



Gemeinde Rüthi Kanton St. Gallen

Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen am: 05.03.1996

Der Gemeindammann:

Der Gemeinderatsschreiber:

sig. T. Ammann

sig. B. Benz

Öffentliche Planaufgabe: 21.03. - 19.04.1996

**Dem fakultativen Referendum
unterstellt vom: 24.09. - 23.10.1997**

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 9.04.1998

Für das Baudepartement
Der Leiter des Planungsamtes:

sig. P. Flaad

St. Gallen, 5. März 1996

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Zuständigkeit	3
Art. 2	Planungsinstrumente	3
Art. 3	Rechtswirkung	3
II.	Zonenvorschriften	4
Art. 4	Zoneneinteilung	4
Art. 5	Regelbauvorschriften	4
III.	Überbauungs- und Gestaltungsvorschriften	5
Art. 6	Baureife	5
Art. 7	Gesamtüberbauung	5
Art. 8	Strassenabstand	6
Art. 9	Grenzabstand (vgl. Skizze im Anhang)	6
Art. 10	Mehrlängenzuschlag (vgl. Skizze im Anhang)	6
Art. 11	Geschosszahl (vgl. Skizze im Anhang)	6
Art. 12	Gebäudehöhe, Firsthöhe (vgl. Skizze im Anhang)	7
Art. 13	Gebäudelänge (vgl. Skizze im Anhang)	7
Art. 14	An- und Nebenbauten	7
Art. 15	Vorbauten	8
Art. 16	Unterirdische Bauten	8
Art. 17	Mindestanforderungen	8
Art. 18	Dachgestaltung (vgl. Skizze im Anhang)	9
Art. 19	Aussenantennenanlagen	9
Art. 20	Sonnenenergienutzung	9
Art. 21	Schneeschutzvorrichtungen	9
Art. 22	Terraingestaltung (vgl. Skizze in Anhang)	10
Art. 23	Kinderspielplätze	10
IV.	Erschliessungsvorschriften	11
Art. 24	Ausfahrten und Vorplätze	11
Art. 25	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	11
Art. 26	Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	11
V.	Baubewilligungsverfahren	12
Art. 27	Bewilligungspflicht	12
Art. 28	Form des Baugesuches	12
Art. 29	Visiere	13
Art. 30	Bauermittlungsgesuch	13
VI.	Bauvorgang und Baukontrolle	13
Art. 31	Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	13
Art. 32	Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	14
Art. 33	Bezug der Baute	14
Art. 34	Baukontrolle	14
VII.	Schlussbestimmungen	15
Art. 35	Gebühren und Auslagen	15
Art. 36	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	15

Anhang: Technische Erläuterungen

Der Gemeinderat Rüthi erlässt über das ganze Gemeindegebiet gemäss Art. 2 und 7 des Ge-

setzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (BauG, sGS 731.1) vom 6. Juni 1972, Art. 102 des Strassengesetzes (sGS 732.1) vom 12. Juni 1988 sowie gestützt auf Art. 5 und 136 lit. g des Gemeindegesetzes (sGS 151.2) vom 23.8.1979 folgendes

BAUREGLEMENT

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zuständigkeit

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

² Der Gemeinderat ist Baubehörde. Er kann zur Beurteilung und Antragstellung Fachleute beiziehen.

³ Zur Vorbereitung der Geschäfte kann der Gemeinderat eine beratende Baukommission bestimmen. Sie hat das Antragsrecht an den Gemeinderat.

Art. 2 Planungsinstrumente

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

- Richtpläne
- Zonenpläne
- Überbauungs- und Gestaltungspläne
- Schutzverordnungen
- Übersicht über den Stand der Erschliessung
- Erschliessungsprogramm

Art. 3 Rechtswirkung

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

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

³ Der Zonenplan sowie die übrigen Planungsinstrumente können im Original bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Diese Pläne sind für die genaue Lage der Planeintragungen verbindlich.

II. Zonenvorschriften

Art. 4 Zoneneinteilung

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- Kernzone	K
- Wohnzonen	W2, W3, W4
- Wohn-Gewerbebezonen	WG2, WG3
- Gewerbe-Industriezone	GI1, GI2
- Intensiverholungszone	I E
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe
- Grünzonen	GN, GP, GF
- Landwirtschaftszone	L
- Übriges Gemeindegebiet	ÜG

² In den im Zonenplan bezeichneten Gefahrengebieten ist die Erstellung von Bauten und Anlagen nicht zulässig.

Art. 5 Regelbauvorschriften

¹ Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

	K*	W2*	W3	W4	WG2*	WG3*	GI1	GI2	L / ÜG	Oe / IE
Ausnutzungsziffer max.	-	0.45	0.60	0.80	0.45 0.55 ¹⁾	0.60 0.70 ¹⁾	-	-	-	-
Anzahl Vollgeschosse max.	3	2	3	4	2	3	-	-	2 ³⁾	-
Ausbau: Dachgeschoss Untergeschoss max.	ja nein ²⁾	ja 70%	ja nein	nein nein	ja 70% ²⁾	ja nein ²⁾	- -	- -	ja ³⁾ 70% ³⁾	- -
Diff. Niveaupunkt - OK Decke max. (m)	1.3	1.8 ⁵⁾	1.3	1.3	1.8 ⁵⁾	1.8 ⁵⁾	-	-	1.8 ³⁾	-
Gebäudehöhe max. (m)	10.0	7.5	10.0	12.0	7.5	10.0	10.0	13.0	7.5 ³⁾	-
Firsthöhe max. (m)	14.0	11.5	14.0	15.0	11.5	14.0	13.0	-	11.5 ³⁾	-
Gebäuelänge max. (m)	-	30.0	30.0	30.0	30.0	40.0	-	-	30.0 ³⁾	-
Grenzabstand: klein min. (m) gross min. (m)	3.0 -	4.0 8.0	5.0 10.0	6.0 12.0	4.0 8.0	5.0 10.0	5.0 ⁶⁾ 10.0 ^{4) 6)}	5.0 ⁶⁾ 10.0 ^{4) 6)}	4.0 8.0	5.0 -
Mehrlängenzuschlag	nein	ja	ja	ja	ja	ja	ja	nein	nein	nein
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	III	III	III	III	III	II / IV

Legende:

- 1) Sofern der Gewerbe- und Geschäftsanteil mind. 1 Vollgeschoss beträgt
 - 2) Für gewerbliche Zwecke 100%
 - 3) Nur für nicht landwirtschaftliche Bauten
 - 4) Gegenüber anderen Zonen mit Ausnahme der GI
 - 5) In der Zone a der jeweiligen Zonenart gilt 1.30 m
 - 6) Erweiterte Sicherheitsabstände nach Art. 10 USG bzw. der Stoffverordnung bleiben vorbehalten
- * Von den Vorschriften kann abgewichen werden, sofern es der Ortsbildschutz verlangt

III. Überbauungs- und Gestaltungsvorschriften

Art. 6 Baureife

Bauten und Anlagen dürfen nur auf erschlossenem Land errichtet oder geändert werden.

Land ist erschlossen:

- a) wenn es über hinreichende Zu- und Wegfahrten verfügt
- b) wenn die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser und Energie sowie die Abwasser- und die Abfallentsorgung gemäss der Gesetzgebung über den Gewässerschutz gewährleistet sind.

Art. 7 Gesamtüberbauung

¹ Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann im Rahmen eines Überbauungsplanes von den Regelbauvorschriften abgewichen und eine Mehrausnützung gemäss Art. 27 BauG gewährt werden, sofern die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Das gesamte Areal muss nach einem einheitlichen Projekt überbaut werden, das architektonisch und ortsbaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist.
- b) Als Anforderungen an ein besonders gutes Projekt gelten insbesondere:
 - überdurchschnittliche architektonische Gestaltung und zeitgemässer Grundriss
 - besonders gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild
 - optimale Stellung und Ausführung der Bauten in Bezug auf Lärmschutz, Energieverbrauch und Umweltbelastung
 - siedlungsgerechte Verkehrserschliessung und Garagierung
 - vermehrte, zusammenhängende und gut gestaltete Grünflächen
 - Berücksichtigung siedlungsökologischer Aspekte wie extensive Flächennutzungen, Materialwahl, Meteorwasserbehandlung usw.
 - angemessene Anzahl von rollstuhlgängigen Wohnungen mit entsprechenden Zugängen
 - grosszügige Abstellräume für jede Wohnung
 - Einhaltung der Heizenergiebedarf-Zielwerte gemäss SIA Norm 380/1
 - genügend dimensionierte und gut besonnte Kinderspielplätze
- c) Die Interessen der Nachbarn dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

² Das Mass der Mehrausnützung ist von der Erfüllung und der Qualität des Projektes abhängig und beträgt im Maximum 20 % der zonengemässen Ausnützung (z.B. von 0.45 auf 0.54).

Art. 8 Strassenabstand

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

- Staatsstrassen 4.0 m
- Gemeindestrassen 3.0 m
- Gemeindewege 2.0 m

² Der Gebäudeabstand ist auch einzuhalten, wenn zwischen zwei Bauten eine öffentliche Strasse oder Weg liegt. Im übrigen geht der Strassenabstand dem Grenzabstand vor.

³ Im übrigen gelten die Art. 104ff des Strassengesetzes.

