

HINWEIS :

Baureglement und Baugesetz ergänzen sich,
d.h. beide sind zur Beurteilung beizuziehen.

Der Gemeinderat erlässt gemäss Art. 2 und 7 des Baugesetzes (sGS 731.1), Art. 102 lit. a des Strassengesetzes (sGS 732.1) sowie gestützt auf Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes (sGS 151.2) folgendes

BAUREGLEMENT

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 2 Vorbehalt eidg. und kant. Recht

Die übergeordneten Vorschriften von Bund und Kanton sowie Spezialvorschriften der Gemeinde gehen vor.

Art. 3 Zweck

Die Bau- und Zonenordnung bezweckt:

- a) die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde;
- b) eine gute bauliche und planerische Gestaltung der Gemeinde;
- c) die rationelle Erschliessung des Baugebietes;
- d) die Wahrung und Förderung der gewachsenen Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes;
- e) die Gewährleistung von Sicherheit, Hygiene und Umweltschutz.

Art. 4 Zuständigkeit

¹Der Gemeinderat ist für die planungs- und baurechtlichen Verfahren zuständig. Ihm obliegt die Ortsplanung, die örtliche Baupolizei und der Vollzug der Bestimmungen dieses Reglementes.

²Der Gemeinderat kann vorberatende Kommissionen einsetzen.

B. PLANUNGSINSTRUMENTE

Art. 5 Planungsmittel

Für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur bestehen folgende Planungsmittel:

- a) Baureglement
- b) Zonenplan
- c) Schutzplan und Schutzverordnung
- d) Richtpläne
- e) Überbauungspläne
- f) Gestaltungspläne
- g) Plan über den Stand der Erschliessung
- h) Kiesabbau- und Deponiepläne

Art. 6 Richtplan

¹Der Richtplan bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche und landschaftliche Entwicklung innerhalb eines überblickbaren Zeitraums.

²Der Richtplan enthält:

- a) Angaben über die Bodennutzung, insbesondere von Baugebiet, Landwirtschaftsgebiet und übrigen Gemeindegebiet;
- b) die erforderliche Ausscheidung des Baugebietes;
- c) die Konzeption der Verkehrswege und Verkehrsanlagen;
- d) die Planung der öffentlichen Bauten und Anlagen;
- e) die Grundlagen für die Versorgung und Entsorgung;
- f) Angaben über schützenswerte Landschaftsteile und Kulturobjekte;
- g) Angaben über die Bodeneignung im Landwirtschaftsgebiet;
- h) Gefahrengelände.

³Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während dreissig Tagen bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Änderungen unterbreiten. Der Gemeinderat prüft und beantwortet diese. Er berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen. Der Plan wird darauf dem Baudepartement zur Kenntnisnahme unterbreitet.

Art. 7 Information und Mitwirkung

¹Der Gemeinderat unterrichtet die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen und nimmt entsprechende Anregungen entgegen.

²Die Pläne sind öffentlich und können während den Schalterstunden eingesehen werden.

³Die öffentliche Auflage von Plänen erfolgt gemäss den entsprechenden kantonalen und eidgenössischen Rechtsbestimmungen.

C. ZONENORDNUNG

Art. 8 Zoneneinteilung

¹Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

			Empfindlichkeitsstufe ¹⁾ gemäss LSV
Wohnzone	2 Vollgeschosse	W2a	II
Wohnzone	2 Vollgeschosse	W2b	II
Wohnzone	3 Vollgeschosse	W3	II
Wohn-Gewerbe-Zone	2 Vollgeschosse	WG2	III
Wohn-Gewerbe-Zone	3 Vollgeschosse	WG3	III
Gewerbe-Industrie-Zone		GI	III
Industriezone		I	IV
Kernzone	2 Vollgeschosse	K2	III
Kernzone	3 Vollgeschosse	K3	III
Grünzonen (im Sinne Bauzone / nicht Bauzone)		G	
- F = Freihaltung			-
- E = Erholungs- und Parkanlagen			II
- N = Schutzgegenstände nach Art. 98 BauG			-
- G = Grundwasserschutzzone			-
- S = Sportanlagen			II
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		ÖBA	II
Intensiverholungszone		Ie	IV
Landwirtschaftszone		L	III
Übriges Gemeindegebiet		ÜG	III

¹⁾ soweit im Zonenplan keine andere Festlegung erfolgt

²Die Zonen sind im Zonenplan 1:5000 dargestellt.

Art. 9 Kernzonen K2 und K3

¹Kernzonen umfassen bestehende oder neu zu schaffende Ortsteile mit zentrumsbildender Funktion.

²In Kernzonen sind öffentliche Gebäude und Wohnhäuser sowie gewerbliche Bauten, insbesondere Gaststätten und andere Dienstleistungsbetriebe zulässig, wenn sie sich gut in das Ortsbild einfügen und die Benützung nur mässig stört.

³In der Kernzone K3 ist die geschlossene Bauweise beizubehalten.

⁴Sofern aus Einordnungs- und Freiraumgründen gemäss Schutzverordnung kein Vorbehalt gemacht werden muss, gilt in der Kernzone 2 offene Bauweise.

⁵Die geschlossene Bauweise ist aufgrund von Überbauungs- und Gestaltungsplänen gestattet, oder wenn bis zum Abbruch bereits die geschlossene Bauweise vorhanden war.

⁶Gebäude und Gebäudeteile, die an die Stelle alter treten, sind von der Einhaltung der Grenzabstände befreit, wenn die Nutzfläche und die Geschosszahl nicht erhöht wird.

Art. 10 Wohnzonen

¹Wohnzonen umfassen gemäss Art. 11 Abs. 2 des Baugesetzes Gebiete, die sich für Wohnzwecke und nicht störende Gewerbebetriebe eignen. Sie sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

²Die W2a-Zone ist für die Erstellung von freistehenden oder zusammengebauten Ein- und Zwei-Familienhäuser (einschliesslich Einliegerwohnungen) vorgesehen. Hangbauten haben sich besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Art. 11 Wohn-Gewerbe-Zone

¹In den Wohn-Gewerbe-Zonen sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe gestattet.

²Untergeschosse dürfen für gewerbliche Zwecke voll ausgebaut werden, ohne dass sie als Vollgeschoss zählen.

Art. 12 Gewerbe-Industrie-Zone

¹Gewerbe-Industrie-Zonen sind für Gewerbe- und Industriebetriebe bestimmt, die zwar nur mässig stören, aber wegen der Grösse oder der Betriebsart nicht der Wohn-Gewerbe-Zone zuzuordnen sind.

²Auf in der Gewerbe-Industrie-Zone zugelassene eigenständige Wohnbauten finden die Vorschriften der Geschosszahl der entsprechenden Wohnzone Anwendung.

Art. 13 Industriezone

¹In Industriezonen sind auch Industrie- und Gewerbebetriebe zulässig, die erhebliche Immissionen zur Folge haben oder ausserordentliche Baumasse aufweisen und deshalb in einer anderen Zone nicht zulässig sind.

²In der Industriezone beträgt der Grenzabstand die halbe Gebäudehöhe, mindestens aber 5 m. Gegenüber benachbarten Wohnzonen (W-Zonen) gilt deren Grenzabstand, mindestens aber 10 m.

