

# **Baureglement Untereggen**

**Vom Gemeinderat erlassen: 11. August 1999**

**In Kraft getreten: 1. Januar 2000**

Der Gemeinderat Untereggen erlässt gemäss Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972, Art. 102 des Strassengesetzes vom 30. September 1987 sowie gestützt auf Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979 folgendes Baureglement:

## **1. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1**

#### **Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Untereggen.

<sup>2</sup> Soweit dieses Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Ermächtigung eine besondere Regelung trifft, bleiben die Vorschriften von Bund und Kanton vorbehalten.

### **Art. 2**

#### **Zweck**

Das Baureglement schafft die Voraussetzung für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. Es erstrebt die Schaffung hygienisch einwandfreier Wohnungen und Arbeitsplätze, die Förderung umweltfreundlicher und verdichteter Bauweise, eine zweckmässige Siedlungserneuerung, die rationelle Erschliessung der Baugebiete, eine ansprechende Ortsgestaltung und Bebauung der landschaftlich empfindlichen Hanglagen sowie einen ausgewogenen Natur- und Heimatschutz.

### **Art. 3**

#### **Zuständigkeit und Bauberatung**

<sup>1</sup> Die Aufsicht über die Ortsplanung, die örtliche Baupolizei sowie der Vollzug dieses Reglementes ist Sache des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Zur Vorbereitung der Geschäfte kann der Gemeinderat eine Baukommission bestimmen, sowie Fachberater beiziehen. Sie übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates. Sie hat Antragsrecht an den Gemeinderat.

## **2. Ortsplanung**

### **Art. 4**

#### **Planungsmittel**

<sup>1</sup> Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsmittel:

- Richtplan
- Zonenplan
- Überbauungspläne
- Gestaltungspläne
- Schutzverordnung
- Übersicht über den Stand der Erschliessung

<sup>2</sup> Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während 30 Tagen aufgelegt. In dieser Zeit kann

jedermann dem Gemeinderat schriftlich Anregungen unterbreiten. Der Gemeinderat prüft diese und berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen.

<sup>3</sup> Wenn es aus wichtigen Gründen des öffentlichen Interesse geboten erscheint, kann der Richtplan geändert werden. Für die Änderung gilt das gleiche Verfahren wie für die Aufstellung.

#### **Art. 5**

#### **Rechtswirkung**

<sup>1</sup> Der Richtplan bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er ist gemäss Art. 5 Abs. 3 des Baugesetzes für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

<sup>2</sup> Zonenplan, und die übrigen Planungsinstrumente sind für jedermann verbindlich (Art. 34 Baugesetz)

<sup>3</sup> Sämtliche Planungsmittel können unentgeltlich im Original auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

### **3. Zonenvorschriften**

#### **Art. 6**

#### **Zoneneinteilung**

Das Gemeindegebiet wird durch den Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt:

- |   |     |
|---|-----|
| – Wohnzone 1 Vollgeschoss                 | W1  |
| – Wohnzone 2 Vollgeschosse                | W2  |
| – Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse        | WG2 |
| – Dorfkernzone 2 Vollgeschosse            | DK2 |
| – Dorfkernzone 3 Vollgeschosse            | DK3 |
| – Gewerbe-Industriezone                   | GI  |
| – Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Oe  |
| – Grünzone                                |     |
| • Freihaltung, Gliederung Siedlungsgebiet | GF  |
| • Schutzgegenstände gemäss Art. 98 BauG   | Gs  |
| – Landwirtschaftszone                     | L   |
| – Übriges Gemeindegebiet                  | UeG |

#### **Art. 7**

#### **Tabelle der Regelbauvor-**

<sup>1</sup> Es gelten folgende Regelbauvorschriften:

## Schriften

	Ausnützungsziffer	Anzahl Vollgeschosse	Ausbau Untergeschoss	Ausbau Dachgeschoss	Gebäudehöhe (m)	Firsthöhe (m)	Gebäuelänge (m)	Grenzabstand		Mehrlängenzuschlag	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV
								gross	klein		
W1	0.35	1	70%	frei	5.0	9.0	24.0 <sup>3)</sup> 30.0	8.0	4.0	x	II
W2	0.5	2	70%	frei	7.5	11.5	30.0	10.0	5.0	x	II
WG2	0.5 0.6 <sup>1)</sup>	2	70%/100% <sup>2)</sup>	frei	7.5	11.5	30.0	10.0	5.0	x	III
DK2	0.5 0.6 <sup>1)</sup>	2	70%/100% <sup>2)</sup>	frei	7.5	11.5	30.0	-	5.0	-	III
DK3	0.6 0.7 <sup>1)</sup>	3	70%/100% <sup>2)</sup>	frei	10.5	13.5	30.0	-	6.0	-	III
GI	-	2	100%	frei	8.0	12.0	50.0	-	5.0/ 10.0 <sup>4)</sup>	-	III
L	0.5	2	70 %	frei	7.5	11.5	30.0	-	5.0	x	III
UeG	0.5	2	70 %	frei	7.5	11.5	30.0	-	5.0	x	III
Oe									<sup>5)</sup> 5.0		II
G									<sup>5)</sup> 5.0		-

- 1) Wenn der dauernd gewerblich genutzte Teil einer Baute mindestens eine Vollgeschossfläche beträgt
- 2) Für gewerbliche Nutzung
- 3) Hauptgebäude exkl. Anbauten
- 4) Gegenüber andern Bauzonen
- 5) Es gelten die Grenz- u. Gebäudeabstände der angrenzenden Zonen, jedoch mindestens 5,0 m

### Art. 8

#### Dorfkernzone

- <sup>1</sup> Die Dorfkernzonen umfassen die Ortskerne Vorderhof, Mittlerhof, und Hinterhof. Sie sind neben Wohnhäusern für höchstens mässigstörende Geschäfts- und Gewerbebauten, Gaststätten, Versammlungslokale, Verwaltungsgebäude und öffentliche Bauten bestimmt.
- <sup>2</sup> Sofern die Schutzverordnung keine besonderen Anforderungen stellt, richtet sich die Bauweise nach den Regelbauvorschriften gemäss Art. 7 dieses Baureglementes.
- <sup>3</sup> Sämtliche Bauten haben hinsichtlich Stellung, kubischer Gestaltung, Dachneigung, Dachform, Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung der bestehenden Bauweise und dem Charakter der Dorfkerne Rechnung zu tragen.

### 4. Bauvorschriften

## 4.1 Überbauungsvorschriften

### **Art. 9**

#### **Mehrausnützung**

<sup>1</sup> Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann durch Überbauungsplan gemäss Art. 27 bzw. durch Gestaltungsplan gemäss Art. 28 des Baugesetzes eine Mehrausnützung gewährt werden, wenn die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind.

a) Das gesamte Areal muss nach einem einheitlichen Projekt überbaut werden, das architektonisch und ortsbaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist. Im einzelnen müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

- gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung,
- in bezug auf Wohnkomfort und Wohnhygiene sorgfältig durchdachte Grundrisse,
- überdurchschnittliche Wärmedämmung,
- Massnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs,
- Trennung des Fussgänger- und Fahrverkehrs,
- grössere zusammenhängende und gut gestaltete Freiflächen,
- grössere verkehrsabseitige und genügend besonnte Spielflächen,
- zweckmässige, z. T. unterirdische Anordnung der Autoabstellplätze.

b) Die Interessen der Nachbarn dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Die Mehrausnützung kann nur für ein konkret vorliegendes Projekt in Anspruch genommen und nur dann gewährt werden, wenn die Ausführung der ganzen Überbauung gesichert ist.

<sup>3</sup> Die Mehrausnützung beträgt im Maximum 20 % der zonenmässigen Ausnützung (0.35 - 0.42; 0.50 - 0.60 usw.).