Art. 9 Grenzabstand (vgl. Skizze im Anhang)

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

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

Art. 10 Mehrlängenzuschlag (vgl. Skizze im Anhang)

¹ Misst eine Gebäudeseite mehr als 20.0 m, so vergrössert sich der Grenzabstand gegenüber dieser Gebäudeseite um 1/4 der Mehrlänge, höchstens aber um 6.0 m.

² Für die nach Abs. 1 massgebende Länge der Bauten werden nur Gebäude bzw. Gebäudeteile berücksichtigt, deren Gebäude- bzw. Firsthöhe 3.50 m bzw. 5.0 m überschreitet. Der Mehrlängenzuschlag selbst ist ebenfalls nur gegenüber den Fassadenteilen einzuhalten, die die vorgenannten Masse überschreiten.

³ Der Flächenausgleich gemäss BauG ist zulässig.

Art. 11 Geschosszahl (vgl. Skizze im Anhang)

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

² Als Untergeschoss zählt ein Stockwerk, das bis Oberkant Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1.30 m, resp. 1.80 m (vgl. Art. 5 BauR) überragt.

³ Als Dachgeschoss zählt ein Stockwerk, das im Dachraum liegt und einen Kniestock von höchstens 0.80 m (innen gemessen) aufweist oder als Attikageschoss unter einem Winkel von 45 Grad vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss zurückliegt.

Art. 12 Gebäudehöhe, Firsthöhe (vgl. Skizze im Anhang)

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

² Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden.

³ Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

⁴ Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden einzelnen Gebäudeteil ermittelt.

⁵ Geschlossene Brüstungen bei Flachdächern fallen für die Bemessung der Gebäudehöhe in Betracht. Eine Brüstung gilt als geschlossen, wenn sie nicht mehr als zu 2/3 des Umfangs des Gebäudegrundrisses aus offenem Gelände besteht.

Art. 13 Gebäudelänge (vgl. Skizze im Anhang)

¹ Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung inklusive Anbauten.

² Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekante auf die Flucht des längsten Fassadenteiles.

Art. 14 An- und Nebenbauten

¹ Anbauten sind eingeschossige Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von höchstens 50.0 m², die höchstens 3.50 m Gebäudehöhe und höchstens 5.0 m Firsthöhe aufweisen.

² Nebenbauten sind unbewohnbare Baukörper mit höchstens 3.50 m Gebäudehöhe und höchstens 5.0 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50.0 m² aufweisen.

³ An- und Nebenbauten dürfen mit einem verminderten Grenzabstand von 3.0 m erstellt werden.

⁴ Für Nebenbauten beträgt der minimale Gebäudeabstand auf dem gleichen Grundstück 2.0 m. Gegenüber Hauptbauten ist die Reduktion nur zulässig, wenn der entsprechende Fassadenteil der Hauptbaute keine nach Art. 17 Abs. 3 erforderlichen Fensterflächen enthält.

Art. 18 Dachgestaltung¹ (vgl. Skizze im Anhang)

¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Ihre Ausdehnung ist im Verhältnis zu der in der Ansicht in Erscheinung tretenden Dachfläche auf 1/5 beschränkt. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zudem insgesamt in ihrer Länge höchstens 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.

² Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Liftschächte, Kamine usw. dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen. Diese können bei Flachdachbauten über dem obersten Vollgeschoss liegend auf 1/3 der Gebäudeseite bis an die Fassadenflucht reichen.

³ In Gewerbe-Industriezonen sind mind. 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen.

Art. 19 Aussenantennenanlagen

Soweit zulässig, darf pro Gebäude höchstens eine Aussenempfangsanlage erstellt werden. Der Standort von zulässigen Sende- und Empfangsanlagen, insbesondere von Funk- und Parabolantennen, sowie deren Ausgestaltung und Farbgebung ist so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Art. 20 Sonnenenergienutzung

Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere Anlagen, die zur Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind in Dächer, Fassaden und Umgebung im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut zu integrieren.

Art. 21 Schneeschutzvorrichtungen

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

¹ Ganzer Artikel von der Genehmigung ausgeklammert;
Es gilt weiterhin Art. 44 des Baureglementes vom 3. Mai 1978

Art. 22 Terraingestaltung (vgl. Skizze im Anhang)

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

² Böschungssicherungen sind auf das technisch notwendige Mass zu beschränken. Die Staffelung darf höchstens 1.20 m in der Höhe und mind. 1.20 m in der Tiefe betragen.

³ Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1.20 m beträgt. Wenn die bauliche oder landschaftliche Umgebung nicht beeinträchtigt wird, kann der Gemeinderat für Garagenzufahrten oder Kellereingänge grössere Abgrabungen bis 0.30 m unter OK Boden des 1. Untergeschosses gestatten, sofern sie gesamthaft 1/4 des Umfanges des Gebäudegrundrisses nicht überschreiten.

⁴ Für die Umgebungsgestaltung darf in der Regel kein Erdmaterial zugeführt werden. Davon ausgenommen sind 30 cm Humusschicht.

Art. 23 Kinderspielplätze

Als minimale Grösse für Kinderspielplätze gilt 1/5 der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche.

IV. Erschliessungsvorschriften

Art. 24 Ausfahrten und Vorplätze

¹ Ausfahrten und Ausmündungen sowie Vorplätze an Strassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird, die notwendigen Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben, die Entwässerung auf privatem Grund erfolgt und Verschmutzungen oder andere nachteilige Einflüsse unterbleiben. Ausfahrten dürfen höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Sie müssen ab Fahrbahngrenze an wenigstens 3.0 m, ab Trottoirgrenze wenigstens 1.0 m horizontal verlaufen.

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

Art. 25 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ 1 Autoabstellplatz ist erforderlich:

- bei Wohnungen:
pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche, mindestens aber pro Wohnung
- bei Büros und Läden:
pro 40 m² anrechenbarer Geschossfläche bei publikumsintensiven Betrieben, bzw.
pro 80 m² bei übrigen Betrieben

Dezimalstellen ab 0.5 werden aufgerundet.

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

³ Garagenvorplätze gelten, soweit es sich nicht um solche bei Einfamilienhäusern handelt, nicht als Abstellplätze.

Art. 26 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

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

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

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

V. Baubewilligungsverfahren

Art. 27 Bewilligungspflicht

Der Umfang der Bewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren bestimmen sich nach Art. 78 ff BauG. Bewilligungspflichtig sind überdies:

- Aussenantennen für alle Sende- und Empfangsanlagen, ausgenommen Stabantennen unter 2.0 m Höhe und Parabolantennen mit max. 0.6 m Durchmesser, welche auf dem Terrain plaziert sind.
- Als eingreifende Veränderungen im Gelände gelten Terrainveränderungen, welche das gewachsene Terrain um mehr als 1.20 m über- bzw. unterschreiten oder eine Fläche von 100 m² überschreiten.

Art. 28 Form des Baugesuches

¹ Für das Baugesuch ist ein von der Gemeinde erhältliches Formular zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) Vom Geometer erstellte und nachgeführte Grundbuchplankopie (Situationsplan) mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Autoabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und -wege;
- c) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angaben der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen; Berechnung der Ausnützungsziffer;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen und projektierten Terrains, welches mindestens 5.0 m über die Nachbargrenze eingetragen werden muss sowie des Niveaupunktes in m.ü.M.;
- e) Plan über die Umgebungsgestaltung mit Zugängen, Motorfahrzeugabstellplätzen, Kinderspielflächen, Bepflanzungen, Böschungen, Kehrtafelabstellplätzen usw.;
- f) Besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (gemäss SN 592000);
- g) Eingabe für Tank- und Feuerungsanlagen;
- h) Eingabe für den baulichen Zivilschutz;
- i) Energienachweis (Energieverordnung Art. 7);
- k) Nachweise gemäss Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;
- l) Ein Modell, wenn es sich um grosse oder komplizierte Bauten und Anlagen handelt.

² Bei kleineren Baugesuchen entscheidet der Gemeinderat über die einzureichenden Pläne oder Unterlagen.

³ 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.

⁴ Auf Verlangen des Gemeinderates sind Detailpläne (insbesondere Kniestock), ergänzende Baubeschriebe und statische Berechnungen einzureichen. Der Gemeinderat ist befugt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen.

⁵ Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.

⁶ Die Unterlagen des Baugesuches sind in mindestens dreifacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4, einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

Art. 29 Visiere

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

Art. 30 Bauermittlungsgesuch

Zur Abklärung wichtiger Baufragen kann der Baubewilligungsbehörde ein Bauermittlungsgesuch eingereicht werden. Dem Gesuch sind alle Unterlagen beizulegen, die zur Abklärung der gestellten Frage nötig sind.

VI. Bauvorgang und Baukontrolle

Art. 31 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

¹ Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.

² Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei der Gemeinde, der Elektra und Wasserversorgung Rüthi, der SAK, der NOK, der Telefondirektion und allenfalls beim Grundeigentümer über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren.

³ Bei jeder grösseren Baustelle ist ein einwandfreier Bauabort zu installieren.

⁴ Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind im Sinne der Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zur Anwendung zu bringen. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

Art. 32 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

¹ Die Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen über den Gemeingebrauch hinaus bedarf der Bewilligung durch die zuständige Strassenaufsichtsbehörde.

² Baustellen an und auf öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sind ausreichend zu sichern.

