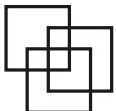




GEMEINDE LICHTENSTEIG
KANTON ST.GALLEN

BAUREGLEMENT



THEO STIERLI + PARTNER AG
RAUM- UND UMWELTPLANUNG

Toggenburgerstrasse 67 9500 Wil
Tel. 071/913'90'40 Fax. 071/913'90'45

16. Dezember 2004

BE04STR/Lich_BauR.DOC

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	4
Art. 1 Geltungsbereich	4
Art. 2 Vorbehalt kantonalen und eidgenössischen Rechts	4
Art. 3 Zuständigkeit Gemeinderat/Kommissionen	4
2 PLANUNGSMITTEL	5
Art. 4 Planungsmittel.....	5
Art. 5 Richtplan	5
Art. 6 Erlass und Revision des Richtplanes.....	5
Art. 7 Einsichtnahme.....	6
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.....	8
Art. 12 Grünzonen G (GF,GE, GS, GGS)	8
Art. 13 Übriges Gemeindegebiet ÜG.....	9
4 BAUVORSCHRIFTEN	9
4.1 UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN	9
Art. 14 Besondere Bauweise, Mehrausnützung	9
Art. 15 Offene Bauweise/geschlossene Bauweise TE.....	10
4.2 MESSWEISE UND DEFINITIONEN	11
Art. 16 Kleiner und grosser Grenzabstand/Gebäudeabstand TE.....	11
Art. 17 Gebäudelänge TE	11
Art. 18 Gebäudehöhe, Firsthöhe TE	11
Art. 19 Berechnung der Geschoszahl TE	12
Art. 20 Strassenabstände TE	12
Art. 21 Waldabstand TE.....	13
Art. 22 Gewässerabstand TE	13
Art. 23 Anbauten, Nebenbauten, Kleinbauten TE.....	13
Art. 24 Vorbauten/punktuell abgestützte Balkone TE	14
Art. 25 Unterirdische Bauten TE.....	14

Art. 26	Dachaufbauten und -einschnitte, Dachgestaltung TE	15
Art. 27	Technisch bedingte Dachaufbauten; Sonnenkollektoren; Antennenanlagen	15
4.3	VORSCHRIFTEN ZU VERKEHR UND UMGEBUNG	16
Art. 28	Abstellflächen für Motorfahrzeuge	16
Art. 29	Garage- und Hofzufahrten, Garagenvorplätze TE	17
Art. 30	Kinderspielplätze	17
Art. 31	Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen TE	18
4.4	KONSTRUKTION UND GESTALTUNG DER BAUTEN, HYGIENVOSCHRIFTEN	18
Art. 32	Mindestmasse	18
Art. 33	Besonnung, Belüftung und Belichtung	19
5	BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE	20
Art. 34	Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	20
Art. 35	Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	20
Art. 36	Bezug von Bauten	21
Art. 37	Baukontrolle	21
6	VERFAHRENSVORSCHRIFTEN	22
Art. 38	Bewilligungspflicht	22
Art. 39	Form des Baugesuches	23
Art. 40	Bauvisiere (ordentliches Verfahren)	25
Art. 41	Geltungsdauer	25
7	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	26
Art. 42	Gebühren und Auslagen	26
Art. 43	Inkrafttreten	26
Art. 44	Übergangsbestimmungen	26
Stichwortregister		Anhang 1
Technische Erläuterungen		Anhang 2

* Wo im Titel von Reglementsartikeln "TE" steht, werden wichtige Bestimmungen im Anhang mit grafischen Darstellungen oder Beispielen erläutert. Rechtlich massgebend sind jedoch die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und des Baureglementes.

Präambel: Die Bestimmungen des Ortsbildschutzes, des Kulturgüter-Einzelobjektschutzes und des Umgebungsschutzes sowie jene für die Kernzonen A und B sind **nicht** Gegenstand der aktuellen Ortsplanungsrevision.

Die im Landwirtschaftszonenplan vom 16. März 1978 bezeichneten Schutzgegenstände sowie die Schutz- und die Kernzonenvorschriften (gemäss Art. 55 bis Art. 77 Baureglement vom 16. März 1978) behalten ihre Rechtswirkung.

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Lichtensteig. Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften für die Altstadt gemäss Altstadtverordnung.

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 Gemeinderat/Kommissionen

1 Die Ortsplanung und die Aufsicht über deren Vollzug, die Baupolizei und das Bewilligungsverfahren nach Strassengesetz sind Aufgaben des Gemeinderates. Er erlässt die ortsplanerischen Instrumente, ist verantwortlich für die ortsbauliche Gestaltung, koordiniert die Verfahren und kann Ausnahmegewilligungen im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung erteilen.

2 Der Gemeinderat kann für die Vorbereitung von speziellen Geschäften zusätzliche Kommissionen einsetzen. Er erlässt Richtlinien für die Tätigkeit dieser Kommissionen und der Bauverwaltung.

2 PLANUNGSMITTEL

Art. 4 Planungsmittel

- 1 Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement, der Zonenplan, der Überbauungsplan, der Gestaltungsplan, Deponie- und Abbaupläne, die Schutzverordnung sowie der Richtplan mit dem Stand der Erschliessung als Planungsmittel.
- 2 Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Deponie- und Abbaupläne, Schutzverordnung und Baureglement sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen für jedermann verbindlich.
- 3 Der Richtplan ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

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. Er gibt aufgrund des Bestehenden und Voraussehbaren Aufschluss, insbesondere über den Stand der Erschliessung, über die wichtigsten Verkehrsanlagen, über die künftigen Bauzonen und die Landwirtschaftsgebiete, über die Anlagen der Energie- und Wasserversorgung, der Abwasser- und Abfallbeseitigung sowie über die Erholungsräume, die zu schützenden Landschaften, Natur- und Kulturobjekte.

Art. 6 Erlass und Revision des Richtplanes

- 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, kann der Richtplan geändert werden. Für die Änderung gilt das gleiche Verfahren wie für die Aufstellung.

Art. 7 Einsichtnahme

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

3 ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 8 Zoneneinteilung

1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zonenarten	Abkürzungen
- Kernzone A Altstadtzone	KA
- Kernzone B Vorstadtzone	KB
- Wohnzone 3 Vollgeschosse	W3
- Wohnzone 2 Vollgeschosse	W2
- Wohnzone f. Ein- u. Zweifamilienhäuser 2 Vollgeschosse	WE
- Wohn-Gewerbe-Zone 3 Vollgeschosse	WG3
- Wohn-Gewerbe-Zone 2 Vollgeschosse	WG2
- Gewerbe-Industrie-Zonen	GI A und GI B
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe
- Grünzonen	G (GF, GE, GS, GGS)
- Landwirtschaftszone	L
- Übriges Gemeindegebiet (inkl. Verkehrsfläche)	ÜG

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.

(Masstabelle)

Regelbauweise Masstabelle Baureglement Lichtensteig

Tabelle der Regelbauvorschriften	Kernzonen			Wohnzonen			Wohn- und Gewerbezonon		Industr.-Zone	Gewerbe-Industr.Z.	Zone f. Oe B+ A	Grünzone (GF+ GSFE)	Landw. Z /UeG
	KA	KB		W3	W2	WE	WG3	WG2					
Zahl der Vollgeschosse max.	gemäss besonderen Bestimmungen "Altstadt-Zonen"			3	2	2	3	2				1	2 (11)
Ausnützungsziffer max.				0.60	0.40	0.35	0.60	0.45	(2)	0.60			
Grosser Grenzabstand mind. [m]	10.0	8.0	8.0	10.0	8.0		10.0	8.0	(3)	(3)	(3)	(3)	5.0 (3)
Kleiner Grenzabstand mind. [m]	5.0	5.0	4.0	5.0	5.0		5.0	5.0	(4)	(4)	(4)	(4)	10.0 (4)
Gebäudeabstand Grundstück intern mind. [m]													
Gebäuelänge max. [m]	36.0 (7)	30.0 (6)	24.0 (6)	36.0 (7)	30.0 (6)	18.0 (5)	36.0 (7)	30.0 (7)	100.0	5.0	5.0	5.0	6.0
Gebäudetiefe max. [m]							20.0	20.0					
Gebäudehöhe max. [m]	10.0	7.5	6.5	10.0	7.5		10.0	7.5	11.0	11.0			9.0
Firsthöhe max. [m]	14.0	12.0	11.0	14.0	12.0		14.0	12.0	14.0	14.0			13.0
Ausbau des Dachgeschosses				gestattet			gestattet		gestattet	gestattet	gestattet		gestattet (11)
Ausbau des Untergeschosses				gestattet			beschränkt (9)		beschr. (9)	beschr. (9)	gestattet		gestattet (11)
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II	II	II	III	III		III	III	IV	III	II	II	III (10)

noch nicht in Revision genommen

EX TA 01 STR/L/BauR.Mass

Fussnotenerklärung:

- 1 für Doppel-, Reihen und Terrassenhäuser
- 2 für Bauten mit gewerblich genutztem Anteil von mind. 30 % der anrechenbaren Geschossfläche
- 3 allseitig gleicher Grenzabstand (unter Vorbehalt von Art. 10 Abs. 2)
- 4 gegenüber Grundstücken in Wohn- Gewerbe-Zonen im Mass der Gebäudehöhe, mindestens aber 10.0 m (unter Vorbehalt von Art.10 Abs.2)
- 5 für Einzelbauten
- 6 für Doppel-, Reihen- und Terrassenbauten
- 7 optisch wirksame Staffelung bei mehr als 30.0 m GL, mindestens aber 2.0 m
- 8 optisch wirksame Staffelung bei mehr als 40.0 m GL, mindestens aber 3.0 m
- 9 Ausbau der ganzen Vollgeschossfläche zulässig, jedoch nur für gewerbliche Zwecke
- 10 für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen
- 11 für zugelassene Wohnbauten

Art. 10 Ergänzende Vorschriften zu den Bauzonen

1 In den Industrie- und Gewerbe-Industriezonen I und GI können für Bauten oder bauliche Anlagen, welche bei ausserordentlichen Ereignissen den Menschen und seine natürliche Umwelt schwer schädigen können, oder für Betriebe, welche der Störfallverordnung unterstehen, nach Massgabe der Risikofaktoren grössere Grenzabstände festgelegt werden.

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. Anlagen und Bauteile sind in dunklen Farben zu halten.

2 Auf freistehenden Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Mit solchen Bauten zusammengebaute Nebentrakte dürfen auch Pultdächer aufweisen, sofern die niedrige Gebäudeseite vom Hauptbau abgewandt steht.

Art. 12 Grünzonen G (GF,GE, GS, GGS)

1 Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes (GF), der Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen (GE), der Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 des Baugesetzes (GS) sowie des Grundwasserschutzes (GGS) 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. lit. a und b BauG, wenn der Zweck der Zone nicht beeinträchtigt wird.