### **Art. 10**

#### **Offene Bauweise**

<sup>1</sup> Wo durch Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anders bestimmt wird, gilt offene Bauweise. Bei offener Bauweise werden die Bauten allseitig freistehend erstellt.

<sup>2</sup> Das Zusammenbauen über die Grenze ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die Bauten gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

### **Art. 11**

#### **Grenzabstand,**

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten gegen die süd-

**Mehrlängen-  
zuschlag**

liche Himmelshälfte gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Weist eine Baute zwei annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten auf, so kann die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes auf beide Fassaden gestattet werden.

<sup>2</sup> Wo nach den Zonenvorschriften ein Mehrlängenzuschlag Anwendung findet, ist gegenüber Fassaden mit mehr als 5.0 m Gebäudehöhe und mehr als 18.0 m Länge der Grenzabstand um ein Viertel der Mehrlänge, höchstens jedoch um 3.0 m, zu erhöhen. Massgebend für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages ist die Gebäudelänge gemäss Art. 12, wobei Anbauten nicht berücksichtigt werden.

Der Flächenausgleich gemäss Art. 65 Abs. 2 des Baugesetzes ist zulässig.

**Art. 12**

**Gebäudelänge**

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge bezeichnet, soweit in Art. 7 BauR nichts anderes bestimmt ist, die längste Fassadenabmessung inklusive Anbauten.

<sup>2</sup> Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine Gerade, die der Verlängerung der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht.

**Art. 13**

**Gebäudehöhe,  
Firsthöhe**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern oder Gebäudeteilen wird die Gebäudehöhe für jedes einzelne Haus bzw. Anbaute ermittelt.

<sup>3</sup> Die Firsthöhe ist die senkrechte Distanz zwischen Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Daches.

**Art. 14**

**Geschosse**

<sup>1</sup> Die einzelnen Geschosse werden wie folgt unterschieden:

- Als Dachgeschoss in der Dorfkernzone zählt ein Stockwerk, das im Dachraum liegt, und aus gestalterischen Gründen einen Kniestock innen gemessen von maximal 0,80 m aufweist.
  - Als Dachgeschoss in den übrigen Zonen zählt ein Stockwerk, welches einen Kniestock innen gemessen von maximal 1,20 m aufweist.
  - Als Untergeschoss zählt ein Stockwerk, das oberkant Decke gerechnet den Niveaupunkt um höchstens 1.30 m überragt.
  - Die übrigen Geschosse gelten als Vollgeschosse.
- <sup>2</sup> Wo die Zonenvorschriften es zulassen, darf das Untergeschoss bis zu den in Art. 7 festgelegten Massen ausgebaut werden. Überschreitet der Untergeschossausbau diese Masse, so zählt ein solches Geschoss als Vollgeschoss.
- <sup>3</sup> Der Ausbau mehrerer übereinanderliegender Dachgeschosse ist zulässig, sofern die Belichtung der über dem ersten Dachgeschoss liegenden Räume ausschliesslich über die Giebelfassaden erfolgt, die Dachform und -gestaltung nicht beeinträchtigt wird und sich das Gebäude gut ins Orts - und Landschaftsbild einordnet.

#### **Art. 15**

#### **Abstand von Strasse, Wäldern und Gewässern**

- <sup>1</sup> Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende Strassenabstände ab Strassengrenze bzw. Trottoirgrenze einzuhalten:
- |  |                  |       |
|--|------------------|-------|
| - Staats- und Gemeindestrassen 1. Klasse |                  |       |
| inkl. öffentliche Plätze                 |                  | 4.0 m |
| - Gemeindestrassen                       | 2. und 3. Klasse | 3.0 m |
| - Gemeindewege                           | 1. bis 3. Klasse | 3.0 m |
- <sup>2</sup> Im übrigen gelten für Bäume, Lebhäge und Einfriedungen die Bestimmungen des Strassengesetzes.
- <sup>3</sup> Gegenüber Waldrändern gilt der baugesetzliche Mindestabstand von 15.0 m, soweit im Zonenplan, in Überbauungs- oder Gestaltungsplänen durch Baulinien nicht etwas anderes bestimmt wird.
- <sup>4</sup> Gegenüber der Goldach haben Bauten und Anlagen einen Abstand von 25.0 m einzuhalten, und gegenüber den übrigen öffentlichen Gewässern einen Abstand von 10 m. Gegenüber eingedolten Gewässern im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.0 m plus 1,75x die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerausbauprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzungen von Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind.

