



POLITISCHE GEMEINDE

8735 ST. GALLENKAPPEL

BAUREGLEMENT

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 **Zuständigkeit**

B. PLANUNGSMITTEL

Art. 2 **Planungsmittel**

Art. 3 **Richtplan**

C. ZONENORDNUNG

Art. 4 **Zoneneinteilung**

Art. 5 **Wohn-Gewerbe-Zone**

Art. 6 **Kernzone**

Art. 7 **Grünzonen**

Art. 8 **Intensiverholungszone**

Art. 9 **Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände**

Art. 10 **aufgehoben**

Art. 11 **Regelbauweise**

D. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 12 **Gesamtüberbauung und Mehrausnützung**

Art. 13 **Grosser und kleiner Grenzabstand (Abb. 3)**

Art. 14 **Berechnung der Geschosshöhe (Abb. 4)**

Art. 15 **Gebäudelänge und Mehrlängenzuschlag (Abb. 5/6)**

Art. 16 **Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern**

Art. 17 **An- und Nebenbauten**

Art. 18 **Vorbauten**

Art. 19 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Art. 20 **Terrainveränderungen (Abb. 7)**

Art. 21 **Unterirdische Bauten (Abb. 8)**

E. BAU- UND HYGIENEVORSCHRIFTEN

- Art. 22 Mindestanforderungen**
- Art. 23 Belichtung und Besonnung**
- Art. 24 Schneeschutzvorrichtungen**

F. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

- Art. 25 Abstellplätze für Motorfahrzeuge**
- Art. 26 Garage und Hofzufahrten**
- Art. 27 Abfallentsorgung**
- Art. 28 Öffentliche und private Werkleitungen**

G. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE

- Art. 29 Sicherheit und Konstruktion**
- Art. 30 Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten**
- Art. 31 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen**
- Art. 32 Bezug der Bauten**
- Art. 33 Baukontrolle**

H. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

- Art. 34 Bewilligungspflicht**
- Art. 35 Baugesuch**
- Art. 36 Gebühren und Auslagen**
- Art. 37 Übergangsbestimmungen und Inkrafttreten**
- Art. 38 Anhang, technische Erläuterungen**

ANHANG I**ABBILDUNGEN**

Ausnützungsziffer

Gebäudehöhe / Firsthöhe

Grosser und kleiner Grenzabstand
Gebäudeabstand

Berechnung der Geschosszahl

Gebäudelänge
Mehrlängenzuschlag / Flächenausgleich

Terrainveränderung

Unterirdische Bauten

ANHANG II**HINWEISE AUF WEITERE BAUVORSCHRIFTEN**

Eidgenössische Erlasse
Kantonale Erlasse
Kommunale Erlasse

ANHANG III**SACHREGISTER**

HINWEIS:

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

BAUREGLEMENT

Der Gemeinderat St. Gallenkappel erlässt gemäss Art. 2 und 7 des Baugesetzes (sGS 731.1), Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes (sGS 732.1) sowie gestützt auf Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes (sGS 151.2) folgendes Baureglement:

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zuständigkeit

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

² Zur Vorbereitung der Geschäfte kann der Gemeinderat eine Baukommission bestimmen. Sie übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates. Sie hat Antragsrecht an den Gemeinderat.

B. PLANUNGSMITTEL

Art. 2 Planungsmittel

Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen folgende Planungsmittel:

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

Art. 3 Richtplan

¹ Der Richtplan bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche und landwirtschaftliche Entwicklung.

² Der Richtplan oder die Teilrichtpläne enthalten:

- die für die Besiedlung vorgesehenen Gebiete
- Angaben über die notwendigen öffentlichen Bauten und Anlagen

- Gebiete mit übermässigen Lärmimmissionen
- die generellen Linienführungen der öffentlichen Strassen, der Rad- und Fusswege sowie der öffentlichen Parkieranlagen.
- die wichtigsten Eignungskategorien der Landwirtschaft
- Bodeneignungskarte für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.
- die zu schützenden Landschaften sowie Natur- und Kulturobjekte
- die für die Erholung vorgesehenen Gebiete und Anlagen
- Gebiete, die durch Elementarereignisse erfahrungsgemäss gefährdet sind
- die wichtigsten Angaben für die Energie- und Wasserversorgung sowie der Abwasser- und Kehrrichtbeseitigung

³ Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während 30 Tagen bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten. Der Gemeinderat prüft und beantwortet diese. Er berücksichtigt sie soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen. Der Plan wird darauf dem Baudepartement zur Kenntnisnahme unterbreitet.