3 Die im Zonenplan besonders bezeichneten Grünzonen dienen den folgenden Zwecken:

- GF** Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere zwecks Gliederung des Siedlungsgebietes
gem. Art 17 Abs.1 lit. a BauG
- GE** Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen
gem. Art 17 Abs.1 lit. b BauG
- GS** Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 des Baugesetzes gem. Art 17 Abs.1 lit. c BauG; insbesondere auch für Landschafts- und Naturschutz-Zwecke sowie zur Freihaltung des Thurferraumes im Bereich des Siedlungsgebietes
- GGS** Sicherung von Grundwasserschutzzonen oder Grundwasserschutzzonen
gem. Art 17 Abs.1 lit. d BauG

Art. 13 Übriges Gemeindegebiet ÜG

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

4 BAUVORSCHRIFTEN

4.1 UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 14 Besondere Bauweise, Mehrausnützung

1 Für die Ueberbauung 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, usw.);
- c) Vermehrte und gut gestaltete Grünflächen;
- d) Attraktiv und verkehrssicher geführte Fussgänger- und Radwegverbindungen;
- e) Rationelle Erschliessung und Verfügbarkeit der Motorfahrzeugabstellplätze sowie deren Anlage mindestens hälftig unterirdisch;
- f) Gut ausgestattete und gestaltete Kinderspielplätze;
- g) eine optimale Energienutzung, beispielsweise durch den Einsatz erneuerbarer Energien, durch entsprechende Stellung und Gestaltung der Bauten sowie durch eine sparsame

Haustechnik, wobei mindestens die Zielwerte der entsprechenden Normen einzuhalten sind;

- h) Keine erhebliche Beeinträchtigung von Nachbarinteressen;
- i) Die Mindestarealfläche hat in den Wohn- und Wohn-Gewerbe-Zonen zu betragen:
 - für eine Mehrausnützung von 20 %: mind. 6'000 m²
 - für eine Mehrausnützung von 15 %: mind. 5'000 m²
 - für eine Mehrausnützung von 10 %: mind. 4'000 m²
 - bei Flächen unter 4'000 m² werden im Rahmen von Überbauungsplänen keine Mehrausnützungen gewährt;
- k) Berücksichtigung eines richtungsweisenden Überbauungskonzeptes (Mst. mind. 1: 500).

2 Die Bedingungen für eine besondere Bauweise mittels Gestaltungsplan richten sich nach Art. 28 BauG.

Art. 15 Offene Bauweise/geschlossene Bauweise

TE

1 Wo durch einen Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt ausserhalb der Kernzonen offene Bauweise¹. 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.

3 Bei geschlossener Bauweise müssen die Bauten seitlich an die Grenze und in der Regel in die bestehende Gebäudeflucht bzw. an die Baulinie gestellt werden. Seitlich ist eine Brandmauer zu errichten. Vorübergehend freibleibende Brandmauern sind als ordentliche Fassade auszugestalten. Fenster gelten dabei lediglich als Provisorien bis zum Zeitpunkt des Zusammenbauens.

4 Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit offener Bauweise sind die Grenz- und Gebäudeabstände der offenen Bauweise einzuhalten.

¹ Geschlossene Bauweise gilt in den Kernzonen A und B gemäss Art. 62ff. BauR vom 16.03.1978.

4.2 MESSWEISE UND DEFINITIONEN

Art. 16 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 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der zonengemässen Grenzabstände. Er ist auch einzuhalten, wenn zwischen den Bauten eine Parzellengrenze liegt oder eine öffentliche Strasse verläuft. Im übrigen gelten die Abstandsbestimmungen des Strassengesetzes.

Art. 17 Gebäudelänge

TE

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung und wird bestimmt durch die Projektion aller Gebäudeteile auf die Flucht der längsten geraden Fassade. Vorbauten und Anbauten gemäss Art. 23 sind bis zu einer Fassadenverlängerung von insgesamt 6,0 m nicht einzurechnen.

Art. 18 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 Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen Niveaupunkt und der Firstlinie bzw. bei Flachdächern dem höchsten Punkt des Daches (ohne technisch bedingte Dachaufbauten gemäss Art. 27).

Art. 19 Berechnung der Geschosszahl

TE

1 Als Vollgeschoss zählt, was nicht als Unter- oder Dachgeschoss gilt.

2 Als **Untergeschosse** gelten Geschosse, die ab Niveaupunkt bis Oberkant Fussboden des darüberliegenden Geschosses maximal 1,2 m messen und deren Fassadenfläche weniger als zur Hälfte aus dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain ragt.

3 Im Dachraum liegende Geschosse zählen als **Dachgeschosse**, wenn die Kniestockhöhe, gemessen von Oberkant Fussboden bis zur Schnittlinie der Fassade mit der Dachhaut, nicht mehr als 1,2 m beträgt.

Art. 20 Strassenabstände

TE

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

- | | |
|--|-------|
| - an Staatsstrassen | 5,0 m |
| - an Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse | 5,0 m |
| - an Gemeindestrassen 3. Klasse | 3,0 m |
| - an Gemeindewegen | 2,0 m |

2 Für nicht als Wohnräume nutzbare An- und Nebenbauten gelten entlang der Strassen die strassengesetzlichen Mindestabstände. Gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse gilt ein Mindestabstand von 2,0 m.

3 Gemessen wird ab Strassengrenze; wo keine Strassenparzelle ausgeschieden ist, wird ab Strassenrand, oder wenn ein Trottoir vorhanden ist, ab äusserem Trottoirrand gemessen.

4 Die Vorschriften über den Gebäudeabstand (Art. 16) und für Garagenvorplätze (Art. 29) bleiben vorbehalten. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes.

Art. 21 Waldabstand**TE**

Es gelten die baugesetzlichen Mindestabstände gemäss Art. 58 BauG.

Art. 22 Gewässerabstand**TE**

1 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 Zonen-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- oder Abbauplänen nichts anderes bestimmt wird.

2 Gegenüber eingedolten Gewässern im nichtüberbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5 m, plus 1,75 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. die Voraussetzungen von Art. 77. Abs.1 und Abs. 2 erfüllt sind.

Art. 23 Anbauten, Nebenbauten, Kleinbauten**TE**

1 Bauten mit höchstens 3,0 m Gebäude- und 5,0 m Firsthöhe sowie 40,0 m² Gebäudegrundfläche gelten als Anbauten im Sinne dieses Reglementes, wenn sie ein Bauteil des Hauptgebäudes sind; derartige Bauten, die baulich mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind, gelten als Nebenbauten.

2 Für An- und Nebenbauten gelten folgende Sonderbauvorschriften:

- a) Es dürfen nur auf einem Geschoss anrechenbare Geschossflächen angeordnet werden. Zusätzlich darf das Untergeschoss als Einstellraum genutzt werden;
- b) Für An- und Nebenbauten ohne Wohn- und Schlafräume genügt ein verminderter Grenzabstand von 3,0 m;
- c) Der Gebäudeabstand von Nebenbauten ohne Wohn- und Schlafräume gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück muss - vorbehältlich der Bestimmungen der Feuerschutzgesetzgebung - mindestens 4,0 m betragen. Befinden sich in der Nebenbaute gegenüberliegenden Fassade der Hauptbaute für die Belichtung notwendige Fenster (gemäss Art. 33), so ist ein Gebäudeabstand von mindestens 6,0 m einzuhalten;

- d) An- und Nebenbauten mit höchstens je 25,0 m² Gebäudegrundfläche, die keine Wohn- oder Arbeitsräume aufweisen, dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden.

3 Kleinbauten sind An- oder Nebenbauten, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen (wie zum Beispiel überdachte Chemineholz-Lager, Kleintierställe, Gartenhäuschen, etc.) und die weniger als 6.0 m² Gebäudegrundfläche und höchstens 2.8 m Firsthöhe aufweisen. Ihr Mindestgrenzabstand beträgt mit Einverständnis des angrenzenden Nachbarn 0.5 m, ihr Mindestgebäudeabstand 1.0 m. Ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn ist ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

Art. 24 Vorbauten/punktuell abgestützte Balkone

TE

1 Als Vorbauten gelten freitragende Bauteile wie Erker, Balkone, Vordächer, etc.. Feingliedrige, dreiseitig offene Balkon-Konstruktionen dürfen auch abgestützt werden. Vorbauten dürfen nicht mehr als 2,5 m über die Gebäudefassade und höchstens auf der Hälfte der Fassadenlänge mit maximal 1,5 m in den Grenzabstand oder in den Strassenabstand von Gemeindestrassen hineinragen.

2 Bei gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzbauten darf die Vordach-Ausladung nicht mehr als 3,0 m, die Grenz-, Strassen-, Gewässer- oder Waldabstand- bzw. die Baulinienunterschreitung nicht mehr als 1,5 m betragen.

3 Vorbauten sind energetisch dem Stand der Technik entsprechend zu konzipieren.

Art. 25 Unterirdische Bauten

TE

1 Als unterirdisch gilt eine Baute, wenn ihr Niveaupunkt in der Decke oder darüber liegt.

2 Unterirdische Bauten können bis zur Grenze gestellt werden, wenn der anstossende Bauteil innerhalb des ordentlichen kleinen Grenzabstandes vollständig im gewachsenen Terrain liegt und überdeckt ist. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über das Strassenwesen.

Art. 26 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachgestaltung**TE**

1 Dachaufbauten, -einschnitte und liegende Dachflächenfenster haben sich gut in das Gesamtbild des Daches einzufügen; sie dürfen den Charakter des Daches nicht beeinträchtigen. Dachaufbauten dürfen zusammen höchstens 1/2, Dacheinschnitte höchstens 1/3 und die Kombination verschiedener Dachelemente höchstens 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und bis an die Fassadenflucht reichen.

2 Dachflächenfenster sind einzeln klein zu halten und dürfen insgesamt nicht mehr als 8 % der Fläche der entsprechenden Dachseite einnehmen; Wintergärten sind davon ausgenommen. Gegenüber dem First und den Dachkanten haben Dachflächenfenster mindestens einen Abstand von 1,0 m einzuhalten. Die Messweise für die Dachflächenfenster ist das Glaslicht. Die Fenstereinfassung hat in der Farbe des Daches oder in Kupfer 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 1/3 der Länge der zugehörigen Gebäudeseite bis an die Fassadenflucht reichen.

4 Die mittlere Dachneigung darf nicht mehr als 45° betragen.

5 Die Farbgestaltung am Dach hat mit Zurückhaltung zu erfolgen. Spiegelnde oder glänzende Bedachungen oder solche mit grellen Farben oder durchsichtigen Flächen sind im ganzen Gemeindegebiet nicht gestattet. Ausnahmen aufgrund eines die Umgebung berücksichtigenden Farbkonzeptes können bewilligt werden.

Art. 27 Technisch bedingte Dachaufbauten; Sonnenkollektoren; Antennenanlagen

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; sie dürfen nicht spiegeln und müssen sich bezüglich Form, Struktur und Farbgebung in die Dach- und Fassadenfläche einfügen.

3 In der Kernzone A sind äusserlich sichtbare Antennenanlagen nicht gestattet, in der Kernzone B nur, wenn sie vom Strassenraum aus nicht einsehbar sind. In den übrigen Zonen haben sich Aussenantennenanlagen bezüglich Gestaltung, Standort und Farbgebung in die bauliche Umgebung einzufügen.

4 Antennenanlagen auf dem Dach sind unzulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne mit zumutbaren Kosten möglich ist oder auf eine andere Art hinreichende Empfangsverhältnisse erreicht werden können.

