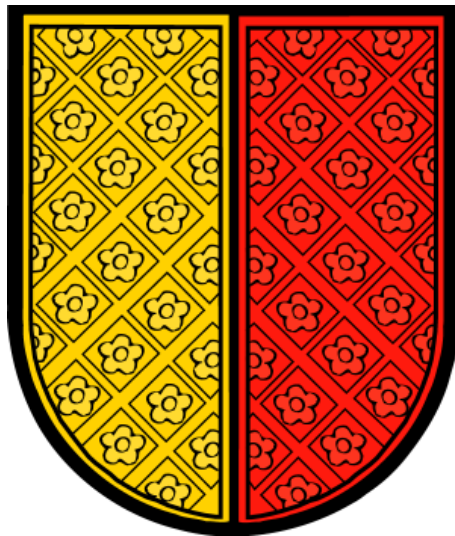


# BAUREGLEMENT



Politische Gemeinde  
Sennwald/SG

Nachführung 2004

Politische Gemeinde Sennwald / SG

## **BAUREGLEMENT**

Vom Gemeinderat erlassen am 25. Mai 1992

Öffentlich aufgelegt vom 3. Juni 1992 bis 3. Juli 1992

Dem Referendum unterstellt vom 15. Juli 1992 bis 13. August 1992

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 23. November 1992

## **Baureglementsänderungen 1996**

Vom Gemeinderat erlassen am 28. Oktober 1996

Öffentlich aufgelegt vom 6. November 1996 bis 5. Dezember 1996

Dem Referendum unterstellt vom 12. November 1997 bis 11. Dezember 1997

Vom Baudepartement genehmigt am 4. Dezember 1998

## **Baureglementsänderungen 2000**

Vom Gemeinderat erlassen am 14. November 2000

Öffentlich aufgelegt vom 29. November 2000 bis 28. Dezember 2000

Dem Referendum unterstellt vom 10. Januar 2001 bis 8. Februar 2001

Vom Baudepartement genehmigt am 27. Juni 2002

## **Baureglementsänderungen 2003**

Vom Gemeinderat erlassen am 8. September 2003

Öffentlich aufgelegt vom 29. Oktober 2003 bis 27. November 2003

Dem Referendum unterstellt vom 7. Januar 2004 bis 5. Februar 2004

Vom Baudepartement genehmigt am 5. April 2004

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>A. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>1</b>
Art. 1 Geltungsbereich	1
Art. 2 Zielsetzung	1
Art. 3 Organe und Zuständigkeiten	1
Art. 4 Information und Mitwirkung der Bevölkerung, Einsichtnahme	1
<b>B. Planungsinstrumente</b>	<b>2</b>
Art. 5 Planungsinstrumente	2
Art. 6 Richtplan, Wirkung	2
Art. 7 Erlass des Richtplanes	2
Art. 8 Zonenplan	3
Art. 9 Überbauungsplan	3
Art. 10 Erlass allgemeinverbindlicher Pläne und Vorschriften; Wirkung	3
<b>C. Planungsvorschriften</b>	<b>4</b>
<b>1. Zonenordnung</b>	<b>4</b>
Art. 11 Zoneneinteilung	4
Art. 12 Tabelle der Regelbauvorschriften	5
Art. 13 Weilerzone	6
Art. 14 Intensiverholungszone	6
Art. 15 Grünzonen	6
Art. 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
<b>2. Erschliessungsordnung</b>	<b>7</b>
Art. 17 Baulinien	7
<b>3. Übergangsvorschriften</b>	<b>7</b>
Art. 18 Mehrausnützung	7
Art. 19 Offene und geschlossene Bauweise	8
Art. 20 Raum zwischen Bauflucht und Strasse	8
Art. 21 Abstände von Strassen und Wegen	8
Art. 22 Abstände von Hecken und eingedolten Gewässer	8
Art. 23 Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder	9
Art. 24 Kinderspielplätze	9
Art. 25 Abstände von An-, Neben- und Vorbauten	10
Art. 26 Wärme- und Schallschutz	10
Art. 27 Mindestmasse	10
Art. 27 <sup>bis</sup> Bauanforderungen in Gefahrengebiet	11
Art. 28 Weitere Bauanforderungen	11
Art. 29 Ausbau von Dach- und Untergeschossen	12
Art. 30 Schneefangvorrichtungen	12
Art. 31 Abfallbeseitigung	12

Art. 32	Garage- und Hofzufahrten	12
Art. 33	Dachaufbauten und -einschnitte	13
Art. 34	Abgrabungen, Auffüllungen, Aufschüttungen, Böschungen	13
<b>D.</b>	<b>Verwirklichung und Durchsetzung der Planungs- und Bauvorschriften</b>	<b>14</b>
Art. 35	Landumlegung und Grenzbereinigung	14
Art. 36	Bewilligungspflicht	14
Art. 37	Form des Baugesuches	14
Art. 38	Visiere	15
Art. 39	Bekanntgabe des Baugesuches	15
Art. 40	Baubescheid, Rekurs	16
Art. 41	Sicherheit, Immissionen, Hygiene für Bauarbeiten	16
Art. 42	Vorschriften für Bauarbeiten	16
Art. 43	Bauarbeiten entlang öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	16
Art. 44	Baukontrolle	17
<b>E.</b>	<b>Begriffsbestimmungen</b>	<b>17</b>
Art. 45	Grenz- und Gebäudeabstand	17
Art. 46	Geschosszahl	18
Art. 47	Gebäude- und Firsthöhe	18
Art. 48	Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag	18
Art. 49	An-, Neben- und Vorbauten	18
Art. 50	Bauten unter Terrain	18
<b>F.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>19</b>
Art. 51	Gebühren und Beiträge	19
Art. 52	Verantwortlichkeit des Bauherrn	19
Art. 53	Verwaltungszwang und Strafen	19
Art. 54	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	19

## **Anhang**

Weitere Erlasse und Richtlinien  
Zeichnerische Erläuterungen  
Sachregister

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

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Geltungsbereich

Dieses Reglement enthält unter Vorbehalt der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons für das gesamte Gebiet der Gemeinde Sennwald öffentlich-rechtliche Bauvorschriften.

### Art. 2

Zielsetzung

Pläne und planungsrechtliche Vorschriften der Gemeinde dienen nebst den in der übergeordneten Gesetzgebung enthaltenen Zielen und Grundsätzen:

- a) dem Schutz von Natur und Umwelt sowie der Erhaltung der heimatlichen Eigenart;
- b) der Förderung guter ortsbaulicher Gestaltung;
- c) der Wahrung von Sicherheit und Hygiene im Bauwesen und dem Schutz des Menschen vor schädlichen oder störenden Einflüssen.

### Art. 3

Organe und Zuständigkeit

<sup>1</sup> Die Planung, deren Vollzug und die Baupolizei ist Sache des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Zur Vorbereitung von Geschäften kann der Gemeinderat eine Baukommission bestimmen. Diese hat Antragsrecht an den Gemeinderat.

### Art. 4

Information und Mitwirkung der Bevölkerung, Einsichtnahme

<sup>1</sup> Der Gemeinderat informiert bei umfassenden und wichtigeren Planungsarbeiten von allgemeinem Interesse die Bevölkerung frühzeitig über Ziele und Ablauf der Planung.

<sup>2</sup> Er sorgt dafür, dass Betroffene und Interessierte an Planungen mitwirken können, indem

- a) zu Beginn der Arbeiten Gelegenheit zur Meinungsäusserung geboten wird;
- b) Resultate in geeigneter Weise zur Diskussion gestellt werden.

<sup>3</sup> Sämtliche Planungsinstrumente können unentgeltlich auf dem Gemeindebauamt eingesehen werden. Von den rechtsverbindlichen Plänen sind nur diese Originale verbindlich.

## B. Planungsinstrumente

### Art. 5

Planungs-  
instrumente

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

- Richtplan
- Übersicht über den Stand der Erschliessung (Art. 21 VRPG, SR 700.1)
- Zonenpläne
- Überbauungspläne
- Gestaltungspläne
- Schutzverordnungen

### Art. 6

Richtplan, Wir-  
kung

<sup>1</sup> Der Richtplan bezeichnet die in der Gemeinde längerfristig anzustrebende Ordnung von Besiedlung und Landschaft.

<sup>2</sup> Er enthält die für die vorgesehene Entwicklung notwendige Bezeichnung der Bau- und Landwirtschaftsgebiete nach Eignungskategorien sowie Schutzgebiete, die wichtigen Verkehrs- und Erholungsanlagen, die Erholungsgebiete, die der Kapazität des Siedlungsgebietes angemessenen Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen einschliesslich Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

<sup>3</sup> Der Richtplan kann in Teilrichtpläne aufgeteilt werden.

<sup>4</sup> Er ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend (gemäss Art. 5 Abs. 3 BauG).

### Art. 7

Erlass des Richt-  
planes

<sup>1</sup> Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und öffentlich bekanntgemacht. Innert der Frist von 30 Tagen erhält jedermann Gelegenheit, schriftlich Anregungen und Einwendungen zu unterbreiten. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nimmt der Gemeinderat zumindest gesamthaft schriftlich Stellung.

<sup>2</sup> Der Richtplan wird dem Baudepartement zur Kenntnisnahme unterbreitet.

## Art. 8

Zonenplan

Die in den Zonenplänen bezeichneten Hecken, Feld- und Ufergehölze, Naturobjekte, Kulturobjekte sowie Umgebungsschutzgebiete sind aufgrund von Art. 99 BauG geschützt.

## Art. 9

Überbauungsplan

Der Überbauungsplan ordnet für ein engeres, zweckdienlich abgegrenztes Gebiet die Erschliessung und die besondere Bauweise. Er besteht aus Plan und zugehörigen Bauvorschriften.

## Art. 10

Erlass allgemeinverbindlicher Pläne und Vorschriften; Wirkung

<sup>1</sup> Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen werden vom Gemeinderat erlassen.

<sup>2</sup> Das Referendums-, Rekurs- und Genehmigungsverfahren richtet sich nach Art. 30 ff. des BauG.

<sup>3</sup> Allgemein verbindliche Pläne und Vorschriften treten mit der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft.

<sup>4</sup> Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen sind wie dieses Reglement nach Inkrafttreten für Grundeigentümer, Bauwillige und Behörden unmittelbar rechtswirksam.

<sup>5</sup> Für Planänderungen gilt dasselbe Verfahren wie für den Erlass.