**Abstellflächen  
für Motorfahr-  
zeuge**

**Art. 16**

<sup>1</sup> Bei Neubauten, Umbauten mit Nutzungsänderungen sowie Erweiterungen ist je ein Autoabstellplatz vorzusehen pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche: mind. aber ein Abstellplatz pro Wohnung. Dezimalstellen ab 0,3 werden aufgerundet.

<sup>2</sup> Für Bauten mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sind Abstellplätze zu erstellen pro:

- 40 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Büros, Läden, Ateliers und Kleingewerbe
- 4 Sitzplätze in Restaurants
- 2 Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Betrieben

<sup>3</sup> Zufahrten und Garagevorplätze dürfen nicht in die Berechnung der Abstellflächen einbezogen werden.

<sup>4</sup> Sofern Beiträge gemäss Art. 72ter BauG zu leisten sind, so betragen sie pro fehlenden Abstellplatz Fr. 5'000.--

**Garage- und  
Hofzufahrten**

**Art. 17**

<sup>1</sup> Zufahrten zu Einzelgaragen, Sammelgaragen und Höfen dürfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 3.0 m oder von der Trottoirgrenze aus wenigstens 1.0 m horizontal verlaufen. Die freie Sicht auf die Strasse ist gemäss SN 640050 bzw. SN 640273 zu gewährleisten. Zudem sind die Ausfahrten mit Radien von 3.0 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, hat der Ausrundungsradius mindestens 2.0 m zu betragen.

<sup>2</sup> Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,5 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

**Kinderspiel-  
plätze**

**Art. 18**

Als minimale Grösse der gemäss Art. 73 des Baugesetzes zu erstellende Kinderspielplätze gilt ein Fünftel der anrechenbaren, zu Wohnzwecken genutzten Flächen. Der Gemeinderat kann die Anlage von Hartbelägen verlangen.

**Anbauten,  
Nebengebäude,**

**Art. 19**

<sup>1</sup> Anbauten sind eingeschossige bewohnte oder unbewohnte Bauteile an Hauptbauten. Nebengebäude sind freistehende, einge-

## **Kleinstbauten**

schossige und für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht zulässige Bauten. Anbauten und Nebenbauten dürfen nicht mehr als 3.0 m Gebäudehöhe, bzw. 5.0 m Firsthöhe aufweisen und ihre Grundfläche darf 50.0 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