³ Zum Schutz vor herabfallenden Gegenständen und zur Sicherung von Hindernissen und vorstehenden Teilen sind geeignete Vorrichtungen anzubringen.

⁴ Verkehrsflächen im Bereich von Baustellen sind in gutem und sauberem Zustand zu halten.

⁵ Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde vorgenommen werden.

Art. 33 Bezug der Baute

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

Art. 34 Baukontrolle

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

- nach Erstellen des Schnurgerüstes, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten
- nach Erstellung der Abwasseranlagen, vor dem Eindecken der Leitungen und des Kanalisationsanschlusses
- nach dem Einbringen der Armierung für den Schutzraum, jeweils vor dem Betonieren des Bodens, der Wände und der Decke
- nach Fertigstellung des Tankraumes, vor dem Versetzen des Tanks
- nach vollendetem Rohbau, vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten
- beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten
- nach Fertigstellung des Baues, rechtzeitig vor dem Bezug

Der Gemeinderat kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.

² Beanstandungen aufgrund der Baukontrollen sind dem Bauherrn bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 35 Gebühren und Auslagen

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

Art. 36 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft und hebt jenes vom 3. Mai 1978² sowie die darauffolgenden Änderungen auf.

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

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

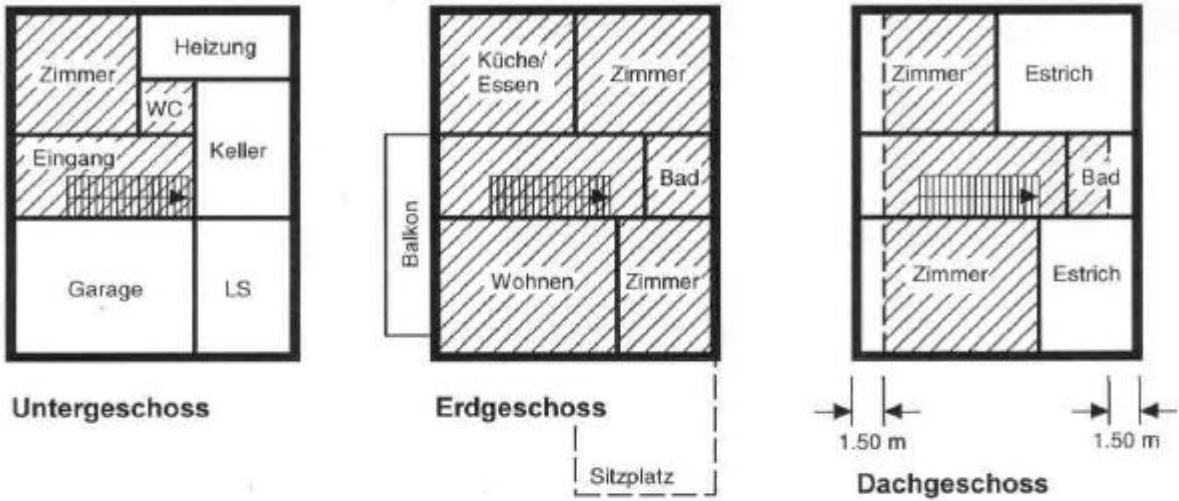
- Zonenplan vom 12.02.1980
- Landwirtschaftszonenplan vom 04.11.1982
- Teilzonenpläne:
 - . Vor dem Garten vom 09.06.1981
 - . Färsch vom 18.03.1982
 - . Bünt vom 25.10.1982
 - . Oberfeld vom 16.08.1984
 - . Vor den Dörnen vom 11.05.1987
 - . Bächlerberg vom 04.08.1988
 - . Hirschensprung vom 23.03.1989
 - . Litten vom 31.08.1989
 - . Sportplatz vom 13.03.1990
 - . Oberfeld Süd vom 04.09.1992

² Mit Ausnahme von Art. 44

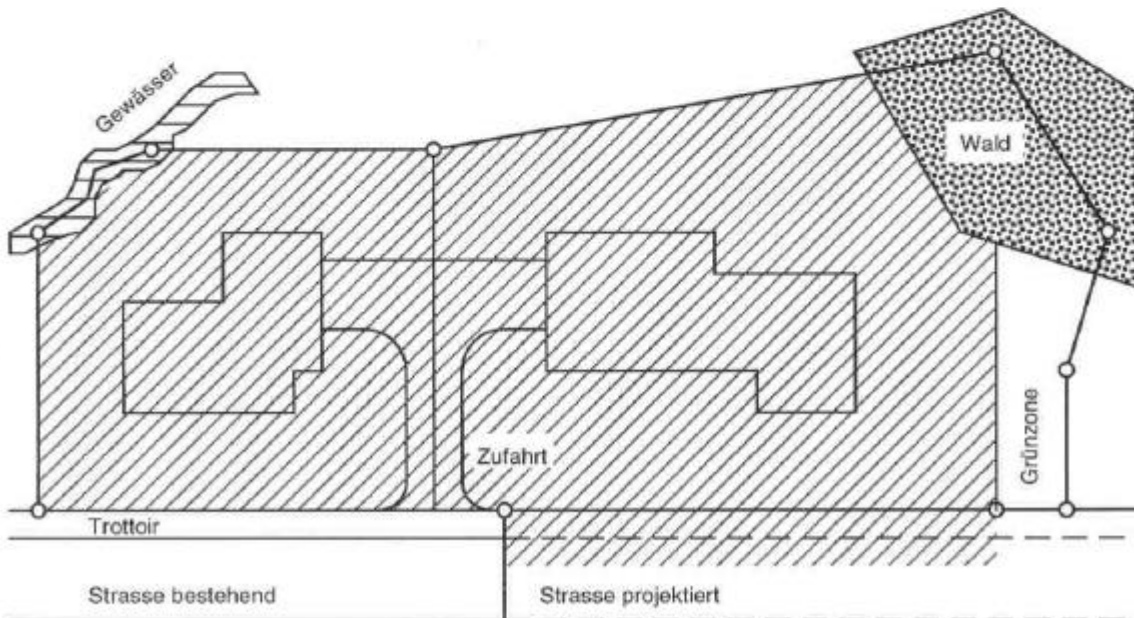
Anhang

Ausnutzungsziffer (Baugesetz Art. 61)

$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$



 anrechenbare Geschossfläche

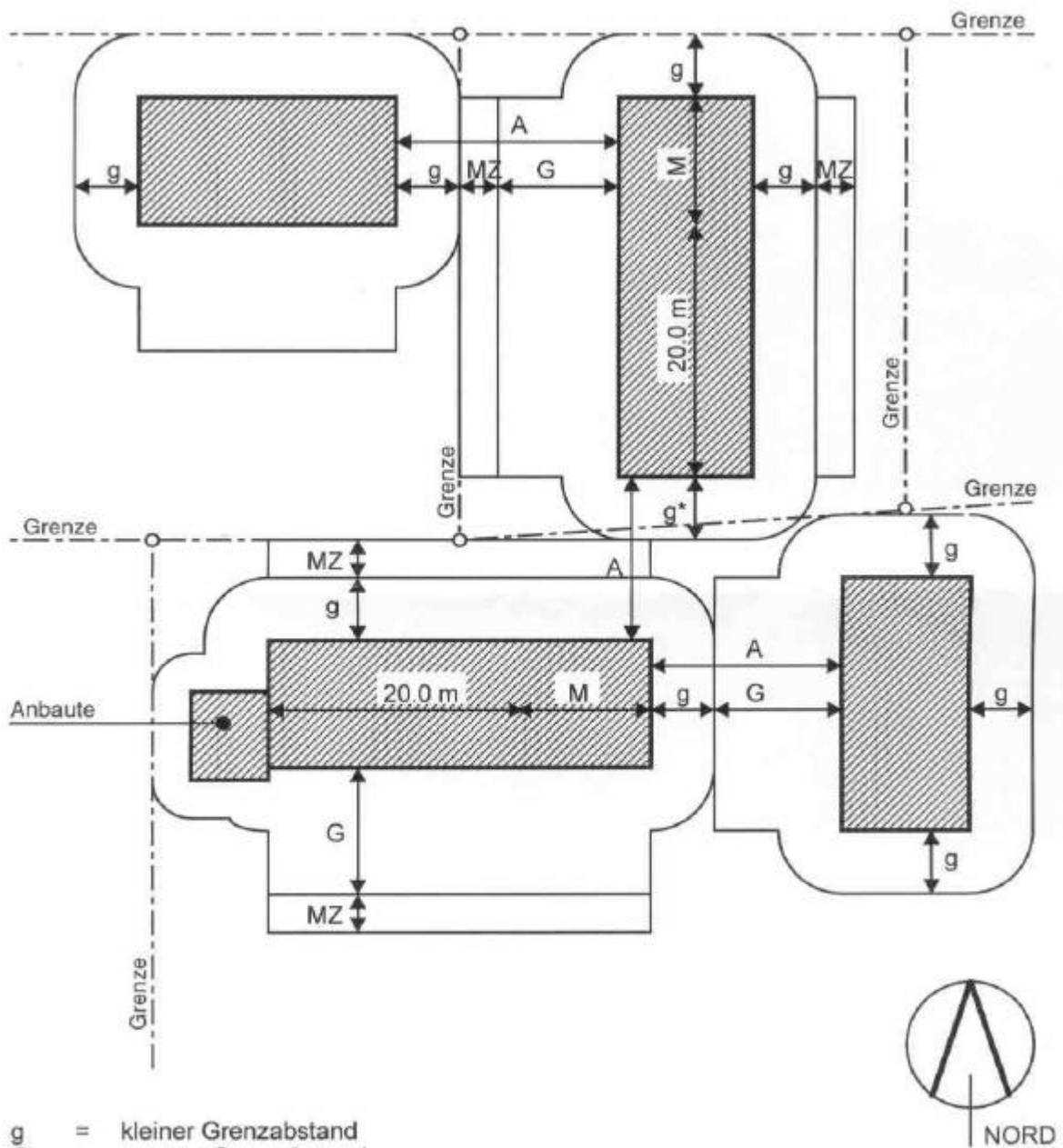


 anrechenbare Landfläche

Anhang

Grenzabstand (Art. 9)