4.3 VORSCHRIFTEN ZU VERKEHR UND UMGEBUNG

Art. 28 Abstellflächen für Motorfahrzeuge

1 Es sind die nachstehenden Motorfahrzeugabstellplätze zu erstellen:

- a) 2 Abstell- oder Garagenplätze pro Einfamilienhaus;
- b) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 100,0 m² anrechenbare Wohngeschossfläche in Zwei- und Mehrfamilienhäusern, mindestens aber 1¹/₂ pro Wohnung;
- c) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 50,0 m² anrechenbare Geschäftsgeschossfläche für Dienstleistungs-, Gewerbe- oder Industriebetriebe;
- d) 1 Abstellplatz pro 40,0 m² Ladengeschossfläche (Nettoverkaufsfläche), für Diensträume wie Büros, Vorbereitung, Garderoben etc. gilt lit. c;
- e) 1 Abstellplatz pro 3 Sitzplätze in Gasträumen von Café-, Restaurant- und Hotellokalitäten; für Diensträume wie Lingerie, Küche etc. gilt lit. c;
- f) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 4 Fremdenbetten in Hotels, Gasthäusern, Pensionen und Heimen;
- g) Bei öffentlichen Bauten und Anlagen legt der Gemeinderat die erforderliche Autoabstellplatzzahl entsprechend der Zweckbestimmung im Einzelfall fest. Als Richtwert gilt die VSS-Norm 640'290.

2 Die auf das ganze Gebäude resultierende Anzahl Abstell- oder Garagenplätze ist aufzurunden. Bei aussergewöhnlichen Nutzungen wird die VSS-Norm 640'290 angewandt. Bei Einfamilienhäusern gelten Vorplätze vor Einzel- und Doppelgaragen als Abstellflächen.

3 Bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern kann die zu erstellende Anzahl an Motorfahrzeugabstellplätzen für je 8 in der Nähe des Einganges liegende und festeingerichtete Veloabstellplätze um einen Abstellplatz verringert werden.

5 Lassen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Parkplätzen nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, so sind in angemessener Nähe zum Baugrundstück entsprechend Parkplätze zu beschaffen oder eine Beteiligung am Gemeinschaftsparkhaus Wolfhalden vorzunehmen. Mit grundbuchlicher Sicherung sind auch Mietverträge zulässig.

6 Sind gemäss Art. 72^{ter} BauG Ersatzabgaben zu leisten, so betragen sie pro fehlendem Abstellplatz im ganzen Gemeindegebiet Fr. 6'000.--.

7 Werden fehlende Parkplätze nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren erstellt, wird die dafür geleistete Ersatzabgabe pro Jahr der noch laufenden Frist mit 1/10 der gemäss Abs. 6 einbezahlten Summe zinslos zurückerstattet.

Art. 29 Garage- und Hofzufahrten, Garagenvorplätze

TE

1 Ausfahrten dürfen höchstens 10 Prozent Längsneigung innerhalb 5,0 m ab Strassenrand aufweisen. Ausfahrten auf den öffentlichen Strassenraum sind unter Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer verkehrssicher zu gestalten. Die freie Sicht (Knotensichtweite) auf Strassen und Gehwegen ist in jedem Fall zu gewährleisten.

2 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,5 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.

Art. 30 Kinderspielplätze

1 Als minimale Grösse der gemäss Art. 73 BauG zu erstellenden Kinderspielplätze gilt ein Zehntel der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche. Die Fläche von überdeckten Kinderspielplätzen oder Gemeinschaftsräumen für Kinder im Innern wird doppelt angerechnet; mindestens die Hälfte der Bedarfsfläche ist im Freien zu schaffen.

2 Als grössere Überbauungen im Sinne von Art. 73 Abs. 3 BauG gelten solche mit mehr als 10 Wohneinheiten.

3 Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn in der Nähe geeignete Kinderspielanlagen angeboten werden, die gefahrlos erreicht werden können und deren Benutzung sichergestellt ist.

Art. 31 Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen**TE**

1 Terrainabgrabungen und -auffüllungen von mehr als 1,0 m Höhendifferenz (Total der Abgrabung und Auffüllung) oder 100,0 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 1,5 m Höhe aufzugliedern sowie von unten und oben intensiv zu bepflanzen. Für Steilböschungen mit einem Böschungsverhältnis über 2:3 und mit mehr als 1.5 m Höhendifferenz gilt die selbe Bepflanzungspflicht.

Aus Sicherheitsgründen sind Stützmauern, Einfriedungen und Steilböschungen mind. 0,5 m vom Strassen- resp. Trottoirrand zurückzusetzen.

4.4 KONSTRUKTION UND GESTALTUNG DER BAUTEN, HYGIENE-VORSCHRIFTEN**Art. 32 Mindestmasse**

- 1 **Raumhöhe:** Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:
- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| - Aufenthaltsräume/Arbeitsräume | mind. 2,2 m |
| - Einstell-, Estrich- und Kellerräume | mind. 2,1 m |

Bei nicht waagrechter Decke ist die vorgeschriebene lichte Raumhöhe über mindestens 6,0 m² der Bodenfläche pro Zimmer einzuhalten.

- 2 **Bodenfläche:** Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafzimmern muss mindestens 8,0 m² betragen.
- 3 **Fensterfläche:** Das Rahmenlichtmass der Fensterfläche von Aufenthaltsräumen/Arbeitsräumen muss mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen, ausgenommen sind Küchen.
- 4 **Treppenhäuser:** Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste für Wohnungszugänge muss mindestens betragen:

- In Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in höchstens zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern 0,9 m
- In Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Vollgeschossen 1,2 m

Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern und öffentlichen Gebäuden sind mit Handläufen zu versehen.

- 5 **Brüstungen und Geländer:** Geländer und Brüstungen sind unfallverhindernd zu gestalten. Die lichten Zwischenräume zwischen Geländerstäben dürfen 12 cm nicht übersteigen.

Balkongeländer haben eine Höhe von mind. 1,0 m, Brüstungen von begehbaren Flachdächern eine Höhe von mind. 1.1 m aufzuweisen. Für Brüstungen mit grosser Abschränkungsstiefe kann der Gemeinderat im Rahmen der BfU-Richtlinien geringere Höhen bewilligen.

- 6 **Abstellräume:** Zu jeder Wohnung ist Abstellraum (Reduit, Keller- oder Estrichteil) in der Grösse von 1/10 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 1/25 der anrechenbaren Wohngeschossfläche zu betragen hat.

Art. 33 Besonnung, Belüftung und Belichtung

1 Wohn- und Schlafräume müssen einwandfreie Besonnungsverhältnisse aufweisen. Ausschliesslich nord- oder nordostorientierte Wohnungen sind nicht gestattet.

2 Alle Aufenthaltsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Luft und Licht erhalten. Badezimmer und WC dürfen innenliegend, Läden und Werkstätten auch unterirdisch angeordnet werden, wenn sie einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen.

3 Wohn- und Schlafräume dürfen nicht ausschliesslich über Dachflächenfenster oder Lichtschächte belichtet werden. Für die Ermittlung der Fensterfläche nach Art. 32 Abs. 3 werden sie hälftig angerechnet.

5 BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE

Art. 34 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

1 Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn über das Vorhandensein einer rechtskräftigen Baubewilligung und 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 Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme, dem jeweiligen Stand der Technik angepasste Maschinen und Arbeitsverfahren anzuwenden. 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 Entsorgung der Bauabfälle bereitzustellen.

Art. 35 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 Bauschutt usw. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde gestattet und richtet sich nach Art. 17 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 Die Baubewilligungsbehörde kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Aufbrüche sind frühzeitig zu melden. Aufbrüche und Materialdepots sind hinreichend abzusperren und nachts genügend zu beleuchten. 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, Fernsehkabel, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

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

Art. 36 Bezug von Bauten

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser Zugang vorhanden ist. Ergibt die Kontrolle der Bezugsbereitschaft ein ungenügendes Resultat, so ist der Bezug zu verweigern oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben. Widerrechtlich bezogene Bauten können nach Art. 101 ff. VRP auf Anordnung des Gemeinderates auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.

Art. 37 Baukontrolle

1 Der Baubewilligungsbehörde 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 Isolation vor Zuschalung oder Zumauern der Wände und Decken;
- Nach vollendetem Rohbau des Gebäudes, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten;
- Die Ölfeuerungs- und die Tankanlagen nach Fertigstellung, aber vor Inbetriebnahme;
- Nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

2 Die Baukontrolle durch die Baubewilligungsbehörde oder die von ihr beauftragten Organe hat (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. 38 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 100,0 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) Beleuchtete und unbeleuchtete Aussenreklamen mit insgesamt mehr als 0,5 m² Anichtsfläche, ausgenommen vorübergehende Baureklamen auf Baustellen;
- 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) Seilbahnen, Skilifte 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, insbesondere Sonnenkollektoren, Wärmepumpen und Windgeneratoren;
- t) Neuanlage und Erweiterung von Flugplätzen, Flugfeldern und Helikopterlandeplätzen.

3 Radio-, Fernseh- und Funkantennen sowie Parabolspiegel sind bewilligungspflichtig.

4 Eine verschärfte Bewilligungspflicht besteht für Schutzgebiete und -objekte gemäss Schutzverordnung.

5 Für Bauten und Anlagen, die keine oder nur die Interessen weniger Einspracheberechtigter berühren, gelangt das vereinfachte Verfahren gemäss Art. 82^{bis} BauG zur Anwendung.

6 Für Bauten und Anlagen, die weder die Interessen von Einspracheberechtigten noch wesentliche öffentliche Interessen berühren, gelangt auf Begehren des Baugesuchstellers das Meldeverfahren gemäss Art. 82^{ter} BauG zur Anwendung.

Art. 39 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) Amtliche Grundbuchplankopie mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen,

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 Mauerstärken 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 Niveaupunktes;
- 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 gemäss Kanalisationsreglement mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (Grundriss und Längenprofil nach den Richtlinien des VSA);
- h) Zivilschutz-Eingabe nach gesetzlichen Vorschriften;
- i) Terrain- und Umgebungsgestaltung im Massstab 1:100 oder 1:200;
- j) Angaben nach Art. 34 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung
- k) 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 und innerhalb des Ortsbildschutzbereiches sind die benachbarten Bauten in den Plan, bzw. in ergänzende Beurteilungshilfen gemäss Abs. 3 einzubeziehen.

3 Auf Verlangen der Baubewilligungsbehörde sind Detailpläne, ergänzende Baubeschreibungen, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben Modelle usw. einzureichen. Der Gemeinderat ist auch befugt externe Gutachten auf Kosten des Gesuchstellers einzuholen, wenn besondere Fachkenntnisse zur Sachverhaltsermittlung erforderlich sind und die Gesuchunterlagen nicht abschliessend Aufschluss geben.

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 in dreifacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, mit lichtechten Farben, gefalzt auf das Normalformat A4 (210/297 mm) 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.

6 Für kleine und zugleich unbedeutende Bauvorhaben kann der Gemeinderat die einzureichenden Unterlagen beschränken.

Art. 40 Bauvisiere (ordentliches Verfahren)

1 Bevor das Baugesuch eingereicht wird, sind Visiere aufzustellen, welche Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen.

2 Die Visiere dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Zustimmung des Gemeinderates entfernt werden.

3 Bei Bauten und Anlagen von über 18,0 m Höhe müssen die Visiere die horizontale Ausdehnung sowie an einer Stelle die maximale Höhe bezeichnen.

4 Nach Eintreten der Rechtskraft der Baubewilligung sind die Bauvisiere innert Monatsfrist zu entfernen.

Art. 41 Geltungsdauer

1 Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist nach Eintritt der Rechtskraft begonnen werden.

2 Begonnene Arbeiten müssen ohne erhebliche Unterbrechung zu Ende geführt werden. Bleiben sie länger als ein Jahr eingestellt, so erlischt die Baubewilligung.

3 Die Fristen können auf begründetes, vor Ablauf der Bewilligung eingereichtes Gesuch hin zweimal um je ein Jahr verlängert werden.