³Auf die nach Art. 14 Abs. 2 des Baugesetzes in der Industriezone zugelassenen eigenständigen Wohnbauten finden die Vorschriften der Geschosszahl der entsprechenden Wohnzonen Anwendung.

Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

Art. 15 Landwirtschaftszone

Als Landwirtschaftszonen sind Gebiete auszuscheiden, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignen oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

Art. 16 Grünzone (GF, GE, GN, GG, GS)

¹Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes, der Erhaltung und Schaffung von Sport- und Erholungsanlagen sowie von Schutzgegenständen nach Art. 98 des Baugesetzes.

²Die nach Art. 17 Abs. 2 des Baugesetzes in der Grünzone zugelassenen Bauten haben sich unauffällig in die Grünanlagen einzufügen. Für Bauten mit weniger als 50 m² Gebäudegrundfläche und nicht mehr als einem Geschoss gilt ein Mindestgrenzabstand von 3 m. Grössere Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Überbauungsplanes zulässig.

³Zweck der jeweiligen Grünzonen, welche im Zonenplan bezeichnet sind:

GF: Freihaltung

GE: Erholungs- und Parkanlagen

GN: Schutzgegenstände nach Art. 98 BauG

GG: Grundwasserschutzzonen

GS: Sportanlagen

Art. 17 Übriges Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet umfasst das Gebiet, das für eine spätere bauliche Entwicklung oder nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehen ist.

Art. 18 Intensiverholungszone

¹Die Intensiverholungszone ist für intensive Nutzung des Bodens durch Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken bestimmt.

²Für Bauten mit weniger als 50 m² Gebäudegrundfläche und nicht mehr als einem Vollgeschoss gilt ein Mindestgrenzabstand von 3 m.

D. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 19 Regelbauweise

Art. 20 Gesamtüberbauung und Mehrausnützung

¹Eine von der Regelbauweise abweichende besondere Bauweise für eine Gesamtüberbauung ist aufgrund eines Überbauungsplanes nach Art. 22 des Baugesetzes oder aufgrund eines Gestaltungsplanes nach Art. 28 des Baugesetzes zulässig.

²Aufgrund eines Überbauungsplanes kann für eine Gesamtüberbauung bis zu 20% Mehrausnützung gewährt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Gesamtüberbauungsfläche hat in der Regel in Kernzonen 2000 m², in den 2-geschossigen Zonen 3000 m² und in den 3-geschossigen Zonen 4000 m² zu umfassen.
- b) Die Gesamtüberbauung ist nach einheitlichen Grundsätzen zu planen, so dass der gestalterische und funktionelle Gesamteindruck besser ist als jener der Regelbauweise.
- c) Die Wohngrundrisse müssen erhöhten Anforderungen an die Wohnhygiene bezüglich Orientierung und Lage genügen.
- d) Der Schutz der Fussgänger ist sicherzustellen.
- e) 60 % der Abstellflächen für Motorfahrzeuge müssen unter Terrain realisiert werden.
- f) Erstellung von Ruhe- und Kinderspielplätzen. Die gestalteten Kinderspielplätze müssen mindestens 15 % der anrechenbaren Wohngeschossfläche betragen.
- g) Bau einer Gemeinschaftsheizanlage.

³Die Mehrausnützung kann nur für ein konkret vorliegendes Projekt und nur dann gewährt werden, wenn die Ausführung der ganzen Überbauung gesichert ist.

Art. 21 Offene und geschlossene Bauweise

¹Wenn in den Zonen- und Überbauungs- sowie Gestaltungsplanvorschriften nichts anderes bestimmt wird, gilt offene Bauweise.

²Bei offener Bauweise werden die Bauten allseits freistehend erstellt; Doppelhäuser gelten als eine Baute. In Gebieten mit offener Bauweise dürfen Bauten zu einer Häuserreihe bis zur reglementsgemässen Höchstlänge zusammengebaut werden.

³Bei geschlossener Bauweise müssen die Bauten seitlich an die Grenze und in der Regel an die Baulinie gestellt werden. Zwischen zusammengeschlossenen Bauten sind Brandmauern vorgeschrieben. Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit offener Bauweise sind die Grenz- und Gebäudeabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit geschlossener Bauweise, die jedoch in offener Bauweise überbaut sind, darf nur dann an die Grenze gebaut werden, wenn keine unzumutbaren wohn- und arbeitshygienischen Beeinträchtigungen entstehen.

⁴Bei geschlossener Bauweise kann der Gebäudeabstand zu Gunsten einer Fusswegerschliessung zum Hofbereich bis 1.50 m angesetzt werden, soweit sich auf den betroffenen Fassadenseiten keine nach Art. 36 Abs. 3 BauR erforderlichen Fensterflächen befinden.

Art. 22 Kleiner und grosser Grenzabstand (Abbildung 2)

- ¹Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen drei Gebäudeseiten einzuhalten.
- ²Weist eine Baute nach Osten und Westen orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten.
- ³Bei annähernd gleichwertigen Süd- und Westfassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf die beiden Fassaden gestatten.
- ⁴Für an Wohnzonen anschliessende Bauten in der Industriezone gelten die entsprechenden wohnzonengemässen Grenzabstände.

Art. 23 Gebäudeabstand (Abbildung 2)

- ¹Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.
- ²Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der für die beiden Gebäude in Art. 19 vorgeschriebenen minimalen Grenzabstände.

Art. 24 Gebäudelänge (Abbildung 3)

- ¹Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils entspricht.
- ²An- und Vorbauten fallen für die Bemessung der Gebäudelänge bzw. Mehrlänge nicht in Betracht.

Art. 25 Mehrlängenzuschlag (Abbildung 4)

- ¹Bei Überschreitung einer Gebäudelänge von 18 m müssen die zonengemässen Grenzabstände um ein Viertel der Mehrlänge vergrössert werden, im Maximum um 5 m. Der Flächenausgleich nach Art. 65 Abs. 2 BauG findet Anwendung.
- ²Bei hintereinanderstehenden Bauten auf dem gleichen Grundstück werden für die Mehrlängenzuschläge nur die Längen der Überlappung berechnet.
- ³In der Kernzone K3, in den Gewerbe-Industrie- und in den Industriezonen muss der Mehrlängenzuschlag nur gegenüber anderen Bauzonen angewendet werden.

Art. 26 Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern

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

- an Staatsstrassen:	- ohne Trottoir	5 m
	- mit Trottoir	4 m

- an Gemeindestrassen 1., 2. und 3. Klasse: - ohne Trottoir 5 m
- mit Trottoir 3 m
- an Gemeindewegen 1., 2. und 3. Klasse: zonengemässer Grenzabstand ohne Mehrlängenzuschlag, mindestens aber 3 m.

²Gegenüber Wäldern haben Bauten und Anlagen den gesetzlichen Mindestabstand einzuhalten, soweit nicht im Zonenplan oder in Überbauungs- sowie Gestaltungsplänen reduzierte Waldabstände nach den Vorschriften des Baugesetzes festgehalten sind.