Mehrlängenzuschlag (Art. 10)



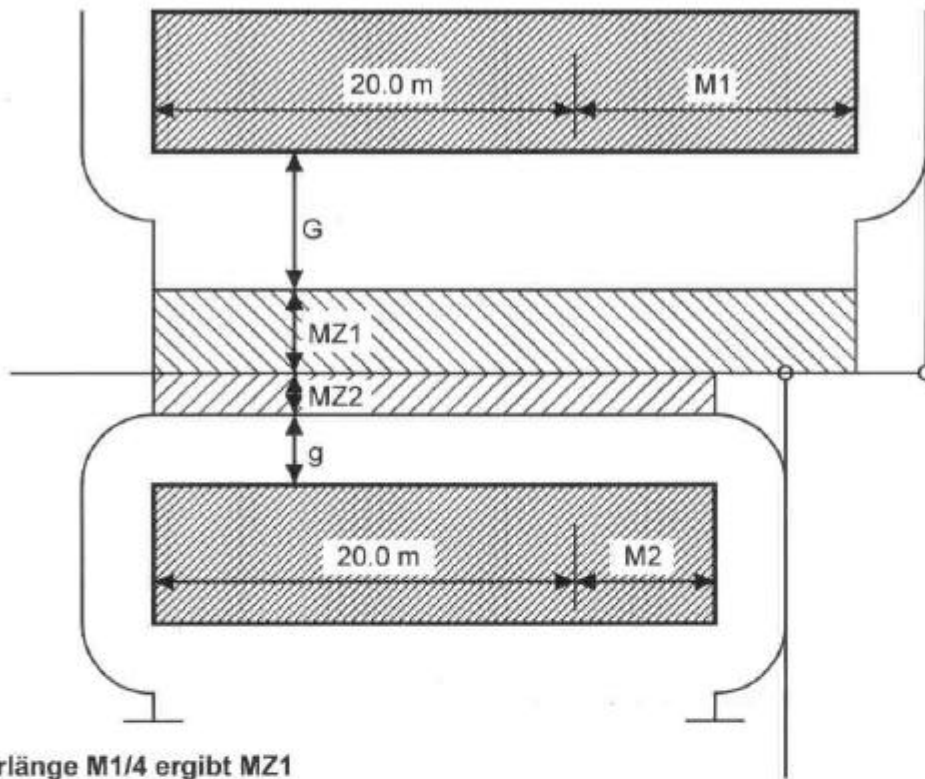
g = kleiner Grenzabstand
G = grosser Grenzabstand
A = Gebäudeabstand

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

MZ = Mehrlängenzuschlag (MZ = 1/4 von M, jedoch max. 6.0 m)
M = Mehrlänge

Anhang

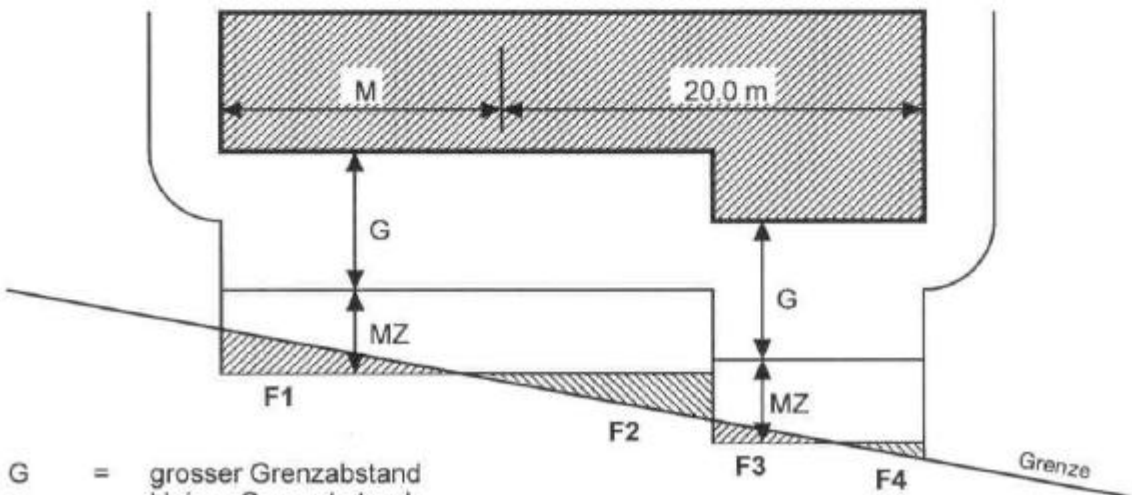
Mehrlängenzuschlag (Art. 10), Flächenausgleich (Baugesetz Art. 65)



Mehrlänge M1/4 ergibt MZ1
Mehrlänge M2/4 ergibt MZ2

$$(F1 + F3) \leq (F2 + F4)$$

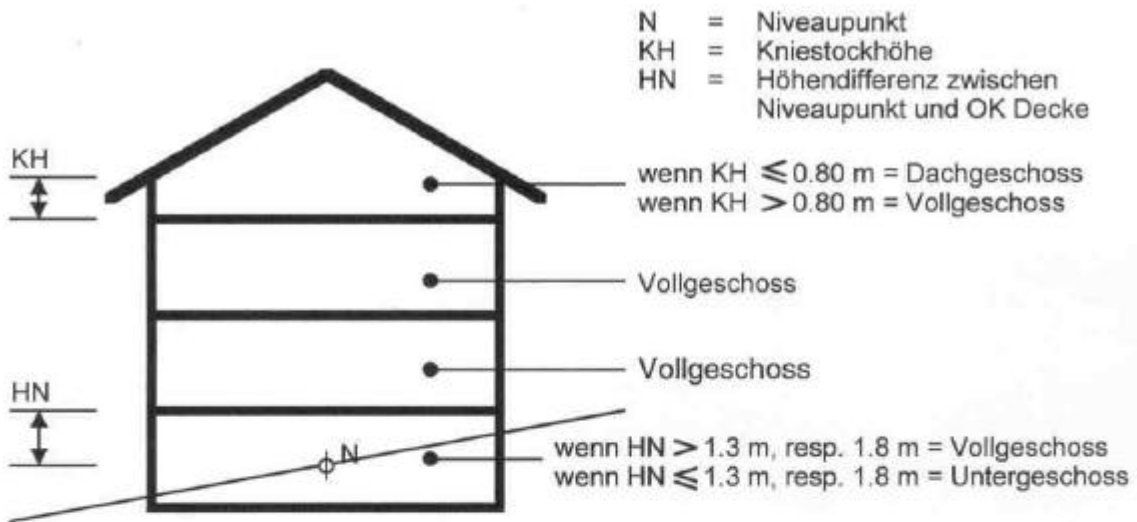
\leq kleiner gleich, höchstens



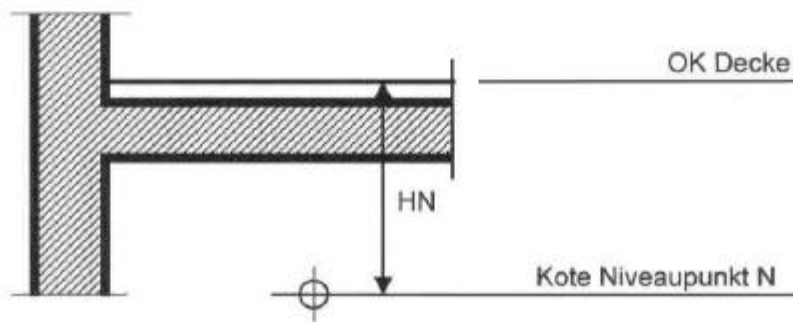
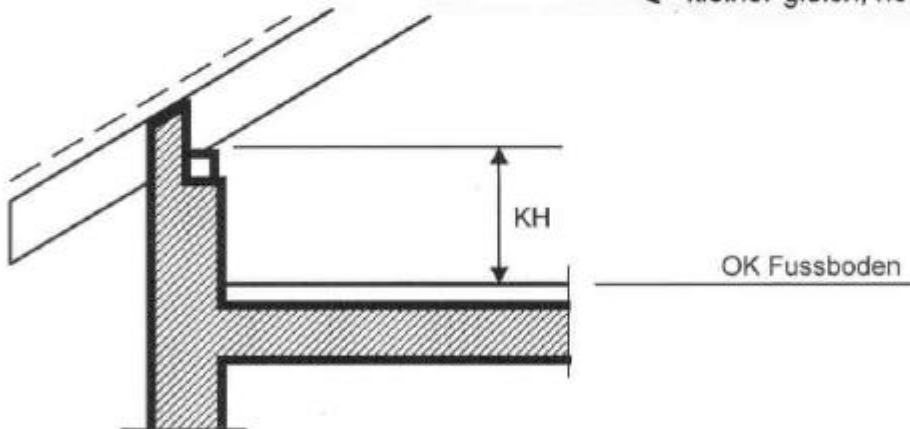
- G = grosser Grenzabstand
- g = kleiner Grenzabstand
- M = Mehrlänge
- F = Fläche
- MZ = Mehrlängenzuschlag