⁴ Sämtliche vorhandenen Planungsmittel können unentgeltlich im Original auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

C. ZONENORDNUNG

Art. 4 Zoneneinteilung

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

			Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
Wohnzone	2 Vollgeschosse	W2	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
Kernzone	2 Vollgeschosse	K2	III
Kernzone	3 Vollgeschosse	K3	III
Grünzonen (N = Naturschutz, Sch = Schrebergarten)		G	-
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		ÖBA	II
Intensiverholungszone (C = Camping, S = Sport)		IE	IV
Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände		Ski	
Landwirtschaftszone		L	III
Übriges Gemeindegebiet		ÜG	III

² Die Zonen sind im Zonenplan 1:5000 / 1:10'000 dargestellt.

Art. 5 Wohn-Gewerbe-Zone

Bauten und Anlagen sind in bezug auf Gliederung der Fassaden, Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung so zu gestalten, dass der Charakter eines Wohnquartiers gewahrt bleibt.

Art. 6 Kernzone

Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn die Bewilligung für einen Neubau, dessen Ausführung gesichert ist, vorliegt oder wenn eine Nichtüberbauung keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zur Folge hat oder sonst im öffentlichen Interesse liegt.

Art. 7 Grünzonen

¹ Die gemäss Art. 17 Abs. 2 des Baugesetzes in der Grünzone zugelassenen Bauten und Anlagen haben sich gut in die Grünanlagen einzufügen.

² Für Bauten mit weniger als 50 m² Gebäudegrundfläche und nicht mehr als einem Vollgeschoss gilt ein Mindestabstand von 3 m. Grössere Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Überbauungsplanes zulässig.

³ Die Grünzone Sch ist für Schrebergärten vorgesehen. Einzelbauten im Ausmass von 6 m² Grundfläche für die Aufbewahrung von Gartenbearbeitungsgeräten sind zulässig. Werden in einem Gebäude Einzelabteile zur Unterbringung der Gartengeräte zusammengefasst, beträgt die zulässige Grundfläche pro Bewirtschafter 6 m², im Maximum für diese Gemeinschaftsanlage 120 m².

⁴ Die Grünzone N entspricht einem Naturschutzgebiet.

Art. 8 Intensiverholungszone

¹ Die äussere Erscheinungsform von Bauten und Anlagen ist durch Überbauungs- oder Gestaltungsplan zu regeln.

² Die Intensiverholungszone C ist für Campinganlagen bestimmt. Es gilt die Verordnung über die Errichtung und den Betrieb von Camping- und Zeltplätzen (Campingverordnung).

³ Die Intensiverholungszone S ist für Sportanlagen bestimmt. Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt sind gestattet. Sie haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Art. 9 Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände

¹ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen und andere Eingriffe in die Landschaft dürfen vom Gemeinderat nur bewilligt werden, wenn das charakteristische Erscheinungsbild mit seinem hohen Wert für Erholung und Oekologie nicht beeinträchtigt wird.

² Allfällige neue Bauten und Anlagen für Skizwecke haben sich gut in das Landschaftsbild einzuordnen.

³ Bauten und Anlagen, die den Skisport behindern, sind nicht gestattet.

Art. 10 aufgehoben

Art. 11 Regelbauweise

Die nachstehende Tabelle der Grundmasse enthält als Zonenordnung die Nutzungszonen mit den Mindest- und Höchstvorschriften als Grundmasse für die Regelbauweise.