³Gegenüber öffentlichen Gewässern haben Bauten und Anlagen den gesetzlichen Mindestabstand einzuhalten, soweit nicht in Überbauungs- oder Gestaltungsplänen oder in Schutzverordnungen etwas anderes bestimmt wird.

Art. 27 Berechnung der Geschosszahl (Abbildung 5)

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

²Als Untergeschoss zählt ein Geschoss, wenn die Oberkante des Erdgeschossfussbodens den Niveaupunkt um höchstens 1.70 m überragt.

³Als Dachgeschoss zählt ein Geschoss, das im Dachraum liegt, wobei der Kniestock (Oberkant fertig Fussboden des Dachgeschosses bis Schnittpunkt Fassadenflucht/Dachhaut, aussen gemessen) an keiner Stelle mehr als 1.10 m betragen darf. Bei Flachdachbauten gilt als Dachgeschoss das Attikageschoss, wenn es unter einem Winkel von 45° alter Teilung vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss zurückliegt.

Art. 28 Gebäudehöhe (Abbildung 6)

Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden. Brüstungen bei Flachdächern werden bei der Gebäudehöhe angerechnet.

Art. 29 Firsthöhe (Abbildung 6)

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

Art. 30 Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen (Abbildung 7)

¹Das gestaltete Terrain darf im Mittel höchstens 1.50 m unter der Oberkante des Fussbodens im Erdgeschoss liegen. In Hanglagen, wo ein freiliegendes Untergeschoss

anfällt, darf das gestaltete Terrain talseitig bis höchstens 0.50 m unter die Oberkante des Fussbodens im Untergeschoss reichen.

²Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses zwecks Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe im Mittel aller abgegrabenen Abschnitte nicht mehr als 1.0 m beträgt.

³Sofern keine Beeinträchtigung der baulichen und landschaftlichen Umgebung erfolgt, kann der Gemeinderat für Garagezufahrten und Kellereingänge grössere Abgrabungen bis zu 2.50 m Tiefe gestatten, wenn sie gesamthaft einen Drittel der Länge der Hauptfassade nicht überschreiten.

⁴Auffüllungen, Anschüttungen und Abgrabungen sind ansprechend zu gestalten und dem natürlichen Gelände Verlauf weitgehend anzupassen.

⁵Terrainanschüttungen dürfen höchstens einen Böschungswinkel von 1:1 ausweisen. Sind diese höher als 50 cm, beträgt der Grenzabstand zum Böschungsfuss mind. 30 cm, soweit die baupolizeiliche Sicherheit nicht anderweitig sichergestellt ist.

Art. 31 Vorbauten (Abbildung 8)

¹Als Vorbauten gelten die in den Luftraum herausragenden Gebäudeteile, wie Erker, Balkone, Vordächer, Treppen und dergleichen.

²Vorbauten dürfen nicht mehr als 2.50 m über die Gebäudefassade und höchstens 1.50 m über den Grenz- oder Strassenabstand bzw. über die Baulinie hinausragen. Soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, dürfen sie höchstens auf 50 % der Fassadenlänge in den Grenz- oder Strassenabstand bzw. in den Baulinienbereich ragen. Gegenüber Staatsstrassen gelten für Vorbauten die gleichen Vorschriften wie für Hauptbauten.

³Vorbauten über öffentlichen Strassen und Wegen sind nur mit Bewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörden gestattet.

⁴Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 1.50 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

Art. 32 Anbauten, Nebenbauten (Abbildung 8)

¹Anbauten sind Bauteile, die auf dem Terrain über die Umfassungsmauer des Hauptgebäudes vorstehen.

²Nebenbauten sind freistehende, mit dem Hauptgebäude baulich nicht verbundene eingeschossige Bauten.

³Als An- und Nebenbauten mit Abstandserleichterungen gemäss den folgenden Absätzen 4, 5 und 6 gelten Bauteile, die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe bzw. 5.0 m Firsthöhe aufweisen, deren Grundfläche 50 m² nicht übersteigt und die keine anrechenbaren Geschossflächen nach Art. 61 BauG aufweisen.

⁴Der Grenzabstand von An- und Nebenbauten beträgt 3.0 m.

⁵Nebenbauten haben gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück einen Mindestabstand von 3.0 m einzuhalten, sofern auf den betreffenden Fassadenseiten keine nach Art. 36 BauR erforderlichen Fensterflächen vorhanden sind.

⁶An- und Nebenbauten können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt sowie zusammengebaut werden, oder gegenseitig ein Näherbaurecht bis 1.50 m Grenzabstand beanspruchen.

Art. 33 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

¹Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei guter architektonischer Gestaltung zulässig. Sie dürfen höchstens 50 % der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen. Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten die Bauteile, welche über den von der zulässigen Gebäudehöhe ansteigenden Neigungswinkel von 45 ° alter Teilung hinausragen.

²Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftaufbauten, Antennenanlagen und dgl. sind möglichst unauffällig in die Dachgestaltung einzubeziehen.

³Anlagen für den Signalempfang (Radio, TV, Funk usw.) dürfen an den Aussenseiten von Gebäuden installiert bzw. im Freien aufgestellt werden, soweit es nach Bundesrecht (RTVG, SR 784.40) und nach kantonalem Recht zulässig ist. Der Standort, die technische Ausführung und die Farbgebung zulässiger Aussenantennenanlagen und Parabolspiegel sind so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

⁴In den Kernzonen ist das Errichten von Aussenantennen verboten.

Art. 34 Attikageschosse

¹Attikageschosse dürfen nicht über den von der zulässigen Gebäudehöhe ansteigenden Neigungswinkel von 45° alter Teilung herausragen.

²Dachaufbauten auf Attikageschossen sind unzulässig.

Art. 35 Unterirdische Bauten (Abbildung 9)

Bauten oder Bauteile gelten als unterirdisch und sind von den Grenzabstandsvorschriften befreit, wenn sie im Grenzabstandsbereich (ordentlicher kleiner Grenzabstand nach Art. 19 BauR) das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 50 cm überragen und überdeckt sind.

E. BAU- UND HYGIENEVORSCHRIFTEN

Art. 36 Mindestmasse

¹Die lichte Raumhöhe hat für Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m und für Einstell- und Kellerräume mind. 2.10 m zu betragen. Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 6.0 m² einzuhalten.

²Die Mindestbodenfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen hat mindestens 10 m² zu betragen.

³Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn- und Schlafräumen in Wohnbauten hat mindestens 1/10 der Bodenfläche auszumachen.

⁴Begehbare Flachdächer haben Balkongeländer, Brüstungen oder eine Sicherheitsabschrankung aufzuweisen.

Art. 37 Belüftung und Beleuchtung

¹Alle Räume müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Bei Wohn- und Schlafräumen hat die Belichtung und Belüftung auf natürliche Art (von aussen) zu erfolgen.

²Die Lüftung und Beleuchtung von gefangenen Räumen ist einwandfrei zu gewährleisten.

³Die Lage der Bauten hat auf Belichtung und Besonnung Rücksicht zu nehmen. Für die Mehrzahl der Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume einer Wohnung ist eine Orientierung zwischen Ost-Süd-West einzuhalten.