## C. Planungsvorschriften

### 1. Zonenordnung

Art. 11

Zoneneinteilung		Anzahl Vollgeschosse
a) Zonen des Baugebietes:		
WW	Wohnzone	1
WE	Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser	1
W2	Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser	2
W3	Wohnzone für Mehrfamilienhäuser	3
W4	Wohnzone für Mehrfamilienhäuser	4
WG2	Wohn-Gewerbezone	2
WG3	Wohn-Gewerbezone	3
WG4	Wohn-Gewerbezone	4
GI	Gewerbe-Industriezone	
I	Industriezone	
K	Kernzone	2
WL	Weilerzone	2
Wla	Weilerzone (grössere Abmessungen)	2
GA	Grünzonen A (Gartenbau)	
GFi	Grünzone Fi (Freihaltung)	
IE	Intensiverholungszone	
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
b) Zonen ausserhalb des Baugebietes:		
GN	Grünzone N (Naturschutz)	
GFa	Grünzone Fa (Freihaltung)	
UeG	übriges Gemeindegebiet	
L	Landwirtschaftszone	
Ski	Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	

Art. 12

	WW	WE	W2	W3	W4	WG2	WG3	WG4	GI <sup>2)</sup>	I	K <sup>3)</sup>	WL	WLa	G	IE	Oe	üG <sup>4)</sup>	L <sup>4)</sup>	
Max. Vollgeschosszahl	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	4	2	3	4	---	---	2	2	2		--	2 <sup>5)</sup>			
Max. Gebäudehöhe (m) <sup>13)</sup>	4.5	6.0	7.0	11.0	13.0	7.0	11.0	13.0	16 <sup>6)</sup>	19 <sup>6)</sup>	6.5	7.0	7.0		7.5				
Max. Firsthöhe (m) <sup>13)</sup>	7.0	8.5	9.5	14.0	16.0	9.5	14.0	16.0	16 <sup>6)</sup>	19 <sup>6)</sup>	9.5	9.5	9.5		10.0				
Max. Gebäudelänge (m)	10	20	30	40	50	30	40	50	---	---	---	30	---		60		80	80	
Kleiner Grenzabstand (m)	4	4	4	5	6	4	5	6	6, 7) 12	6, 7) 12	5	4	4		6 <sup>14)</sup>	4 <sup>5)</sup>	6	6	
Grosser Grenzabstand (m)	8	8	8	10	12	8, 4) 8)	10, 5) 8)	12, 6) 8)	---	---	---	---	---		---				
Ausnutzungsnummer	0.3	0.4	0.45	0.6	0.7	0.45, 0.6) 0.6)	0.6, 0.75) 0.85)	0.7, 0.85) 0.85)	---	---	---	0.45, 0.6) 0.6)	0.45, 0.6) 0.6)		---				
Dach- und Untergeschossausbau <sup>10)</sup>	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja		ja			ja	
Mehrlängenzuschlag inkl. Flächenausgleich <sup>11)</sup>	X	X	X	X	X	---	---	---	---	---	---	---	---		---				
Lärmempfindlichkeitsstufe <sup>12)</sup>	II	II	II	II	II	III	III	III	III	IV	III	III	III	II	IV	II	III	III	

x Findet Anwendung

- 1) Die Geschosszahl darf durch Überbauungspläne nicht erhöht werden
- 2) Für freistehende Wohnbauten gelten die Vorschriften der W3
- 3) Vgl. Schutzverordnung, Vorschriften zum Ortsbildschutzgebiet
- 4) Für zulässige Wohnbauten gelten die Regelvorschriften der Wohnzone W2
- 5) Für das dritte und jedes weitere Geschoss erhöht sich der Grenzabstand um je 1 m
- 6) Technisch bedingte Aufbauten dürfen die erlaubte Gebäudehöhe und Firsthöhe überschreiten, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören
- 7) Gegenüber anderen als Gewerbe-Industriezonen, Industriezonen und UeG
- 8) Für gewerblich genutzte Gebäudeteile
- 9) Wenn der gewerblich genutzte Teil einer Baute mindestens ein Vollgeschoss ausmacht
- 10) Der Ausbau von Dach- und Untergeschossen ist nur im Rahmen von Art.29 dieses Reglementes zulässig
- 11) Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudeseiten über 18 m beträgt 1/3 der Mehrlänge, höchstens aber 6 m, der Flächenausgleich ist zulässig
- 12) Abweichungen von diesen Empfindlichkeitsstufen können im Zonenplan bezeichnet werden
- 13) Im Bereich des Grundwassers in Haag können die Gebäudehöhen in den Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen um je 0,5 m erhöht werden
- 14) Gebäudeabstand bei Gebäuden über 3,0 m Gebäudehöhe --> 6,0 Meter  
bei Gebäuden bis 3,0 m Gebäudehöhe --> 4,0 Meter

## Art. 13

Weilerzone

<sup>1</sup> Die Weilerzone dient der Erhaltung der bestehenden Baustruktur, der zweckmässigen Umnutzung, der Erweiterungsmöglichkeit von bestehenden Betrieben, dem sachgerechten Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz, der Sicherung der charakteristischen Umgebung und Freiräume sowie der sorgfältigen Eingliederung von Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten in das bestehende Landschafts- und Weilerbild. Neben Wohnbauten sind auch mässig störende gewerbliche sowie landwirtschaftliche Bauten zulässig.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Fassaden und Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie Massstäblichkeit der ländlichen Bauweise anzupassen und sich gut ins Weilerbild einzufügen.

<sup>3</sup> Der typische Baumbestand ist unter Vorbehalt anderweitiger öffentlicher Interessen zu erhalten. Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

## Art. 14

Intensiv-  
erholungszone

<sup>1</sup> Die Nutzung der Intensiverholungszone durch Bauten und Anlagen wird im Zonenplan bestimmt.

<sup>2</sup> Die Bauweise und die von Überbauung freizuhaltenden Arealteile sind durch einen Überbauungsplan festzulegen.

## Art. 15

Grünzonen

<sup>1</sup> In der Grünzone A (GA) sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem privaten Gartenbau dienen. Solche Bauten dürfen das Grundmass von 10 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

<sup>2</sup> Die Grünzone N (GN) dient der Erhaltung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen im Sinne des Biotopschutzes. Es ist unzulässig, deren Lebensbedingungen durch Massnahmen aller Art zu beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Die Grünzone Fi (GF<sub>i</sub>) bezweckt die Freihaltung von Bauten und Anlagen des betreffenden Gebietes innerhalb der Bauzone und die Grünzone Fa (GF<sub>a</sub>) ausserhalb der Bauzone.

## Art. 16

Zone für öffent-  
liche Bauten und  
Anlagen

Unter öffentliche Bauten und Anlagen können Schulen, Heime, Kirchen, Friedhöfe, Sportanlagen, Entsorgungsanlagen, Spielplätze und dergleichen fallen.

## 2. Erschliessungsordnung

### Art. 17

- Baulinien
- <sup>1</sup> Wo rechtsgültige Baulinien bestehen, darf nur bis an die Baulinie gebaut werden.
  - <sup>2</sup> Baulinien gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor.

## 3. Überbauungsvorschriften

### Art. 18

- Mehrausnutzung
- <sup>1</sup> Bei der Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen und eine Mehrausnutzung (Bonus) gewährt werden, sofern die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:
    - a) Die Mindestfläche hat in den Zonen WE, W2 und WG2 mindestens 2000 m<sup>2</sup>, in den Zonen W3, W4, WG3 und WG4 mindestens 4000 m<sup>2</sup> zu betragen.
    - b) Das gesamte Areal muss nach einem einheitlichen Projekt überbaut werden, das architektonisch und ortsbaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist.
    - c) Im Einzelnen sollen folgende Anforderungen erfüllt werden:
 

Gute Eingliederung in die bauliche oder landschaftliche Umgebung; in Bezug auf Wohnkomfort und Wohnhygiene sorgfältig durchdachte Grundrisse; Trennung des Fussgänger- und Fahrverkehrs; grössere zusammenhängende und gut gestaltete Freiflächen, reichlich dotiert mit Kinderspielflächen; zweckmässige, weitgehend unterirdische Anordnung der Autoabstellplätze.
    - d) Die Interessen der Nachbarn dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
  - <sup>2</sup> Die Mehrausnutzung wird vom Gemeinderat, in der Regel gestützt auf ein Gutachten eines unabhängigen Fachmannes, nur zugunsten eines konkret vorliegenden Projektes und nur dann gewährt, wenn die Ausführung des ganzen Projektes gesichert ist.
  - <sup>3</sup> Die Mehrausnutzung beträgt im Maximum bei zonengemässer Ausnutzung bis und mit 0,45 : 0,05, bei zonengemässer Ausnutzung von 0,6 und mehr: 0,1.
  - <sup>4</sup> In den Zonen WW und WE darf von der Geschosshöhe gemäss Art. 11 nicht abgewichen werden.

## Art. 19

Offene und geschlossene Bauweise

<sup>1</sup> Wo durch einen Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt in allen Zonen offene Bauweise. Bei offener Bauweise werden die Bauten nach den Vorschriften der Regelbauweise allseitig freistehend erstellt.

<sup>2</sup> In Gebieten mit offener Bauweise dürfen Bauten auch über Grundstücksgrenzen hinweg zu einer Häuserreihe zusammengebaut werden. Die Länge einer Häuserreihe darf aber die zonengemässe maximale Gebäudelänge nicht überschreiten.

## Art. 20

Raum zwischen Bauflucht und Strasse

<sup>1</sup> Vorbauten dürfen um einen Meter und, soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, höchstens auf einen Drittel der Frontlänge des Gebäudes über die Strassenbaulinie oder den gesetzlichen Strassenabstand vorspringen.

<sup>2</sup> Vorbauten, die in den öffentlichen Strassenraum vorspringen, haben über Trottoirs eine lichte Höhe von 3 m, über Strassen eine solche von 5 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Fensterläden und äussere Türen, die nicht nach innen geöffnet werden können, sind in geöffnetem Zustand dicht an der Hausmauer zu befestigen. Auf keinen Fall dürfen Türen, Tore, Fensterläden usw. beim Öffnen in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

## Art. 21

Abstände von Strassen und Wegen

<sup>1</sup> Wo keine Baulinie besteht, sind für Bauten und Anlagen folgende Abstände ab Strassengrenze bzw. Strassen- oder - wo vorhanden - Trottoirrand einzuhalten:

	Hauptbauten	An- und Nebenbauten
- an Staatsstrassen:	4,0 m	4,0 m
- an Gemeindestrassen 1.-3. Klasse und Wege 1.-3. Klasse:	4,0 m	3,0 m

<sup>2</sup> Soweit nicht oben festgelegt gelten die Vorschriften von Art. 104 ff des Strassengesetzes.

## Art. 22

Abstände von Hecken und eingedolten Gewässern

<sup>1</sup> Von in allgemein verbindlichen Plänen eingezeichneten Hecken ist ein Abstand von 4m einzuhalten.

<sup>2</sup> Gegenüber Eindolungen im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzonen gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.0 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 kantonalen Behörde festge-

stellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzungen von Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind.