BauR Art.	Zonenbezeichnung		¹⁾ W2	¹⁾ W3	WG2	WG3	GI	K2	K3	ÖBA	²⁾ L'ÜG	³⁾ L'ÜG
	Ausnutzungsziffer bei reinen Wohnbauten	max. max.	0.45	0.6	⁴⁾ 0.55 0.45	⁴⁾ 0.7 0.6	-	-	-	-	-	-
	Art der Bauweise		offen									
14	Vollgeschoss	max.	2	3	2	3	-	2	3	-	2	-
14	Ausbau Dachgeschoss	max.	100 %									
14	Ausbau Untergeschoss	max.	75 %			100 %						
	Gebäudehöhe	max. m	7	9	7.5	10	12	7.5	10	12	7	12
	Firsthöhe	max. m	11	14	11.5	14.5	15	11.5	14.5	15	11	15
15	Gebäuelänge	max. m	25	35	⁵⁾ 25	35	50	⁶⁾ 25	⁶⁾ 35	50	25	50
13	Grenzabstände	gross m	8	10	8	10	⁷⁾ 5	8	8	5	8	5
		klein m	4	5	4	5	⁷⁾ 5	4	4	5	4	5
15	Mehrlängenzuschlag		ab 20 m $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge (max. 6 m)				entfällt					

(-) grundsätzlich keine Beschränkung

¹⁾Terrassenhäuser sind nur in den Wohnzonen und gestützt auf einen Überbauungs- oder Gestaltungsplan zulässig; es darf kein Gegensatz zum bestehenden Überbauungscharakter geschaffen werden.

²⁾Die Masse gelten nur für Wohnbauten.

³⁾Die Masse gelten für Nichtwohnbauten. Silos sind an landwirtschaftliche Bauten anzupassen. Sie dürfen die Kote der Firsthöhe nicht überschreiten und haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.

⁴⁾Die erhöhte Az kommt bei Wohn-Gewerbe-Bauten in der Bauzone WG2 und WG3 zur Anwendung. Dabei darf die Ausnutzungsziffer für den Wohnanteil max. 0.45 in der Zone WG2, bzw. 0.60 in der Zone WG3 betragen.

⁵⁾Bei gewerblicher Nutzung ist eine max. Gebäuelänge von 30 m gestattet.

⁶⁾Die Gebäudetiefe darf im Maximum 15 m betragen.

⁷⁾Für Bauten und Anlagen, welche durch den Betrieb oder die gelagerten Stoffe bei ausserordentlichen Ereignissen den Menschen oder seine natürliche Umwelt schwer schädigen können, können grössere Grenzabstände verlangt werden; zonenintern gilt ein Grenzabstand von 3 m.

Ortsbildschutz

Gebäude innerhalb des Ortsbildschutzgebietes dürfen - mit Ausnahme der Kulturobjekte gemäss Schutzverordnung oder Schutzinventar - unter Beibehaltung von Lage, Gebäude- und Dachprofil umgebaut oder unter Befreiung von den Massvorschriften ersetzt werden soweit der Schutz des Ortsbildes dies erfordert.

D. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 12 Gesamtüberbauung und Mehrausnützung

¹ Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann durch Überbauungs- oder Gestaltungsplan eine Mehrausnützung bis zu 20 % der in der Tabelle der Grundmasse (Art. 11) genannten Ausnützung gewährt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Überbauungsfläche hat mindestens 3000 m² zu umfassen.
- b) Das gesamte Areal ist nach einheitlichen Grundsätzen zu überbauen, so dass der gestalterische und funktionale Gesamteindruck besser ist als bei der Regelbauweise.

Im einzelnen müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:

- Bezüglich des Energiesparens und des Umweltschutzes müssen erhöhte Anforderungen erfüllt werden.
- Mindestens 10 % der Wohnungen sind behindertengerecht zu gestalten.
- Die Wohnungsgrundrisse müssen erhöhten Anforderungen an Wohnkomfort und an die Wohnhygiene genügen.
- Der Schutz der Fussgänger ist mit besonderen Gestaltungsmassnahmen sicherzustellen.
- 60 % der Abstellfläche für Motorfahrzeuge müssen unter Terrain erstellt werden.
- Es müssen grössere zusammenhängende Grünflächen mit gestalteten Kinderspielflächen von mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen erstellt werden.
- Die Umgebung der Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen, Bepflanzung, hochstämmigen Bäumen und Baumgruppen sorgfältig zu gestalten.

²Die Mehrausnützung kann für ein Teilprojekt höchstens anteilmässig und nur gewährt werden, wenn die Ausführung der ganzen Überbauung gesichert ist.

Art. 13 Grosser und kleiner Grenzabstand (Abb. 3)

¹Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen 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 beide Fassaden gestatten.