Art. 38 Abstellräume und Kellerräume

¹In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen und dergleichen sowie für Fahrräder zu errichten.

²Abstellräume, Bastelräume, Werkstätten und dergleichen dürfen im Keller untergebracht werden, wenn solche Räume gegen Feuchtigkeit gut isoliert sind und ihre ausreichende Beleuchtung und Belüftung sichergestellt ist.

³Im Untergeschoss dürfen keine Wohnungen oder einzelne Wohn- oder Schlafzimmer eingerichtet werden, soweit kein Ausbau bewilligt ist.

⁴In jeder Wohnung sind ausreichende Aufbewahrungsmöglichkeiten für Kleider, Putzartikel usw. vorzusehen. Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein Abstellraum von mindestens 5 % der anrechenbaren Geschossfläche nach Art. 61 Abs. 1 BauG, im Minimum von 5 m² zu erstellen.

Art. 39 Treppenhäuser

¹Die Treppenhäuser müssen gut beleuchtet und genügend belüftbar sein. Im Innern sind Treppenhäuser durch Oberlichter, in Ausnahmefällen durch Lichtschächte zu belichten und zu belüften.

²Die begehbare Mindestbreite von Treppen, Gängen und Podesten beträgt in Einfamilienhäusern 90 cm und in Mehrfamilienhäusern 1.20 m.

Art. 40 Schutzvorrichtungen

¹Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume haben einen genügenden Wärme-, Feuchtigkeits- und Schallschutz zu gewährleisten. Die Wärmedämmung richtet sich nach kantonalem Recht.

²Auf neuen oder auf bestehenden Dächern und Gebäulichkeiten, bei denen die von der Bedachung fallenden Schneemassen Personen, Tiere oder Sachen gefährden können, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

³Die Baugesuchsteller haben auf Verlangen entsprechende Konstruktions- und Berechnungsgrundlagen dem Gemeinderat gesondert einzureichen.

Art. 41 Spiel- und Ruheflächen

Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern und von anderen Wohnbauten mit 6 und mehr Wohnungen sind auf privatem Grund, abseits vom Verkehr, gut besonnte und windgeschützte Kinderspielplätze gemäss Art. 73 des Baugesetzes anzulegen. Die Grösse der gestalteten Kinderspielplätze hat mindestens 10 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche zu betragen.

F. ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Art. 42 Gestaltung und Einordnung

¹Neu-, An-, Um- und Aufbauten sowie Aussenrenovationen an exponierten Lagen haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

²Die Art der Dacheindeckung und die Dachform sollen sich in die bauliche und landschaftliche Nachbarschaft eingliedern. Dächer dürfen keine unangenehme Blendwirkung erzeugen. Flachdachbauten sind nur erlaubt, wenn sie zufolge guter Gliederung im Dachbereich höheren Gestaltungsanforderungen genügen. Terrassensiedlungen sind nur im Rahmen eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes erlaubt.

G. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 43 Ein- und Ausfahrten (Abbildung 10)

¹Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird, indem eine zureichende Sichtweite zu gewährleisten ist.

²Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 20 %, Zufahrten zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 15 % Gefälle aufweisen. 3.0 m vor der Fahrbahngrenze darf das Längsgefälle höchstens noch 3 % betragen. Gefällsbrüche sind auszurunden. Die freie Sicht auf die Strasse muss unter einem Winkel von 45° alter Teilung gewährleistet sein. Die Ausfahrten sind mit Radien von 3.0 m auszurunden. Wo ein Trottoir besteht, hat die Ausrundung einen Mindestradius von 1.50 m aufzuweisen.

³Bei jeder PW-Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge anzulegen.

Art. 44 Parkplätze

¹Die Erstellungspflicht für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 72 ff Baugesetz und kommunalem Parkplatz-Reglement.

²Zur Wahrung des bedeutenden Ortsbildes und zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität ist die Erstellung von privaten einzelnen Abstellplätzen in den Kernzonen K3 und K2 nicht zugelassen.

³Für Zweiradfahrzeuge (Velos, Mofas, Motorräder) sind gemäss Benützungsanfall genügend Abstellplätze zu kennzeichnen und sicherzustellen.

Art. 45 Abfallentsorgung

Bei allen Überbauungen (Gesamtüberbauungen, Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser sowie Höfe) sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrichtbehälter so einzurichten, dass sie das Strassen- und Ortsbild nicht stören. Bei Neubauten sind die Abstellflächen für Kehrichtbehälter in die Umgebungsplanung miteinzubeziehen.

Art. 46 Öffentliche und private Werkleitungen

¹Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und anderen Energieträgern sowie der Anschluss an die Kommunikationsnetze (Telefon, Gemeinschaftsantennen und dgl.) erfolgt durch die entsprechenden Trägerschaften unter Berücksichtigung der Erschliessungsetappen.

²Private Anschlussleitungen sind nach den Vorschriften der Versorgungs- und Entsorgungsträger zu erstellen, die den Anschlusspunkt, die Führung und die Dimensionierung der Leitungen festlegen. Die Kosten gehen zulasten der Grundeigentümer.

H. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE

Art. 47 Sicherheit und Konstruktion

¹Für die Behandlung von Baugesuchen für Bauten an Lagen, die eine Gefährdung vermuten lassen, oder über Bauten, die erhöhten Konstruktionsanforderungen genügen müssen, kann der Gemeinderat vom Baugesuchsteller einen Nachweis über Bodenbeschaffenheit und Konstruktionssicherheit verlangen.

²Jeder Grundeigentümer hat dafür zu sorgen, dass von Bauten auf seinem Grundstück weder Wasser noch Schnee auf öffentliche Fahr- und Gehwege gelangen können.

Art. 48 Beanspruchung von öffentlichem Grund Verkehrssicherheit

¹Die Benützung des öffentlichen Grundes für die Aufstellung von Maschinen, Kranen und Gerüsten sowie der Lagerung von Baumaterial usw. für Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen und dgl. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde gestattet.

²Der Gemeinderat kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Ablagerungen und Bearbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet. Bäume in öffentlichen Anlagen sind durch geeignete Vorkehrungen zu schützen.

Art. 49 Bezug der Bauten

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet ist, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser Zugang vorhanden ist.

Art. 50 Baukontrolle

¹Dem Gemeinderat ist vor und während der Bauzeit unaufgefordert folgendes anzuzeigen:

- a) die Fertigstellung des Schnurgerüstes;
- b) die Fertigstellung der Abwasseranlagen vor dem Eindecken;
- c) vor dem Versetzen von Tanks;
- d) vor dem Betonieren der Schutzraumbauten;
- e) nach dem Ansetzen der Kamine und Feuerstätten;
- f) nach Fertigstellung derselben, jedoch vor deren Benützung;
- g) Fertigstellung des Baus, spätestens 10 Tage vor dessen Bezug.

²Die Baukontrolle durch den Gemeinderat oder durch die von ihm beauftragten Organe hat in der Regel nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn und der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich zu melden. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu erstatten.

I. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 51 Bewilligungspflicht

Das Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen bedarf einer Bewilligung. Die Bewilligungspflicht richtet sich nach Art. 77 ff des Baugesetzes:

Der Bewilligungspflicht unterliegen ferner

- a) sämtliche Aussenreklamen sowie Antennenanlagen;
- b) der Abbruch von Bauten gemäss Art. 79 Baugesetz.

Art. 52 Baugesuchsunterlagen

¹Das Baugesuch ist mit dem von der Gemeinde erhältlichen Baugesuchsformular einzureichen und hat dreifach zu umfassen:

- a) Situationsplan
Neueste Grundbuchplankopien mit Grenzverlauf, Baulinienverlauf, Lage der Nachbargebäude, vorhandene und vorgesehene Zufahrten und Abstellplätze, Angabe der Grundstücksfläche und der überbauten Fläche mit den Grundrissmassen des Baukörpers und Eintragung der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände.
- b) Grundrisse
Grundrisspläne aller Stockwerke im Mst. 1:100 mit vollständigen Angaben über Mauerstärken, Bestimmung der Räume, Fenster, Türen und Treppen einschliesslich Masse sowie der Boden- und Fensterflächen, Eintragung der Feuerstellen und der Abmessungen und Angaben über das verwendete Baumaterial.
- c) Schnitte
Schnittpläne im Mst. 1:100 mit vollständigen Angaben über Gebäude- und Stockwerkshöhen einschliesslich altem und neuem Gebäudeverlauf mit Höhenkoten unter Angabe des Niveaupunktes.
- d) Fassadenansichten
Fassadenpläne im Mst. 1:100 oder 1:50 mit Angabe der bestehenden und neuen Terrainlinien und der Höhenkoten.
- e) Umgebungspläne
Pläne über die Umgebungsgestaltung mit Darstellung der Terrainveränderung, Stützmauern, Einfriedungen, Kinderspielplätze usw. unter Angabe der Höhenkoten.
- f) Abwasseranschlussplan
- g) Schutzraum- und Oeltankeingabe nach gesetzlichen Vorschriften
- h) Nachweis der detaillierten Berechnung der Ausnützung, der Parkflächen, der Kinderspiel- sowie Grünflächen.

- i) Unterlagen nach Art. 7 der Energieverordnung (sGS 741.11)
(Nach Art. 7 kann der Nachweis auch erst erbracht werden, wenn die Baubewilligung erteilt ist, aber vor Beginn der Bauarbeiten.)
- k) Unterlagen nach Art. 34 der Lärmschutzverordnung
- l) Unterlagen nach Art. 12 der Luftreinhalteverordnung (Emissionserklärung)
- m) Baubeschrieb
Kurze Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung und Parkierungsmöglichkeiten.
- n) Baukostenangaben

²Bestehende, projektierte und abzubrechende Bauten oder Bauteile sind mit Farben zu kennzeichnen (schwarz für bestehende, rot für projektierte und gelb für abzubrechende Bauteile).

³Sämtliche Unterlagen des Baugesuches müssen vom Bauherrn, vom Projektverfasser und vom Grundeigentümer unterzeichnet sein.

⁴Die Unterlagen des Baugesuches sind gefalzt auf das Normalformat A4 (210/297 mm) in dreifacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier einzureichen. Alle Unterlagen haben einheitlich mit Ort, Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Bezeichnungen versehen zu sein.

⁵Bei besonderen Bauprojekten kann der Gemeinderat die Eingabe eines Modells und weiterer ihm notwendig erscheinenden Unterlagen verlangen.

⁶Für die Beurteilung von Gesamtüberbauungen kann zum Baubewilligungsgesuch ein Erläuterungsbericht und ein Arbeitsmodell im Mst. 1:500 nachgefordert werden. Gleichzeitig können weitere Angaben über die Art der Bebauung sowie Schattendia-gramme, Fotoaufnahmen usw. verlangt werden.

Art. 53 Bauermittlungsgesuch

Im Bauermittlungsgesuch ist die Fragestellung klar hervorzuheben. Die zur Abklärung der gestellten Fragen erforderlichen Unterlagen sind beizulegen.

Art. 54 Gebühren und Auslagen

¹Für die Behandlung des Baugesuches sowie des Bauermittlungsgesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührentarifs zu entrichten.

²Die Grundeigentümer können für die Kosten für die Bearbeitung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen sowie für die Erstellung allfälliger Gutachten nach Massgabe ihres Interesses belastet werden.

K. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 55 Inkraftsetzung, Aufhebung bisherigen Rechts, Übergangsregelung

¹Dieses Baureglement sowie der Zonenplan tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

²Das Baureglement vom 12. Juli 1984 sowie die Teilrevision vom 16. April 1991 werden aufgehoben.

³Aufgehoben werden die folgenden Pläne:

Zonenplan 1:5000 gen. 12. Juli 1984

Teilzonenpläne:

- Teilzonenplan Rosengarten gen. 15.07.1982
- Teilzonenplan Sand-West gen. 03.05.1994
- Teilzonenplan Parz. Nr. 510 gen. 08.12.1994
- Teilzonenplan Spitze Nord gen. 03.03.1997
- Teilzonenplan Bootswerft Helbling gen. 25.03.1997

Überbauungspläne:

- Überbauungsplan Bootswerft Helbling gen. 07.11.1975
- Überbauungsplan Sand-Kleine Allmeind (Teilgebiet A1) gen. 17.12.1976

Waldabstandslinien

- Waldabstandslinienplan "Kleine Allmeind" gen. 18.07.1988

⁴Hinweis: Folgende Pläne bleiben weiterhin in Rechtskraft:

Überbauungspläne:

- Überbauungsplan "Areal Ziegelhof" gen. 03.11.1969
- Überbauungsplan "Sand-Kleine Allmeind" (Teilgebiet A2) gen. 17.12.1976
- Überbauungsplan "Rosengarten" gen. 15.07.1982
- Überbauungsplan "Spitze-Obstwachs" gen. 28.03.1983
- Überbauungsplan "Sand West" gen. 03.05.1994

Gestaltungspläne:

- Gestaltungsplan "Sonnenrain" gen. 10.02.1986
- Gestaltungsplan "Obergasse" gen. 07.10.1986
- Gestaltungsplan "Sand-Kleine Allmeind" gen. 18.06.1992
- Gestaltungsplan Bootswerft Helbling gen. 25.03.1997

Baulinienpläne:

- Baulinienplan "Sand-Kleine Allmeind" gen. 11.12.1975
- Baulinienplan "Erschliessung Kleine Allmeind" (Hanfteilstr.) gen. 25.07.1983
- Baulinienplan "Spitzi" gen. 18.07.1988

Abbaupläne:

- Abbauplan "Bannwald" gen. 19.02.1986

⁵Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln.

Art. 56 Anhang, technische Erläuterungen

Die im Anhang enthaltenen Angaben sind nicht Gegenstand des Baureglementes; es kommt ihnen keine Rechtsverbindlichkeit zu. Sie dienen lediglich der Erläuterung der im Baureglement enthaltenen Vorschriften.