#### Art. 23

Abstellflächen  
für Motorfahr-  
zeuge und Fahr-  
räder

- <sup>1</sup> Es ist ein Autoabstellplatz vorzusehen:
- für Wohnbauten:  
pro 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche  
mindestens aber 1 Platz pro Wohnung
  - für Industrie- und Gewerbebetriebe:  
pro 1,5 Arbeitsplätze,  
mindestens aber 2 Plätze pro Betrieb
  - für Dienstleistungsbetriebe:  
pro 1,25 Arbeitsplätze,  
mindestens aber 1 Platz pro Betrieb
  - für Verkaufsgeschäfte  
pro 15 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ohne Ausstellungsflächen)  
mindestens aber 4 Plätze pro Geschäft
  - für Gaststätten  
pro 4 Sitzplätze
  - für Hotels und Pensionen  
pro 2 Betten

Bei der Berechnung sind pro Gebäude Divisionsreste aufzurunden.

<sup>2</sup> Für Wohnbauten sind zusätzlich pro drei Wohnungen ein Abstellplatz als Besucher-Parkplatz vorzusehen und dauernd diesem Zweck zu erhalten. Pro Einfamilienhaus sind mindestens zwei Abstellplätze vorzusehen.

<sup>3</sup> Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellflächen. Solche bei Einfamilienhäusern sind davon ausgenommen.

<sup>4</sup> Bei Bauten mit zu erwartendem Fahrradverkehr kann die Bewilligungsbehörde die Erstellung einer angemessenen Zahl gedeckter Velo-Abstellplätze verlangen.

#### Art. 24

Kinderspielplätze

<sup>1</sup> Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen (Kleinwohnungen mit 1 - 2 Zimmern nicht angerechnet) oder von fünf und mehr gleichzeitig erstellten Einfamilienhäusern sind genügend besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze für Kinder zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Kinderspielplätze müssen eine Grösse von mindestens 25% der zu Wohnzwecken nutzbaren anrechenbaren Geschossfläche aufweisen und sind entsprechend den Anforderungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche aufzuteilen und zu gestalten.



<sup>5</sup> Fertig-Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten: mindestens ein Zehntel der Bodenfläche. Ausnahmen von dieser Regel sind im Sinne von Art. 77 BauG möglich bei Renovationen von Altbauten.

<sup>6</sup> Treppen in Gebäuden mit max. zwei Vollgeschossen müssen eine lichte Breite zwischen den Handläufen von 1,0 m aufweisen, in Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen eine solche von mindestens 1,2 m. Für Einfamilienhäuser kann die lichte Breite der Treppen auf 90 cm reduziert werden.

<sup>7</sup> Haustüren von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen müssen eine lichte Breite von 0,90 m aufweisen, von Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen eine solche von mindestens 1,00 m.

<sup>8</sup> Estrich, Abstellräume oder Kellerabteile in Mehrfamilienhäusern: mindestens 8% der zu Wohnzwecken nutzbaren anrechenbaren Geschossfläche. Bei Flachdachbauten sind anstelle eines Estrichs Abstellräume im gleichen Umfang innerhalb des Gebäudes auszuweisen.

#### Art. 27<sup>bis</sup>

Bauanforderungen in Gefahrengebiet

<sup>1</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gefahrengebieten ist der Gefahr von Überflutung, Geschiebe, Rutschung und Lawinen besondere Beachtung zu schenken.

<sup>2</sup> Die Sicherheit zulässiger Bauten und deren Bewohner sowie von Anlagen und Einrichtungen ist durch die Bauherrschaft zu gewährleisten. Für jedes Vorhaben in diesen Gebieten ist im Baugesuch nachzuweisen, mit welchen Sicherheitsmassnahmen den Gefährdungen entgegengewirkt wird. Der Gemeinderat ist befugt, im Sinne von Art. 52 Baugesetz besondere Massnahmen anzuordnen.

#### Art. 28

Weitere Bauanforderungen

<sup>1</sup> Höchstens die Hälfte der Wohn-, Arbeits- und Schlafräume einer Wohnung darf gegen die nördliche Himmelshälfte orientiert sein.

<sup>2</sup> Liftanlagen müssen rollstuhlgängig sein.

<sup>3</sup> Jede Wohnung sowie separate Werkstätten, Läden usw. müssen einen eigenen Abort aufweisen.

<sup>4</sup> Jede Küche muss mit mehreren Behältern für die Abfalltrennung an der Quelle ausgestattet sein.

<sup>5</sup> In Mehrfamilienhäusern ist ein treppenlos zugänglicher Einstellraum für Velos und Kinderwagen vorzusehen.

<sup>6</sup> In Einstellhallen für Motorfahrzeuge ist eine hinreichende Be- und Entlüftung zu gewährleisten. Einstellräume sind direkt ins Freie, wenn nötig künstlich, zu entlüften.

## Art. 29

Ausbau von  
Dach- und Un-  
tergeschossen

<sup>1</sup> Dachgeschosse dürfen, soweit sie nicht mit vorgeschriebenem Estrichraum belegt sind, voll zu Wohn- oder Arbeitszwecken ausgebaut werden.

<sup>2</sup> Untergeschosse dürfen, soweit sie nicht mit vorgeschriebenen Kellerräumen belegt sind, unter Beachtung der hygienischen Anforderungen, voll zu Arbeitszwecken ausgebaut werden. Der Einbau von Wohnräumen in Untergeschossen ist zulässig, wenn eine einwandfreie Belüftung und Belichtung (keine Lichtschächte) sichergestellt ist und die erforderlichen Isolationsmassnahmen getroffen werden.

## Art. 30

Schneefang-  
vorrichtungen

<sup>1</sup> Auf neuen und auf bestehenden Dächern von Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee

Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind Schneefangvorrichtungen wie folgt anzubringen:

- bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern von 25° a.T. Neigung an;
- bei Metaldächern von 50 a.T. Neigung an.

<sup>2</sup> Wo nachträglich eine Gefährdung festgestellt wird, kann der Gemeinderat auch bei geringerer Dachneigung das Anbringen einer Schneefangvorrichtung verfügen.

## Art. 31

Abfall-  
beseitigung

<sup>1</sup> Für die Bereitstellung der Abfälle sind ab fünf Wohneinheiten eingefriedete Abstellflächen, die zum Strassenbereich gehören, zu schaffen. Soweit nicht der Einsatz geschlossener Container vorgesehen ist, sind diese Plätze zu überdachen und vor Schlagregen oder gegen streunende Tiere zu schützen.

<sup>2</sup> Beim Bau von Mehrfamilienhäusern ist an geeigneter Stelle eine Fläche für Erstellung und Betrieb einer Hauskompostieranlage vorzusehen und dauernd diesem Zweck zu erhalten.

## Art. 32

Garage- und  
Hofzufahrten

<sup>1</sup> Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen sowie zu Höfen dürfen höchstens 12 Prozent Neigung aufweisen. Der Anschluss an das Strassennetz ist in der Vertikalen und in der Horizontalen so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit bei der Ausfahrt gewährleistet bleibt. Die freie Sicht auf die Strasse muss wenigstens 3,5 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° a.T. gewährleistet sein. Zudem sind die Ausfahrten mit Radien von 3,0 m auszurunden. Der Gemeinderat ist befugt, im Sinne von Art. 52 Baugesetz besondere Massnahmen anzuordnen.

<sup>2</sup> Bei jeder Garage sowie bei Abstellplätzen mit schliessbarem Tor ist ein Vorplatz von mindestens 6 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann gemäss Art. 71 BauG verlangen, dass der Abstand von Strassen vergrössert wird, wenn Gebäude erstellt werden, welche ihrer Zweckbestimmung nach eines grösseren Vorplatzes bedürfen.

#### Art. 33

Dachaufbauten  
und -einschnitte

<sup>1</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen höchstens 1/3 der Länge einer Gebäudeseite einnehmen. Dachflächenfenster dürfen 1/6 der Dachfläche nicht überschreiten. Bei einer Kombination sind sie anteilmässig anzurechnen. Quergiebel, welche an die Fassadenflucht oder darüber hinaus reichen und die Traufe des Hauptdaches unterbrechen, sind von dieser Längenbeschränkung ausgenommen.

<sup>2</sup> Bei Flachdachbauten sind Dachaufbauten innerhalb der normalen Geschosshöhe und einem vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut ansteigenden Neigungswinkel von 45° a.T. gestattet. Solche Aufbauten dürfen auf höchstens 1/3 der Länge einer Gebäudeseite bis in die Fassadenflucht reichen.

<sup>3</sup> Bei Attikageschossen dürfen einzelne technisch bedingte Bauteile wie Treppenhäuser, Lifтанlagen usw. bis an die Fassadenflucht reichen.

#### Art. 34

Abgrabungen,  
Auffüllungen,  
Aufschüttungen,  
Böschungen

<sup>1</sup> Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe bezogen auf die abgegrabene Fläche im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1 m beträgt. Wenn keine Beeinträchtigung der baulichen oder landschaftlichen Umgebung zu befürchten ist, kann der Gemeinderat für Garagezufahrten oder Kellereingänge Abgrabungen bis zu 2 m Tiefe gestatten, sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Auffüllungen und Aufschüttungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf weitgehend anzupassen. Böschungen dürfen nicht steiler als 2:3 angelegt sein.

<sup>3</sup> Stützmauern sind zulässig, wenn sie sich gut ins Landschaftsbild einfügen und andere Lösungen mit erheblichen Nachteilen verbunden wären. Sie dürfen die Höhe von 3 m nicht übersteigen. Wo das Gelände es erfordert, kann ab dieser Höhe mindestens 80 cm zurückversetzt eine weitere Mauer von maximal 2 m erstellt werden. Zur Verhinderung von Verunstaltungen durch das Zusammentreffen verschiedener Umgebungsgealtungen kann die Bewilligungsbehörde Auflagen zur Gestaltung verfügen, so z.B. zur Materialwahl bei Stützmauern.

## D. Verwirklichung und Durchsetzung der Planungs- und Bauvorschriften

### Art. 35

Landumlegung  
und Grenz-  
bereinigung

<sup>1</sup> Landumlegung und Grenzbereinigung richten sich nach Art. 109 ff. und Art. 118 ff. des Baugesetzes.

<sup>2</sup> Gleichzeitig mit einer Landumlegung sind, soweit notwendig, fehlende Sachplanungen durchzuführen und das Überbauungsplanverfahren einzuleiten, damit im Rahmen der Umlegung das für öffentliche sowie Erschliessungszwecke erforderliche Land ausgeschieden werden kann.

### Art. 36

Bewilligungs-  
pflicht

<sup>1</sup> Neben den in Art. 78 und 79 BauG genannten Vorhaben sind ebenfalls sämtliche baulichen Änderungen und Renovationen an Gebäuden, die nach Schutzzonenplan als Kulturobjekt bezeichnet oder in einer Ortsbildschutzzone liegen (Anwendung von Art. 98 und 99 BauG), bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Für Eingriffe in öffentlichem Grund und hinsichtlich dessen Sonderbenutzung bleiben die speziellen Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.