Anhang

Geschlosszahl (Art. 11)



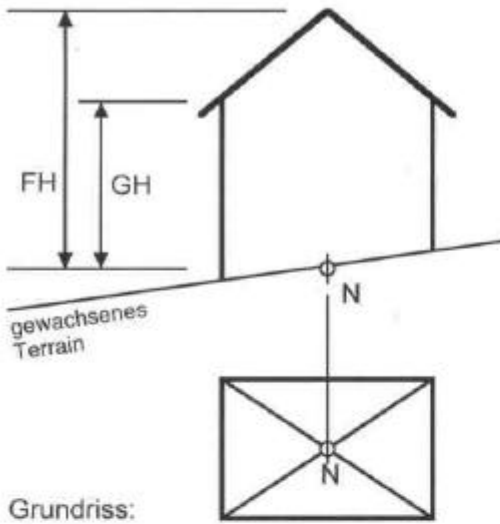
> grösser
 \leq kleiner-gleich, höchstens



Anhang

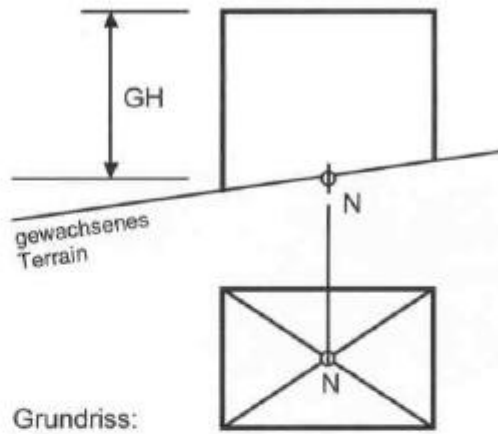
Gebäudehöhe, Firsthöhe (Art. 12), Attikageschoss (Art. 11)

Schrägdach:

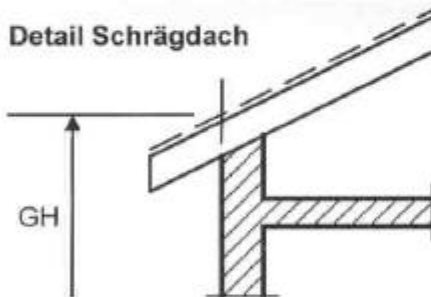


Flachdach:

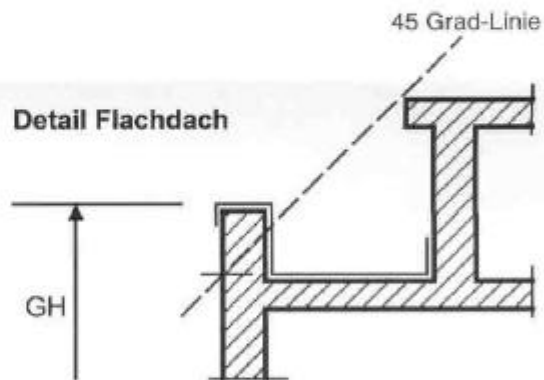
Schnitt



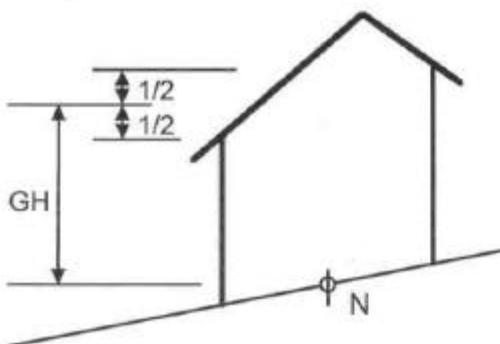
Detail Schrägdach



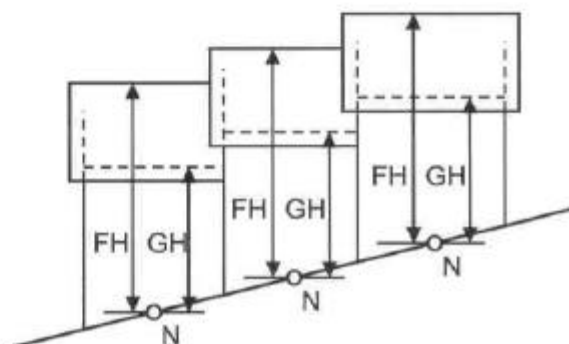
Detail Flachdach



Ausgemittelte Höhe



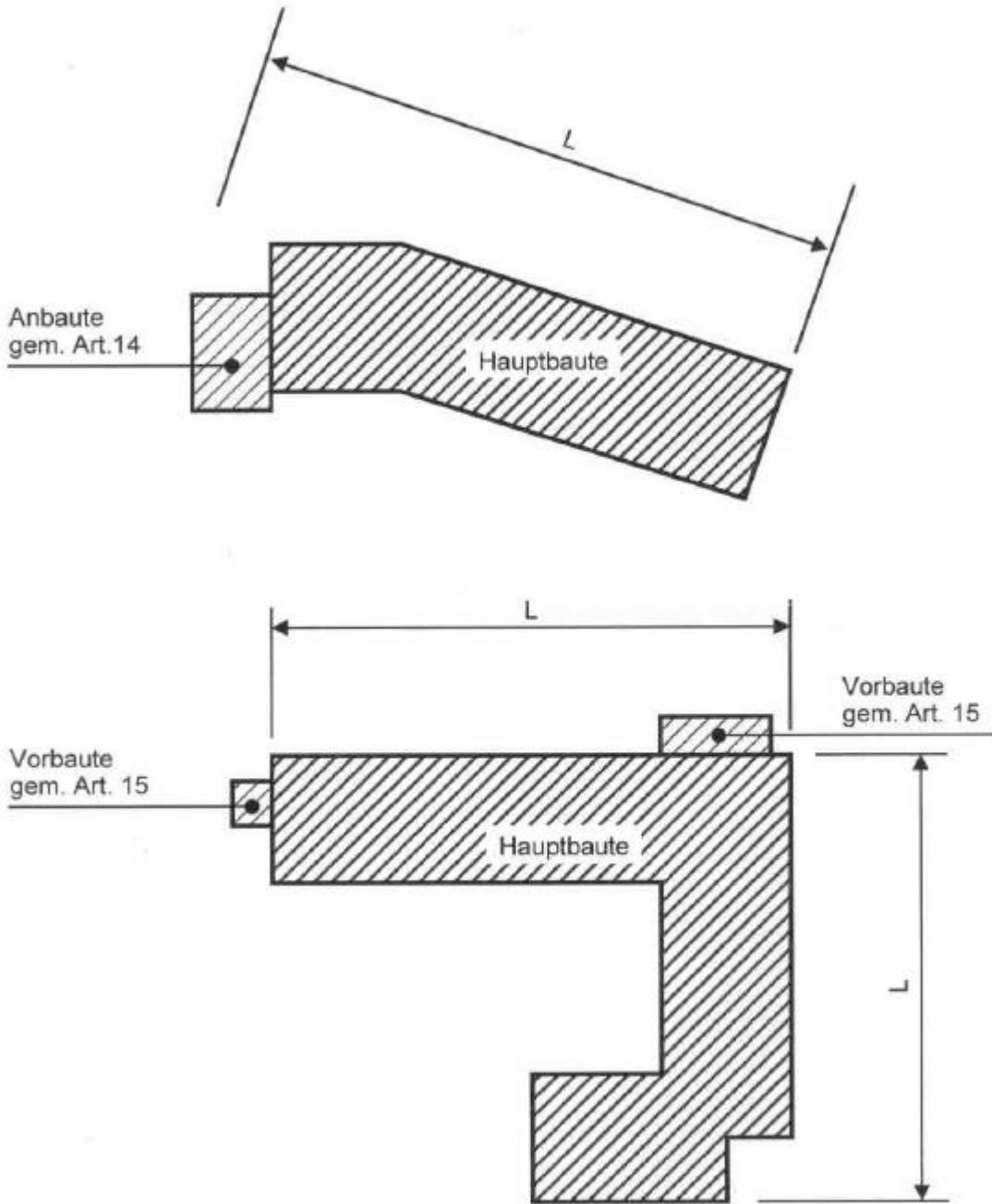
Gestaffelte Bauten



- N = Niveaupunkt
- GH = Gebäudehöhe
- FH = Firsthöhe

Anhang

Gebäudelänge (Art. 13)