- <sup>2</sup> Anbauten und Nebenbauten haben einen verminderten Grenzabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten. Nebenbauten haben gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück einen Mindestabstand von 3.0 m einzuhalten. Der verringerte Abstand ist nur zulässig, wenn sich auf dem entsprechenden Fassadenteil der Hauptbaute keine nach Art. 24 Abs. 3 BauR erforderlichen Fenster befinden. Vorbehalten bleiben im weiteren die feuerpolizeilichen Abstandsvorschriften.
- <sup>3</sup> Als Kleinstbauten gelten unbewohnte, nicht ans Wasser- und Kanalisationsnetz angeschlossene und nicht zur Lagerung leicht brennbarer Materialien dienende bau- und planungsrechtlich unbedeutende eingeschossige Bauten mit einer Grundfläche bis zu 6 m<sup>2</sup> wie Hundehütten, Gartenlauben, Gerätehäuschen, Volieren und Kleingewächshäuser. Reine Überdachungen ohne geschlossene Seitenwände, wie kleine Unterstände, Überdachungen von Abfallcontainern und gedeckte Gartensitzplätze gelten bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> als Kleinstbauten.
- <sup>4</sup> Kleinstbauten haben gegenüber der Nachbargrenze einen Abstand von 1 m einzuhalten, der Dachvorsprung darf jedoch höchstens 30 cm in den Grenzabstand ragen. Innerhalb desselben Grundstückes ist kein Gebäudeabstand einzuhalten, sofern die Wohnhygiene gewahrt bleibt.
- <sup>5</sup> Bei allen An-, Neben-, Vor- und Kleinstbauten können die Grenzabstände gegenüber Nachbarliegenschaften bis auf 0 m reduziert werden, wenn eine entsprechende schriftliche Zustimmung der betroffenen Nachbarn vorliegt und den Bauakten beigelegt wird. Werden Nebenbauten an die Grenze gestellt, so dürfen sie eine Gebäudegrundfläche von je höchstens 30 m<sup>2</sup> aufweisen.

## **Art. 20**

### **Vorbauten, Dachvorsprünge**

- <sup>1</sup> Als Vorbauten gelten punktuell abgestützte wie nicht abgestützte Bauteile, die über die Fassade vorspringen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge und Vortreppen. Gegenüber Staatsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.
- <sup>2</sup> Vorbauten dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand, in den Strassenabstand oder in die Baulinie hineinragen. Soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, dürfen sie höchstens auf ½ der Fassadenlänge den Grenzabstand bzw. Strassenabstand unterschreiten.
- <sup>3</sup> Dachvorsprünge (Dachgesimse) dürfen nicht mehr als 1.0 m in den Grenzabstand hineinragen.

## **Art. 21**

## Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Satteldächer haben eine Neigung von mindestens 25 ° a. T. aufzuweisen. Mansard- und Flachdächer sind nicht gestattet. Bei guter Gestaltung kann der Gemeinderat bei An- und Nebenbauten Flachdächer bewilligen.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten und -einschnitte sowie Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen gesamthaft höchstens  $\frac{1}{2}$  der Länge einer Gebäudeseite einnehmen und nur bis an die Fassadenflucht reichen.
- <sup>3</sup> In der Dorfkernzone sind offene Dacheinschnitte nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftaufbauten dürfen unabhängig von den Vorschriften über den Ausbau des Dachgeschosses erstellt werden. Technisch notwendige Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.
- <sup>5</sup> Sonnenkollektoren müssen sich in Dächer oder Gebäudeteile gut einordnen. Sie dürfen auf die Umgebung nicht reflektierend wirken.

## Art. 22

### Unterirdische Bauten

- <sup>1</sup> Für unterirdische Bauten gilt gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Baulinie bzw. der strassengesetzliche Abstand. Gegenüber Nachbargrundstücken gilt Art. 56 Abs. 4 des Baugesetzes.
- <sup>2</sup> Eine Baute gilt als unterirdisch, wenn sie unter dem gewachsenen Terrain oder unter dem gestalteten Terrain liegt.

## Art. 23

### Umgebungsgestaltung

- <sup>1</sup> Die Umgebungsgestaltung, Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen etc. haben auf das gewachsene Terrain und die Erscheinungsweise im Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.
- <sup>2</sup> Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses dürfen höchstens die Hälfte einer Längsseite und die Länge einer Schmalseite betragen.  
In Hanglagen ab 12 % Neigung darf talseits max. 1 Untergeschoss ganz freigelegt werden.  
  
Die talseitige Freilegung weiterer Untergeschosse oder Teile davon ist nicht zulässig. Das gestaltete Terrain darf dabei nicht tiefer als 0.50 m unter oberkant Fussboden des talseits freigelegten Untergeschosses zu liegen kommen.
- <sup>3</sup> Das gestaltete Terrain darf im Mittel aller Fassaden höchstens 1.4 m unter oberkant Erdgeschoss-Fussboden liegen.
- <sup>4</sup> Böschungen sind so anzulegen, dass die Linie entlang des Böschungsfusses einen minimalen Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einhält, sofern die baupolizeiliche Sicherheit nicht anderwertig gewährleistet ist.