Art. 14 Berechnung der Geschosszahl (Abb. 4)

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 1.50 m überragt. Der Abstand von OK EG-Fussboden zum abgegrabenen oder gewachsenen Terrain darf - gemessen in der Fassade - an keiner Stelle mehr als 3.00 m betragen. Art. 20 BauR betreffend Abgrabungen bleibt vorgehalten.

Untergeschosse sind gestalterisch vom übrigen Fassadenteil abzuheben.

³Als Dachgeschosse zählt ein Geschoss, das im Dachraum liegt, wobei der Kniestock (Oberkante 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.

⁴Überschreitet der Dach- oder Untergeschossbau die vorgängigen Masse, so zählt ein solches Geschoss als Vollgeschoss.

Art. 15 Gebäudelänge und Mehrlängenzuschlag (Abb. 5/6)

¹Als Gebäudelänge gilt die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf die Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils. Die zonengemässe Gebäudelänge gilt für Einzel- und Reihenbauten.

²An- und Vorbauten, die eine Fassadenverlängerung von max. 6 m bewirken, fallen für die Bemessung der Gebäude- sowie der Mehrlänge nicht in Betracht.

³Bei Fassaden von Bauten mit mehr als 20 m Länge ist der Grenzabstand um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m zu erhöhen. Der Flächenausgleich nach Art. 65 Abs. 2 BauG ist zulässig.

Art. 16 Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern

¹Wo keine Baulinie besteht, gelten für Bauten gegenüber Strassen und Wegen aus strassenpolizeilichen bzw. wohnhygienischen Gründen folgende Abstände:

- Staatsstrassen: ab Strassengrenze 5 m (ohne Trottoir) bzw. 4 m (mit Trottoir);
- Gemeindestrassen: ab Strassengrenze 5 m (ohne Trottoir) bzw. 3 m (mit Trottoir);
- Gemeindewegen: zonengemässer Grenzabstand ohne Mehrlängenzuschlag, mindestens aber 3 m.

²Für Anlagen und unterirdische Bauten gelten lediglich die in Abs. 1 festgelegten Mindestmasse von 3 m, 4 m bzw. 5 m.

³Wenn in Zonen-, Überbauungs- oder Gestaltungsplänen nichts anderes festgelegt ist, haben Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern einen Abstand von 25 m und gegenüber eingedolten und offenen Bächen von 10 m einzuhalten.

Art. 17 An- und Nebenbauten

- ¹ Bauteile, die über die Fassade der Hauptbaute vorstehen und nicht mehr als 50 m² Grundfläche, 3,5 m Gebäude- und 5 m Firsthöhe aufweisen, gelten als Anbauten. Freistehende, mit dem Hauptbau baulich nicht verbundene Bauten mit den gleichen Höchstmassen gelten als Nebenbauten.
- ² Bei An- und Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von 3.00 m, bei Garagen und Pergolen von 2.00 m.
- ³ Der Gebäudeabstand von Nebenbauten zu anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück kann bis auf 4.0 m herabgesetzt werden, wenn sich auf den betroffenen Fassadenteilen keine nach Art. 22 erforderlichen Fensterflächen befinden.
- ⁴ An- und Nebenbauten können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt sowie zusammengebaut werden. Bei späterem Zusammenbau einer Baute gleicher Dimension und Erscheinungsform ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.
Die Gesamtfläche aller An- und Nebenbauten darf 80 m² nicht überschreiten.

Art. 18 Vorbauten

- ¹ Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade hinausragen, wie Balkone, Erker, Vortreppen, Veranden, Dachvorsprünge und Vordächer usw., nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge.
Erker haben einen Mindestabstand von 2.30 m gegenüber dem gestalteten Terrain aufzuweisen.
- ² Vorbauten dürfen nicht mehr als 2 m über die Gebäudefassade und höchstens 1.5 m in den Grenz- bzw. Strassenabstand hineinragen oder die Strassenbaulinie unterschreiten. Soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, dürfen sie höchstens auf 50 % der Fassadenlänge den Grenzabstand unterschreiten.
- ³ Vorbauten über öffentlichen Strassen und Wegen bedürfen einer Konzession der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde.

