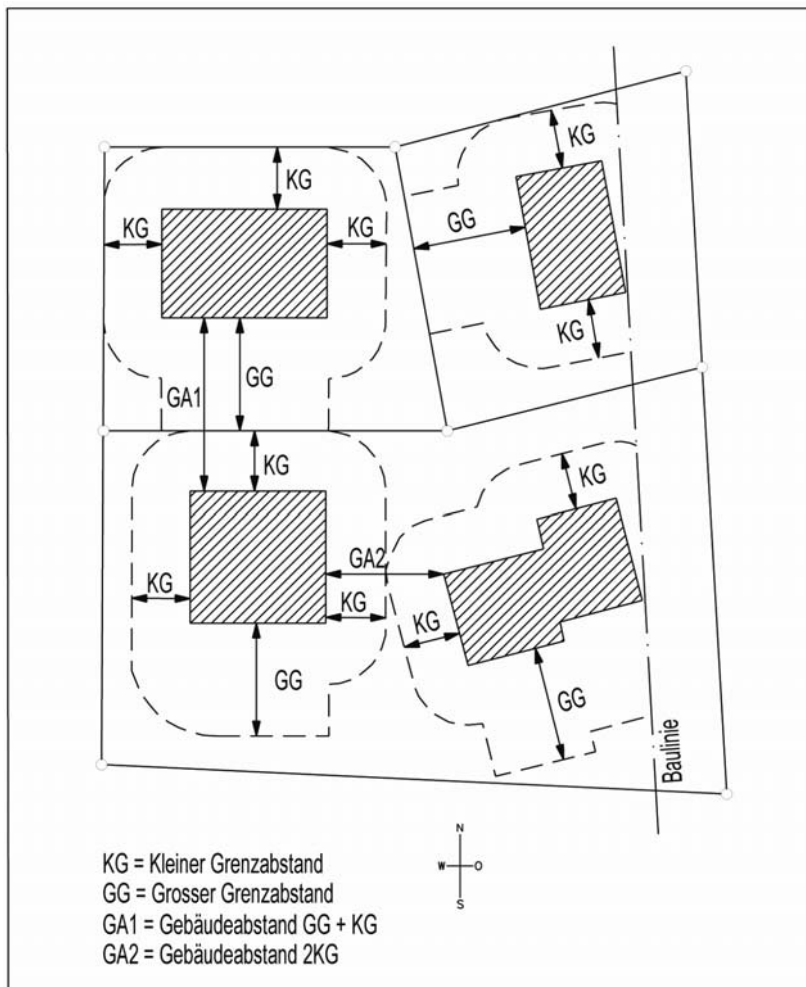
Skizze

Seite 16

² Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände.

³ Als Hauptfassade gilt diejenige Fassade, auf welche die meisten Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume ausgerichtet sind.

⁴ Steht die Hauptfassade 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.



Grenz- und Gebäudeabstand für Hauptbauten Art. 22

⁵ Das Zusammenbauen über die Grenze bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist gestattet, wenn die Hauptbaute gleichzeitig erstellt oder an eine bestehende Hauptbaute angebaut wird.

⁶ An- und Nebenbauten haben einen Grenzabstand von 3,00 m einzuhalten. Sie dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts 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 ähnlicher Erscheinungsform an die Nachbarbaute anzubauen.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

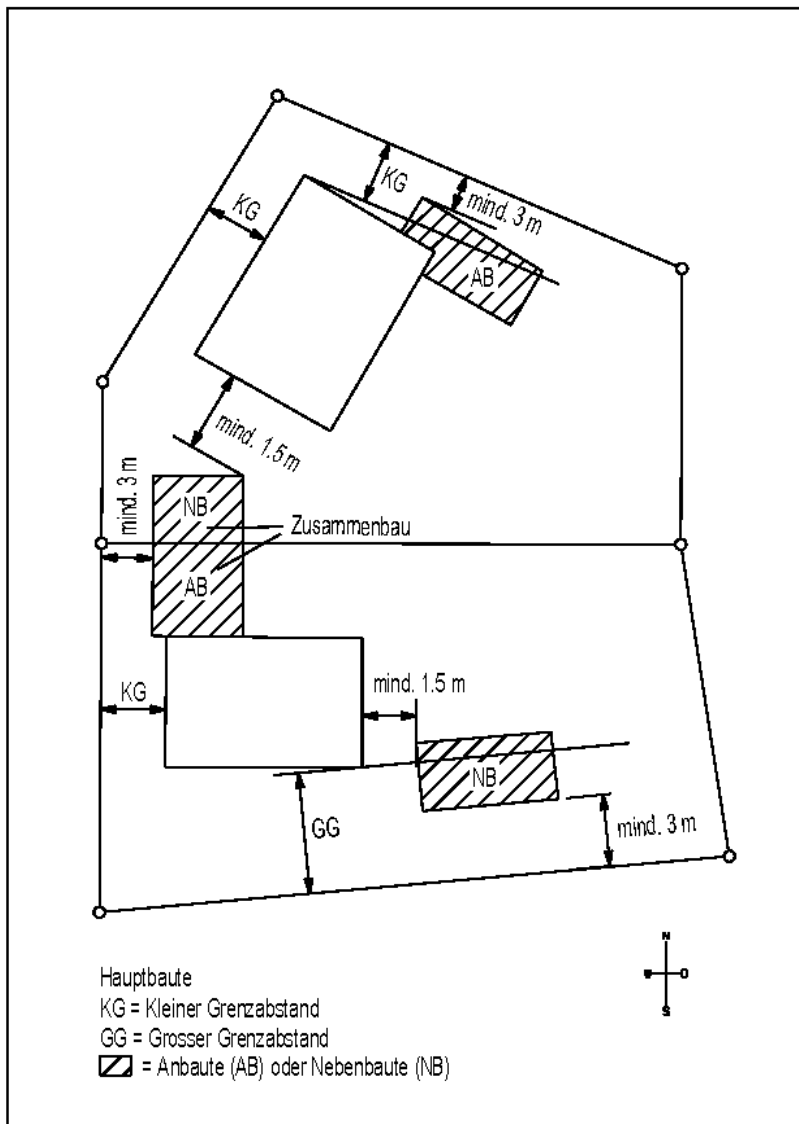
BauG
Art. 57

Gebäudeabstand

Skizze

Seite 17

⁷ Bei Nebenbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück bis auf 1.5 m reduziert werden, wenn sich auf den betroffenen Fassadenseiten der Bauten keine nach Art. 25 BauR erforderliche Fensterflächen befinden. Vorbehalten bleiben weitergehende feuerpolizeiliche Vorschriften.