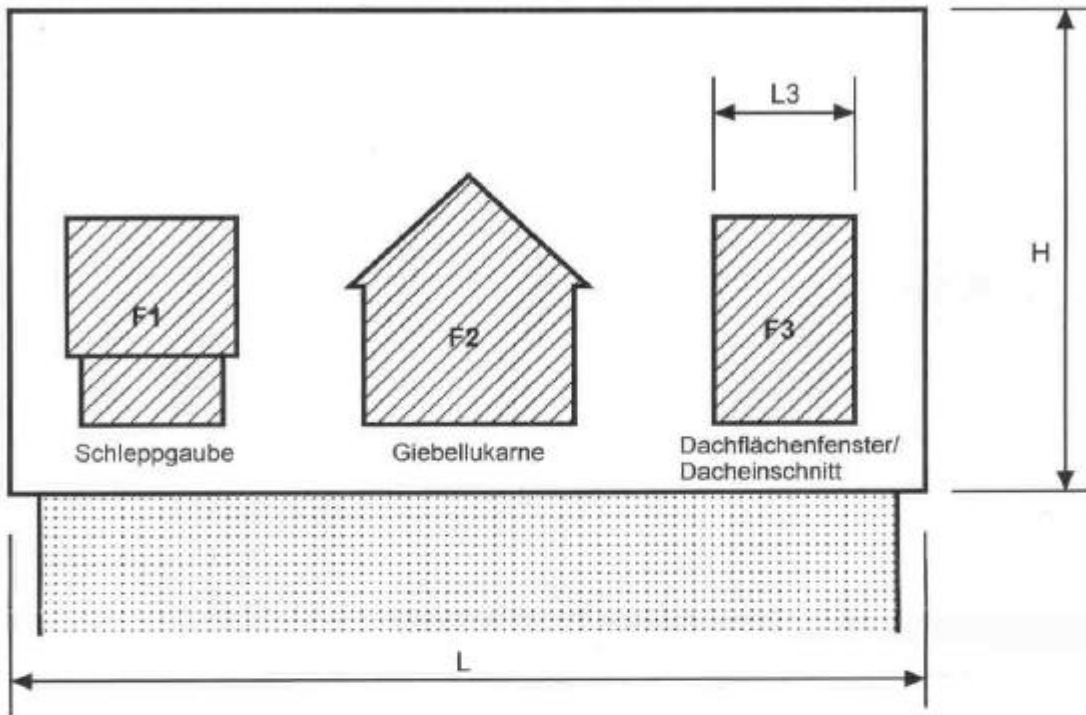


L = Gebäudelänge

Anhang

Dachaufbauten, Dacheinschnitte (Art. 18)

Ansicht Dachfläche

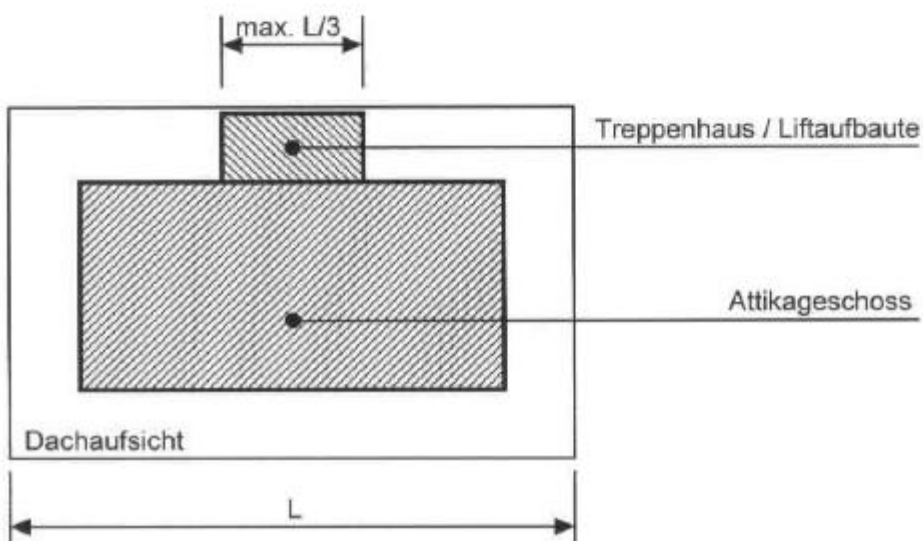


$$5 (F1 + F2 + F3) \leq L \times H$$

$$3 \times L3 \leq L$$

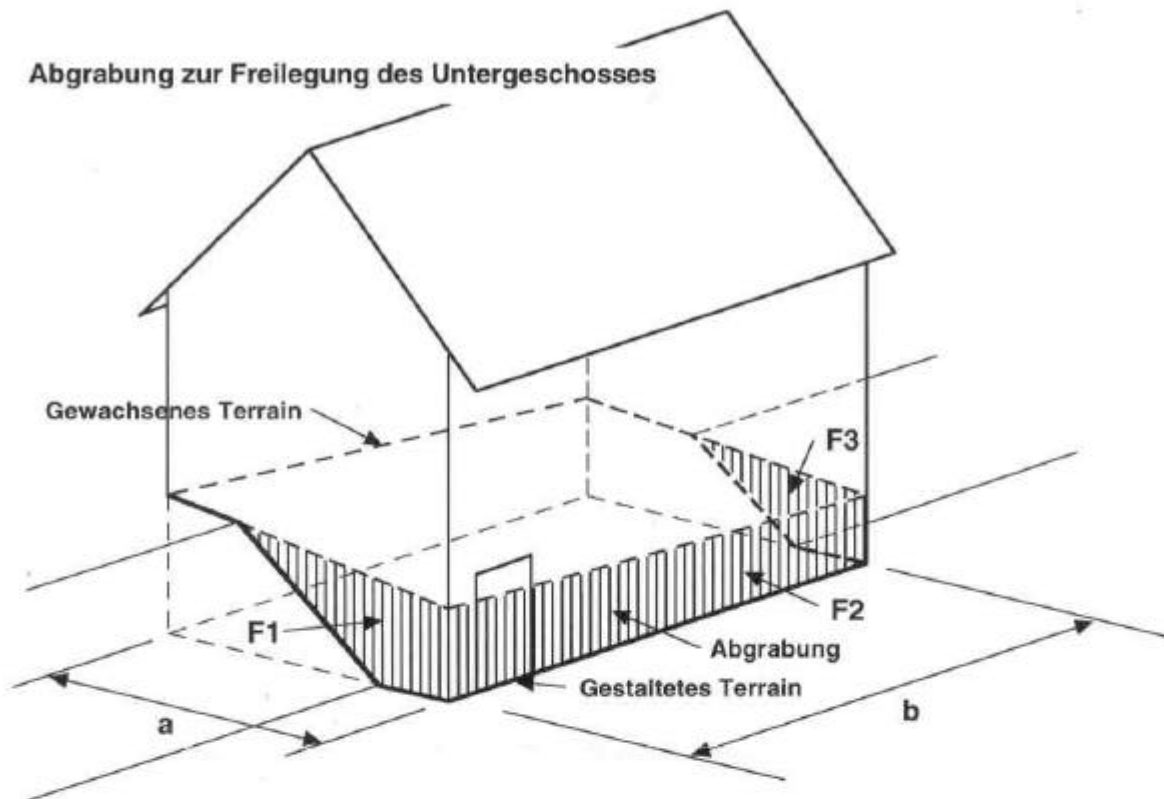
L = Länge
H = Höhe
F = Fläche

\leq kleiner gleich, höchstens



Anhang
Terraingestaltung (Art. 22)

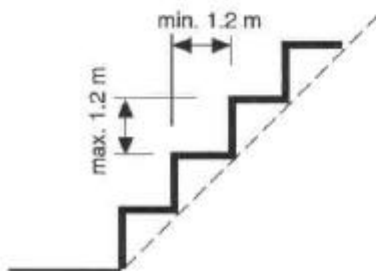
Abgrabung zur Freilegung des Untergeschosses



- Gewachsenes Terrain
- Gestaltetes Terrain
- ||||| Abgrabung

$F1 + F2 + F3$	gleich oder kleiner als	$1.20 \text{ m} \times 2 (a + b)$
----------------	-------------------------------	-----------------------------------

Detail Böschungs-Staffelung



Stichwortverzeichnis

	Baugesetz Art.	Baureglement Art.
A		
Abbauplan	28quater - 34, 58, 95, 105	
Abbruchbewilligung	76bis, 79	
Abbruchverbot	99, 130	
Abbruchverfügung	129	
Abfallbeseitigung	5, 38, 49, 76bis, 78	6
Abgrabungen	78, 93, <u>95</u>	22
Abklärung wichtiger Baufragen		30
Ablagerungen	96	
Abstände	56ff	
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	51, 55, <u>72ff</u> , 78	25
Abwasser	5, 38, <u>49</u> , 76	6
Alternativenergie	93	
An- und Nebenbauten	78	13, 14
Änderung Planungsinstrumente	32	
Anmerkungen im Grundbuch		
- Grundstücksteilung	62	
- Ausnützungstransfer, -beschränkung	63, 77quinquies	
- Durchleitungsrechte	76	
- Schutzmassnahmen	99	
- Lastenbereinigung	114, 122	
Antennen	78, 97	27
Anzeige, -pflicht	29, 82ff	34
Attikageschoss		11
Auffüllungen	78, 93, <u>95</u>	
Aufgaben der Ortsplanung		2
Auflageverfahren	29, 32, 82	
Aufsicht		1
Ausbau Dach- und Untergeschoss	77ter	
Ausfahrten und Vorplätze	71, 78	24
Ausführung von Bauarbeiten		31
Ausnahmen		55ter, 77, 93
Ausnützungsziffer	<u>61</u> - 63, 67, 77ter	5, 28
Aussenantennenanlage, -empfangsanlage		19
Aussenantennen		27
Aussenwand	56, 57, 61, 78	
Äussere Einrichtungen	56, 94	
Ausserhalb der Bauzone	77quinquies, 78, 87bis	
Aussichtsschutz	98	
Autoabstellplatz		25
Autofriedhof	78, 96	
B		
Bachabstand	59	
Balkone		15
Bauabfälle	76bis, 95	
Bauabort		31
Bauanzeigen	29, 82ff	
Bauarbeiten, -beginn	80, 89, 130	31, 32, 34
Bauarbeiten an öff. Strassen, Wegen + Plätzen		32
Baubehörde		1