Art. 19 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- ¹ Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen insgesamt höchstens 50 % der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und bis in die Fassadenflucht reichen. Sofern die Limite von 50 % überschritten werden, gelten sie als Vollgeschosse. Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, die über den von der zulässigen Gebäudehöhe ansteigenden Neigungswinkel von 45° (alter Teilung) herausragen.
- ² Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftbauten, Antennenanlagen dürfen unabhängig von den Vorschriften über die Dachaufbauten erstellt werden. Sie sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht zu entziehen.
- ³ Anlagen für den Signalempfang (Radio, TV, Funk usw.) dürfen an den Aussenseiten von Gebäuden installiert bzw. im Freien aufgestellt werden, soweit es nach Bundesrecht (TRVG, 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.

⁴ Liegende Dachfenster und Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich unauffällig in die Dachfläche einfügen. Die Fenster- und Kollektoreneinfassungen sind im Kupferton oder im Farbton der Dacheindeckung auszuführen.

Art. 20 Terrainveränderungen (Abb. 7)

¹ Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses zwecks Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe (gewachsenes Terrain) im Mittel aller UG-Fassaden (an welchen abgegraben wird) nicht mehr als 1.00 m beträgt.

² Auffüllungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern und dgl. dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrain weitgehend anzupassen.

³ Terrainanschüttungen von mehr als 50 cm Höhe haben, soweit die baupolizeiliche Sicherheit nicht in anderer Weise gewährleistet ist, einen Grenzabstand von 50 cm, gemessen am Böschungsfuss, einzuhalten. Terrainanschüttungen von mehr als 2.50 m sind zu terrassieren.

Böschungen dürfen nicht steiler als mit einem Böschungswinkel von 2:3 angelegt werden.

Art. 21 Unterirdische Bauten (Abb. 8)

Bauten oder Bauteile gelten als unterirdisch und sind von den Grenzabstandsvorschriften befreit, wenn sie im Grenzabstandsbereich (ordentlicher kleiner Grenzabstand nach Art. 11 BauR) das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 50 cm (inkl. Überdeckung) überragen und überdeckt sind.

E. BAU- UND HYGIENEVORSCHRIFTEN

Art. 22 Mindestanforderungen

¹ Lichte Raumhöhe für Neubauten von Wohn- und Geschäftshäusern:

- Aufenthaltsräume mindestens 2.3 m
- Einstell- und Kellerräume mindestens 2.1 m

Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 6 m² der Bodenfläche einzuhalten.

² Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 10 m², diejenigen von geschlossenen Küchen mindestens 6 m² zu betragen.

³ Das Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen hat mindestens 10 % der Bodenfläche zu betragen. Die Belichtung hat unmittelbar von aussen zu erfolgen. Innenliegende Badezimmer und Aborte müssen einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen.

Lichtschächte sind nur bei Badezimmern und Aborten zulässig. Bei Lichtschächten ist ein Lichteinfallswinkel von Oberkant Fensterbank bis Oberkant Lichtschacht von 45° a.T. zu gewährleisten.

⁴ Für jede Wohnung und für separate Läden und Werkstätten ist ein eigener, leicht zugänglicher Abort zu erstellen. Er darf nicht mit Küchen in unmittelbarer Verbindung stehen.

⁵ In jeder Wohnung sind ausreichende Aufbewahrungsmöglichkeiten für Kleider, Putzartikel usw. vorzusehen. Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein Abstellraum von mindestens 6 % der anrechenbaren Geschossfläche nach Art. 61 Abs. 1 BauG, im Minimum von 5 m² zu erstellen.

⁶ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und Mopeds zu errichten.

⁷ Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste muss mindestens betragen:

- a) in Einfamilienhäusern 0.90 m
- b) in Mehrfamilienhäusern 1.20 m.

⁸ Erdberührte Wände von Wohnräumen sind zu isolieren.

⁹ Balkongeländer und Brüstungen von begehbaren Flachdächern sind unfallsicher zu konstruieren.

¹⁰ Die gestaltete Fläche für Kinderspielplätze hat bei Mehrfamilienhäusern mindestens 10 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

Art. 23 Belichtung und Besonnung

¹ Die Lage der Bauten hat auf Belichtung und Besonnung Rücksicht zu nehmen.

² Ausschliesslich oder mehrheitlich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig. Massgebend ist die Zahl der Räume und die Orientierung der Fenster.