Grenz- und Gebäudeabstand für An- und Nebenbauten Art. 22

⁸ Vorbauten von gesamthaft weniger als der Hälfte der Fassadenlänge sowie durchgehende Dachvorsprünge und Sonnenschutzkonstruktionen dürfen höchstens 1,50 m in den Grenzabstand bzw. 1,00 m in den geschriebenen oder mittels Baulinien festgesetzten Strassenabstand ragen. Die Bestimmungen des Strassengesetzes bleiben vorbehalten.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

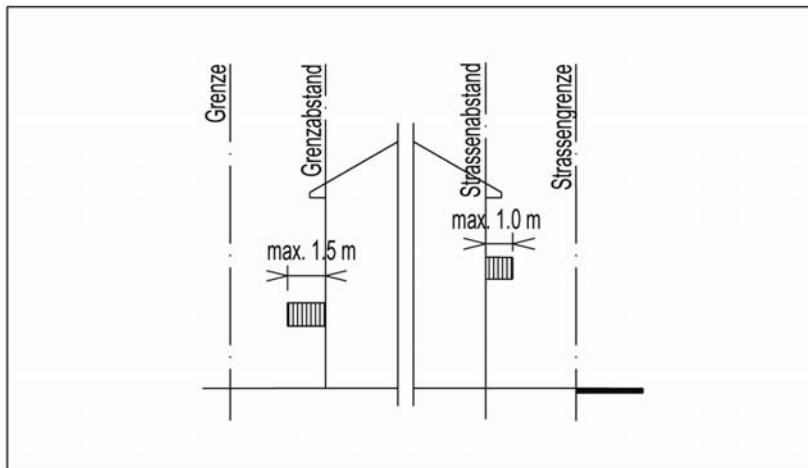
Brandschutznorm VKF

StrG
Art. 107 Strassenrand

BauR
Art. 21 An-, Neben- und Vorbauten

Skizze Seite 18

⁹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können Vorbauten an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden. Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, ohne besondere Zustimmung des Nachbarn eine Vorbaute höchstens gleicher Dimension und ähnlicher Erscheinungsform an die Nachbarbaute anzubauen. Vorbehalten bleiben allfällig weitergehende feuerpolizeiliche Vorschriften.



Grenz- und Strassenabstand für Vorbauten Art. 22

Art. 23 Strassen- und Wegabstände

Wo keine Baulinie besteht, gelten gegenüber Strassen und Wegen folgende Mindestabstände für Bauten und Anlagen:

- Für Kantonsstrassen sind die Strassenabstandsvorschriften von Art. 104ff des Strassengesetzes massgebend;
- Gegenüber Gemeindestrassen erster und zweiter Klasse ohne Trottoir 5,50 m, gegenüber solchen mit Trottoir 3,50 m;
- Gegenüber Gemeindestrassen dritter Klasse 3,00 m;
- Gegenüber Gemeindewege erster und zweiter Klasse 2,00 m.

Art. 24 Gewässer- und Waldabstände

¹ Wo in Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen nichts anderes bestimmt ist, gelten im Sinne von Art. 59 BauG gegenüber nicht eingedolten Gewässern folgende Mindestabstände für Bauten und Anlagen:

- Thur und Bettenauer Weiher: 25 m;
- Bächen mit einem mittleren Gerinnequerschnitt von mehr als 0,2 m²: 10 m;
- Bächen mit einem mittleren Gerinnequerschnitt von weniger als 0,2 m²: 4 m.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

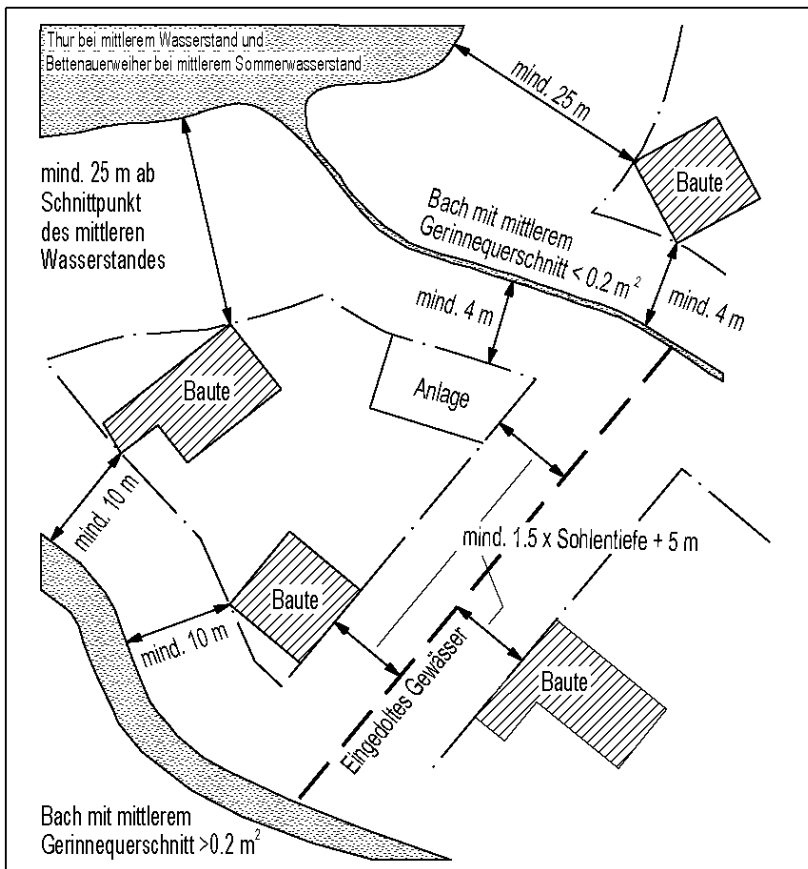
Brandschutznorm VKF

StrG
Art. 104 Strassenabstände

BauG
Art. 59 Gewässerabstand

Skizze Seite 19

² Gegenüber Eindolungen im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5,0 m plus 1,5 mal die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerausbauprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzungen von Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind.



Gewässerabstand Art. 24

³ Gegenüber Wäldern gilt ab Stockgrenze ein Mindestabstand von:
a) 5 Meter für Strassen; kein Abstand gilt für leicht befestigte Naturstrassen, die ohne Aushub erstellt werden;
b) 15 Meter für alle übrigen Bauten und Anlagen.