## 4.2 Baukonstruktions- und Hygienevorschriften

### **Art. 24**

#### **Mindestmasse**

<sup>1</sup> Lichte Raumhöhe für Wohnhäuser:

- Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume mindestens 2.3 m
- Einstell- und Kellerräume mindestens 2.1 m

Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 8 m<sup>2</sup> der Bodenfläche einzuhalten.

<sup>2</sup> Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens 10 m<sup>2</sup> betragen.

<sup>3</sup> Lichtmass der Fensterflächen von Wohn-, Schlaf und Arbeitsräumen: mindestens 1/10 der Bodenflächen.

<sup>4</sup> Balkongeländer und Brüstungen haben eine Höhe von mindestens 1.0 m aufzuweisen.

<sup>5</sup> Jede Wohnung muss von Süden oder von Osten und Westen besonnt sein, wobei die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume von diesen Seiten belichtet werden muss.

### **Art. 25**

#### **Abstellräume**

Für jede Wohnung sind ausreichend grosse Abstellräume von mindestens 8 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche, wenigstens aber 5 m<sup>2</sup> Bodenfläche bereitstellen. In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Zugangs genügend grosse gemeinsame Abstellräume von mindestens 3 m<sup>2</sup> je Wohnung für Fahrräder, Motorfahrräder oder Kinderwagen vorzusehen.

### **Art. 26**

#### **Treppenhäuser**

<sup>1</sup> Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste muss in Mehrfamilienhäusern mindestens 1.20 m, in Einfamilienhäusern mindestens 0.90 m betragen.

### **Art. 27**

#### **Schneeschutz- vorrichtungen**

Auf neuen und auf bestehenden Dächern und Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

## **5. Bauvorgang und Baukontrolle**

### **Art. 28**

#### **Schutzbestimmungen für Bauarbeiten**

- <sup>1</sup> Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.
- <sup>2</sup> Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei der Gemeindeverwaltung, bei der Wasserversorgung und der Elektra Untereggen, bei der SAK, bei der Swisscom und allenfalls beim Grundeigentümer über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Energie-, Wasser-, Abwasser-, Telefonleitungen, Kabelfernsehen usw.) zu informieren.
- <sup>3</sup> Bei jeder grösseren Baustelle ist ein einwandfreier Bauabort zu installieren.
- <sup>4</sup> Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zu verwenden. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

### **Art. 29**

#### **Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen**

- <sup>1</sup> Die Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen über über den Gemeingebrauch hinaus bedarf der Bewilligung durch die zu ständige Strassenaufsichtsbehörde.
- <sup>2</sup> Baustellen an und auf öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sind ausreichend zu sichern.
- <sup>3</sup> Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde vorgenommen werden.

### **Art. 30**

#### **Bezug der Bauten**

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

### **Art. 31**

#### **Baukontrolle**

- <sup>1</sup> Der Gemeindeverwaltung ist vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen:
  - nach Erstellung des Schnurgerüstes,

- nach Erstellung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen (vor dem Eindecken),
- beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten,
- nach Vollendung des Rohbaus,
- nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

Die Abnahme für Zivilschutz, Gewässerschutz, Feuerschutz, etc. haben gemäss speziellen Weisungen zu erfolgen.