4 Die Fristen ruhen während der Rechtshängigkeit von privatrechtlichen Baueinspracheprozessen.

7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 42 Gebühren und Auslagen

1 Für die Behandlung des Baugesuches und die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücken usw. und für den gesteigerten Gemeingebrauch des öffentlichen Grundes sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührenreglementes zu entrichten.

2 An die Kosten von Überbauungs- und Gestaltungsplänen erhebt die Politische Gemeinde Beiträge gemäss Art. 28^{sexies} BauG. Die Grundeigentümer bezahlen je % Mehrausnutzung 5 % der Planungskosten, maximal jedoch 100 %. Die Politische Gemeinde berechnet die Planungskosten nach KBOB-Tarif. Bei mehreren Grundeigentümern gilt für die Kostenverlegung Art. 78 ff. StrG sachgemäss. Die Kostenverteilung regelt der Gemeinderat durch Verfügung oder Vereinbarung.

Art. 43 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 In Kraft bleiben die Bestimmungen von Art. 11, Art. 12 von Art. 59 bis 61 (Schutzbestimmungen) sowie von Art. 62 bis 77 (besondere Kernzonenbestimmungen) des Baureglementes vom 16. März 1978.

3 Unter Vorbehalt von Abs. 2 werden mit Inkrafttreten dieses Baureglementes und des Zonenplanes jene vom 16. März 1978 samt seitherigen Änderungen und Ergänzungen aufgehoben.

Art. 44 Übergangsbestimmungen

Bis zur Revision der besonderen Kernzonenbestimmungen oder bis zum Erlass einer Altstadt- und Kulturgüter- und Ortsbildschutzverordnung bleiben Art. 11, Art. 12 sowie Art. 59 bis Art. 77 des Baureglementes vom 16. März 1978 und die entsprechenden Zonenplan-Eintragungen vom 16. März 1978 in Kraft.

Vom Gemeinderat erlassen am: 20. September 2004

Für den Gemeinderat

Der Stadtpräsident

Der Gemeinderatsschreiber

.....

.....

Öffentliche Auflage vom: 12. Oktober 2004 bis: 10. November 2004

Dem fakultativen Referendum unterstellt

vom: 18. November 2004 bis: 17. Dezember 2004

Das Baudepartement des Kantons St. Gallen hat dieses Baureglement

am: 31. März 2005 genehmigt.

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung

.....

Anhang 1

STICHWORT-REGISTER

zum Baureglement Lichtensteig

Stichwortregister

Stichwort	BauR Art.	BauG Art. (wichtige Querbezüge)
Abbruch	10	79
Abfallplatz	38	
Abgrabung	31	
Ablagerung	35	
Abstellplatz / Abstellfläche für Motorfahrzeuge	28, 38	72ff.
Abstellraum	32	
Abwasser- und Wasserversorgungsanlage	37	
Anbaute, Anbau	17, 23, 38	
Anrechenbare Geschossfläche	28, 30, 32	61
Antennenanlage	27, 38	78/97
Anzeigeverfahren (Baubewilligungs-, Anzeige- und Auf- lageverfahren)		82
Arbeitsraum	23, 32	
Aufbaute	26, 27, 38	78
Aufenthaltsraum	32, 33	
Auffüllung	31	
Aufstellen ausgedienter Motorfahrzeuge	38	78
Aufstellen von Wohnwagen	38	78
Ausnützungsziffer	9, 39	61
Ausrundung	29	
Aussenreklame	38	78
Autoabstellplätze	28	72ff.
Bachabstand	22	59
Badezimmer	33	
Balkon	24	
Bauabort	34	
Bauanzeige	37	
Bauarbeit	34, 35	
Baubeginn	34	
Baubeschrieb	39	
Baubewilligung	41	78ff.
Baubewilligungspflicht	38	78ff.
Baugesuch	40, 42	80ff.
Baukontrolle	34, 37, 42	

Stichwort	BauR Art.	BauG Art. (wichtige Querbezüge)
Bauliche Veränderung	38	78/79
Baulinie	20, 21, 22	
Bauten und Anlagen	12, 13, 38	
Bauvisier	40	81
Bauvorgang	34	
Bauzone	8, 9, 10	
Bearbeitung von Baumaterialien	35	
Belichtung	23, 33	53
Belüftung	33	53
Bepflanzungspflicht	31	75 ^{bis}
Besonnung	33	53
Besucherparkplatz	28	
Betriebsgebäude	11	
Bewilligung (Bau-, Abbruch- etc.)	10, 38, 40, 41	78/79
Bezug von Bauten	36, 37	
Bodenfläche	32, 39	
Böschungsverhältnis	31	
Brüstung	32	
Campingplatz	38	78
Dachaufbaute	18, 26, 27	
Dacheinschnitt	26	
Dachflächenfenster	26, 33	
Dachform, Dachgestaltung	10, 26	
Dachgeschoss	19	
Dachgeschossausbau	9, 27	77 ^{ter}
Dachhaut	19	
Dachneigung	10, 26	
Dachoberkante	18	
Detailplan zum Baugesuch	39	
Doppelgarage	28	
Einfriedung	31, 38	
Einfriedung der Baustelle	35	
Eingedolter Bach	22	59
Einsichtnahme öffentliche	7	
Einstellraum	32	

Stichwort	BauR Art.	BauG Art. (wichtige Querbezüge)
Einzelbaute	9	
Einzelgarage	28, 29	
Empfindlichkeitsstufe Lärm	9	
Energienutzung	14	
Energieverwendung	39	
Entsorgung von Bauabfällen	34	76 ^{bis}
Erhaltung von Schutzgegenständen	12	98/99
Erker	24	
Erneuerbare Energie	14	
Errichten, Ändern, Abbruch von Bauten und Anlagen	38	78/79
Ersatzabgabe Motorfahrzeugabstellplätze	28	72 ^{ter}
Erschliessung	14	49ff
Estrich	32	
Farbe, Farbwahl, Farbkonzept	10, 11, 26, 27	
Fassadengestaltung	10, 38	
Fassadenänderung	38, 39	
Fensterfläche	32, 33, 39	
Fernsehantenne	38	78/97
Feuerstätte	39	
Firsthöhe	9, 10, 18	
Firstlinie	18	
Flachdach	10, 18, 26, 32	
Form des Baugesuches	39	80
Freihaltung von Flächen vor Überbauung	12	
Freitragende Bauteile	24	
Funkantenne	38	78/97
Fussgängerverbindung	14	
Gang/ Korridor	32	
Garagenplatz	28	
Garagenvorplatz	20, 29	
Garagenzufahrt	29	
Garderoben	28	
Gebäudeabstand	9, 11, 16, 20, 23, 39	57
Gebäudegrundfläche	23	
Gebäudehöhe	9, 10, 11, 18	60
Gebäudelänge	9, 10, 15, 17	

Stichwort	BauR Art.	BauG Art. (wichtige Querbezüge)
Gebäudetiefe	9	
Gebühr	42	
Geländer	32	
Geländeveränderung	31, 38	78
Geltungsdauer	41	
Gemeindestrasse	20	
Gemeindeweg	20	
Gemeinschaftsantenne	27	78/97
Gemeinschaftsraum	30	
Genehmigung	43	31
Gerinnequerschnitt	22	59
Geschäftshaus	28, 32	
Geschlossene Bauweise	39	
Geschosshöhe	10	
Geschosszahl	9	
Gesimshöhe	10	
Gestaltetes Terrain	19, 31, 39	
Gestaltungsplan	4, 10, 14, 15, 21, 22, 42	28
Gewachsener Boden/Terrain	18, 19, 25, 31, 39	60
Gewässer	22	98
Gewässerabstand	22, 24	59
Gewerbe-Industrie-Zone	8, 9, 10	13
Gewerbebetrieb	28	
Gewerbliche Zwecke	9	
Grabarbeit	34	
Grenzabstand	10, 23, 24, 39,	56
Grosser Grenzabstand	9, 10	
Grundmasse	9	
Grundwasserschutzzone oder Grundwasserschutzareal	12	
Grünfläche	14	75 ^{bis}
Grünzone	8, 12	17
Gutachten	39, 42	
Hangsicherung	31	
Hauptbaute	10, 11	
Haustechnik	14	
Heim (Kinder-, Alters- etc.)	28	

Stichwort	BauR Art.	BauG Art. (wichtige Querbezüge)
Hofzufahrt	29	
Hotel, Hotellokalität	28	
Industriebetrieb	28	
Industriezone	8, 9, 10	14
Inkrafttreten	43	
Kamin, Kaminanlage	27, 37	
Kanalisation	39	
Keller	32	
Kernzone	8, 9, 10	15
Kiesgrube	38	78
Kinderspielplatz	14, 34	73ff.
Kleinbaute	17	
Kleiner Grenzabstand	9, 16, 25	
Kniestockhöhe	19	
Kostenverteiler	42	
Küche	33	
Künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtung	33	
Laden/Ladengeschäft	33	
Landschaftsschutz	12	98/99
Landwirtschaftszone	8, 9, 11, 13	20
Längsfassade	16	
Lärmbekämpfung	34	
Lärmempfindliche Räume, Lärmempfindlichkeitsstufen	9	
Lärmschutz	39	
Lichtquelle	38	78
Lichtschacht	33	
Liftanlage	38	78
Liftaufbaute	27	
Mängel-Behebung	37	
Materialdepot	35	
Mauer	38	78
Mehrausnützung	14	27
Mehrfamilienhaus	28, 32	
Meldekarte	37	
Meldeverfahren	38	82 ^{ter}

Stichwort	BauR Art.	BauG Art. (wichtige Querbezüge)
Mindestarealfläche	14	
Modell	39	
Motorfahrzeugabstellplatz	14, 28	72ff
Nachbarinteresse	14	
Nachkontrolle	37	
Naturschutz	12	98/99
Nebenbaute	23, 38	
Neu- und Umbauten	10, 38	78
Niveaupunkt	18, 19, 25, 39	60
Offene Bauweise	15	
Öffentliche Bauten und Anlagen	28	18
Öffentliche Einrichtung	35	76
Öffentliche Gebäude	32	
Öffentliche Strasse	16, 35, 38	
Öffentlicher Platz	35, 38	
Öffentlicher Strassenraum	29	
Öffentlicher Weg	35, 38	
Ölfeuerungsanlage	37	
Parabolspiegel	27, 38	78/97
Pension	28	
Planungsmittel	4	5ff.
Podest	32	
Privatstrasse	38	
Provisorische Baute	38	78
Pulldach	10, 11	
Radioantenne	27, 38	78/97
Radwegverbindung	14	
Raumhöhe	32	
Reduit	32	
Regelbauweise	10	
Restaurantlokalität, Café	28	
Richtplan	4, 5	5
Rohbau des Gebäudes	37	
Sammelgarage	29	

Stichwort	BauR Art.	BauG Art. (wichtige Querbezüge)
Satteldach	11, 26	
Schlafrum	33	
Schnürgerüst	37	
Schutzgebiet, Schutzobjekt	38	98/99
Schutzverordnung	4, 38	99/101
Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses	18	60
Seilbahn	38	78
Sheddach	10	
Siloanlage, Silobaute, Siloturm	11, 38	78
Sonderbauvorschrift	14	22ff.
Sport-, Park- und Erholungsanlagen	12	17
Staffelung	9	
Stand der Erschliessung	4, 5	
Statische Berechnung	39	
Steilböschung	31	
Steinbruch	38	78
Stellung und Gestaltung der Bauten	14	
Stockgrenze	21	58
Strassenabstand	20, 39	
Strassenaufbruch	35	
Strassenbaulinie	24	
Strassengrenze	20, 29	
Strassenparzelle, Strassenrand	20, 31	
Stützmauer	31	
Südfassade	16	
Tankanlage	37, 38	78
Technische Bauteile	27	
Teilrichtplan	5	
Terraingestaltung	10, 31, 39	75 ^{bis}
Transportanlage	38	78
Treppen, Treppenhaus	32	
Trottoir	20	
Trottoirgrenze	29	
Trottoirrand	31	
Überbauungskonzept	14	
Überbauungsplan	4, 10, 14, 15, 21, 22, 42	23