Vom Gemeinderat erlassen am 10. September 1997

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindammann: R. Koller

Der Gemeinderatsschreiber: C. De Cambio

Öffentlich aufgelegt: vom 14. Okt. 1997 bis 12. Nov. 1997

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 10. Dez. 1997 bis 12. Jan. 1998

Vom Baudepartement des Kts. St. Gallen genehmigt: am 7. Dezember 1998

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Planungsamtes: Dr. P. Flaad

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
Art. 1 Geltungsbereich	1
Art. 2 Vorbehalt eidg. und kant. Rechtes	1
Art. 3 Zweck	1
Art. 4 Zuständigkeit	1
B. PLANUNGSINSTRUMENTE	
Art. 5 Planungsmittel	2
Art. 6 Richtplan	2
Art. 7 Information und Mitwirkung	2
C. ZONENORDNUNG	
Art. 8 Zoneneinteilung	3
Art. 9 Kernzonen K2 und K3	3
Art. 10 Wohnzonen	4
Art. 11 Wohn-Gewerbe-Zone	4
Art. 12 Gewerbe-Industrie-Zone	4
Art. 13 Industriezone	4
Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5
Art. 15 Landwirtschaftszone	5
Art. 16 Grünzone (GF, GE, GN, GG, GS)	5
Art. 17 Übriges Gemeindegebiet	5
Art. 18 Intensiverholungszone	5
D. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN	
Art. 19 Regelbauweise (Tabelle)	6
Art. 20 Gesamtüberbauung und Mehrausnützung	7
Art. 21 Offene und geschlossene Bauweise	7
Art. 22 Kleiner und grosser Grenzabstand	(Abbildung 2) 8
Art. 23 Gebäudeabstand	(Abbildung 2) 8
Art. 24 Gebäudelänge	(Abbildung 3) 8
Art. 25 Mehrlängenzuschlag	(Abbildung 4) 8
Art. 26 Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern	8
Art. 27 Berechnung der Geschosszahl	(Abbildung 5) 9
Art. 28 Gebäudehöhe	(Abbildung 6) 9
Art. 29 Firsthöhe	(Abbildung 6) 9
Art. 30 Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen	(Abbildung 7) 9
Art. 31 Vorbauten	(Abbildung 8) 10
Art. 32 Anbauten, Nebenbauten	(Abbildung 8) 10
Art. 33 Dachaufbauten, Dacheinschnitte	11
Art. 34 Attikageschosse	11
Art. 35 Unterirdische Bauten	(Abbildung 9) 11

	Seite
E. BAU- UND HYGIENEVORSCHRIFTEN	
Art. 36 Mindestmasse	11
Art. 37 Belüftung und Beleuchtung	12
Art. 38 Abstellräume und Kellerräume	12
Art. 39 Treppenhäuser	12
Art. 40 Schutzvorrichtungen	13
Art. 41 Spiel- und Ruheflächen	13
F. ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	
Art. 42 Gestaltung und Einordnung	13
G. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN	
Art. 43 Ein- und Ausfahrten (Abbildung 10)	13
Art. 44 Parkplätze	14
Art. 45 Abfallentsorgung	14
Art. 46 Öffentliche und private Werkleitungen	14
H. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE	
Art. 47 Sicherheit und Konstruktion	14
Art. 48 Beanspruchung von öffentlichem Grund - Verkehrssicherheit	15
Art. 49 Bezug der Bauten	15
Art. 50 Baukontrolle	15
I. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN	
Art. 51 Bewilligungspflicht	16
Art. 52 Baugesuchsunterlagen	16
Art. 53 Bauermittlungsgesuch	17
Art. 54 Gebühren und Auslagen	17
K. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Art. 55 Inkraftsetzung, Aufhebung bisherigen Rechts, Übergangsregelung	18
Art. 56 Anhang, technische Erläuterungen	19
ANHANG I Abbildungen	
ANHANG II Hinweise auf weitere Bauvorschriften	
ANHANG III Sachregister	

ANHANG II

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

Eidgenössische Erlasse

- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel
- Carbur-Vorschriften zur Lagerung von Brennstoffen
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz und Verordnung
- Bundesgesetz über die Raumplanung und Verordnung
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten
- Bundesgesetz über den Umweltschutz
- Luftreinhalteverordnung
- Lärmschutzverordnung
- Energieverordnung
- Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer und Verordnung
- Bundesgesetz über den Wald

Kantonale Erlasse

- Baugesetz
- Verordnung über die Raumplanung
- Enteignungsgesetz
- Gesetz über den Feuerschutz mit Ausführungserlassen
- Forstgesetz und Vollzugsverordnung
- Gastwirtschaftsgesetz
- Gemeindegesetz
- Gesundheitsgesetz mit Ausführungserlassen
- Gesetz über die Gewässernutzung
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung
- Verordnung über den Materialbezug aus öffentlichen Gewässern
- Naturschutzverordnung
- Strassengesetz mit Strassenverordnung
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege
- Energiegesetz und Energieverordnung
- Wasserbaugesetz
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz mit Ausführungserlassen
- Grossratsbeschluss über den Lärmschutz

Kommunale Erlasse

- Parkplatz-Reglement
 - Wasserversorgung
 - Abwasser
-

ANHANG III

SACHREGISTER

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
A		
Abbruch, -bewilligung	51	79, 129
Abfallentsorgung	45	78
Abgrabungen	30	
Ablagerungsplätze		96
Abstände, siehe Grenz-, Gebäude-, Wald-, Gewässer- und Strassenabstand		
Abstellfläche für Fahrzeuge	20	42, 78
Abstellmöglichkeiten, -räume	38	
Abtretungspflicht		128
Abwasser	46	38, 42, 49
Anbauten	32	78
Anpassung (der Zonenordnung)		141
Anschlusspflicht	46	
Antennen	33, 51	97
Anzeige- und Auflageverfahren	51	82
Architektonische Gestaltung	33	54
Arealüberbauung (Gesamtüberbauung)	19, 52	27
Attikageschoss	27, 34	
Aufbauten, Dachaufbauten	33	93
Auffüllungen	30	95
Aufgabe	3	4, 35
Auflageverfahren (Baugesuch)	52	82
Ausfahrten bzw. Einfahrten	43	71
Auslagen Gebühren	54	
Ausnahmen, Ausnahmbewilligung		77
Ausnutzungsziffer	19, 52	61-63, 67
Aussichtsschutz		98
Autoabstellplätze (Abstellflächen für Fahrzeuge)	44	42, 8
B		
Bauabstände, siehe Gebäude- und Grenzabstände		
Bauanzeige		82
Baubeginn		89
Baubeschrieb	52	
Baubewilligung	51	78, 87, 88
Baubewilligung, Geltungsdauer		88
Baubewilligungsverfahren	51-54	78-92
Bauermittlungsgesuch	53	91, 92
Baufreiheit		123
Baugespann (Bauvisiere)		81
Baugesuch (Unterlagen)	52	80-82
Bauinstallationen	48	
Baukontrolle	50	130
Baulandumlegung (Landumlegung)		109-117
Baulinien	26, 31	24
Baumaterial		54