<sup>2</sup> Die Baukontrolle durch den Gemeinderat oder die von ihm beauftragten Organe hat in der Regel nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

## **6. Baubewilligungsverfahren**

### **Art. 32**

#### **Bewilligungspflicht**

<sup>1</sup> Zusätzlich zu den Bauvorhaben gemäss Art. 78 und 79 des Baugesetzes sind bewilligungspflichtig:

- Aussenreklamen, Parabolspiegel, Sende- und Empfangsanlagen. Der Standort, das Material und die Grösse sind so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild möglichst nicht beeinträchtigt wird.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen gelten dann als eingreifend und damit als bewilligungspflichtig im Sinn von Art. 78 Abs. 2 lit g des Baugesetzes, wenn der Geländeverlauf über eine Fläche von 200 m<sup>2</sup> und gleichzeitig in der Höhe um mehr als 1m verändert wird.

### **Art. 33**

#### **Form des Baugesuches**

<sup>1</sup> Für das Baugesuch sind vom Bauamt erhältliche Formulare zu verwenden. Das Baugesuch hat die Angaben und Pläne gemäss Ziffern 1 - 14 des Baugesuchsformulars zu enthalten.

### **Art. 34**

#### **Bauvisiere**

<sup>1</sup> Bei visierpflichtigen Bauten sind die Gebäudeecken, die Gebäude- und die Firsthöhen und im Schnittpunkt von Fassade und Dachhaut die Dachschräge zu visieren.

<sup>2</sup> Die Oberkante des Erdgeschosses ist an den Bauvisieren zu markieren. Im Falle von Aufschüttungen ist auch das zukünftige Terrain zu visieren, wenn die Aufschüttung 1.50 m übersteigt.

<sup>3</sup> Im vereinfachten Verfahren und im Meldeverfahren entfällt die Visierpflicht.

<sup>4</sup> Die Visiere dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Zustimmung des Gemeinderates entfernt werden.

#### **Art. 35**

#### **Ersatzabgabe für Autoabstellplätze**

<sup>1</sup> Die gemäss Art. 72ter des Baugesetzes an Errichtung und Betrieb öffentlich benutzbarer Autoabstellplätze zu leistenden Beiträge sind zweckgebunden zu verwenden.

<sup>2</sup> Für fehlende Auto-Abstellflächen ist ein Ersatzbeitrag von Fr. 5'000.-- je fehlender Abstellplatz zu entrichten. Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugewiesenen Abstellplatz.

<sup>3</sup> Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren, die fehlenden Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe anteilmässig entsprechend der erstellten Abstellplätze und der verstrichenen Zeit ohne Zins zurückerstattet.

#### **Art. 36**

#### **Abgabe für das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund**

Der Gemeinderat kann für Motorfahrzeugbesitzer, die über keinen Abstellplatz auf privatem Grund verfügen oder den Nachweis dafür nicht erbringen können, eine monatliche Abgabe für das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund verlangen. Die Abgabe beträgt Fr. 30.-- pro Monat. Die Entrichtung der Abgabe begründet keinen Anspruch auf einen bestimmten Abstellplatz auf öffentlichem Grund.

#### **Art. 37**

#### **Abstellflächen für die Abfallentsorgung**

Bei gewerblichen Bauten und Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund Abstellflächen für die Abfallentsorgung zu errichten

### **7. Schlussbestimmungen**

#### **Art. 38**

#### **Gebühren und Auslagen**

<sup>1</sup> Für die Behandlung des Baugesuches oder der Bauermittlung und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrolle, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke, sowie für den gesteigerten Gemeingebrauch des öffentlichen Strassenraumes, sind Abgaben zu entrichten. Der Gemeinderat erlässt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif.

Die Kosten für allfällige Gutachten werden nach Art. 94 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege erhoben. Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümern im Rahmen besonderer Reglemente oder Verträge Kostenbeiträge an die Erstellung von Erschliessungsanlagen.

**Art. 39**

**Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

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

<sup>3</sup> Bei Inkrafttreten dieses Baureglementes wird dasjenige vom 4. Februar 1994 aufgehoben.

Untereggen, 11. August 1999

Der Gemeinderat

Der Gemeindepräsident: Der Gemeinderatsschreiber:

sig. Markus Schwager      sig. Roger Böni

In Kraft getreten: 1.1.2000