### Art. 37

Form des Baugesuches

<sup>1</sup> Für das Baugesuch sind vom Gemeindebauamt erhältliche Formulare zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Ausgefüllte Baugesuchsformulare mit Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist; Berechnung der Ausnutzungsziffer, Angaben zur Farbgebung am Gebäude;
- b) Grundbuchplankopien (Situationsplan, wo vorhanden mit 1-m Höhenkurven) mit der Unterschrift des Nachführungsgeometers und den eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und projektierten Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Autoabstellflächen, der Zufahrtsstrassen und -wege;
- c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens, des neuen Terrainverlaufs sowie des kotierten Niveaupunktes, in Meter ü.M.;
- e) Besondere Kanalisationseingabe mit Angabe der Meteor und Schmutzwasserleitungen, von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle gemäss SN 592.000, Pla-

nung und Erstellung für die Liegenschaftsentwässerung vom Februar 1990 (Verband schweizerischer Abwasserfachleute, ZH);

- f) Auf Verlangen Kaminpläne im Massstab 1:50;
- g) Detailpläne für Chemineeanlagen im Massstab 1:20;
- h) Pläne für Feuerungs- und Tankanlagen im Massstab 1:50;
- i) Schutzraumeingabe gemäss den besonderen Vorschriften;
- k) Nachweis der genügenden Schall- und Wärmeisolation; (vgl. Art. 34 Lärmschutzverordnung (SR 814.41), Art. 7 Energieverordnung (sGS 741.11))

l) Emissionserklärung;  
(vgl. Art. 12 Luftreinhalteverordnung (SR 814.318.142.1))

<sup>2</sup> Bei allen Fassadenänderungen (Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist.

<sup>3</sup> Auf mindestens einem Fassadenplan sind bestehende Nachbargebäude in ihren Grundzügen darzustellen.

<sup>4</sup> Auf Verlangen der Bewilligungsbehörde sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben auch Modelle einzureichen. Der Gemeinderat ist befugt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen. Die Kostentragung richtet sich nach Art. 94 ff VRP (nGS 951.1).

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

<sup>6</sup> Die Unterlagen des Baugesuches sind, in vierfacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4, einzureichen. Das Gemeindebauamt kann bei Bedarf weitere Exemplare verlangen. Sie müssen vom Bauherrn, vom Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet sowie mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

<sup>7</sup> Für kleine und unbedeutende Bauvorhaben kann die Baubehörde die Liste der einzureichenden Baugesuchsunterlagen beschränken.

#### Art. 38

Visiere Zu visieren sind die Gebäudeecken, die Gebäude- und Firshöhe sowie - im Schnittpunkt von Fassade und Dachhaut - die Dachschräge.

#### Art. 39

Bekanntgabe des Baugesuches Die Pläne können während der Auflagefrist von 14 Tagen, auf dem Bauamt eingesehen werden. Die Auflage wird im Anschlagkasten beim Rathaus, Frümisen, öffentlich bekannt gemacht.

## Art. 40

Baubescheid,  
Rekurs

<sup>1</sup> Mit der Baubewilligung werden die dem Bauamt anzuzeigenden Baustadien festgelegt.

<sup>2</sup> Gegen den Baubescheid und den Einspracheentscheid des Gemeinderates kann innert 14 Tagen Rekurs an den Regierungsrat erhoben werden.

## Art. 41

Schutz-  
bestimmungen  
für Bauarbeiten

<sup>1</sup> Bei Ausführung von Bauarbeiten sind alle zum Schutze der Beteiligten wie auch Dritter nötigen Vorkehren zu treffen.

<sup>2</sup> Übermässige Immissionen aller Art sind unzulässig. Ergeben sich in Bezug auf Lärm, Staub, Verschmutzung öffentlicher Strassen, Abfallbeseitigung oder Gerüchen unzumutbare Zustände oder werden festgelegte Grenzwerte überschritten, so verfügt der Gemeinderat die notwendigen Massnahmen.

<sup>3</sup> Das Verbrennen von Bauabfällen auf der Baustelle ist verboten.

<sup>4</sup> Wo Bauabfälle entstehen, sind Abfallmulden aufzustellen, die eine Trennung der Abfälle nach ihrer Entsorgungsart erlauben.

<sup>5</sup> Bei grösseren Baustellen ist ein einwandfreier Bauabort als geschlossenes System oder mit Kanalisationsanschluss zu installieren.

## Art. 42

Vorschriften für  
Bauarbeiten

Der Unternehmer hat sich vor Beginn der Grabarbeiten bei den zuständigen Stellen, wie Dorfkorporationen, beim Gemeindebauamt, bei den Elektrizitätswerken, bei dem Kabelfernsehbetreiber, der Fernmeldedirektion usw. über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren. Eine entsprechende Liste ist auf dem Gemeindebauamt erhältlich.

## Art. 43

Bauarbeiten entlang öffentlicher  
Strassen, Wege  
und Plätze

<sup>1</sup> Die Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen für das Aufstellen von Maschinen, Kranen und Gerüsten, für den Abbruch von Mauern, für Grabungen, Lagerung von Baumaterialien usw. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde zugelassen. Diese bestimmt den Umfang der Sonderbenützung.

<sup>2</sup> Wer öffentliche Strassen, Wege und Plätze benützt hat für die notwendigen Schutz- und Sicherungsmassnahmen besorgt zu sein. Der Gemeinderat kann mit der Bewilligung entsprechende Auflagen verfügen. Bezüglich Sauberhaltung gilt Art. 19 Strassengesetz.

<sup>3</sup> Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind auf Kosten des Bauherrn gemäss den Weisungen des Gemeinderates wieder instand zu setzen. Nötige Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) ha-

ben ausschliesslich durch die zuständige Verwaltung auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

#### Art. 44

Baukontrolle

<sup>1</sup> Dem Gemeindebauamt sind unaufgefordert und rechtzeitig die in der Baubewilligung bezeichneten Baustadien anzuzeigen.

<sup>2</sup> Die Baukontrolle durch das Bauamt erfolgt innert drei Arbeitstagen. Beanstandungen werden dem Bauherrn oder der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitgeteilt. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut eine Anzeige zu machen.

### E. Begriffsbestimmungen

#### Art 45

Grenz- und Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Wo ein grosser und ein kleiner Grenzabstand vorgeschrieben sind, ist der grosse Grenzabstand auf der am stärksten gegen Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten. Bei annähernd quadratischem Grundriss kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

<sup>2</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, entspricht der Gebäudeabstand der Summe der für die beiden Fassaden vorgeschriebenen Grenzabstände.

<sup>3</sup> Gegenüber Strassen und Wegen genügt die Einhaltung des Abstandes gemäss Art. 21.

#### Art. 46

Geschosszahl

<sup>1</sup> Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.

<sup>2</sup> Geschosse, die bis oberkant Decke gemessen nicht mehr als 1,2 m (im Bereich des Grundwassers in Haag 1,7 m) über dem Niveaupunkt liegen und nicht über das zulässige Mass ausgebaut sind, gelten als Untergeschoss.

<sup>3</sup> Geschosse im Dachraum, die auf der Traufseite höchstens 1,5 m Kniestockhöhe (fertig Verkleidung, innen gemessen) aufweisen und die über der höchstzulässigen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachhaut unter einem Winkel von 45° a.T. von der Fassade zurückversetzt sind, gelten als Dachgeschosse.

<sup>4</sup> Attikageschosse müssen unter einem vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut ansteigenden Neigungswinkel von 45° a.T. liegen.

## Art. 47

Gebäude- und  
Firsthöhe

<sup>1</sup> Bei Bauten mit Flachdach bemisst sich die Gebäudehöhe in Anwendung von Art. 60 Abs. I BauG als senkrechter Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Höhe der Brüstungs-Oberkante.

<sup>2</sup> Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhöhung des Daches.

<sup>3</sup> Besteht eine Baute aus in der Höhe versetzten Kuben, so sind Gebäude- und Firsthöhe für jeden Teil getrennt zu ermitteln.

## Art. 48

Gebäuelänge,  
Mehrlängen-  
zuschlag

<sup>1</sup> Die Gebäuelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung einer Baute; Anbauten werden nicht angerechnet.

<sup>2</sup> Bei gegliederten oder gekrümmten Gebäudegrundrissen entspricht die Gebäuelänge der längeren Seite des den Gebäudegrundriss umhüllenden flächenkleinsten Rechtecks.

## Art. 49

An-, Neben- und  
Vorbauten

<sup>1</sup> Anbauten sind Bauteile, welche an ein Gebäude angebaut werden, konstruktiv und visuell als Anbauten ersichtlich sind und die eine Gebäudegrundfläche von höchstens 40 m<sup>2</sup>, eine Gebäudehöhe von höchstens 3,5 m und eine Firsthöhe von höchstens 5,5 m aufweisen.

<sup>2</sup> Als Nebenbauten gelten Baukörper, die weder von Menschen bewohnt sind noch als gewerbliche Arbeitsräume dienen, mit höchstens 3,5 m Gebäudehöhe und höchstens 5,5 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> aufweisen.

<sup>3</sup> Als Vorbauten gelten Treppenhäuser sowie Bauteile, die ohne Grundberührung über die Fassade hinausragen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Freitreppen, Veranden usw.

## Art. 50

Bauten unter  
Terrain

<sup>1</sup> Bauten gelten als unterirdisch, wenn sie das gewachsene Terrain an keinem Punkt um mehr als 1,20 m überragen und mittels Terraingestaltung überdeckt und begrünt werden. Höchstens eine Seitenfront darf sichtbar bleiben und nur soweit, als dies zur Schaffung des Zugangs zur unterirdischen Baute notwendig ist.

<sup>2</sup> Gegenüber Privatgrundstücken können unterirdische Bauten bis an die Grenze erstellt werden, wenn dadurch schutzwürdige Interessen der Nachbarn nicht beeinträchtigt werden und sie innerhalb des Grenzabstandsbereiches das gewachsene Terrain nicht überragen.

## F. Schlussbestimmungen

### Art. 51

Gebühren und  
Beiträge

<sup>1</sup> Für die Behandlung der Baugesuche und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. und für den gesteigerten Gemeingebrauch sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf.

<sup>2</sup> Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümern im Rahmen besonderer Reglemente Kostenbeiträge an die Erstellung von Erschliessungsanlagen.

### Art. 52

Verantwortlich-  
keit des Bauherrn

Gegenüber der Gemeinde ist der Bauherr bzw. der jeweilige Grundeigentümer und der Architekt für die Einhaltung des Baureglementes und des bewilligten Baugesuches verantwortlich. Die Baukontrolle enthebt sie nicht von ihrer Verantwortung.