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Baumgruppen, Bäume		98
Baureife		49
Bausperre		105-108
Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse	14	18, 90
Bauvisiere		81
Bauweise, geschlossene, offene	9, 21, 31	
Bauzonen	8-19	11-16, 18
Behinderte		55
Beleuchtung, Belüftung	37	78
Belichtung	37	53
Benützung von öffentlichem Grund	48	
Bepflanzung		99
Besonnung		53
Betriebe (Immissionen)		11-16, 70
Bewilligungspflicht	51	78
Bezug der Bauten	49	
Bodenfläche von Räumen (Mindestmasse)	36	
Bonus (Mehrausnützung)	19, 20	27
Bruttogeschossfläche		61-63, 67
Bussen		132
C		
Campingplatz		78
D		
Dachaufbauten, Dacheinschnitte	33, 34, 42	93
Dachgeschossausbau	27	
Denkmäler (Erhaltung)		98-104
Dorfkern		10, 15
Duldung öffentlicher Einrichtungen		76
E		
Eigentumsbeschränkungen		124
Einbau neuer Räume		78
Ein- bzw. Ausfahrten	43	71
Einfriedung	48	78
Einordnung (architektonisch)	42	
Einsichtnahme (Pläne)	5	
Einsprache, öffentlichrechtliche		30, 83-85
Einsprache, privatrechtliche		30, 86
Einstellplätze für Fahrzeuge	20, 43, 44	42, 78
Einstellung von Bauarbeiten		130
Energieversorgung	46	38, 42, 49
Enteignung, Abtretungspflicht		28, 90, 128
Entschädigungen		90, 116, 121, 125-127
Entscheid		84
Erholungsgebiete		38, 42
Erker (Vorbauten)	31	
Ersatzvornahme		131

Baureglement
Artikel

Baugesetz
Artikel

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Erschliessung, Erschliessungsetappenplan		49, 50
Erschütterungen		70
Expropriationsrecht (Enteignungsrecht)		28, 90, 128

F

Farbgebung		54
Fassaden		56, 57, 60
Fassadenänderungen		78
Feldgehölze		98
Fenster, -flächen	36	53
Fertigstellung (Bezug der Bauten)	49, 50	
Feuchtigkeitsschutz	37	53
Firmenschilder		94
Firsthöhe	19, 29	
Flachdach	33, 36	
Förderung der Erschliessung		50
Förderung der Orts- und Regionalplanung		41
Forstwirtschaftliche Bauten		20, 21
Fremdenverkehrsgebiete		38, 42

G

Garagen (Einstellplätze)	44	42, 78
Garagenvorplatz	43	
Garagenzufahrt, -ausfahrt	43	
Gartenbauliche Nutzung		21
Gebäudeabstände	23	57, 67
Gebäudehöhe	19, 28	60, 67
Gebäuelänge	19, 24, 25	67
Gebäudetiefe		67
Gebühren und Auslagen	54	
Gefahrenzone		5
Geltungsbereich	1	1
Gemeindegebiet, übriges	8, 17, 19	21
Gemeinschaftsantenne	46, 51	97
Genehmigung		31, 39, 43
Geruch, übler		70
Gesamtpläne, kantonale		42-44
Gesamtüberbauung	20	27
Geschlossene Bauweise	19, 21	
Geschosszahl	19, 27	68, 69
Gestaltung der Bauten		52-55
Gestaltung, architektonische	42	54
Gestaltungsplan	20, 42	6, 28-32, 34
Gesundheitspolizeiliche Vorschriften	36-40	52
Gewässerabstand	26	59
Gewässerschutzzone (Grundwasserschutzzone)		5, 6
Gewerbe-Industriezone	12, 19	13
Grenzabstände	19, 22, 32	56, 67
Grenzbauten	32	136
Grenzbereinigung, Grenzregulierung		118-122
Gruben		95
Grundbuchanmerkungen (Revers)		62, 63

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Grundmasse (Tabelle)	19	61, 67
Grünflächen	16, 41	10, 17, 38
Grünzone	8, 16	17, 126
H		
Haft		132
Haftpflicht		129-131
Heimatschutz (Orts- und Landschaftsbild)	3, 33, 42	5, 15, 54, 93-104
Hochhäuser		69
Höhenangaben		23, 25
Hygiene	3, 37, 40	53
I		
Immissionen	8	70
Inanspruchnahme der Ausnützung anderer Grundstücke		63
Inanspruchnahme von öffentlichem Grundeigentum	48	
Industriezone	13, 19	14
Information und Mitwirkung	6, 7	
Inkrafttreten, -setzung	55	
Instandstellung baufälliger Anlagen		129
Instandstellung wertvoller Bauten		100
Intensiverholungszone	8, 18, 19	10, 18 ^{bis}
Isolation	40	53
K		
Kamine	33, 50	
Kanalisation	46	38, 42, 49
Kantonale Planung		41-45
Kellerräume	36, 38	61
Kehrichtbeseitigung	45	38, 42, 49
Kernzone	8, 9, 19, 25, 33, 44	10, 15
Kiesgrube		95
Kinderspielflächen, -plätze	20, 41	73-75
Konstruktion, Sicherheit	40, 47	10, 16, 52, 129
Kontrollen (Baukontrollen)	50	
Kosten (Gebühren Baugesuch)	54	
Kulturobjekte		10, 16, 99
L		
Landschaftsbild, -schutz	42	98-104
Landumlegung		109-117
Landwirtschaftliche Bauten	15, 19	20, 21
Landwirtschaftszone, -gebiete	15, 19	10, 20, 38, 42
Lärmschutz	8	53, 70
Lastenbereinigung		114
Laubengänge		61
Lehmgruben		95
Lichtquelle (grelle)		78
Lichtreklamen		34

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Lichtschächte	39	42
Liftanlage, -schächte		61
M		
Mehrausnützung	19, 20	27
Mehrlängenzuschlag	19, 25	65
Meldepflicht (Baukontrolle)	50	
Mindestmasse, Raumgrössen	36, 40	
Missstände, Behebung (Baukontrolle)	50	129-132
Modell	52	
Motorfahrzeugabstellflächen	44	42, 78
Motorfahrzeuge, ausgediente		96
N		
Naturschutz	16	93-104
Nebenbaute	32	
Neuverteilung (Landumlegung)		112
Niveaupunkt	28, 29	25
O		
Offene Bauweise	19, 21	
Öffentliche Bauten und Anlagen	8, 14, 19	10, 18, 38, 42, 126
Öffentliche Einrichtungen		76
Öffentliche Gewässer	26	59
Ortsbild, Ortsbildschutz	9, 10, 42	98-104
Ortsplanung	5	4-34
Ortskern		10, 15
P		
Parkplätze	44	
Parzellierung (Landumlegung)		112
Pflichten: - Baugesuch	51, 52	78
- Meldepflicht	50	
Pläne, Format, Massstab	52	
Plangenehmigungsverfahren		29-34
Planung: - Ortsplanung	4	4-34
- Regionalplanung		35-40
- Kantonale Planung		41-45
Planungskosten (Baugesuch)	54	46-48
Planungsmittel	5	6
Provisorische Baute		78
Publikation (Auflageverfahren)		82
Q		
Quartierplan		
vgl. Gestaltungsplan oder Überbauungsplan		