	Baugesetz Art.	Baureglement Art.
Baubewilligung, -sverfahren	67bis, 78ff, <u>87ff</u> , 132	27, 34
Bauermittlungsgesuch	91, 92	30
Baugesuch	80 - 82	35, 36, 28
Baugesuch, kleinere		28
Bauhöhe	<u>60</u> , 66, 67	
Baukommission		1
Baukontrolle	130	34, 35
Baulandumlegung	109 - 117	
Bauliche Entwicklung	4, 21	
Bauliche Veränderung		28
Baulinien	23, <u>24</u> , 56	8
Baumassenziffer	63bis, 77bis	
Bäume	98	
<u>Baureglement</u>		2, 36
- Ortsplanung	6	
- Pflicht zum Erlass	7	
- Inhalt	8	
- Verhältnis zum Zonenplan	9	
- Mischung von Nutzungsarten	28septies	
- Erstwohnungsanteil	28novies	
- Verfahren	29ff, 84	
- Änderung, Überprüfung	32, 33	
- Wirkung	34	
- Parkplatzverbot	72bis	
- Spielplätze, Pflicht zur Erstellung	73	
- Planungszone	105	
- Vollzug, Verhältnis zum Baugesetz	141	
Baureife	49	6
Bausperre	6, 105 - 108bis	
Baustellen an und auf öff. Strassen, Wegen und Plätzen		32
Bauten unter Terrain	56, 78	
Bauvisiere	81, 82bis, 82ter	
Bauvolumen	63bis	
Bauzonen	10 - 16, 18bis	
Beanstandungen	130, 131	34
Behandlung Baugesuch		35
Behandlungsfristen	3bis	
Behinderte, Betagte	55	
Beiträge vom Staat	47, 103	
Belüftung, Besonnung, Belichtung	53	17
Benützung von öff. Strassen, Wegen und Plätzen		32
Bepflanzungen	75bis, 99, 102bis	28
Beratung	45	
Beschreibung Bauvorhaben		28
Bestandesgarantie	77bis	
Betriebe, störende	12 - 15, 77quater	
Bewilligungspflicht	78, 79	27
Bezug der Baute		33
Bodenfläche		17
Bonus, Ausnützung	27	7
Böschungssicherung		22
Brandmauern	57	

	Baugesetz Art.	Baureglement Art.
Brüstung		12
Bussen, Strafbestimmungen	132	
<hr/>		
C		
Campingplätze	18bis, 78	
D		
Dachaufbauten		18
Dachausbau	77ter	
Dacheinschnitte		18
Dachfläche, Dachflächenfenster		18
Dachgeschoss		11
Dachgestaltung	78, 93	18
Dachvorsprung		15
Deponie, -plan	28bis - 34, 50, 58, 105	
Detailplan		28
Dorfkernzone	10, 15, 99	
E		
Einfriedungen	24, 78	
Eingabe für Tank- und Feuerungsanlagen		28
Eingabe für den baulichen Zivilschutz		28
Eingedolte Gewässer	59	
Eingreifende Veränderungen im Gelände		27
Einkaufszentren	69bis	
Einsprachen	29bis, 83, 108, 116	35
Einstellung oder Entfernung störender Betriebe		129ff
Elementarereignisse	5, <u>52</u>	
Empfangsanlage		19
Energieanlage	78, 93	
Energienachweis		28
Energieversorgung	5, 38, 49, 76	
Enteignung	28, 90, 100	
Entschädigung	24, 90, 111quater	
Entwässerung, Entwässerungsanlagen	5, <u>49</u> , 76, 78	24
Erdmaterial		22
Erholungsräume, -anlagen	5, 16 - 18bis, 69bis	
Erker	78	15
Erneuerung	77, 78	
Erosion	59	
Ersatzabgaben	72ter, 74	
Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze		26
Ersatzvornahme	131	
Erschliessung	22, 23, 49ff	
Erschliessungsprogramm	50	2
Erstwohnungsanteil	28novies	
Erweiterung	72, 77, 78	
F		
Fahrbahngrenze		24
Fassadenabmessung		13

Fassadenänderungen	78	28
Fassadenplan		28
Ferienhäuser	50	

	Baugesetz Art.	Baureglement Art.
Fenster, -flächen	53, 78	14, 17, 28
Feuerstätten	57, 77	28, 34
Firmenschilder	78, 94	
Firsthöhe	67	5, 10, 12, 14
Flächenausgleich	65	10
Form des Baugesuches		28
Forstwirtschaftliche Bauten	<u>20</u> , 21, 58, 67, 78	
Freibäder	17, 18, 18bis, 53	
Freihaltung von Flächen	17	
Freizeitanlagen	69bis	
Fremdenverkehr	16, 50	
Friedhof	18, 53	
Fristen, Genehmigungsverfahren	3bis	
Funk- und Parabolantennen		19
G		
Garagen, -zufahrten, -vorplätze	71, 78	22, 24, 25
Gaststätten	15	
Gebäudeabstand	<u>57</u> , 67, 69	8, 14
Gebäudehöhe	60, 66 - 69	5, 12, 14
Gebäuelänge	65, <u>67</u>	5, 13
Gebäudetiefe	67	
Gebäudeunterhalt	52, 129	
Gebühren und Auslagen		35
Gefahrengebiet		4
Geländeänderungen, eingreifende	78, 79, 93ff	27
Geltungsdauer, Baubewilligung	88	34
Gemeingebrauch		32
Gemeinschaftsräume	61, 73	
Genehmigung	3bis, <u>31</u>	36
Gesamtüberbauung		7
Geschosse	66, 68, 69	28
Geschossfläche, anrechenbare	61	23, 25
Geschosszahl		11
Gestaltung	15, 69, 75bis, 93 -103	7
<u>Gestaltungsplan</u>		2, 3
- Ortsplanung	6	
- Zweck, Inhalt	28	
- Verfahren	29 - 31	
- Änderung, Überprüfung	32, 33	
- Wirkung	34	
- Beiträge	51	
- Hygiene	53	
- Mindestabstände	58, 59	
- Parkplatzverbot, Beschränkung	72bis	
- Spielplätze, Erstellungspflicht	73	
- Umgebungsgestaltung	75bis	
- Antennenverbot	97	
- Schutzmassnahmen	99	
- Planungszone	105	
Gesundheitspolizeiliche Vorschriften	53, 129ff	
Gewässerabstand	59	
Gewässerschutz	17, 49, 98	6

Gewerbe-Industriezone
Gewinnung von Sonnenenergie

10, 13, 28octies

4, 18
20

	Baugesetz Art.	Baureglement Art.
Grenzabstand	24bis, <u>56</u> , 57, 65 - 67	5, 8, 9, 10, 16
Grenzabstand, vermindert		14
Grenzbau	56	
Grenzbereinigungen	6, 118 - 122	
Gruben	78, 93, <u>95</u> , 109	
Grünanlagen, -flächen	38, 51, 75bis	7
Grundbuchplankopie		28
Grundriss aller Geschosse		28
Grundstücksteilung	56, 62 - 64, 111bis	
Grundwasserschutz	17	
Grünzone	10, 17, 99	4
H		
Haftpflicht	129ff	
Hauptwohnseite		9
Haustechnik	78	
Hecken	102bis	
Heimatschutz	5, 15, <u>93</u> - 103	
Hochhäuser	69	
Hochwasser	59	
Höhenlage	25	
Höhere Häuser	68	
Hotels	16	25
Humusschicht		22
Hygiene	53, 77	
I / J		
Immissionen	14	
Industriezone	10, <u>14</u> , 28octies, 68	
Inkrafttreten		36
Innere Veränderungen	78	
Instandstellung	100, 129ff	
Intensiverholungszone	10, 18bis, 28octies	4
Interne Erschliessung	22, 23, 49ff	
K		
Kamine	78	18, 34
Kanalisationseingabe		28
Kantonale Planung	5, 41 - 45, 101, 108bis	
Kehrichtbeseitigung	5, 38, 49	
Kellereingänge		22
Kernzonen	10, <u>15</u> , 99	4
Kiesgruben	78, 93, <u>95</u> , 109	
Kinderspielplätze	51, <u>73</u> - 75bis	7, 23, 28
Kirchen	18, 55	
Kleinbauten	78	
Kleinsiedlungen	16bis	
Kniestock		11
Konstruktion, Sicherheit	52ff, 129	