### Art. 53

Verwaltungs-  
zwang und Stra-  
fen

Bezüglich der Strafbestimmungen gilt Art. 132 des Baugesetzes.

### Art. 54

Inkrafttreten,  
Übergangs-  
bestimmungen

<sup>1</sup> Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft und hebt folgendes auf:

Baureglement vom 16. Januar 1979

<sup>2</sup> Die zur Zeit des Inkrafttretens beim Gemeinderat noch hängigen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln.

### Art. 55

Mit Inkrafttreten des neuen Zonenplanes (Zonenplan Sennwald, Salez, Frümsen; Zonenplan Frümsen, Sax, Haag; Zonenplan Berggebiet) werden folgende Pläne aufgehoben:

Zonenplan	Sennwald	16.01.1979
	Frümsen	16.01.1979
	Sax	16.01.1979
	Haag	16.01.1979
	Salez	16.01.1979
	Landwirtschaftszonenplan 1:10'000	23.11.1992
	Landwirtschaftszonenplan	

	1:5'000, Sennwald/Salez/Frümsen	23.11.1992
	Landwirtschaftszonenplan 1:5'000, Sax	23.11.1992
	Landwirtschaftszonenplan 1:5'000, Haag	23.11.1992
	Industriezoneplan Sennwalder Au	17.01.1977
Teilzonenpläne	Brühlwies, Sax	02.07.1979
	Hueb-Gristen, Frümsen	30.06.1980
	Hofstatt, Salez	22.09.1980
	Unterrüti, Sax	10.11.1982
	Unterlöögert, Sennwald	21.02.1983
	Dornen/Kehlenbach, Sennwald	03.08.1983
	Rüti, Haag	15.09.1983
	Hinterdorf, Sax	29.05.1984
	Walke, Sennwald	11.01.1985
	Löögert, Sennwald	17.07.1987
	Pfnaden, Frümsen	14.09.1987
	Rütteli, Frümsen	14.09.1987
	Bühlbrunnen, Frümsen	14.09.1987
	Hof, Sax	04.02.1988
	Rebacker, Sax	04.02.1988
	Unterrüti II, Sax	04.02.1988
	Krone, Sennwald	07.06.1990
	Tscheggenau, Haag	02.07.1990
	Geretsfeld, Sennwald	27.11.1990
	Vorder-Stüdli, Salez	20.04.1993
	Bürgerheim, Sennwald	27.12.1993
	Zil, Sennwald	25.02.1994
	Saxerriet, Salez	28.10.1996
	Türgenau	10.12.1996

## **Anhang**

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die nachstehenden Erlasse gültige Vorschriften für das Bauwesen:

### **Eidgenössische Erlasse:**

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetz über den Umweltschutz
- Lärmschutz-Verordnung
- Luftreinhalteverordnung
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung
- Allgemeine Gewässerschutzverordnung
- Verordnung zum Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung durch wassergefährdende Flüssigkeiten
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel
- Bundesgesetz über den Strassenverkehr
- Bundesgesetz über die Forstpolizei
- Schutzbautengesetz (BMG)
- TwP
- Technische Verordnung über Abfälle (TVA)
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten

### **Kantonale Erlasse:**

- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz)
- Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
- Strassengesetz und Strassenverordnung
- Energiegesetz und Energieverordnung
- Grossratsbeschluss über den Lärmschutz
- Verordnung zum Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel
- Vorschriften über den baulichen Luftschutz
- Einführungsgesetz zum eidgenössischen Gewässerschutzgesetz
- Gesetz über die Gewässernutzung
- Verordnung über den Materialbezug aus öffentlichen Gewässern
- Wasserbaugesetz
- Gesetz über die Expropriation
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege
- Gesetz über den Feuerschutz mit Vollzugsverordnung
- Gesetz über das Wirtschaftswesen
- Gesetz über das Forstwesen
- Tierschutzverordnung
- Grossratsbeschluss über umweltgefährdende Stoffe und Anlagen

Ferner sind zu beachten die fachtechnischen Richtlinien folgender Vereinigungen:

- SIA Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein
- VSA Verband schweizerischer Abwasserfachleute
- VSS Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner

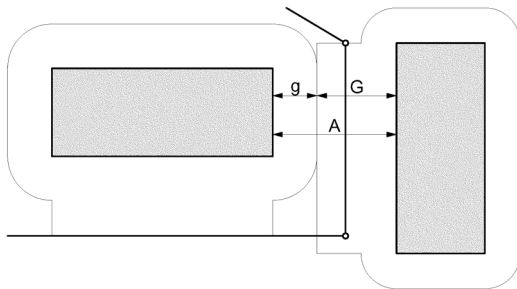
## **Zeichnerische Erläuterungen**

Art. 56	BauG,	Grenzabstand	Abb. 1
Art. 45	BauR,	Grenz- und Gebäudeabstand	Abb. 2
Art. 58	BauG,	Waldabstand	Abb. 3
Art. 59	BauG,	Gewässerabstand	Abb. 4
Art. 60	BauG,	Gebäudehöhe	Abb. 5
Art. 47	BauR,	Gebäudehöhe	Abb. 6
Art. 48	BauR,	Gebäuelänge	Abb. 7
Art. 61	BauG,	Ausnutzungsziffer	Abb. 8
Art. 65	BauG,	Mehrlängenzuschlag	Abb. 9
Art. 12	BauR,	Wohn-Gewerbe-Zonen	Abb. 10
Art. 20	BauR,	Raum zwischen Bauflucht und Strasse	Abb. 11
Art. 25	BauR,	An- und Neubauten	Abb. 12
Art. 25	BauR,	Abstände von Vorbauten	Abb. 13
Art. 32	BauR,	Garage- und Hofzufahrten	Abb. 14
Art. 33	BauR,	Dachaufbauten	Abb. 15
Art. 38	BauR,	Visiere	Abb. 16
Art. 46	BauR,	Geschosszahl	Abb. 17

Art. 56 BauG

Grenzabstand

Abb. 1

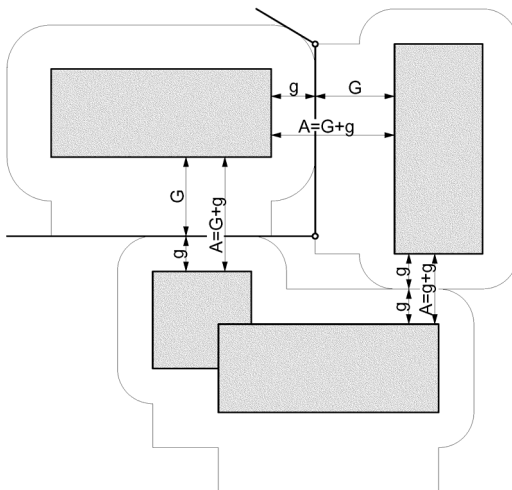


Bei ungleicher Verteilung des Grenzabstandes auf benachbarte Parzellen muss der Gebäudeabstand eingehalten werden. Schriftliches Einverständnis des Nachbarn.

Art. 45 BauR

Grenz- und Gebäudeabstand

Abb. 2

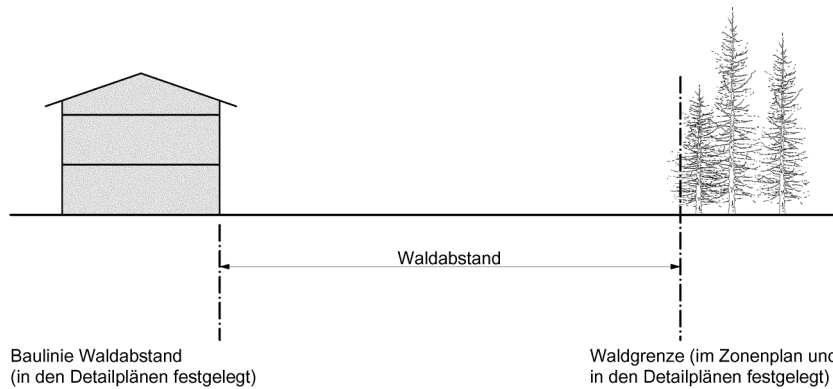


A = Gebäudeabstand  
 G = grosser Grenzabstand  
 g = kleiner Grenzabstand

Art. 58 BauG

Waldabstand

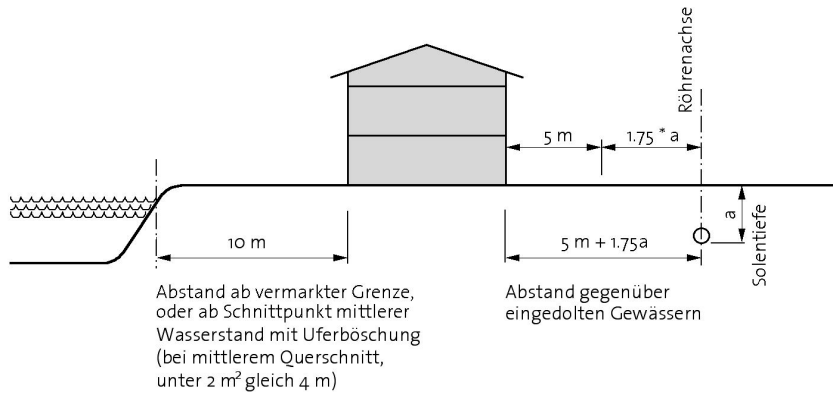
Abb. 3



Art. 59 BauG,

Gewässerabstand

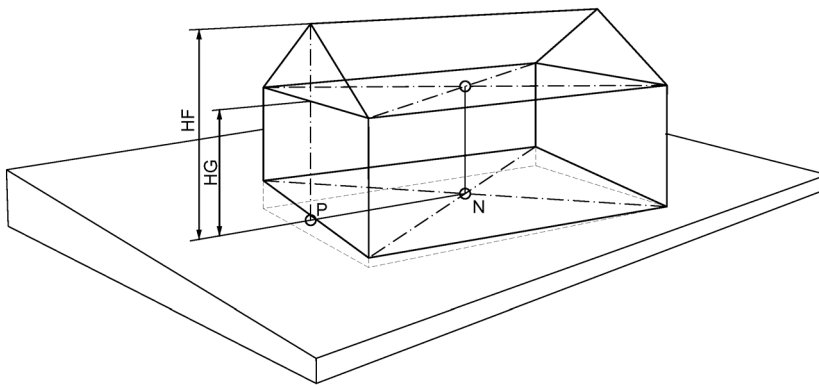
Art. 22 BauR Abb. 4



Art. 60 BauG

Gebäudehöhe

Abb. 5

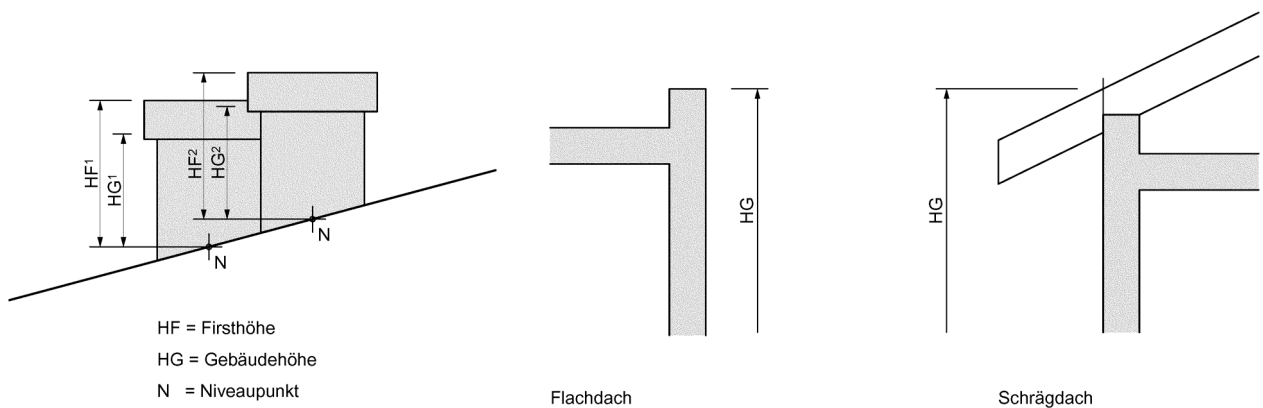


- HF = Firsthöhe
- HG = Gebäudehöhe
- N = Niveaupunkt
- P = horizontale Projektion des Niveaupunktes auf die Fassade