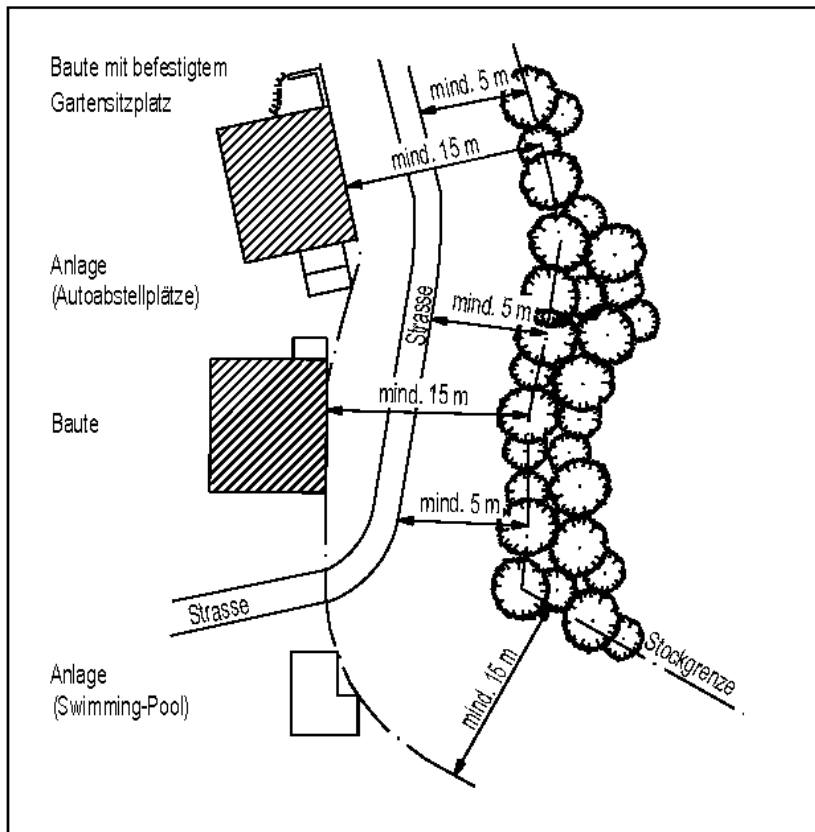
Hinweise, Erläuterungen, Notizen

BauG
Art. 59 Gewässerabstand

Schutzverordnung
Art. 12 Landschaftsschutzgebiete
Art. 14 Flusslandschaft Thur

BauG
Art. 58 Waldabstand

Skizze Seite 20



Waldabstand Art. 24

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

BauG
Art. 58 Waldabstand

Art. 25 Hygienevorschriften

¹ Die lichte Raumhöhe beträgt für Aufenthaltsräume (= Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Spielräume sowie Bad, WC und Küchen) mindestens 2.30 m, für Einstell- und Kellerräume mindestens 2.10 m. Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 5 m² Bodenfläche einzuhalten.

² Die Bodenfläche von Wohn- und Schlaf- und Arbeitsräumen hat mindestens 8 m² zu betragen.

³ Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen hat mindestens 10 % der Bodenfläche zu betragen. Küchen, Bad- und WC-Räume dürfen innenliegend, Läden und Werkstätten auch unterirdisch angeordnet werden, wenn sie einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen.

⁴ Bei Lichtschächten mit ausmündenden Fenstern von Arbeitsräumen ist ein Lichteinfallswinkel von oberkant Fensterbank bis oberkant Lichtschacht von 45° a.T. zu gewährleisten. Lichtschächte für Wohn- und Schlafräume sind nicht zulässig.

⁵ Die begehbare Breite für Treppen in Mehrfamilienhäusern muss mindestens 1,20 m betragen.

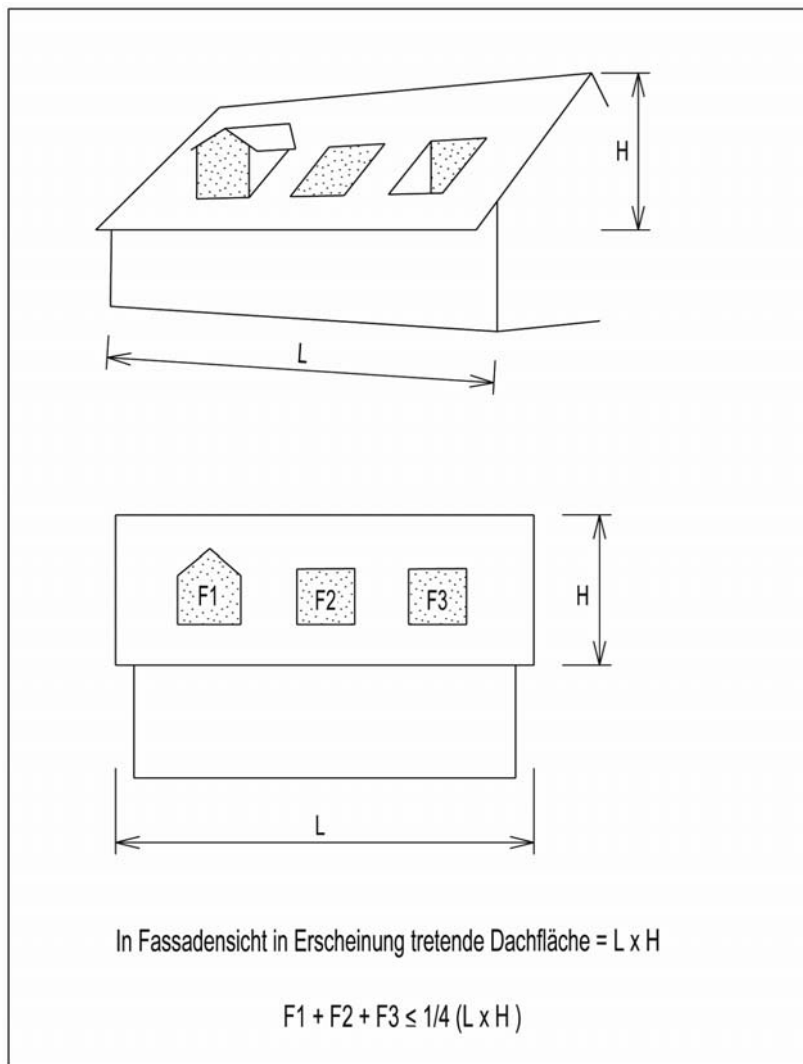
BauG
Art. 53 Hygiene

LSV
Art. 32 Schallschutz

Art. 26 Dach- und Fassadengestaltung

¹ Dächer haben bezüglich Form, Ausgestaltung, Firstrichtung und Materialien dem Standort und der Umgebung der Baute Rechnung zu tragen.

² Die Ausdehnung der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster ist im Verhältnis zu der in der Fassadenansicht in Erscheinung tretenden Dachfläche auf höchstens $\frac{1}{4}$ beschränkt.



Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster Art. 26

³ Technisch notwendige Bauteile und Anlagen wie zum Beispiel Treppenhäuser, Liftschächte, Fassadenabschlüsse (Brüstungen) und Kamine sowie Antennen, Solarzellen und Sonnenkollektoren sind so in die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung zu integrieren, dass das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird. Solarzellen und Sonnenkollektoren dürfen auf die Umgebung nicht reflektierend wirken.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