Stichwort	BauR Art.	BauG Art. (wichtige Querbezüge)
Übriges Gemeindegebiet	8, 9, 13	21
Uferschutz	12	98
Umbau	38	78
Umgebungsgestaltung	10, 39	75 ^{bis}
Untergeschoss	9, 19, 23	
Unterirdische Baute	25	56
Unterirdische Leitungsbaute	34	
Veloabstellplatz	28	
Ventilationszug	27	
Verdichtete Bauweise	10	
Verfahren ordentlich (Baubewilligungs-Verfahren)	40	80f.
Verfahren vereinfacht	38	82 ^{bis}
Verlängerung Baubewilligung	41	88
Vollgeschoss	9, 19, 32	
Vollgeschossfläche	9	
Vorbaute	17, 24	
Vordach	24	
Vorplatz	28, 29	
Waldabstand	21, 24	58
Wärmepumpe	38	78
WC	33	
Werkstatt	33	
Westfassade	16	
Windgenerator	38	78
Wintergarten	26	
Wohn-Gewerbe-Zone	8, 9, 10, 14	12
Wohnhygiene	14, 32	53
Wohnraum	23, 33	
Wohnzone	8, 9, 10, 14	11
Zeltplatz	38	78
Zivilschutz- Eingabe	39	
Zivilschutzbaute	37	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8, 9	18
Zoneneinteilung	8, 9	10
Zonenplan	4	9

Stichwort	BauR Art.	BauG Art. (wichtige Querbezüge)
Zufahrt	29, 38	49
Zufahrtsstrasse	39	
Zuschalung, Zumauern	37	
Zuständigkeit	3	
Zweckänderung	38	78
Zweckbestimmung des einzelnen Raumes	39	
Zweifamilienhaus	28, 32	

Anhang 2

TECHNISCHE ERLÄUTERUNGEN

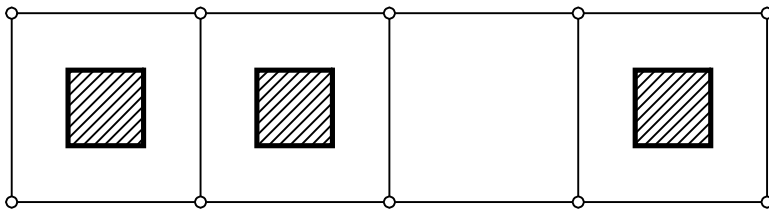
zum Baureglement Lichtensteig

-
- * Wo im Titel von Reglementsartikeln "TE" steht, werden wichtige Bestimmungen im Anhang mit grafischen Darstellungen oder Beispielen erläutert. Rechtlich massgebend sind jedoch die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und des Baureglementes.

BauR Art. 15

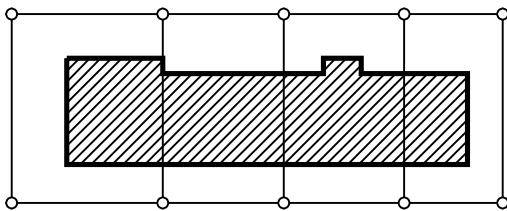
Offene und geschlossene Bauweise

Offene Bauweise



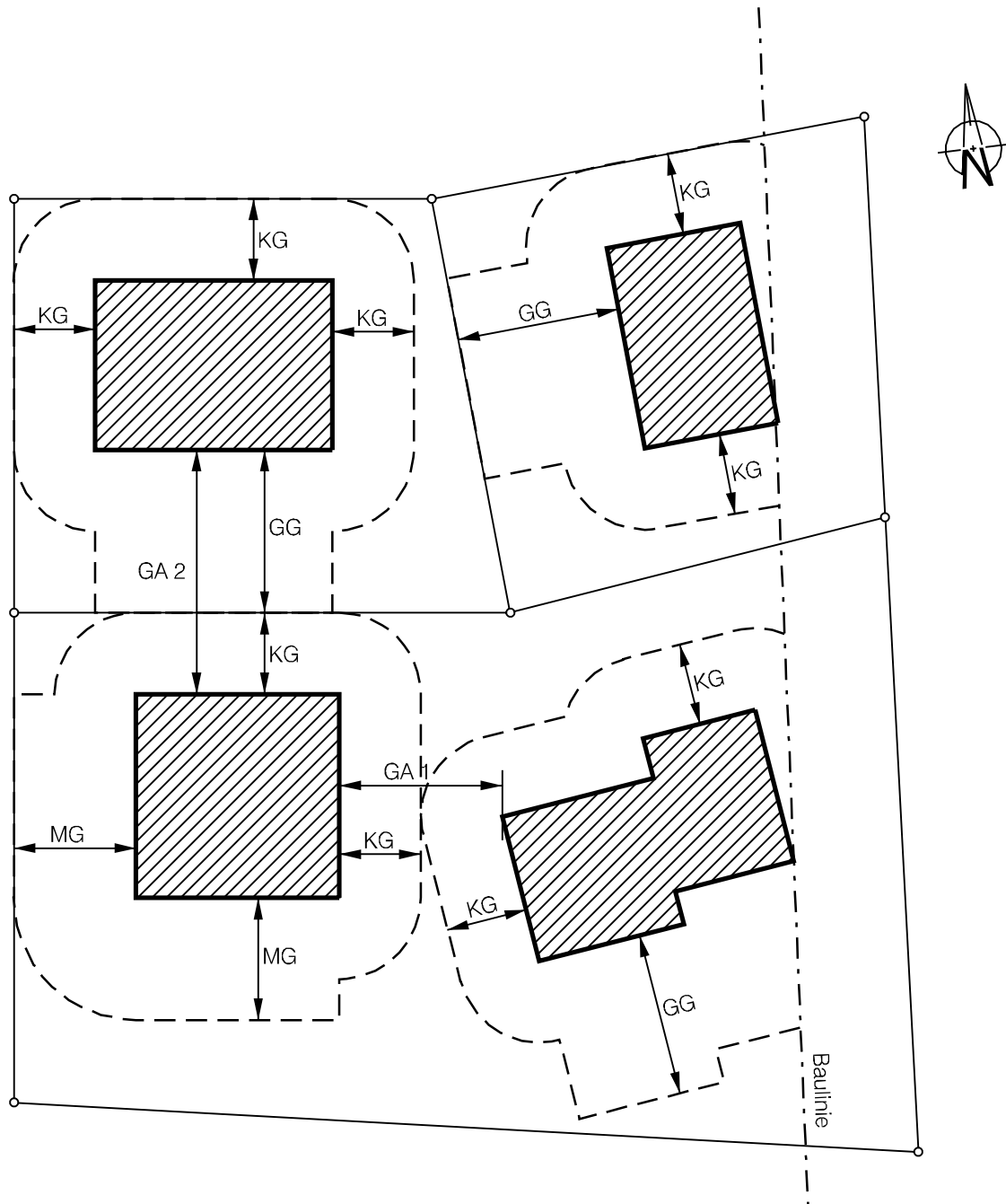
die Bauten stehen allseitig frei

Geschlossene Bauweise



Häuserzeile oder Blockrandbebauung
über mehrere Parzellengrenzen hinweg

Grenzabstand / Gebäudeabstand



Normalfall:

KG = Kleiner Grenzabstand

GG = Grosser Grenzabstand

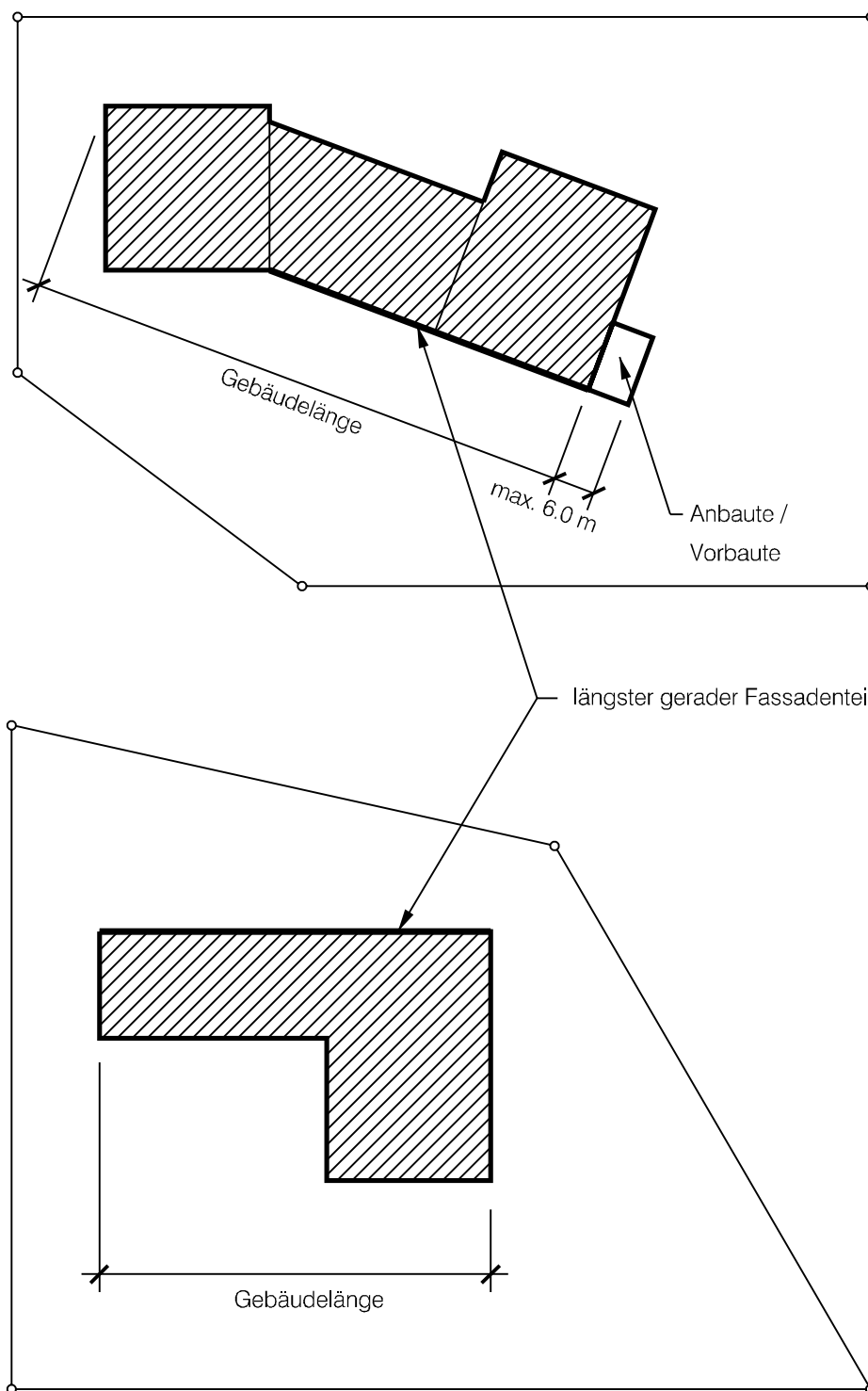
Spezialfall:

MG = Ausgemittelter Grenzabstand $(KG + GG) : 2$

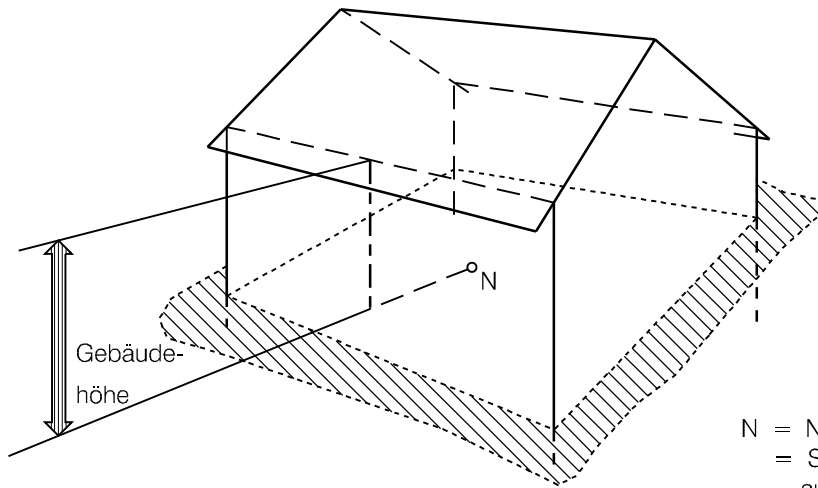
GA 1 = Gebäudeabstand $2 \times KG$

GA 2 = Gebäudeabstand $KG + GG$

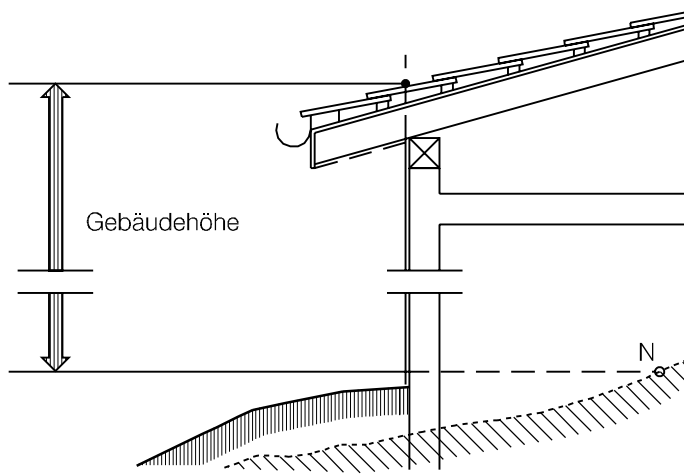
Gebäudelänge



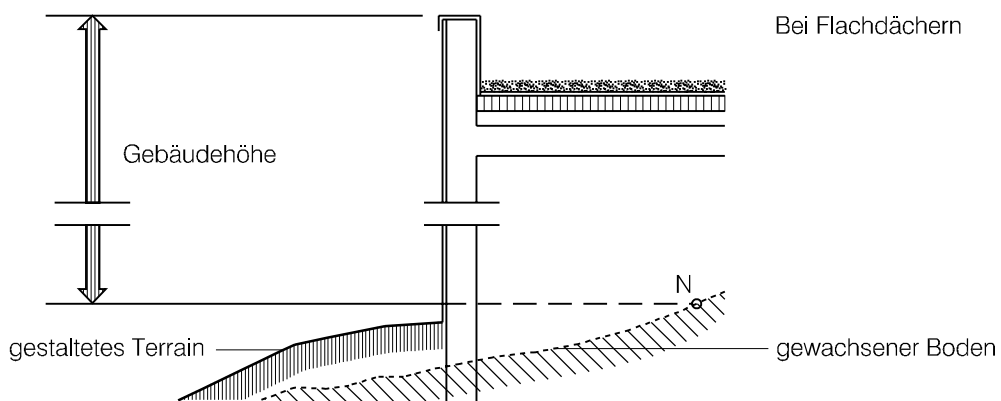
Gebäudehöhe



N = Niveaupunkt
= Schwerpunkt Gebäudegrundriss
auf gewachsenem Boden

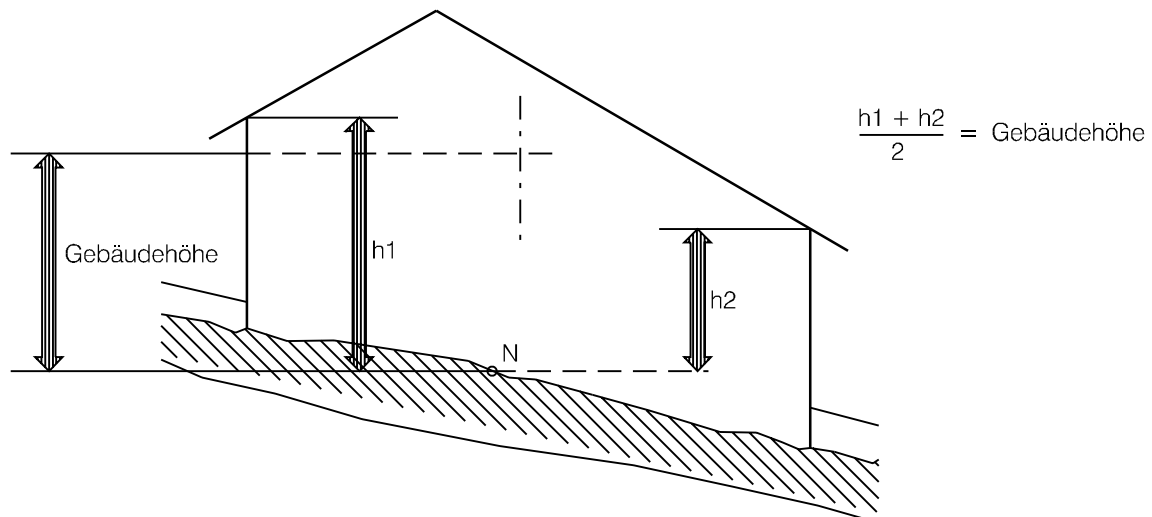
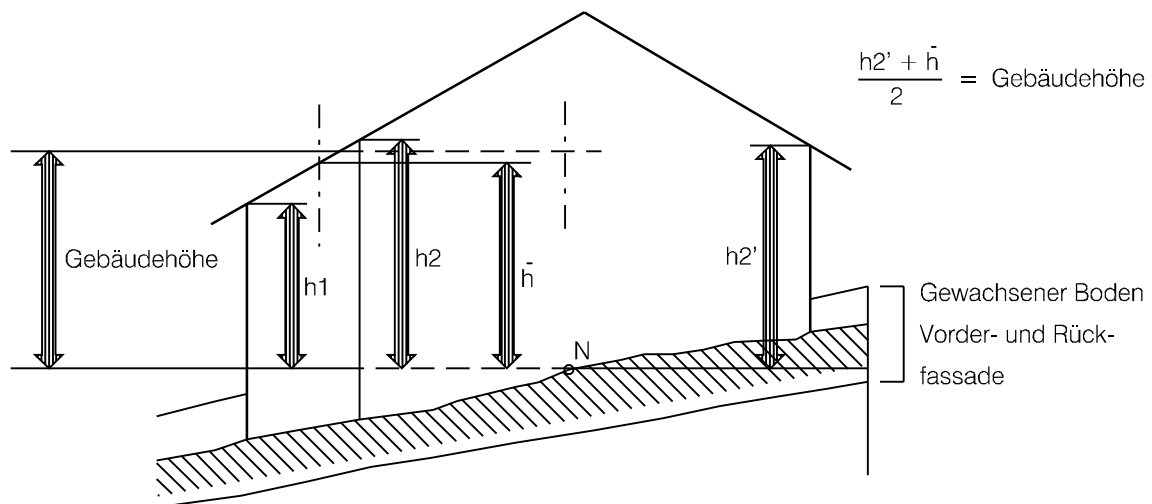
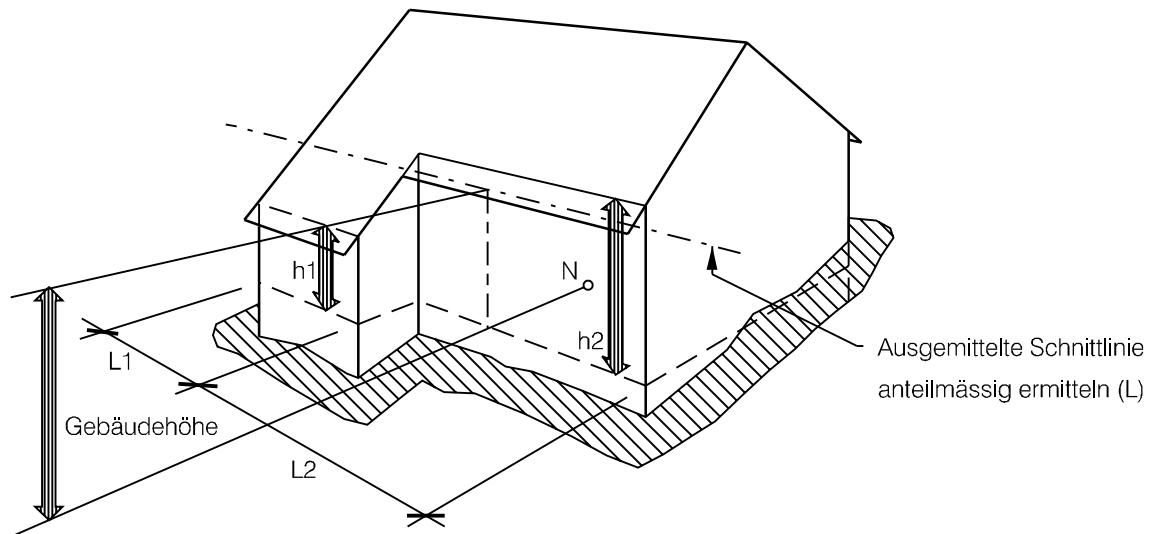