Art. 24 Schneeschutzvorrichtungen

¹ Auf neuen oder auf bestehenden Dächern und Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden kann, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

² Unabhängig von der Gefährdungsmöglichkeit sind bei folgenden Bedachungssituationen Schneefangvorrichtungen erforderlich:

- a) bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern von 25° Neigung an,
- b) bei Metaldächern von 5° Neigung an.

F. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 25 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 100 m² Wohnfläche, mindestens aber pro Wohnung, ein Garagen- oder Abstellplatz für Motorfahrzeuge auf privatem Grund anzulegen, wobei Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze gelten.

Zudem ist pro 5 Wohnungen ein Abstellplatz für Besucher bereitzustellen und zu bezeichnen.

² Bei Einfamilienhäusern sind mindestens 2 Garagen- oder Abstellplätze erforderlich, wobei der Garagenvorplatz angerechnet werden kann.

³ Bei Läden, Bürobauten, Gewerbebauten, Gasthäusern u.a.m.

- 1 Abstellplatz pro 40 m² anrechenbare Geschossfläche für Läden (Verkaufsflächen);
- 1 Abstellplatz pro 50 m² anrechenbare Geschossfläche für Büros, Ateliers sowie gewerbliche und industrielle Bauten;
- 1 Parkplatz pro 4 Sitzplätze bei Gastwirtschaftsbetrieben.

Für Saalbauten, Lagerräume und dergleichen legt der Gemeinderat den Parkplatz-Pflichtbedarf auf der Grundlage der VSS-Norm 641/400 fest (Mai 1993).

⁴ Bei Bruchteilen wird pro Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

⁵ Sofern Ersatzabgaben gemäss Art.72ter des Baugesetzes zu leisten sind, betragen sie pro fehlenden Abstellplatz 5'000.-- Franken.

Art. 26 Garage und Hofzufahrten

¹ Sämtliche Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen,, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird, insbesondere muss eine zureichende Sichtweite gewährleistet sein.

² Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15 %, Zufahrten zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. 3 m vor der Strassengrenze oder 1 m vor der Trottoirgrenze, wo nicht vermarktet ab Fahrbahnrand, darf das Längsgefälle höchstens noch 3 % betragen. Gefällsbrüche sind auszurunden. Die freie Sicht auf die Strasse muss wenigstens 3.5 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° gewährleistet sein. Die Ausfahrten sind mit Radien von 3.0 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, hat die Ausrundung einen Mindestradius von 1.5 m aufzuweisen.

Bei Einmündungen in die Staatsstrasse legt die TStV die einzuhaltenden Masse fest. Massgebend ist die VSS-Norm 640 050.

³ Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Tiefe anzulegen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen muss der Vorplatz mindestens 7.50 m tief sein.

Art. 27 Abfallentsorgung

¹ Bei grösseren Überbauungen (Gesamtüberbauungen, Mehrfamilienhäusern etc.) sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrrechtcontainer einzureichen.

² Die Abstellflächen für Kehrrechtbehälter sind in die Umgebungsplanung mit einzubeziehen.

Art. 28 Öffentliche und private Werkleitungen

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an die Kommunikationsnetze (Telefon, Gemeinschaftsantennen und dgl.) erfolgt durch die entsprechenden Trägerschaften und unter Berücksichtigung des Etappenplanes.

G. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE

Art. 29 Sicherheit und Konstruktion

¹ Für die Behandlung von Baugesuchen über Bauten an Lagen, die eine Gefährdung vermuten lassen, kann der Gemeinderat vom Baugesuchsteller einen Nachweis über die Bodenbeschaffenheit verlangen.

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

Art. 30 Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten

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

² Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungen (Energie-, Wasser-, Abwasser-, Telefon- und andere Kommunikationsleitungen usw.) zu informieren.

³ Für jede grössere Baustelle ist die Benützungsmöglichkeit eines einwandfreien Aborts durch den Bauunternehmer sicherzustellen.

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

⁵ Änderungen an Vermessungszeichen dürfen nur durch die zuständigen Vermessungsorgane vorgenommen werden. Vermessungszeichen dürfen auch nicht durch Ablagerungen, Pflanzen, Strassenbeläge, Mauern usw. unsichtbar oder unzugänglich gemacht werden. Bedürfen Vermessungszeichen durch Grabungen, Auffüllungen oder sonstige bauliche Veränderungen einer Verlegung oder einer Entfernung, so ist dem Grundbuchamt zwecks Veranlassung der Änderung rechtzeitig Mitteilung zu machen.