BauG

Art. 52

Art. 93

Sicherheit

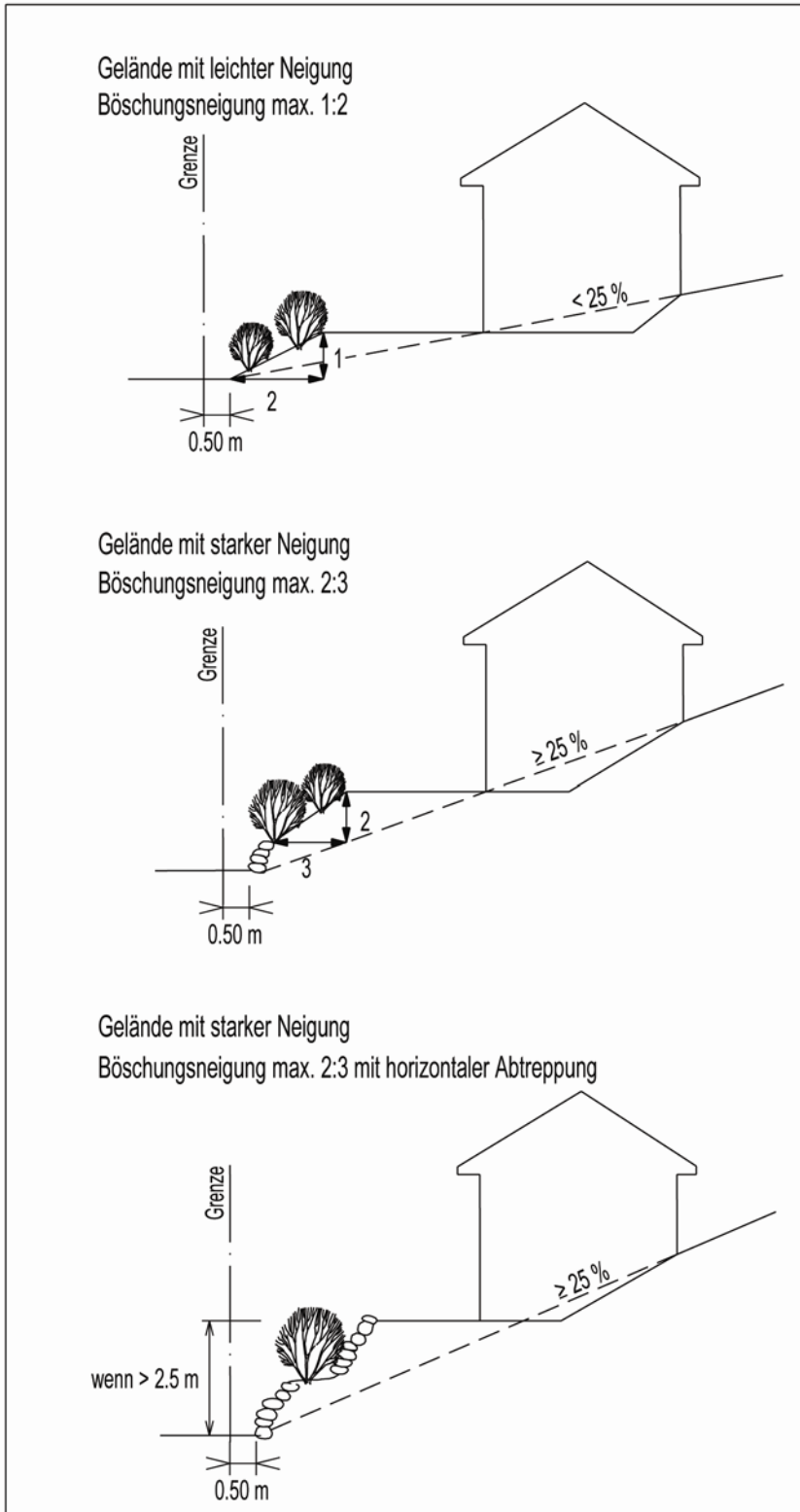
Verunstaltungsverbot

Art. 27 Umgebungsgestaltung

Die maximale Böschungsneigung darf im Gelände mit leichter Neigung 1:2, in steilem Gelände ab 25 % Neigung 2:3 nicht übersteigen. Böschungshöhen von über 2,50 m sind durch horizontale Abtreppungen zu unterbrechen. Die Böschungskanten haben einen Abstand von 0,50 m zur Grenze des Nachbargrundstückes aufzuweisen und sind abzurunden.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

BauG
Art. 75bis Gestaltung



Art. 28 Kinderspielplätze

¹ Die Fläche von Kinderspielplätzen hat mindestens 1/6 der anrechenbaren Wohngeschossfläche der entsprechenden Überbauung zu betragen.

² Sind Ersatzabgaben im Sinne von Art. 74 BauG zu leisten, so betragen diese Fr. 70.-- je fehlenden m² (Zürcher Baukostenindex 2004 = 107,6 Punkte; Basis April 1998). Dieser Betrag verändert sich dem Indexstand entsprechend.

Art. 29 Ausfahrten und Vorplätze

¹ Gegenüber Kantonsstrassen haben Grundstückausfahrten den Normen der VSS zu entsprechen. Vorbehalten bleiben weitergehende Auflagen des kantonalen Strassenkreisinspektorates resp. der Kantonspolizei.

² Soweit die Erfordernisse der Verkehrsicherheit bzw. von Art. 100 StrG keine weitergehenden Anforderungen verlangen, gelten für Ein- und Ausfahrten an Gemeindestrassen folgende Höchst- bzw. Mindestmasse: Sie dürfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen und müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2,50 m weitgehend horizontal verlaufen. Die freie Sicht auf die Strasse ist wenigstens 3.50 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45 a.T. zu gewährleisten. Ausfahrten auf die Strasse sind beidseitig mit Radien von mindestens 3.0 m und, wo ein Trottoir besteht, von mindestens 1.50 m auszurunden.

³ Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,50 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für grössere Fahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern und das Gefälle der Zufahrt angemessen zu reduzieren.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

BauG
Art. 73 Kinderspielplätze

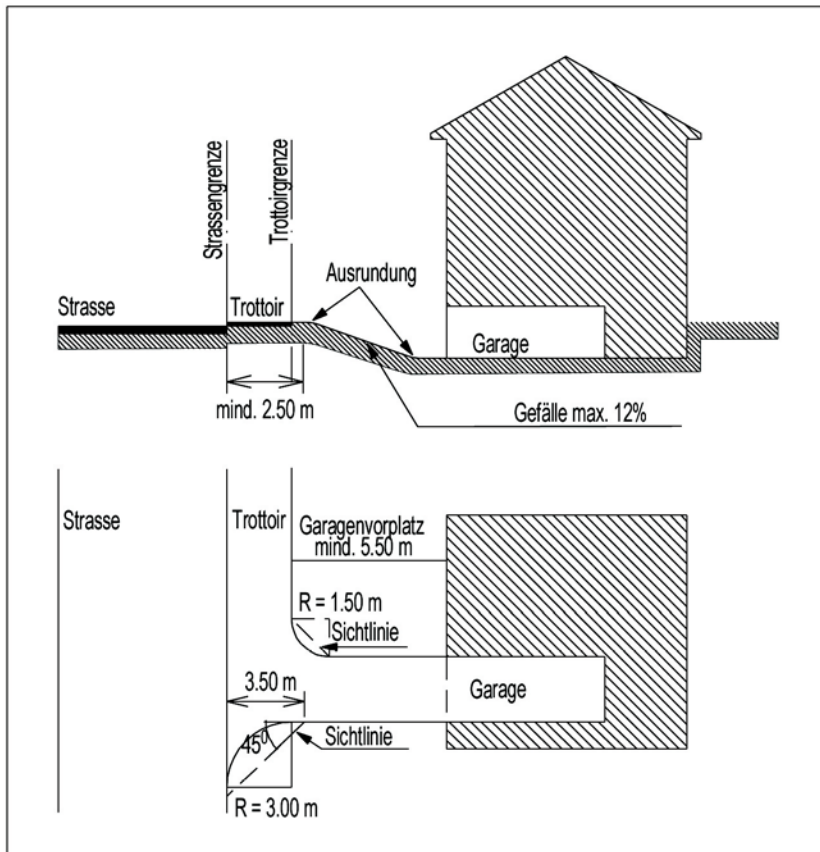
Kant. Richtlinien für Kinderspielplätze

BauG
Art. 71 Verkehr

StrG
Art. 100 Grundsätze
Art. 102 Erlass von Vorschriften
Art. 107 Strassenrand

Schweizernormen (SN) der Vereinigung Schweiz. Strassenfachleute (VSS)

Skizze Seite 24



Ausfahrten gegenüber Gemeindestrassen Art. 29

Art. 30 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen ist der Bauherr verpflichtet, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge nach den folgenden Angaben zu erstellen:

- Einfamilienhäuser: 2 Abstellplätze;
- Mehrfamilienhäuser: 1 Abstellplatz pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber 1 Abstellplatz pro Wohnung;
- Für Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohnungen sind mindestens 20% der erforderlichen Abstellplätze als allgemein zugängliche Besucherparkplätze offen anzulegen. Diese sind als solche zu bezeichnen und für diese Zweckbestimmung zu erhalten.