Bei Giebeldächern



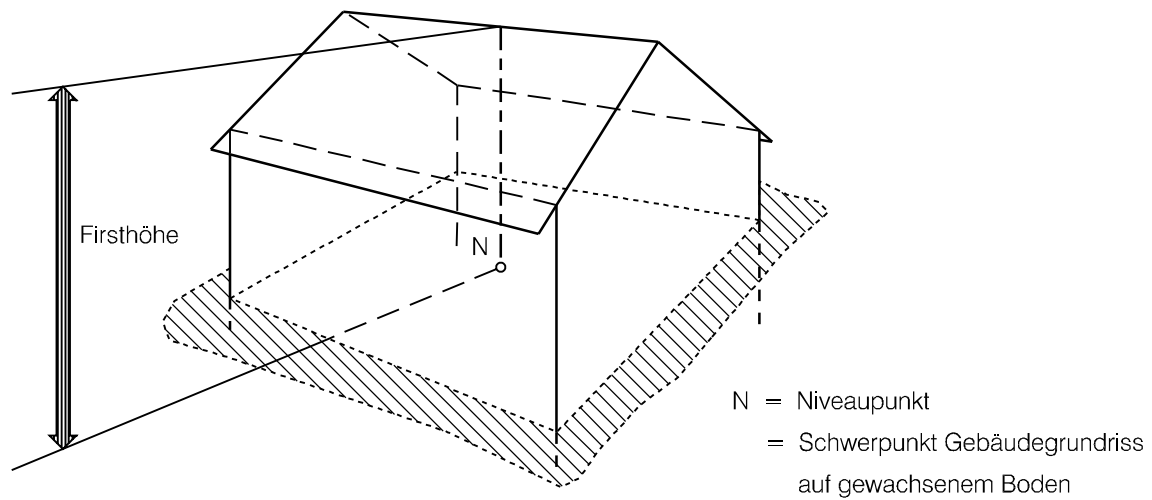
Bei Flachdächern

Gebäudehöhen / Spezialfälle



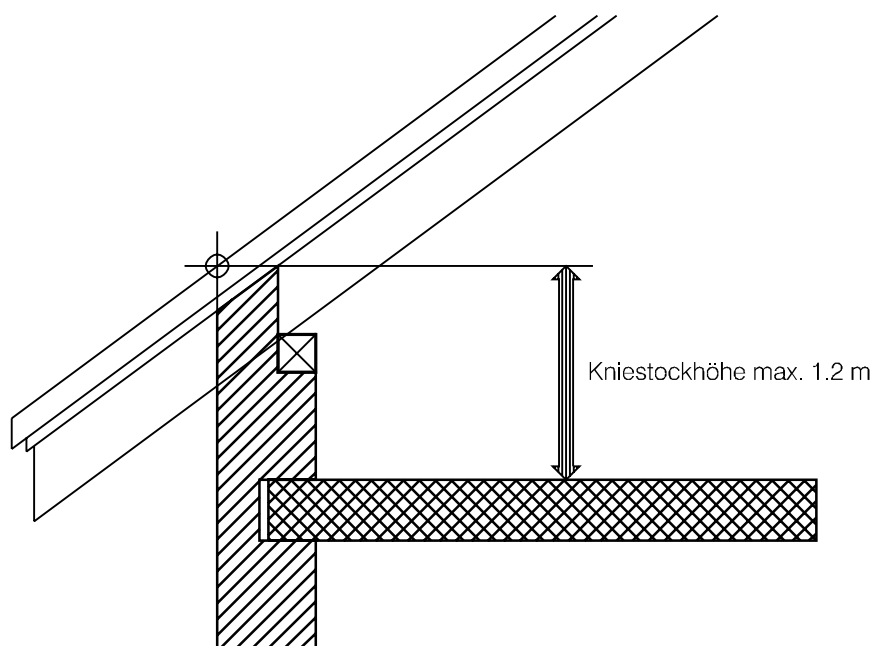
BauR Art. 18 Abs. 4

Firsthöhe



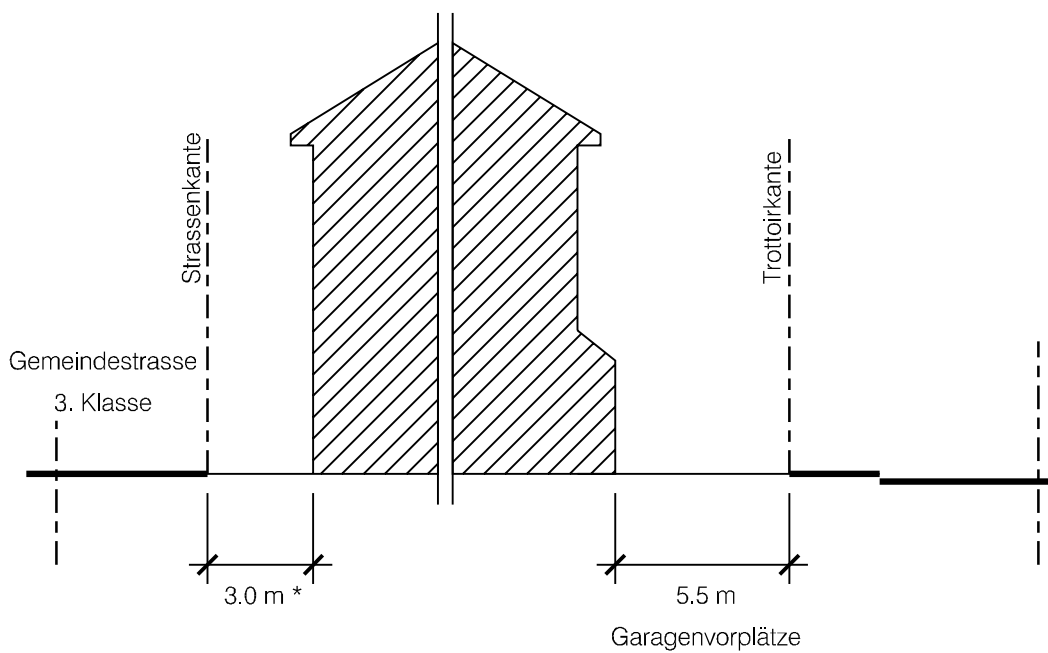
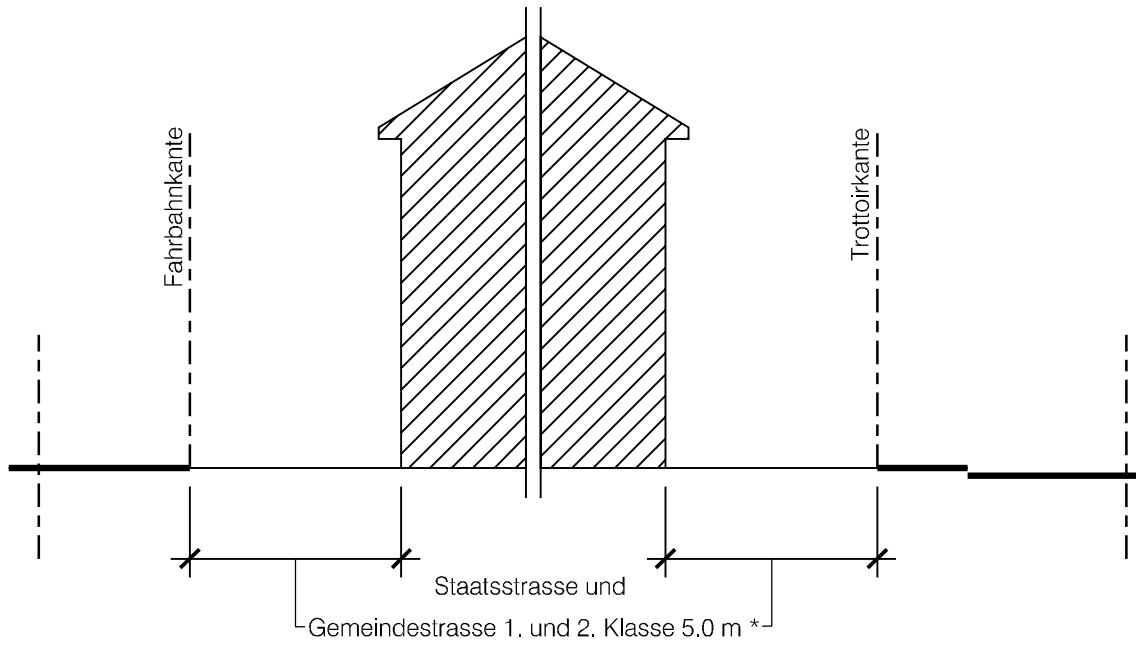
BauR Art. 19 Abs. 3