Art. 47 BauR

Gebäudehöhe

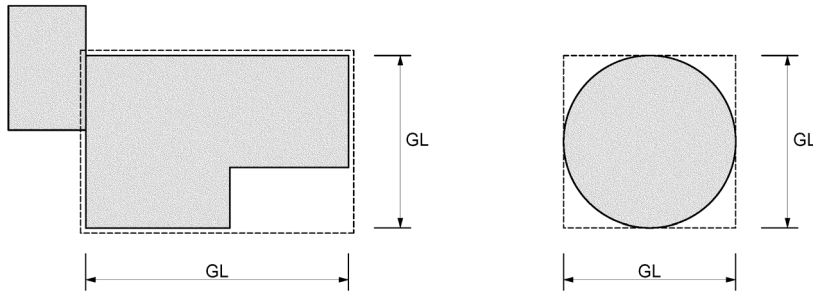
Abb. 6



Art. 48 BauR

Gebäuelänge

Abb. 7



GL = Gebäuelänge  
----- Flächengleiches Rechteck

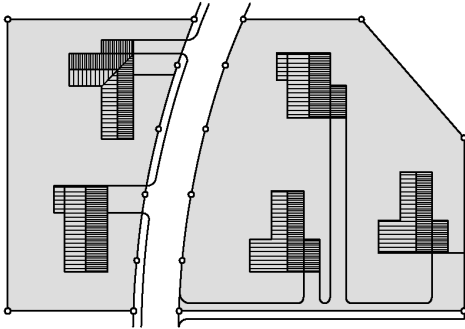
Art. 61 BauG

Ausnutzungsziffer

Abb. 8

$a = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Parzellenfläche}}$

a) anrechenbare Parzellenfläche

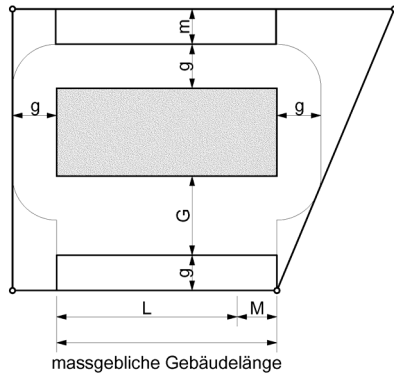


b) anrechenbare Geschossfläche

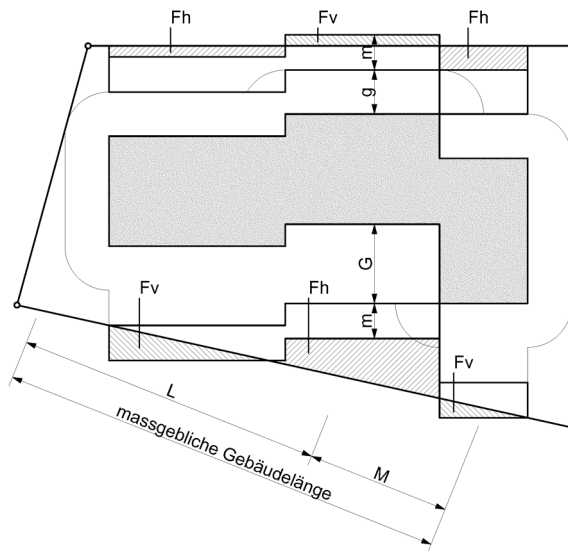


Wintergärten, verglaste Dachterrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 20 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen.

a) bei geraden Gebäuden parallel zur Grenze

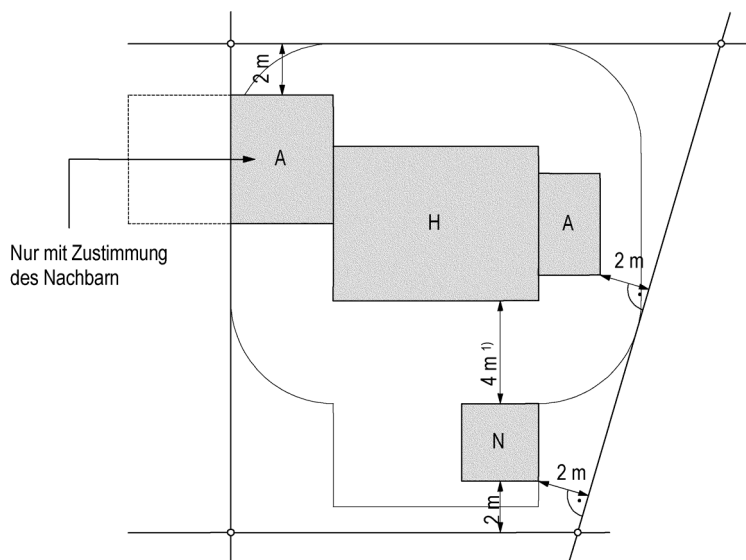
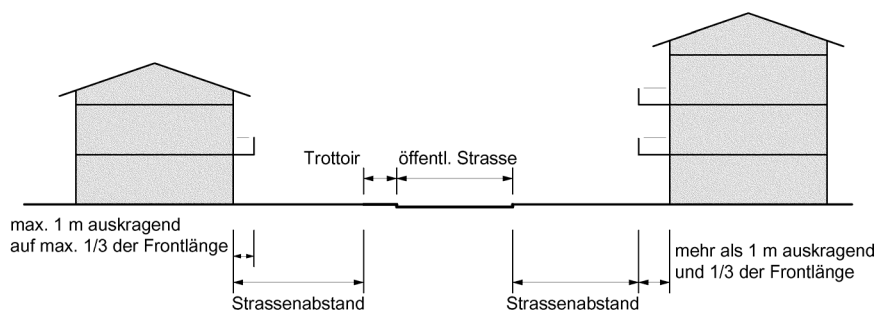
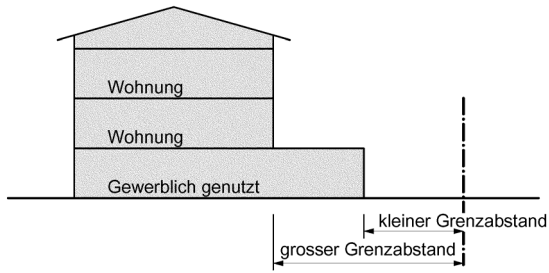


b) bei abgewinkelten Gebäuden schräg zur Grenze



Die Summe aller Flächen  $F_v$  darf nicht grösser sein als die Summe aller Flächen  $F_h$

- M = Mehrlänge
- L = Länge der erlaubten Gebäudeseite ohne Mehrlänge
- m = Mehrlängenzuschlag
- G = grosser Grenzabstand
- g = kleiner Grenzabstand
- $F_v$  = Flächenausgleich vorne
- $F_h$  = Flächenausgleich hinten

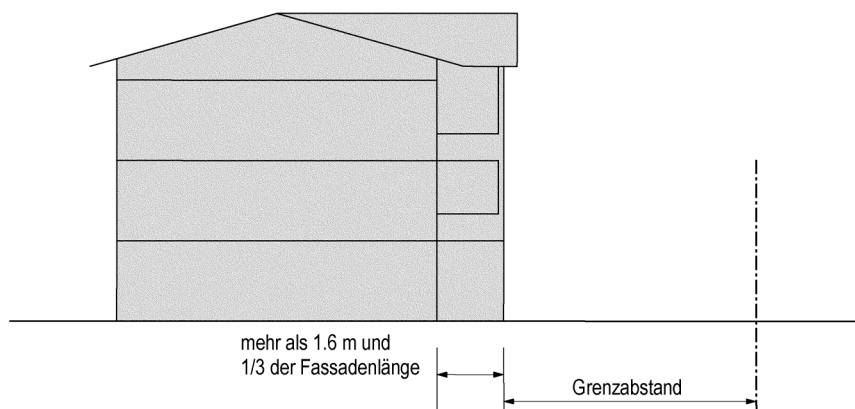
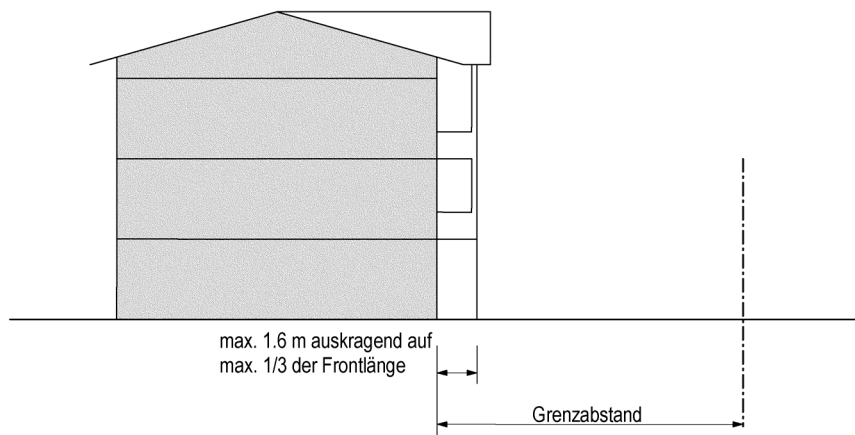