² Für alle anderen Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze in Anlehnung an die Schweizernormen (SN) der Vereinigung Schweiz. Strassenfachleute (VSS).

³ Zufahrten und Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze für Motorfahrzeuge.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

BauG
Art. 72 Pflicht

Schweizernormen (SN) der Vereinigung Schweiz. Strassenfachleute (VSS)

Art. 31 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

¹ Sofern Ersatzabgaben gemäss Art. 72^{ter} des Baugesetzes zu leisten sind, betragen sie pro fehlenden Abstellplatz Fr. 6'000.

² Die zu leistenden Beiträge sind für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benützbarer Abstellflächen zu verwenden.

³ Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren, die fehlenden Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata ohne Zins zurückerstattet.

Art. 32 Dauerparkieren auf öffentlichem Grund

Motorfahrzeugbesitzer, die über keinen Abstellplatz auf privatem Grund verfügen oder den Nachweis dafür nicht erbringen können, haben eine monatliche Abgabe für das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund zu entrichten. Die Abgabe beträgt Fr. 40.-- pro Monat. Die Entrichtung der Abgabe begründet keinen Anspruch auf einen bestimmten Abstellplatz auf öffentlichem Grund.

V. BAUBEWILLIGUNG

Art. 33 Bewilligungspflicht

¹ Das Errichten, Ändern und der Abbruch von Bauten und Anlagen bedürfen einer Bewilligung.

² Die Baubewilligungspflicht nach Art. 78 BauG wird wie folgt ausgedehnt oder ergänzt:

- a) Aussenreklamen;
- b) Sende- und Empfangsanlagen;
- c) Terrainveränderungen, mit denen das gewachsene Terrain an irgendeiner Stelle um mehr als 1,20 m abgetragen oder aufgefüllt wird, oder die eine Fläche von 100 m² überschreiten.

³ Bauten und Anlagen, die weder die Interessen von Einspracheberechtigten noch wesentliche öffentliche Interessen berühren, können auf Begehren des Baugesuchstellers im Meldeverfahren bewilligt werden. Im Meldeverfahren entfallen die Pflicht zur Visierung sowie das Anzeige- und Auflageverfahren.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

BauG
Art. 72ter Ersatz

StrG
Art. 21 Gesteigerter Gemein-
gebrauch

BauG
Art. 77 Ausnahmbewilligung
Art. 78 Bewilligungspflicht
Art. 79 Abbruchbewilligung
Art. 81 Ordentliches Verfahren
Art. 82bis Vereinfachtes Ver-
fahren
Art. 82ter Meldeverfahren
Art. 87 Baubewilligung
Art. 91 Vorverfahren
Art. 94 Reklamen

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

Art. 34 Baugesuch

¹ Für das Baugesuch ist ein vom Bausekretariat erhältliches Formular zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist, sowie Berechnung Ausnützungsziffer und Parkplatzzahl;
- b) Vom Geometer erstellte, datierte und unterschriebene Grundbuchplankopie (Situationsplan) mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen- Grenz- und Gebäudeabstände, 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, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume und der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens, des neuen Terrainverlaufs bis über die Grundstücksgrenzen sowie des Niveaupunktes in m.ü.M.;
- e) Plan über die Umgebungsgestaltung mit Zugängen, Parkplätzen, Kinderspielplätzen, Terraingestaltung, Bepflanzungen, Böschungen, Kehrtafelplätzen;
- f) Kanalisationseingabe (Angabe Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle);
- g) Eingabe für Tank- und Feuerungsanlagen;
- h) Eingabe für den baulichen Zivilschutz oder entsprechendes Dispensationsgesuch;
- i) Nachweise gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV), Lärmschutzverordnung (LSV) und Energieverordnung (EnV).

² Für kleinere Bauvorhaben kann das Bausekretariat den Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen auf die notwendigen Bestandteile beschränken.

³ Auf Verlangen des Bausekretariats sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben auch Modelle einzureichen. Der Gemeinderat ist befugt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten zulasten der Bauherrschaft Gutachten einzuholen.

⁴ Die Baugesuchsunterlagen sind gemäss den Angaben des Baugesuchsformulars auszufertigen und auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4, einzureichen. Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Schwarz für bestehende, Gelb für abzubrechende und Rot für neue Bauteile.

BauG	
Art. 80	Baugesuch
Art. 81	Bauvisiere

⁵ 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 einzubeziehen.

VI. BAUAUSFÜHRUNG

Art. 35 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

¹ Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

² Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungen (Energie, Wasser, Abwasser, Telefon, Gas, usw.) zu informieren.

³ Änderungen an Vermessungszeichen dürfen nur durch die zuständigen Vermessungsorgane vorgenommen werden. Vermessungszeichen und Kontrollschächte dürfen nicht durch Ablagerungen, Pflanzen, Strassenbeläge, Mauern usw. unsichtbar oder unzugänglich gemacht werden. Bedürfen Vermessungszeichen wegen Grabungen, Auffüllungen oder sonstigen baulichen Veränderungen einer Verlegung oder Entfernung, so ist dem Grundbuchamt zwecks Veranlassung der Änderung rechtzeitig Mitteilung zu machen.

Art. 36 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

¹ Die Benützung der öffentlichen Strassen, Wege und Plätze für die Aufstellung von Maschinen, Kranen und Gerüsten, den Abbruch von Mauern, Grabungen, Lagerung von Baumaterialien usw. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde gestattet. Diese bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens.

² Verkehrsflächen im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Baustellen sind hinreichend abzusperrn, zu markieren und, soweit erforderlich, nachts genügend zu beleuchten. Der Gemeinderat kann eine Einfriedung der Baustellen verlangen.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

BauG
Art. 52 Sicherheit

Verordnung über die Verhütung von
Unfällen bei Bauarbeiten, SUVA-
Vorschriften

StrG
Art. 17ff Strassenbenutzung

³ Beschädigte oder verunreinigte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind nach Weisung der zuständigen Behörde durch den Verursacher umgehend wieder instandzustellen. Wird nicht sofort Abhilfe geschaffen, so kann diese die Massnahmen auf Kosten des Pflichtigen ausführen lassen. Nötige Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) werden ausschliesslich durch die zuständigen Stellen auf Kosten des Verursachers vorgenommen.