Kniestockhöhe



BauR Art. 20

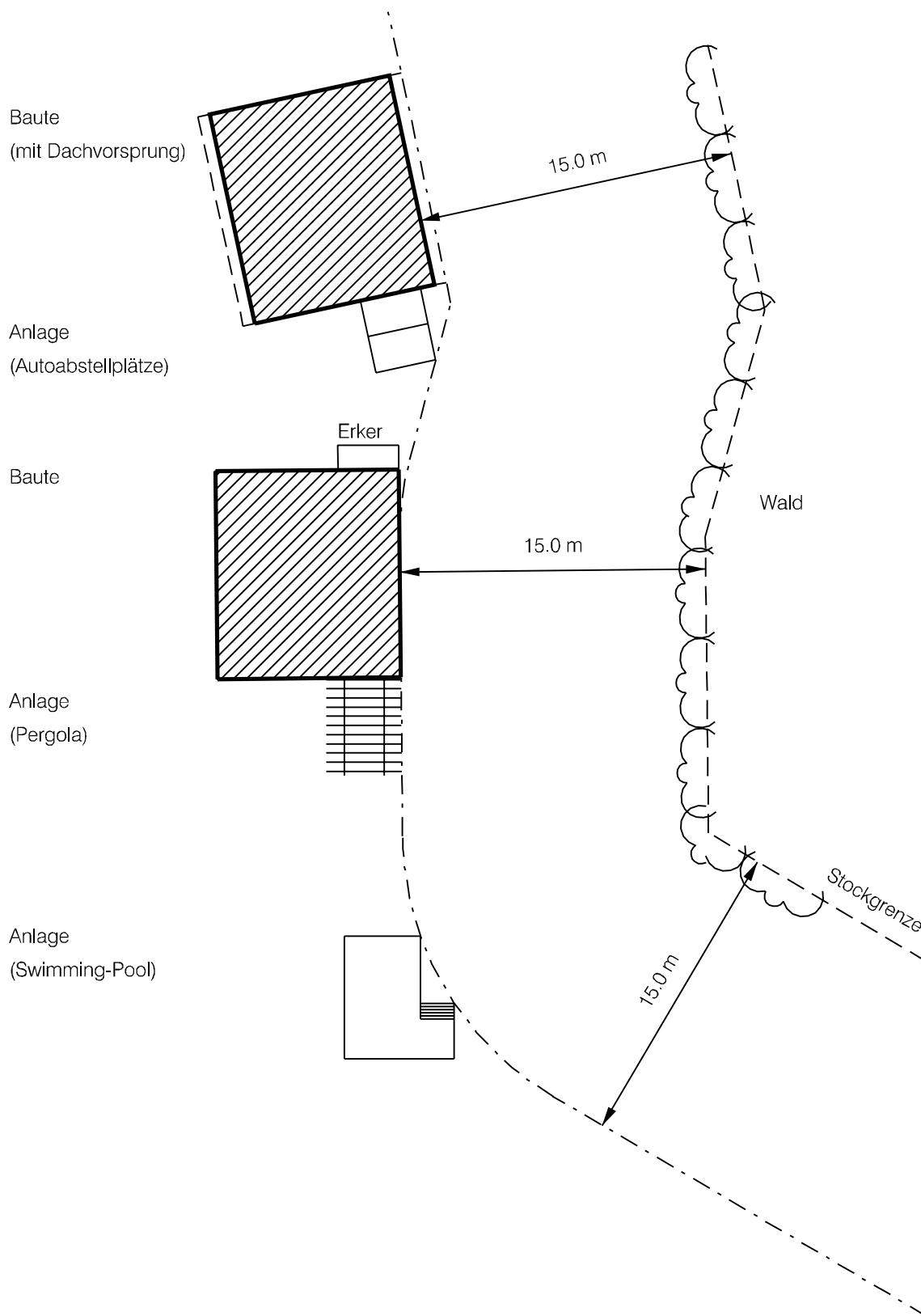
Strassenabstand



* vorbehalten Garagenvorplätze

BauR Art. 21

Waldabstand



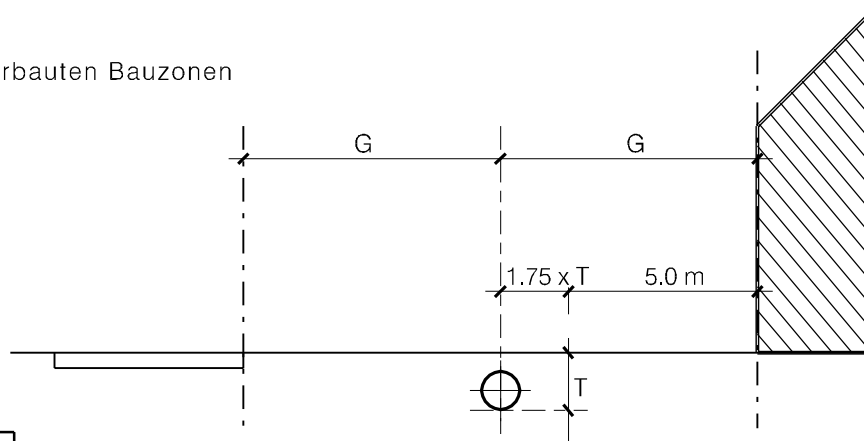
BauR Art. 22

BauG Art. 59

Gewässerabstand

eingedolter Bach in unüberbauten Bauzonen

$$G = 5.0 \text{ m} + 1.75 \text{ m} \times T$$

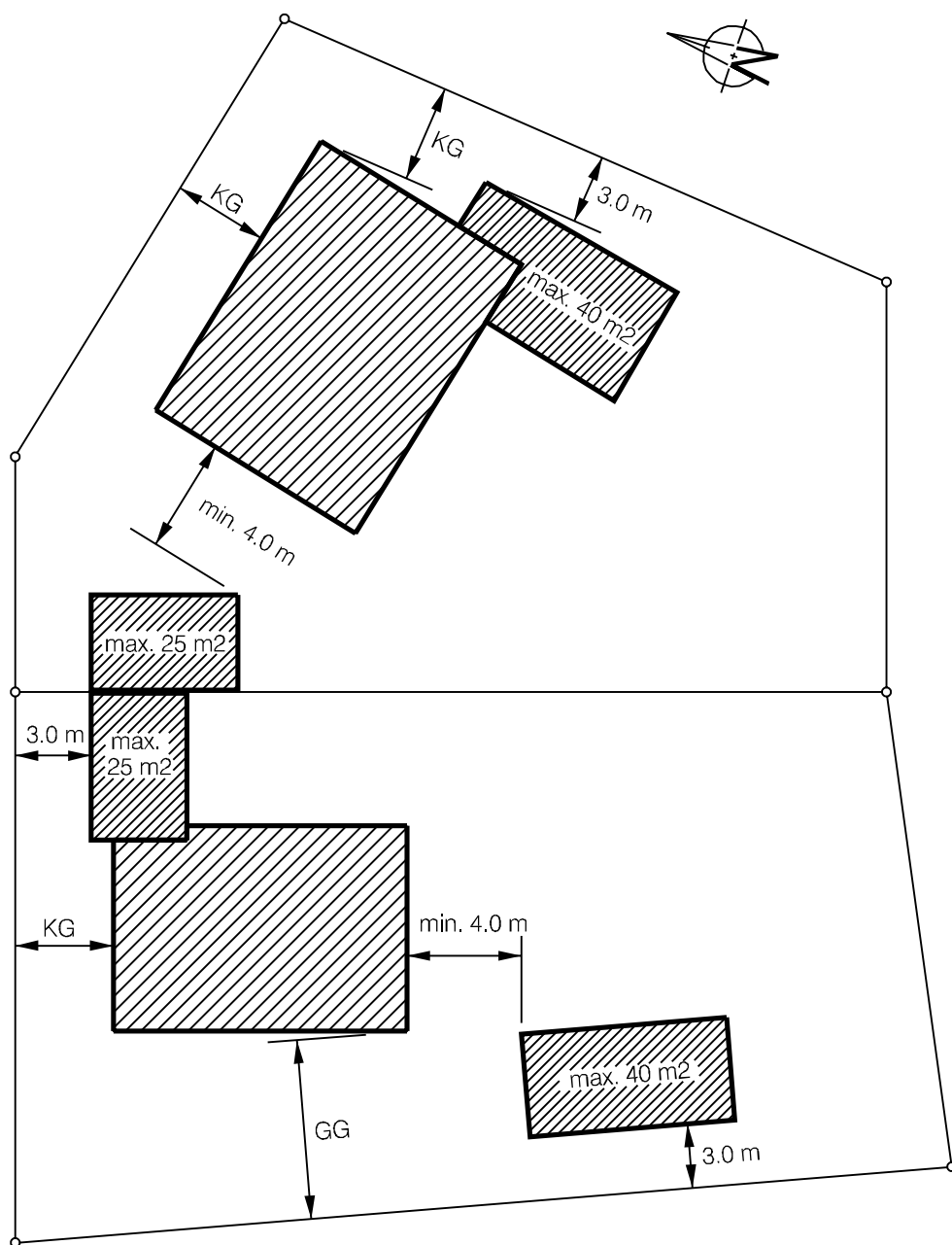


Beispiel:

$$T = 1.0 \text{ m}$$

$$G = 5.0 \text{ m} + 1.75 \text{ m} = 6.75 \text{ m}$$

Anbauten / Nebenbauten



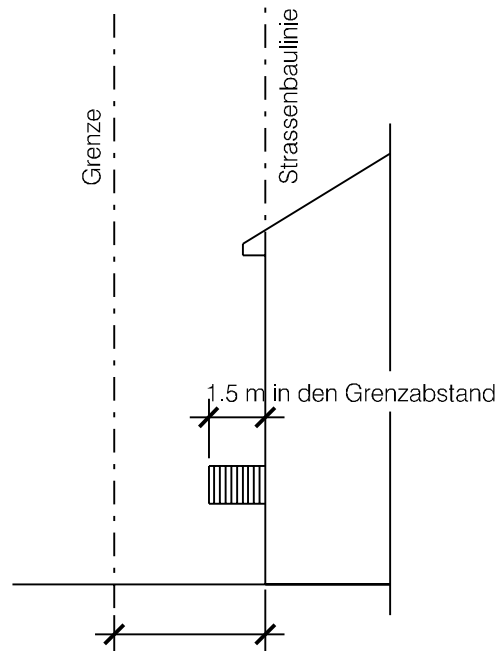
Hauptbaute:

KG = Kleiner Granzabstand

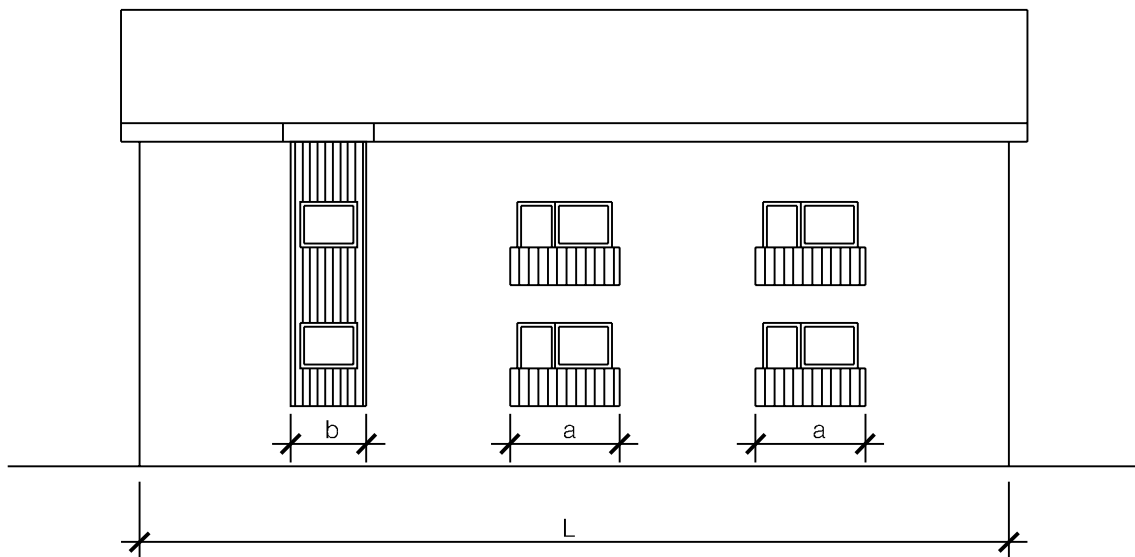
GG = Grosser Granzabstand

BauR Art. 24

Vorbauten



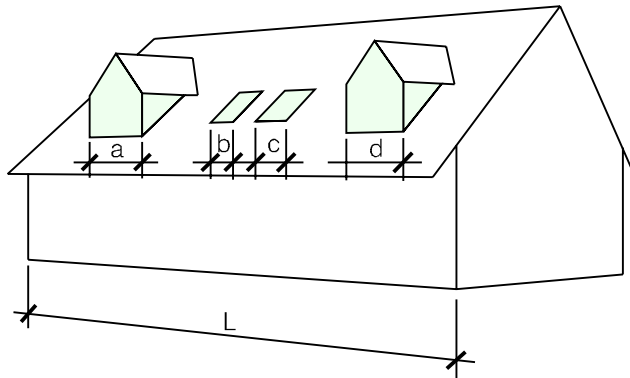
Grenzabstand bzw. baugesetzlicher
Wald- oder Gewässerabstand



Balkone und Erker: Grenzabstand bez. Strassenbaulinienüberschreitung oder Hineinragen in
baugesetzlichen Wald- oder Gewässerabstand, zulässig für $a + a + b = \frac{1}{2} L$

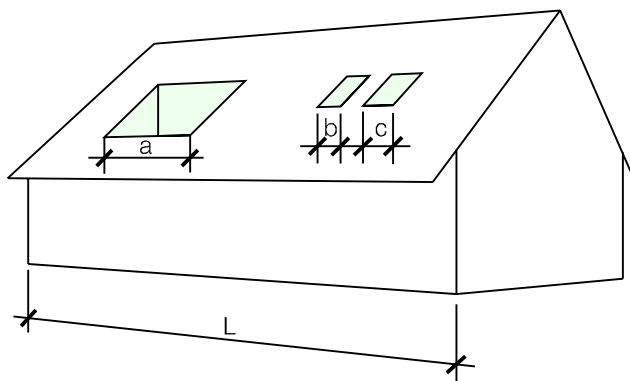
BauR Art. 26

Dachaufbauten / Dacheinschnitte



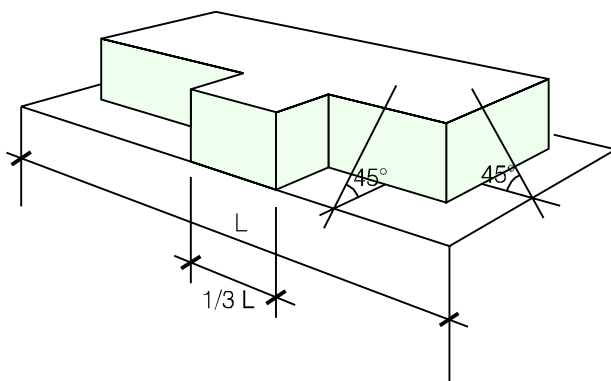
Summe $a + b + c + d$ = Gesamtlänge Dachelemente = höchstens $\frac{1}{2} L$

Summe $a + d$ (unter Verzicht auf $b + c$) = höchstens $\frac{1}{2} L$



Summe $a + b + c$ = Gesamtlänge Dachelemente = höchstens $\frac{1}{2} L$

Dacheinschnitte a = höchstens $\frac{1}{3} L$



Dachaufbauten bei Flachdächern

BauR Art. 29

Garage- und Hofzufahrten/Garagevorplätze