Art. 31 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

¹ Die Benützung des öffentlichen Grundes für die Aufstellung von Maschinen, Kranen und Gerüsten sowie für Grabungen, Lagerungen von Baumaterial usw. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde gestattet.

- ² Der 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.
- ³ Zum Schutz vor herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen usw.) anzubringen.
- ⁴ Öffentliche Verkehrswege im Bereiche der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf Strassen und Trottoirs zu mischen und zu lagern. Öffentliche Einrichtungen, wie Wasser- und Elektrizitätsleitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind vor Beschädigungen zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.
- ⁵ Aufbrüche und Materialdepots sind hinreichend abzusperren und nachts genügend zu beleuchten. Entsprechende Sicherungen sind auch für andere Hindernisse wie überragende Gerüstteile, vorstehende Stangen und Bretter usw. zu treffen.
- ⁶ Beschädigte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind auf Kosten des Bauherrn bzw. Grundeigentümers wieder instandzustellen. Nötige Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) haben ausschliesslich durch die zuständige Trägerschaft und auf Kosten des Bauherrn bzw. des Grundeigentümers zu erfolgen.

Art. 32 Bezug der Bauten

- ¹ Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser, sauberer Zugang vorhanden ist.
- ² Ergibt die Kontrolle der Bezugsbereitschaft ein ungenügendes Resultat, so ist der Bezug zu verweigern oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben.
- ³ Widerrechtlich bezogene Bauten können nach vorheriger Androhung auf Anordnung des Gemeinderates auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.

Art. 33 Baukontrolle

- ¹ Den zuständigen Abnahmestellen ist vor und während der Bauzeit mittels den abgegebenen Meldekarten zwecks Kontrolle unaufgefordert Anzeige zu machen.
- ² Die Baukontrolle hat 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.

H. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 34 Bewilligungspflicht

¹ Die Bewilligungspflicht wird nach Art. 78 Abs. 3 BauG auf Aussenreklamen sowie auf Radio- und Fernsehantennen ausgedehnt.

² Als eingreifende Veränderung des Terrains - und damit als bewilligungspflichtig - gelten Massnahmen, welche das gewachsene Terrain an einer Stelle um mehr als 1.20 m verändern oder wenn eine Fläche von mehr als 80 m² betroffen ist.

Art. 35 Baugesuch

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

- a) Baubeschrieb
Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung, besonders Farbgebung und Material, aus den Plänen nicht ersichtlich ist.
- b) Situationsplan
Neueste Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführungsgeometers, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Autoabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und -wege.
- c) Grundrisse
Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen.
- d) Schnitt- und Fassadenplan
Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Gebäude- und Stockwerkhöhen.
Ebenfalls sind die bestehenden und neuen Terrainlinien bis an die Grenze sowie der Niveaupunkt und Ausgangspunkt in Meereshöhe anzugeben.
- e) Umgebungsplan
Plan der Umgebungsgestaltung mit Kinderspielplätzen, Autoabstellplätzen und Zufahrten, Stützmauern, Einfriedungen usw. unter Angabe der Höhenkoten.
- f) Ausnützungsziffer
Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer.
- g) Schutzraum- und Oeltankeingabe nach gesetzlichen Vorschriften.
- h) Besondere Eingabe für Wasser- und Kanalisationsanschlüsse mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle.
- i) Nachweis nach Art. 7 der Energieverordnung
Der Nachweis kann auch erst erbracht werden, nachdem die Baubewilligung erteilt ist, aber vor Beginn der Bauarbeiten.
- k) Nachweis nach Art. 12 der Luftreinhalteverordnung
- l) Unterlagen nach Art. 32, Abs. 1 und Art. 34 der Lärmschutzverordnung
- m) Baukostenangaben