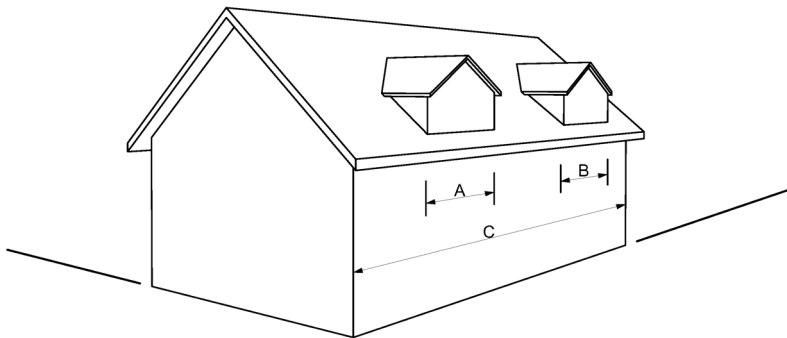
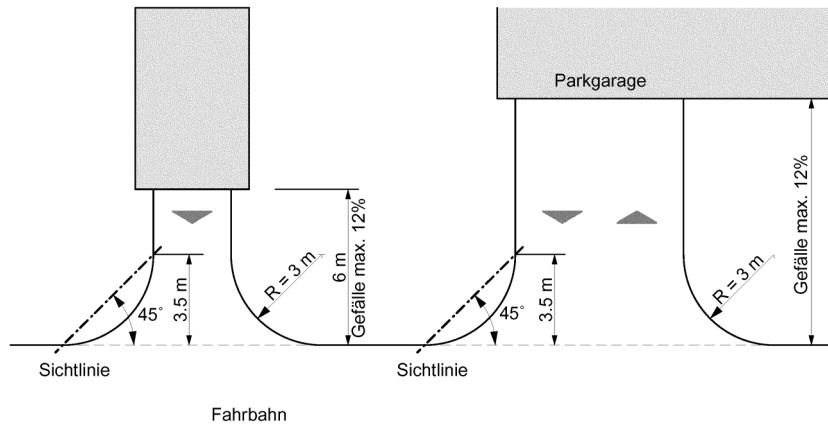
H = Hauptbau

A = Anbau, max. 40 m<sup>2</sup>

N = Nebenbau, unbewohnt, max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche

- 1) Reduktion möglich, wenn keine nach diesem Reglement notwendige Fensterflächen berührt sind.



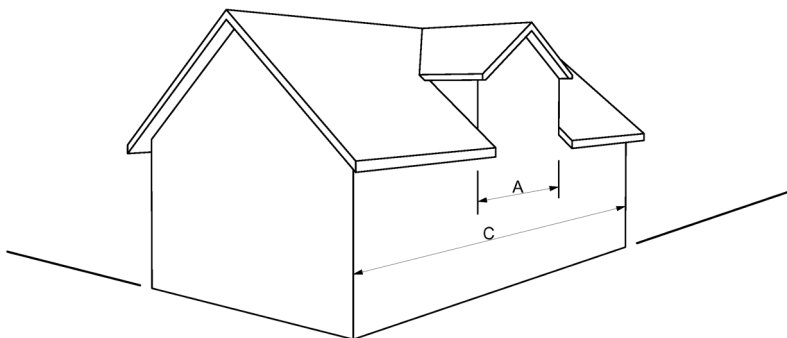


A : Breite Dachaufbau 1

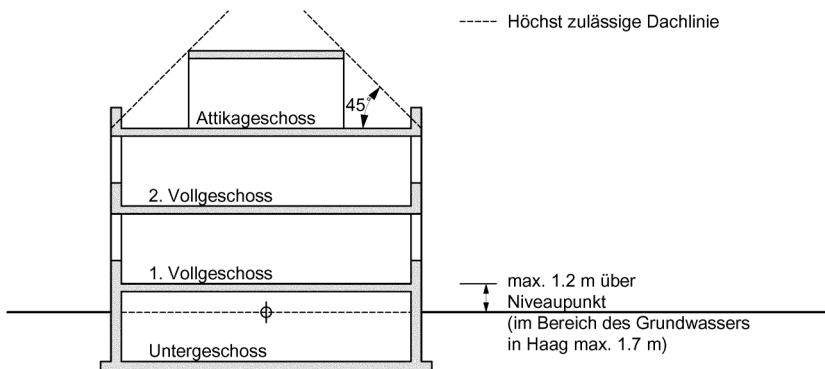
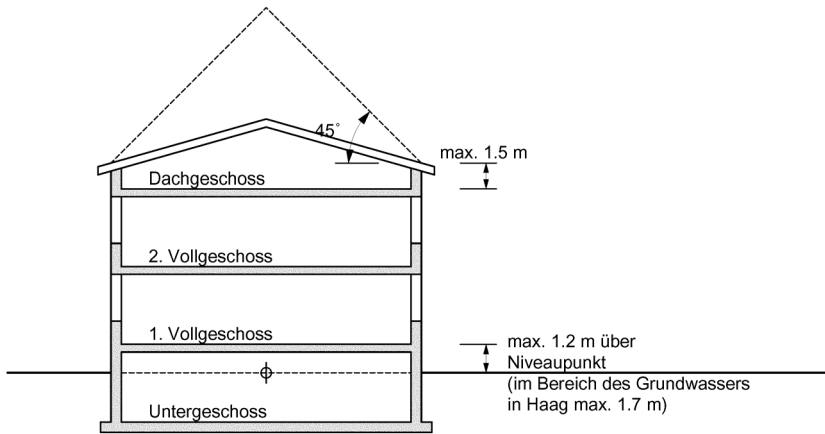
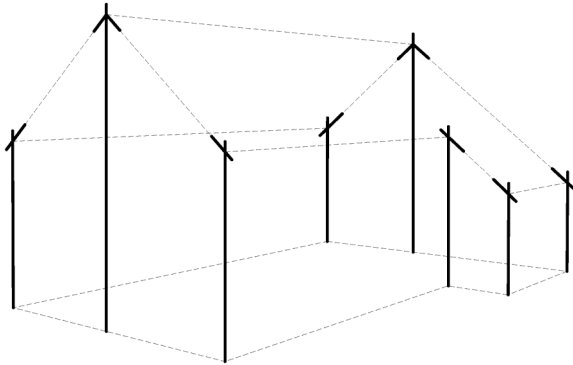
B : Breite Dachaufbau 2

C : Länge der Gebäudeseite

$A + B = \text{höchstens } 1/3 C$



A : Breite nicht beschränkt



<b>Sachregister</b>	<b>Baureglement (BauR)</b>	<b>Baugesetz (BauG)</b>
Abbruch von Bauten		79, 129
Abfallbeseitigung	31, 41	
Abfallplätze		78
Abgrabungen	34	
Ablagerungen		93, 96
Abort	28, 41	
Abparzellierungsverbot		20
Abstände	12, 21, 22, 25, 37, 45	56 - 59
Abstellplätze (für Motorfahrzeuge)	23, 32, 37	72, 72bis, 72ter, 78
Abstellräume	27	
Abwasserbeseitigung		38, 42, 49
Anbauten	25, 48, 49	
Änderung der Ortsplanung		32, 33
Anmerkung im Grundbuch		20
Anpassung der Baureglemente an Baugesetz		141
Anrechenbare Geschossfläche	12, 24, 27	61
Anstösser		82
Antennen	36	97
Anzeige und Auflageverfahren bei Baugesuchen	39	82
Architektonische Gestaltung von Bauten, Anlagen		54
Arten von Überbauungsplänen		23
Attikageschoss	33, 46	
Aufbauten	33	
Aufenthaltsräume	27	
Auffüllungen	34	95
Auflagefrist	39	29
Auflageverfahren von Baugesuchen		82
Auflageverfahren der Ortsplanung		29
Aufschüttungen	34	
Aus- und Einfahrten	32	71
Ausbau von Dach- und Untergeschossen	29, 46	
Ausgediente Motorfahrzeuge, Abstellen		96
Ausnahmen	27	77, 78, 93
Ausnützungsziffer	12, 37	23, 61
- bei Teilung eines überbauten Grundstückes		62
- und Inanspruchnahme anderer Grundstücke		63
Aussenreklamen		78, 94
Aussenwände		78
Autoabstellplätze (siehe Abstellplätze)	18, 23, 37	42, 72, 72bis, 72ter, 78
Balkone	27, 49	61
Bauabfälle	41	
Bauaborte	41	

<b>Sachregister</b>	<b>Baureglement (BauR)</b>	<b>Baugesetz (BauG)</b>
Bauanforderungen	27, 28	
Bauarbeiten	41, 42, 43	89
Baubeginn		89
Baubescheid	40	87
Baubeschrieb	37	
Baubewilligung	40, 44	87, 87bis, 88, 106
Baubewilligungsverfahren	13, 36 ff	78 - 92
Bauermittlungsgesuch		91, 92
Bauflucht	20	
Baugesuch	37, 39, 51, 52, 54	80, 81, 82
Baukontrolle	44, 51, 52	130
Bauliche Veränderungen	37	
Baulinien	17, 21	23, 24
Baulinienplan		23
Baumaterial	13, 43	54
Baumgruppen, Bäume		98
Baupolizeiliche Sicherheit		129
Baureglement	1, 5, 52, 54	8, 73, 77, 105, 106
Baureife		49
Bausperre		105, 106, 107
Bauten	6, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 23, 25, 26, 37, 47, 48	17, 20, 21, 24, 26, 49, 52, 54, 70, 72, 76, 77, 78, 81, 82, 86, 106, 130, 131
- Abstände und Grösse	12	56 - 69bis
- Abbruch wegen Baufähigkeit		129
- architektonische Gestaltung		54, 75bis, 93
- Energieeinsparung		53bis, 53ter
- Hygiene	2, 41	53
- in der Dorfzone, Umgebungsschutz	8, 13, 36	
- Rücksicht auf Behinderte		55
- Sicherheit	2, 41	52
- unter Terrain	50	
- von überörtlicher Bedeutung		69bis
- Wärme und Schallschutz	26	
Bauvisiere	38	81
Bauweise	13, 14, 19, 25	23
Bauzonen		21, 77, 78
Beanstandungen	44	
Behebung rechtswidriger Zustände		130
Behinderte		55
Bekanntgabe des Baugesuches	39	82
Beleuchtung		76, 78
Belichtung	27, 29	53
Belüftung	28, 29	53
Benachrichtigung zur Auflage	39	29