Art. 37 Baukontrolle

¹ Der dafür bestimmten Stelle ist zwecks Baukontrolle vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen:

- nach Erstellen des Schnurgerüstes, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten;
- nach Erstellen der Abwasseranlagen, vor dem Eindecken;
- nach Armierung des Schutzraumes;
- beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten;
- vor Inbetriebnahme von Heizungs- und Tankanlagen;
- 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 erfolgt innert nützlicher Frist. Beanstandungen sind der Bauherrschaft bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 38 Gebühren und Auslagen

¹ Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der notwendigen Schriftstücke, Schnurgerüstabnahme usw. (und für den gesteigerten Gemeindegebrauch von öffentlichen Strassen) sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

BauG	
Art. 105ff	Planungszone
Art. 129	Baupolizeiliche Sicherheit
Art. 130	Behebung des rechtswidrigen Zustandes
Art. 131	Ersatzvornahme
Art. 132	Strafbestimmung

² Entstehen durch die Beschaffung weiterer Unterlagen oder durch die Einholung von Expertengutachten im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zusätzliche Aufwendungen, so sind diese durch den Gesuchsteller bzw. die Bauherrschaft zu tragen. Der Gemeinderat kann für solche Aufwendungen Kostenvorschüsse verlangen. Vorbehalten bleibt die Bestimmung des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

Art. 39 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

¹ Das Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft und hebt jenes vom 4. April 1991 mit Ergänzungen vom 12. September 2001 und 9. Januar 2003 auf.

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

Genehmigungsvermerke

Vom Gemeinderat Jonschwil erlassen am: 18. August 2005

GEMEINDERAT JONSCHWIL
Der Gemeindepräsident

Der Gemeinderatsschreiber

Stefan Frei

Pascal Knaus

Öffentlich aufgelegt vom 19. September 2005 bis 18. Oktober 2005

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 13. Januar 2006 bis
11. Februar 2006

Genehmigt am: 25. Oktober 2006

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung

Ulrich Strauss

SACHREGISTER

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
A		
Abbauplan.....		28quater - 34, 58, 95, 105
Abbruchbewilligung.....		76bis, 79
Abbruchverbot		99, 130
Abbruchverfügung		129
Abfallbeseitigung		5, 38, 49, 76bis, 78
Abgrabungen	14.....	78, 93, 95, 109
Ablagerungen		28bis, 93, 95, 96
Abstände: Gebäude-, Grenz-, Strassen-, Gewässer-, Waldabstand	9,20,22,23,24.....	24, 24bis, 56ff
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	30,31,32,33.....	55,72ff,78
Abwasser	35,37.....	5,38,49,76
Alternativenergie		93
Anbauten	19,20,21.....	78
Anmerkung im Grundbuch.....		56,63,99,114,122
Anspruch	32.....	33
Antennen	26.....	78,97
Anwohner	35	
Anzeigepflichten	37	
Anzeigeverfahren.....		28quinquies,32,82ff,
Arbeitsräume	13,14,22,25	
Architektonisches Gestalten	7	
Attikageschoss.....	12	
Aufbauten	26.....	63bis,78
Aufenthaltsräume.....	25	
Auffüllungen.....	35.....	78,93,95,109
Auflageverfahren		
- Planungsinstrumente.....		29
- Baubewilligung		82
Aufschüttungen.....		78,93
Aufsicht	3	
Ausbau Dachgeschoss	9,15.....	77ter
Ausbau Untergeschoss.....	9,13,14.....	56,77ter
Ausfahrten	29.....	71,78
Auskunft	3.....	45
Auslagen	38	
Ausnahmen.....		77
Ausnutzungsziffer	9,34.....	61-63,67
Aussenreklamen	33.....	78
Aussenwände		56,57,60,78
Äussere Einrichtungen.....		94
Ausserhalb der Bauzone		77quinquies,78,87bis
Aussichtsschutz.....		98
Autoabstellplätze	30,31,32,33.....	55,72ff,78
Autofriedhöfe		78,96

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
B		
Bachabstand.....	24.....	59
Badezimmer.....	25	
Balkone	21	
Barauslagen.....	38	
Bauabfälle.....	.....	76bis,95
Bauabstand.....	.....	<u>56ff</u>
Bauanzeigen.....	.....	82
Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen....	36	
Bauaufsicht.....	3	
Baubeginn.....	.....	89
Bauberatung	3.....	45
Baubescheid .....	.....	84,86
Baubeschrieb.....	34	
Baubewilligung.....	.....	78,87ff
Bauermittlungsgesuch .....	.....	91,92
Bauflucht .....	.....	<u>24,56</u>
Baugerüste	36.....	52
Baugesuch.....	34.....	80-82ter,87
Bauherr	30,34,37,38	
Bauhöhe	9.....	<u>60,66,67</u>
Baukommission	3	
Baukontrollen.....	37,38.....	130
Baulandumlegungen.....	.....	109-117
Bauleitung.....	37	
Bauliche Entwicklung.....	2.....	4,21
Baulinien	22,23.....	23, <u>24</u> ,56
Baumassenziffer .....	.....	63bis,77bis
Bäume .....	.....	98
Baureglement	4,39.....	6,7, <u>8</u> ,9,34
Baureife .....	.....	49
Bauschutt .....	.....	93,95
Bausekretariat.....	3,5,34	
Bausperre .....	.....	105-108bis
Baustruktur	10	
Bauteile, technische.....	12,26.....	63bis
Bauten an die Grenze.....	22	
Bauten unter Terrain.....	16.....	56,78
Bauvisiere .....	.....	81
Bauvolumen.....	16.....	63bis
Bauweise (offene oder geschlossene).....	34	
Bauzonen	8,9.....	10-21
Beanstandungen.....	37.....	130,131
Behandlungsfristen .....	.....	3bis
Behinderte .....	.....	55
Beiträge	31.....	28sexies,47,51, 74,100,103
Bekanntgabe des Baugesuches .....	.....	82

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Beleuchtung.....	25	
Belichtung.....	25.....	53
Belüftung.....	25.....	53
Benützung von öffentlichem Grund.....	36	
Bepflanzungen.....	10,34.....	75bis,99
Berechnungen.....	12,34.....	62,63
Besonnungen.....	.....	53
Bestandesgarantie.....	.....	77bis-77quinquies
Besucherparkplätze.....	30	
Betriebe, störende.....	.....	12-15
Bewilligungspflicht.....	33.....	78
Bezug der Bauten.....	37	
Bodenflächen.....	25,34	
Bonus.....	9,11.....	27
Böschungen.....	27,34	
Brandmauern.....	.....	57
Brüstungen.....	12,17,26	
Bruttogeschossfläche.....	.....	61
Bussen.....	.....	132

C

Campingplätze.....	18bis,78
--------------------	-------	----------

D

Dachaufbauten, -einschnitte.....	26.....	78
Dachfläche, in Erscheinung tretende.....	26	
Dachflächenfenster.....	26,33	
Dachform.....	10	
Dachgeschoss.....	9,12,15.....	61
Dachgeschossausbau.....	9,15.....	77ter
Dachgestaltung.....	.....	78
Dachneigung.....	.....
Dachraum.....	12	
Dachvorsprung.....	.....
Dauer der Bewilligung.....	.....	88
Dauerparkieren.....	32	
Dauerschatten.....	.....	69
Deponie, -plan.....	4,5.....	28bis-34,50,58 95,105,108bis
Detailpläne.....	34	