	Baugesetz Art.	Baureglement Art.
Kontrollen	130	34
Koordination der Planungsmassnahmen	3, 41	
Kosten für Sondernutzungspläne	28sexies	
Kurbetrieb	16	
L		
Lagerplätze	78, 96	
Landschaftsbild		19
Landschaftsschutz	5, 15, 77, <u>93 - 103</u>	
Landumlegung	6, 109 - 117	
Landwirtschaftliche Bauten	<u>20</u> , 21, 67, 78	5
Landwirtschaftszone	10, <u>20</u>	4, 36
Längsfassade		9
Lärmschutz	<u>53</u>	7, 28
Laubengänge	61	15
Lichtmass der Fensterflächen		17
Lichtreklamen	78, <u>94</u>	
Liftanlagen, -schächte	61, 78	18
M		
Markierungslinien	24bis, 56	
Mässig störende Betriebe	<u>12</u> , <u>13</u> , 15	
Mauern	78	
Mehrausnützung	27	7
Mehrfamilienhäuser	55bis, 61, 73, 75bis	
Mehrhöhenzuschlag	66	
Mehrlänge		10
Mehrlängenzuschlag	65	5, 10
Meldekarten		34
Meldeverfahren	82ter	
Mindestanforderungen		17
Mischung von Nutzungsarten	28septies	
Modell		28
Motorfahrzeugabstellplätze	51, 55, <u>72ff</u> , 78, 96	26, 28
N		
Nachkontrolle		34
Nachweis gemäss Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung		28
Naturschutz	5, 77, <u>93</u> - 103	
Nebenbauten	78	14
Nichtstörende Betriebe	11	
Niveaupunkt	25, 60	5, 11, 12, 28

	Baugesetz Art.	Baureglement Art.
O		
Offenlegung von Gewässern	59	
Öffentliche Bauten und Anlagen	10, 18, 38, 51, 55, 76, 90	4
Öffentliche Einrichtungen und Anlagen		32
Öffentliche Gewässer	59	
Ökologischer Ausgleich	102bis, 103	
Orts- und Landschaftsbild		19
Ortsbildschutz	15, 77, 93 - 103	5
Ortskern, -zentrum	10, 15, 28septies	
Ortsplanung	4 - 34, 41	2, 3
P		
Parabolantenne		19, 27
Parkplätze	51, 55, <u>72ff</u> , 78	
Parzellenfläche, anrechenbare	61 - 64	
Parzellierung, unzweckmässig	109ff	
Pflicht zur Einreichung eines Baugesuches	78	
Plan über die Umgebungsgestaltung		28
Plangenehmigungsverfahren	31, 78 - 92	
Planungsamt	45	
Planungsinstrumente	5, 6	2, 3
Planungszone	105ff	
Provisorische Bauten	78	
R		
Raumgrösse	53	
Raumhöhe, lichte		17
<u>Rechtsschutz, -mittel</u>		
- Ortsplanung	29 - 30bis	
- Baubewilligung	81 - 90	
- Planungszone	108	
- Landumlegung	116	
- Grenzbereinigung	122	
Rechtswirkung		3
Referendum, fakultativ	30	
Regelbauvorschriften	9, 77bis	5, 7
Regionalplanung	5, 35 - 41, 47, 48	
Reklamen	78, 94	
Rekurs	30, 84, 108bis, 116, 122	
Richtplan	5	2, 3
Rollstuhlgängigkeit	55	7
S		
Schadenersatz	85	
Schallschutz	53	
Schatten	69	
Scheunen	78	
Schneeschutzvorrichtungen		21
Schnitt- und Fassadenplan		28
Schulhäuser	18, 55, 75bis, 78	

	Baugesetz Art.	Baureglement Art.
Schutzbestimmungen für Bauarbeiten		31
Schutzgegenstände	<u>98</u> , 103	
<u>Schutzverordnung</u>		2, 3
- Ortsplanung	6	
- Verfahren	29 - 31	
- Änderung, Überprüfung	32, 33	
- Wirkung	34	
- Parkplatzverbot, Beschränkung	72bis	
- Umgebungsgestaltung	75bis	
- Antennenverbot	97	
- Schutzmassnahmen	101	
- Strafbestimmungen	132	
Schutzvorkehrung		31
Schwerpunkt Gebäudegrundriss		
Schwimmbäder	17, 18, 18bis	
Sende- und Empfangsanlagen		19
Sicherheit	52, 59, 129	
Sichtverhältnisse		24
Siedlungsplan	5	
Siloanlagen	78	
Skisport	19	
Solarzellen		20
Sondernutzungspläne	22ff	
Sonnenenergienutzung		20
Sonnenkollektoren		20
Spielplätze	51, <u>73</u> - 75	
Sportanlagen	17, 18, 18bis, 55	
Staatsbeiträge	47, 103	
Stallungen	20, 78	
Stockwerk		11
Störende Betriebe	14	
Strafbestimmungen	132	
Strassenabstand	23, <u>24</u> , 56	8, 15
Strassenbeleuchtung	76	
Strassenschilder, -nummern	76	
Stützmauern	78	
Subsidiäre Regelung	67	
T		
Tankanlagen, -raum	49, 78	34
Teilung eines Grundstücks	56, 62 - 64, 111bis	
Terraingestaltung		22
Terrainveränderung, -verlauf	78, 79, 93ff	22, 27
Tierhaltung	<u>20</u> , 78	
Transportanlagen	78	
Treppenhäuser	61	15, 17, 18
Trinkwasser	49	6
Trockenheit	53	
Trottoirgrenze		24

	Baugesetz Art.	Baureglement Art.
U		
Überbauungsplan		3, 7
- Ortsplanung	6	
- Zweck, Inhalt	22 - 28	
- Verfahren	29 - 31	
- Änderung, Überprüfung	32, 33	
- Wirkung	34	
- Beiträge	51	
- Hygiene	53	
- Abstände	56 - 59	
- Parkplatzverbot, Beschränkung	72bis	
- Spielplätze, Erstellungspflicht	73	
- Umgebungsgestaltung	75bis	
- Antennenverbot	97	
- Schutzmassnahmen	99	
- Planungszone	105	
- Anpassungsfrist	141	
Überbauungsziffer	64	
Übergangsbestimmung		36
Überörtliche Bedeutung	69bis	
Übriges Gemeindegebiet	10, <u>21</u>	4
Ufergehölze	98, 102bis	
Umbauten	77bis, 78	
Umbauter Raum	63bis	
Umgebungsgestaltung	75bis	22, 28
Untergeschoss		11
Untergeschossausbau	77ter	
Unterhalt	52, 53, 129ff	
Unterirdische Bauten	56	16
Unterlagen Baugesuch		28
V		
Veranden		15
Veränderungen, Innere	78	28
Verantwortlichkeit	129ff	
Verbindlichkeit von Planungsinstrumenten	34, 44	
Vereinfachtes Verfahren	82bis	
Verkehrsabwicklung	71	
Verkehrsfläche		32
Verkehrsplan	5	
Versorgung, ausreichende	49	6
Visiere	81, 82bis, 82ter	29
Vollgeschoss	66, 69	5, 11, 17, 18
Vollzug Baugesetz / -reglement	141ff	1
Vorbauten	78	15
Vordächer		15
Vorgärten, -plätze	24, 73 - 75bis	24
W		
Waldabstand	58	
Wärme- und Schallschutz	53	

Weilerzonen

10, 16bis

4, 5

	Baugesetz Art.	Baureglement Art.
Werkleitungen	5, 38, <u>49</u> , <u>76</u>	28
Wiederaufbau	77bis - quinquies, 78, 129ff	
Wintergarten	61	
Wohnung		17
Wohnhygiene	53, 77	
Wohnungsanteil	28novies	
Wohnungsbau	53, 55bis	
Wohnwagen	78	
Wohnzonen	10, <u>11</u>	4
Wohn- und Gewerbezone	10, <u>12</u>	4
X / Y / Z		
Zeltplätze	18bis, 78	
Zivilschutz, baulicher	78	28
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10, <u>18</u>	4
Zonen		4
Zoneneinteilung	9 - 21	4
Zonenfremde Bauten	77bis-quinquies, 78	
<u>Zonenplan</u>		3, 4, 36
- Ortsplanung	6	
- Zweck, Inhalt	9 -21, 28	
- Verfahren	29 - 31	
- Änderung, Überprüfung	32, 33	
- Wirkung	34	
- Mindestabstände	58, 59	
- Parkplatzverbot, Beschränkung	72bis	
- Spielplätze, Erstellungspflicht	73	
- Umgebungsgestaltung	75bis	
- Antennenverbot	97	
- Schutzmassnahmen	99	
- Planungszone	105	
- Anpassungsfrist	141	
Zusammenbau	56	14
Zuständigkeit	2, 3	1
Zweckerhaltung	72, 75	
Zweckänderung	72, 77bis, 78	
Zweiterschliessung		17

Ergänzung Baureglement - Nachtrag vom 13.10.2000

Art. 4 Zoneneinteilung (Ergänzung)

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- Weilerzone

Wz

Art. 5 bis Weilerzone (neu)

1. In der Weilerzone Mittlerer Büchel gelten hinsichtlich Zonenzweck und Regelbauweise die Vorschriften der zweigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG2. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind ebenfalls zulässig.

2. Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie Massstäblichkeit der herkömmlichen Bauweise anzupassen und sich besonders gut ins Weilerbild einzufügen.

3. Bauten und Anlagen in unmittelbarer Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

4. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind unter Vorbehalt anderweitiger öffentlicher Interessen zu erhalten. Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.