<b>Sachregister</b>	<b>Baureglement (BauR)</b>	<b>Baugesetz (BauG)</b>
Benützung öffentlichen Grundes	43	
Bepflanzung		75bis, 99
Besonnung		53
Bestandesgarantie		77bis, 77ter
Besucherparkplätze	23	72
Betriebe		77
Bewilligungspflicht	36	78
Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen	27	
Bonus (Mehrausnützung)	18	
Böschungen	34	
Brüstungen	27, 47	
Bruttogeschossfläche (vgl. Geschossfläche anrechenbare)	23, 24, 27	
Busse		132
Campingplätze		78
Cheminéeanlagen	37	
Dachaufbauten	33	
Dachausbau	29	
Dacheinschnitte	33	
Dachflächenfenster	33	
Dachgeschoss	29, 46	
Dachgeschossausbau	29	
Dachneigung	30	
Dachterrassen		61
Dachvorsprünge	20, 25	
Dauer der Bausperre		107
Dauer der Bewilligung		88
Detailpläne	37	
Denkmalpflege/Denkmalschutz		98 - 103
Dorfzone	11, 13, 36	
Duldung öffentlicher Einrichtungen		76
Durchführung der Erschliessung		50
Eigentümerbeiträge		50, 51, 72ter
Einfahrten, private	32	71, 78
Einfriedungen	21	76, 78
Einreichung der Einsprache gegen Baugesuch		83
Einrichtungen, öffentliche	43	76
Einsichtnahme	4	
Einsprache		
- gegen Baugesuch		83, 84, 85, 86
- gegen Ortsplanung		29bis
Einspracheentscheid	40	84
Einstellhallen/Einstellräume	18, 28	61, 78
Einstellung von Bauarbeiten		130
Einzelgaragen	32	
Einzelantennen	36	97

<b>Sachregister</b>	<b>Baureglement (BauR)</b>	<b>Baugesetz (BauG)</b>
Emissionserklärung	37	
Energieeinsparung		51bis, 51ter, 53bis, 53ter
Energieversorgung		49
Entfernung rechtswidrig ausgeführter Bauten		130
Entschädigung		24, 76
Entsorgungsanlagen	16	
Entwässerung	37	
Erholungsgebiete	6	
Erker	49	16, 38, 42
Erlass von Plänen und Vorschriften	10	
Erneuerung		24, 77, 77bis
Ersatzvornahme		131
Ersatz		
- für Abstellflächen für Motorfahrzeuge		72ter
- für Spielplätze		74
Erschliessung	5, 9	22, 23, 50, 51
Erschütterungen		70
Erweiterung		72, 77, 77bis, 78
Estrich	27, 29	61
Farbgebung	13, 37	54
Fassadenänderungen	37	78
Fassadenflucht	33	
Fassadenpläne	37	
Feldgehölze	8, 22	98
Fensterflächen	27	53
Fensterläden	20	
Fernsehantennen	36	78
Feuerungsanlagen	37	
Firsthöhe	12, 13, 38, 47, 49	
Flachdachbauten	27, 33	
Flächenausgleich		65
Form des Baugesuches	37	
Forstwirtschaftliche Bauten		58
Freilegung des Untergeschosses	34	
Freitreppe	49	
Garagen	32	78
Garagenvorplätze	23	
Garagenzufahrten	32, 34	
Gartenbau	15	20
Gaststätten	23	15
Gebäude, öffentliche	16	15, 18
Gebäudeabstand	25, 45	57
Gebäudegrundfläche	25, 49	
Gebäudehöhe	12, 13, 38, 47, 49	60
Gebäuelänge	12, 19, 48	65

<b>Sachregister</b>	<b>Baureglement (BauR)</b>	<b>Baugesetz (BauG)</b>
Gebühren	51	
Gefahrengebiete	27 <sup>bis</sup>	52
Gelände		17, 19, 78, 93
Geländer	27	
Geltungsbereich des Baureglementes	1	
Gemeindegebiet, übriges	11, 12	21
Gemeindestrassen /-wege	21	
Gemeinschaftsantennen	36	
Genehmigung der Pläne	10	31
Gerüche	41	70
Gesamtprojekt	18	
Gesamtüberbauung	18	28
Geschlossene Bauweise	19	
Geschossfläche, anrechenbare	23, 24, 27	61
Geschosszahl	12, 13, 18, 46	
Gestaltung der Bauten	33, 34	54, 93
Gestaltungsplan	5, 19	28
Gesundheitspolizeiliche Vorschriften		53
Gewässerabstand		58
Gewässerschutz		49
Gewerbe-Industriezone	11, 12	13
Gewerbebetriebe	12, 23	11, 12, 13, 15
Grabarbeiten	42	89
Grenzabstand	12, 13, 25, 45	56
Grenzbaurecht	25	
Grenzbereinigung	35	119 - 122
Grundbuchplankopie	37	
Grundrisse	18, 37	
Grünflächen		75bis
Grünzone	11, 12, 15	17
Gutachten	18, 37	
Handläufe	27	
Hecken	8, 22	98
Hofzufahrten	32	
Höhe der Räume	27	
Höhe von Geländer, Brüstungen	27	
Hotel	23	
Hygienevorschriften	29, 41	88
Immissionen	41	28, 70
Inanspruchnahme anderer Grundstücke (Ausnutzung)		63
Information	4	
Inkrafttreten	10, 54	
Instandstellung		
- von Strassen, Wegen, Plätzen		
- baufälliger Anlagen		129

<b>Sachregister</b>	<b>Baureglement (BauR)</b>	<b>Baugesetz (BauG)</b>
- von wertvollen Bauten/Bauteilen		100
Intensiverholungszone	11, 14	18bis
Isolationsmassnahmen	29	53
Kaminpläne	37	
Kanalisationsanschluss	37, 41	38, 42, 49
Kanalisationseingabe	37	
Kellerabteile	27	
Kellereingänge	34	
Kernzone	13	15
Kinderspielplätze	18, 24	51, 73
Kniestock	46	
Konstruktion von Bauten		52
Kostenverteiler der Erschliessung		50, 51
Kulturobjekte	8	98
Kurzzone		16
Landumlegung	35	105, 109 - 117
Landwirtschaftszone	11, 12	20
Lärmempfindlichkeitsstufen	12	
Lärmimmissionen		70
Lärmschutz	26, 37, 41	
Leitungsbauten, unterirdische	42	
Lichteinwirkungen		70
Lichtquellen, grelle		70, 78
Liftanlagen	28, 33	78
Liftschächte		61
Mässig störende Betriebe		12, 13, 15
Massnahmen	15, 41	131
Mauern	43	78
Mauerquerschnitt		82
Mehrausnützung	18	9, 55
Mehrfamilienhäuser	11, 24, 27, 28, 31	61
Mehrlängenzuschlag	48	65
Mindestmasse	27	
Mindesttiefe von Balkonen	27	
Mitwirkung der Bevölkerung	4	
Modelle	37	
Motorfahrzeuge	23, 28, 32	72, 78
Motorfahrzeuge, ausgediente		78
Näherbaurecht		56, 57
Naturobjekte	8	98
Nebenbauten	25, 49	78
Neubauten		53bis
Nichtstörende Betriebe		11
Niveaupunkt	37, 46, 47	25, 60
Öffentliche Beleuchtungseinrichtungen		76
Öffentliche Einrichtungen		76

<b>Sachregister</b>	<b>Baureglement (BauR)</b>	<b>Baugesetz (BauG)</b>
Öffentliche Gewässer		59
Offene Bauweise	19	
öffentliche Bauten und Anlagen	6, 11, 12, 16	18
Orientierung der Wohn- und Schlafräume	28	
Ortsbildschutz	13	
Parkplätze	18, 23	51, 72
Parzellenfläche, anrechenbare		61
Planänderungen	9	32
Planungsinstrumente	4, 5	5 - 28
Provisorische Bauten		78
Publikation des Baugesuches		82
Radioantennen	36	78
Rauch		70
Raumhöhe, lichte	27	
Raum zwischen Bauflicht und Strasse	20	
Regelbauvorschriften	12	
Reklamen		78, 94
Rekurs	10, 40	30, 30bis
Renovationen	27, 36	78
Richtplan	5, 6, 7	5
Richtungspunkte		26
Russ		70
Sammelgaragen	18, 28, 32	
Schallschutz	26	
Schlafräume	27, 28	
Schneefangvorrichtungen	30	
Schnittpläne	37	
Schutzmassnahmen		99
Schutzraum	37	
Schutzverordnungen	5, 10	29, 99
Sicherheit der Bauten und Anlagen	27 <sup>bis</sup>	52, 129
Signale		76
Siloanlagen		78
Skiabfahrtszone		19
Sonderbenutzung von öffentlichem Grund	43	
Spielplätze	16, 18, 24	73
Standortgebundenes Personal		13
Statische Änderungen		78
Staub	41	70
Steinbrüche		78
Strafen	53	131, 132
Strassen	20, 21, 32, 37, 41, 43, 45	23, 24, 61, 78
Strassenbezeichnungen		76
Strassenlinien		23
Tabelle der Regelbauvorschriften	12	

<b>Sachregister</b>	<b>Baureglement (BauR)</b>	<b>Baugesetz (BauG)</b>
Tankanlagen	37	
Teilrichtpläne	6	
Teilzonenplan	55	
Teilung von überbauten Grundstücken		62
Terrainveränderungen	34	
Tore	20	
Treppen, lichte Breite	27	
Treppenhäuser	33, 49	61
Trottoir	20, 32, 43	
Türen	20, 37	
Überbauungsplan	5, 9, 10, 14	22, 23
Überbauungsvorschriften		29
Übriges Gemeindegebiet	11, 12	21
Ufergehölze	8	98
Umbauten		53bis, 78, 82
Umgebungsschutzgebiet	8	
Untergeschoss	29, 34, 46	
Unterhalt der Bauten		24, 129
Unterirdische Bauten	34, 50	
Unterirdische Leitungsbauten	42	
Veloabstellplätze	23	
Veranden	49	
Veränderungen, eingreifende	37	78
Verantwortlichkeit des Bauherrn	52	
Verbot der Erstellung von Abstellplätzen		72bis
Verunstaltungsverbot		93
Verwaltungszwang	53	130, 131
Visiere	38	81
Vollgeschosse	11, 12, 46	
Vollzugsbeginn		143
Vorbauten	20, 25, 49	
Vorbescheid		91, 92
Vordächer	49	
Vorplätze von Garagen	23	
Waldabstand		58
Wandquerschnitt		61
Wärmeisolation	26, 37	
WC (Abort)	28, 41	
Wege	21, 43	
Wohn-, Gewerbezone		12
Wohnbauten	23, 27	12, 13, 15
Wohnräume	29	
Wohnwagen		78
Wohnzonen	11, 12, 18, 34	11
Wohnzwecke	24, 27	11
Zeichen öffentlicher Werke		76

<b>Sachregister</b>	<b>Baureglement (BauR)</b>	<b>Baugesetz (BauG)</b>
Zeltplätze		78
Zonenfremde Baute		77bis
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	11, 12, 16	18
Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände		19
Zoneneinteilung	11	
Zonenplan	8, 55	9
Zuständigkeit	3	
Zweck des Planungs- und Baureglementes		106
Zweckänderungen		72, 78
Zweckänderungsverbot		20