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
R		
Rauch		70
Raumgrösse, -höhe	36	
Rechtsschutz, -mittel		30, 33, 108, 117, 122-128
Regelbauweise	19	
Regionalplanung		35-40
Reklameanlagen	51	94
Revers, Grundbuchanmerkungen		62, 63
Richtplan	5, 6	5, 38, 42
Richtungspunkte		26
Russ		70
S		
Schadenersatzansprüche		85
Schallschutz	40	52
Schattenwurf, -diagramm	52	69
Schneefangvorrichtungen	40, 47	
Schnurgerüst	50	
Schutzmassnahmen für Natur- und Heimatschutz		99
Schutzwürdige Objekte		98
Schutzvorkehrungen bei Bauarbeiten		129
Schutzvorrichtungen	40	78
Schutzzonen		99
Sicherheit, baupolizeiliche	47-50	52, 129
Siloanlagen		78
Sistierung von Bauvorhaben (Bausperre)		105-108
Spielflächen	20, 41	73, 75
Sportanlagen	16	17, 18
Staatsbeiträge an Ortsplanung		46, 48
Staatsbeiträge an Regionalplanung		47, 48
Staatsbeiträge für Natur- und Heimatschutz		103
Staub		70
Strafbestimmungen, Widerhandlungen		132
Strassen- bzw. Trottoirabstand	26	56
Strassenbezeichnung und -nummern		76
Strassennetz		38, 42, 71
T		
Tankanlagen	50	78
Teilung eines überbauten Grundstücks		62
Terraingestaltung, -veränderung	30	79, 95
Treppen, -häuser	31, 39	61
Trinkwasser		49
Trottoir- bzw. Strassenabstand	26	56
U		
Überbauungsplan	20	6, 22, 23, 29-32, 34
Übergangsbestimmungen, -regelung	55	140-142
Übernahmepflicht (Impropriation)		126

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Übriges Gemeindegebiet	8, 17, 19	21
Ufergehölze		98
Umbauten	42	78
Umgebungsgestaltung, -plan	45, 52	70-75
Unterhalt baulicher Anlagen (Instandstellung baufälliger Anlagen)		129
Unterirdische Bauten	35	56
Untergeschoss, -ausbau	27, 38	

V

Ventilation (Belüftung)	37	
Verkehr, Verkehrsanlagen	6	38, 42, 71
Veröffentlichung der Baugesuche (Anzeige- und Auflageverfahren)		82
Verteilplan (Landumlegung)		115
Verunstaltungsverbot		93
Verwaltungszwang		129-131
Visiere (Bauvisiere)		81
Vollgeschoss	27	
Vollzug des Baureglements		80, 84
Vorbauten	31	
Vorbescheid (Bauermittlungsgesuch)	53	91, 92
Vordächer	31	
Vorplatz	43, 44	

W

Wald, Bauten im Wald		20, 21
Waldabstand	26	58
Wärme, -dämmung	40	53
Wasserversorgung	46	38, 42, 49
Werkleitungen	46	76
Widerhandlungen		70, 129-132
Wohnflächen	36	
Wohn-Gewerbezone	8, 11, 19	10, 12, 13
Wohnwagen		78
Wohnzonen	8, 10, 19	10-12, 38, 42

Z

Zelte, Zeltplatz		78
Zimmerhöhe (Raumhöhe)	36	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8, 14, 19	18, 90
Zonenausscheidung, -einteilung	8-18	9-20
Zonenplan	4, 5, 8	6, 9, 10
Zufahrt	43	71
Zusammenbau	21	136
Zuständigkeit (Bau- und Planungsrecht)	4	8, 84
Zuteilung (Landumlegung)		113
Zuwiderhandlungen, Widerhandlungen		70, 129-132
Zweck (Bau- und Zonenordnung)	3	4, 35
Zweckänderung		78

BauR	Art.		10	10	10	11	11	12	13	9	9	14	18	15/17	15/17
Art.	Zonenbezeichnung		W2a	W2b	W3	WG2	WG3	GI	I	K2	K3	ÖBA	IE	L/ÜG ¹⁾	L/ÜG ²⁾
	Ausnützungsziffer bei reinen Wohnbauten	max. max.	0.4	0.5	0.6	³⁾ 0.6 0.5	³⁾ 0.7 0.6	-	-	-	-	-	-	-	-
21	Art der Überbauung	offen geschlossen	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
27	Vollgeschoss	max.	2	2	3	2	3	-	-	2	-	-	-	2	-
27	Ausbau Dachgeschoss	max.	100%	100%	100%	100%	100%	-	-	100%	100%	-	-	100%	-
27	Ausbau Untergeschoss	max.	60%	60%	60%	⁴⁾ 60%	⁴⁾ 60%	-	-	⁴⁾ 60%	⁴⁾ 60%	-	-	-	-
28	Gebäudehöhe	max. m	6	7	10	7	10	12	⁵⁾ 15	7	-	-	7	7	12
29	Firsthöhe	max. m	10	11	14	11	14	12	⁵⁾ 15	11	-	-	11	11	15
24	Gebäuelänge	max. m	20	25	30	⁶⁾ 25	⁶⁾ 30	-	-	⁷⁾ 25	⁷⁾ -	-	50	-	50
22	Grenzabstände	gross m klein m	7 5	7 5	10 5	7 5	10 5	⁸⁾ 5 5	⁸⁾ min.5 min.5	8 4	3 3	¹⁰⁾ 10 5	5 5	10 5	5 5
25	Mehrlängenzuschlag		¼ ab 18 m / max. 5 m					⁹⁾		¼ ab 18 m max. 5 m	⁹⁾	-	-	¼ ab 18 m max. 5 m	-

¹⁾ Die Masse gelten für Wohnbauten

²⁾ Die Masse gelten für Nichtwohnbauten. Silos sind an landw. Bauten anzupassen. Sie dürfen die Kote der Firsthöhe nicht überschreiten und haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.

³⁾ Die erhöhte Az in den Wohn-Gewerbe-Zonen kann nur beansprucht werden, wenn der gewerblich genutzte Teil mind. 1/10 der anrechenbaren Geschossfläche ausmacht. Beträgt der gewerblich genutzte Anteil weniger als 1/10, so reduziert sich der Az-Bonus auf 50 % der tatsächlich verwirklichten Gewerbefläche.

⁴⁾ Bei gewerblicher Nutzung kann das UG zu 100 % ausgebaut werden.

⁵⁾ 20 m auf max. 20 % der Gebäudegrundfläche.

⁶⁾ Bei gewerblicher Nutzung kann die Gebäuelänge um 10 m verlängert werden.

⁷⁾ Die Gebäudetiefe darf im Maximum 18 m betragen. Bei guter Gestaltung ist eine grössere Gebäudetiefe zulässig.

⁸⁾ Innerhalb der GI- und I-Zone können die Gebäudeabstände, sofern die feuerpolizeilichen und hygienischen Anforderungen erfüllt werden, auf 6 m reduziert werden.

⁹⁾ Vgl. Art. 25 Abs. 3

¹⁰⁾ bei eingeschossigen Bauten fällt der grosse Grenzabstand weg

(-) grundsätzlich keine Beschränkung