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
E		
Eigentumsbeschränkung, öffentlich-rechtliche	5.....	132
Einfamilienhauszone.....	8.....	11
Einfriedung an Strassen	36.....	24,78
Einkaufszentren .....	.....	69bis
Einordnung	7	
Einsichtnahme	5	
Einsprachen.....	.....	29ff,83-86
Einstellräume .....	.....	78
Einstellung oder Entfernung störender Betriebe .....	.....	129ff
Einwirkungen, erhebliche, schädliche.....	7.....	78
Elementarereignisse .....	.....	5,52,129
Emissionserklärung	34	
Empfindlichkeitsstufen	9	
Energieanlagen.....	.....	78,93
Energieversorgung	4.....	5,38,49,76
Enteignung.....	.....	28,90,100, 111quater
Entschädigung .....	.....	24,76,111quater, 115
Entwässerungsanlagen .....	.....	5,49,76
Erholung .....	.....	5,16-18bis,28octies, 38,69bis
Erker	21.....	78
Erlass der Richtpläne.....	5	
Erneuerung .....	.....	24,77-78
Erosion .....	.....	59
Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	31	
Ersatzvornahme.....	36.....	131
Erschliessungen	4,29,30.....	22,23,49-51
Erschliessungsprogramm	4.....	50
Erstellung Abstellplätze	30.....	72
Erstwohnungsanteil .....	.....	28novies
Erweiterung.....	.....	72,77-78
Expertengutachten.....	38	
F		
Fahrbahngrenze	29	
Fahrzeuge, grössere.....	29	
Fassadenänderungen.....	33,34.....	78
Fassadenflucht	12	
Fassadenpläne	34	
Feldgehölz .....	.....	98,102bis
Fensterflächen.....	25,34.....	53
Ferienhäuser.....	.....	50

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Fertigstellung	37	
Feuerpolizeiliche Vorschriften.....	22	
Feuerstätten.....	34,37.....	57,77
Firmenschilder .....	.....	78,94
Firsthöhe	9,18,21.....	67
Firstrichtung .....	.....
Flachdächer	12,17	
Flächenausgleich.....	20.....	65
Form des Baugesuches.....	34.....	80
Formate der Baupläne	34	
Formulare	34	
Forstwirtschaftliche Bauten.....	.....	20,21,58,67,78
Freibäder .....	.....	17,18,18bis,53
Freihaltung von Flächen	8.....	17
Freiräume	10	
Freitreppen	21	
Freizeitanlagen .....	.....	69bis
Fremdenverkehr .....	.....	16,38
Fristen, Genehmigungsverfahren .....	.....	3bis
Fusswege	4,34	

G

Garagen	29.....	78
Garagenvorplätze	29,30.....	71
Garagenzufahrten.....	29,30.....	49,71
Gaststätten .....	.....	15
Gebäudeabstände	9,22,34.....	57,67,69
Gebäudegrundfläche	21	
Gebäudehöhe	9,17,21.....	60,66,67
Gebäudelänge	9,19,20,22.....	65,67
Gebäudetiefe .....	.....	67
Gebäudeunterhalt .....	.....	52,129
Gebühren	38	
Gefälle	29,34	
Gefangene Räume	25	
Geländeveränderung .....	.....	78,79,93ff
Geltungsbereich.....	1.....	1
Geltungsdauer .....	.....	88
Gemeindestrassen. -wege	23	
Gemeingebrauch	32,38	
Gemeinschaftsantennen.....	26	
Gemeinschaftsräume.....	.....	61,73
Genehmigung	39.....	3bis,31
Geometer	34	
Gesamtwirkung, gute.....	.....	94
Geschlossene Bauweise	34	
Geschossflächen	9.....	61

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Geschosse	8,9,12,34	66,68,69
Gestaltung .....	.....	28,52-53,69 69bis,77
Gestaltungsplan	4,5	6,28,28sexies- 28octies
Gesundheitspolizeiliche Vorschriften	25	53,129ff
Gewässer, eingedolt	24	59
Gewässerabstand	24	59
Gewässeröffnungsprojekt .....	.....	59
Gewässerschutz .....	.....	17
Gewerbe-Industriezone	8,9	10,13
Grabarbeiten	35	
Grenzabstände	9,20,22,34	56,57,65, 67,69
Grenzbau	22	56
Grenzvereinigungen .....	.....	6,118-122
Gruben .....	.....	78,95,109
Grundbuchplankopie	34	
Grundfläche	21,22	
Grundrisse	34	
Grundstücksteilung .....	.....	56,62-64
Grundwasserschutz	8	17
Grünflächen, Grünzone	8,9	10,17,38,51, 75bis,99
Gutachten	34,38	

H

Haftpflicht .....	.....	129ff
Hanglage	13	
Hauptbauten	22	
Hauptfassaden	22	
Haustechnik .....	.....	78
Hecken .....	.....	102bis
Heimatschutz .....	.....	5,15,93-103
Hochhäuser .....	.....	69
Hochwasser .....	.....	59
Hofzufahrten	29,30	49,71
Höhe der Räume	25	
Höhenlage, -angaben .....	.....	25
Höhere Häuser .....	.....	68
Hotels .....	.....	16
Hygienevorschriften	25	53,77

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
I/J		
Immissionen.....		14
Industriezone	8,9.....	13,14
Infrastruktur.....	5.....	5
Inkrafttreten Baureglement	39	
Innenliegende Räume.....		53
Innere Veränderungen.....		78
Instandstellung.....	36.....	100,129ff
Intensiverholungszone.....		10,18bis,28octies
Interne Erschliessung		22,23,49-51
Isolation		53
Jugendliche.....	7.....	73bis
K		
Kamine	26,37.....	63bis,78
Kanalisationseingabe.....	34	
Kantonale Planung		3,5,40-45,108bis
Kantonsstrassen	21,22,23,29.....	78
Kehrichtbeseitigung		5,38,49
Kellerraum	25	
Kernzonen	8,9.....	10,15,99
Kiesgruben.....		28quater,78,93, 95,109
Kinderspielplätze	28.....	51,73-75
Kirchen		18,55
Kleinbauten.....		78
Kleinsiedlungen		16bis
Kniestock	12,15	
Konstruktion.....		52ff,129
Kontrollen	37,38.....	130
Koordination der Planungsmassnahmen		3,41
Kosten für Sondernutzungspläne		28sexies
Küchen	25	
Kulturobjekte.....	4	
Kurbetrieb		16
L		
Läden	25	
Lagerplätze.....		61,78,96
Landfläche		61,64
Landschaftsbild.....	26	
Landschaftsplan.....	4.....	5

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Landschaftsschutz		5,15,77, <u>98-103</u>
Landumlegung		109-117
Landwirtschaftliche Bauten	10.....	<u>20,21,78</u>
Landwirtschaftszone	8,9.....	<u>10,20</u>
Lärm		<u>53</u>
Lärmschutz		53
Lärmschutzverordnung	9,34	
Lebensgrundlage, schutzwürdige		98
Lebensräume, naturnahe	7	
Leitungen, unterirdische	35	
Lichteinfallwinkel	25	
Lichtreklamen		78, <u>94</u>
Lichtschächte	25	
Lifanlagen	12,26.....	61,78
Luftreinigung	34	
Luftschutzeingabe	34	
Luftschutzkeller	37	

M

Markierungslinien		24bis,56
Maschinen, übermässig störende	35	
Mässig störende Betriebe	10.....	<u>12,13,15</u>
Materialien	26,34	
Mauern	35,36.....	78
Mehrausnutzung	11.....	27
Mehrfachnutzung	7	
Mehrfamilienhäuser	25,30	
Mehrhöhenzuschlag		66
Mehrlängenzuschlag	20.....	65
Meldepflichten	37	
Meldeverfahren	33.....	82ter
Mindestabstände	23	
Mindestmasse	25	
Mischung von Nutzungsarten		28septies
Mitwirkung	6,24.....	35,37,45
Modelle	34	
Motorfahrzeugabstellplätze	30,31,32,34.....	51,55, <u>72ff,78</u>

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
N		
Nachbarbauten	22.....	56,57
Nachkontrolle	37.....	
Naturnaher Lebensraum	7.....	
Naturobjekte	4.....	5
Naturschutz .....	.....	15,93-103
Nebenbauten	21,22.....	78
Nichtstörende Betriebe .....	.....	11
Niveaupunkt.....	12,17,18,34.....	25,60,63bis
O		
Offenlegung von Gewässern .....	.....	59
Öffentliche Bauten und Anlagen	36.....	10,15,18,38, 50,109, 110,111-111quater
Öffentliche Einrichtungen an und vor Gebäuden	36.....	51,76,
Öffentliche Gewässer	24.....	59
Öffentlicher Raum, Grund	7,32.....	
Öffentlichkeit	6.....	
Ölfeuerungsanlagen	34.....	
Ökologischer Ausgleich .....	.....	102bis,103
Originalpläne.....	5.....	
Ortsgestaltung, Ortsbildschutz.....	10,26.....	15,77,93-95,97,98- 101,103
Ortskern .....	.....	10,15
Ortsplanung	4,5,6.....	2,4-34,41,44, 69bis,108bis
P		
Parkierungsanlagen.....	30,32,34.....	51
Parzellenfläche, anrechenbar .....	.....	61-64
Parzellierung, unzweckmässige .....	.....	109ff
Pflicht zur Einreichung eines Baugesuches.....	34.....	78
Plangenehmigungsverfahren .....	.....	31,78-92
Planungsamt.....	.....	45
Planungsinstrument	4.....	
Planungszone .....	.....	105ff
Projektierung, Grundsätze	7.....	
Provisorische Bauten .....	.....	78

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
R		
Radwege	4	
Raumhöhe	25	
Rechtsschutz, Rechtsmittel		29-30bis,69bis,83-86, 89,90,108,108bis, 110ter,116,122
Rechtswirkung	5	34,44
Referendum, fakultativ	39	30
Regelbauvorschriften	9	9,77bis,77quater
Regionalplanung		2,3,35-41,45,47,48
Reklameanlagen	33	78,94
Rekurs		30,30bis,84,100
Revers		62,63
Revision der Richtpläne	6	
Richtpläne	4,5,6	5
S		
Schadenersatz		85
Schallisolation		53
Schallschutz		53
Schatten		69
Scheunen		78
Schlafräume	13,14,22,25	
Schnittpläne	34	
Schnurgerüst	37	
Schulhäuser		18,75bis,78
Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	35	
Schutzgegenstände, -gebiete		<u>98</u> ,100,103
Schutzumfang		98,99
Schutz vor störenden Einwirkungen	35	52,129
Schutzverordnungen	4,5	29-34,98ff
Schutzvorkehrungen	35	52,129
Schweineeställe		<u>20</u> ,78
Schwimmbäder		17,18,18bis
Sende- und Empfangsanlagen	33	78
Sicherheitsvorschriften	35,36	52,129
Sicht, freie	29	
Siedlungsplan	4	5
Siloanlagen		78
Skisport		10,19
Sohlentiefe	24	
Sondernutzungspläne		22ff
Sonnenkollektoren	26	
Sonnenschutz	21,22	
Spielplätze	28,34	51, <u>73</u> -75
Spielräume	25	
Sportanlagen		17,18,18bis,55

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Staatsbeiträge.....		47,48,103
Stallungen.....		<u>20</u> ,78
Stand der Erschliessung.....	4	
Stockwerk.....	12.....	24
Störende Betriebe.....		12,14
Strafbestimmungen.....		132
Strassenabstände.....	23,34.....	23, <u>24</u> ,56
Strassenbeleuchtung.....		76
Strassenbenützer.....	35	
Strassenschilder und -nummern.....		76
Stützmauern.....		78
Subsidiäre Regelung.....		67

T

Tankanlagen, -raum.....	34.....	78
Teilung eines Grundstückes.....		56,62-64
Terrain, gewachsenes.....	16,33	
Terrainveränderungen, -verlauf.....	13,33,34.....	78,79,93ff
Transportanlagen.....		78
Treppen.....	21,25	
Treppenhäuser.....	12,26.....	61
Trinkwasser.....		49
Trockenheit.....		53
Trottoirabstände.....	23,29.....	23, <u>24</u> ,56

U

Überbauungspläne.....	4,5,9.....	6,22-27
Überörtliche Bedeutung.....		69bis
Ufergehölze.....		98
Umbauten.....	34.....	78
Umgebungsgestaltung.....	27,34.....	71-75bis
Umweltschutz.....		1
Untergeschoss.....	12	
Untergeschossausbau.....	9,13,14.....	56,77ter
Unterhalt.....		24,52,53,129ff
Unterirdische Bauten.....	16,19,35.....	56
Unternehmer.....	35	
Unter Terrain.....	16	

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
V		
Veränderungen, Innere.....		78
Verantwortlichkeit	35,36.....	129ff
Verbindlichkeit von Planungsinstrumenten	5.....	34,44
Vereinfachtes Verfahren		82bis
Verkehrsabwicklung.....		71
Verkehrsplan.....	4.....	5
Vermessungszeichen	35	
Veröffentlichung der Baugesuche.....		82
Versorgung, ausreichende.....		49
Verwaltungszwang.....		129ff
Visiere		81
Vollgeschoss.....	9,12,13,14.....	69
Vollzug des Baureglementes	39.....	8
Vorbauten	21,22.....	78
Vorbehalt kant. u. eidg. Recht	1	
Vordächer	21.....	78
Vorgärten	10.....	24,73-75bis
Vorplätze	29,30.....	24,73-75bis
Vorsorge	7	

W		
Waldabstand.....	24.....	58
Wärme- und Schallschutz.....		53
Wasserversorgung.....	4.....	5
WC	25	
Wegabstand.....	23,34	
Weilerzone.....	8,9,10.....	10,16bis
Werkleitungen.....	35.....	5,38,49,76
Werkstätten.....	25.....	77bis
Wiederaufbau		77quinquies
Wintergarten		61
Wohnbauten	9	
Wohnflächen.....		61
Wohnräume	13,14,22,25	
Wohnungsbau.....		55bis
Wohnwagen.....		78
Wohnzonen.....	8,9.....	10,11
Wohn- und Gewerbezone.....	8,9.....	10,12,13

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Z		
Zeltplätze		18bis,78
Zivilschutz, baulicher	34	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	8,9.....	10,18
Zoneneinteilung	8.....	9-21
Zonenfremde Bauten		77quater,77quinquies
Zonenplan.....	4,5.....	6,7,9,10,28septies- 34,140
Zufahrtsstrassen	29,30,34	
Zusammenbau.....	22	
Zusammenbauen über die Grenze	22.....	56
Zuständigkeit	3.....	2,3
Zustimmung, schriftlich	22	
Zweckänderung		72,77bis,77quinquies, 78
Zweckerhaltung		75
Zweckmässige Nutzung.....	2.....	4