- ² Sämtliche Unterlagen des Baugesuches müssen vom Bauherrn, vom Projektverfasser und vom Grundeigentümer unterzeichnet sein.
- ³ Bei besonderen Bauprojekten kann der Gemeinderat die Eingabe eines Modells und weiterer ihm notwendig erscheinende Unterlagen verlangen.
- ⁴ Für die Beurteilung von Gesamtüberbauungen ist mit dem Baubewilligungsgesuch ein Erläuterungsbericht und ein Arbeitsmodell im Mst. 1:500 einzureichen. Gleichzeitig können weitere Angaben über die Art der Bebauung sowie Schattendiagramme, Fotografien usw. verlangt werden.
- ⁵ Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Baubehörde die Vorlegung der Planunterlagen beschränken.
- ⁶ Bei Umbauten ist aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau gut ersichtlich darzustellen (unter Hervorhebung der bestehenden Teile in grauer, der neuen Teile in roter und der abzubrechenden Teile in gelber Farbe).
- ⁷ Die Unterlagen des Baugesuches sind gefalzt auf das Format A4 (210/297 mm) einzureichen. Alle Unterlagen haben einheitlich mit Ort, Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Bezeichnungen versehen zu sein.

Art. 36 Gebühren und Auslagen

- ¹ Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. und für den gesteigerten Gemeingebrauch von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührentarifs zu entrichten.
- ² Die Kosten für die Bearbeitung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen sind vom Grundeigentümer zu tragen, soweit ihm daraus ein Vorteil erwächst. Die Kostenverlegung für allfällige Gutachten richtet sich nach Art. 94 ff des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

Art. 37 Übergangsbestimmungen und Inkrafttreten

- ¹ Dieses Baureglement sowie der Zonenplan tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.
- ² Das Baureglement vom 21. April 1986 wird aufgehoben.

Aufgehoben werden ebenfalls folgende Pläne:

Zonenplan:

- Dorf
- Rüeterswil gen. 02.11.84
- Atzmännig gen. 01.22.84
- Walde gen. 26.11.84
- Landwirtschaftszonen- und Schutzplan (Bereich Landwirtschaft) gen. 09.08.88

Teilzonenplan:

- im Holz gen. 22.01.82

- Waldestrasse gen. 12.11.84
- Im Schilt gen. 10.06.86
- Berg gen. 20.10.87
- Unterdorf (Friedhof) gen. 08.07.91

- Zonenplanänderung Unterdorf, Parz. 755 gen. 08.07.91
- Überbauungsplan Berg (westl. Gerendingerstrasse) gen. 06.06.72
- Waldabstandslinie im Holz gen. 06.04.81

³Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln.

Art. 38 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 26. Juni 1995

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Gemeindammann: sig. H. Hubatka

Der Gemeinderatsschreiber: sig. P. Kalberer

Öffentlich aufgelegt: vom 27. Juni 1995 bis 26. Juli 1995

Dem fakultativen Referendum unterstellt: vom 16. Aug. 1996 bis 15. Sept. 1996

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt: am 21. November 1996

Der Vorsteher des Baudepartements: sig. Dr. W. Kägi

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
- 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

- Reglement der Wasserversorgungskorporationen
- Feuerschutzreglement
- Abwasserreglement
- Schutzverordnung (Ortsbild und Naturschutz)
- Reglement über die Abfallentsorgung
- Verordnung über die Errichtung und den Betrieb von Camping- und Zeltplätzen (Campingverordnung)
- Verordnung über die Kies- und Sandausbeutung

ANHANG III

SACHREGISTER

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
A		
Abbruch	6	129
Abbruchbewilligung	6	79
Abbauplan (Kiesgruben etc.)		95
Abfallplätze	27	78
Abgrabungen	20	78,93,95
Ablagerungsplätze		96
Abstände, siehe Grenzabstände Gebäude-, Wald-, Gewässer- und Strassenabstand		
Abstellfläche für Fahrzeuge	12,25	51,72,78
Abstellräume	22	61
Abtretungspflicht		28,90,111,124,128
Abwasser		5,38,42,49,76
Änderungen (Baureglement, Zonenplan etc.)		32,33
Anbauten	15,17	78
Anpassung (der Zonenordnung)		141
Antennen	19,28,34	78,97
Anzeige- und Auflageverfahren (Baugesuch)		82
Architektonische Gestaltung (Bauten und Anlagen)		54
Arealüberbauung (Gesamtüberbauung)	12	27
Attikageschoss	14	
Aufbauten, Dachaufbauten	19	78,93
Auffüllungen	34	78,93,95
Auflageverfahren (Baugesuch)		82
Auflageverfahren (Ortsplanung)		29-32
Ausfahrten bzw. Einfahrten	26	71,78
Ausnahmen, Ausnahmbewilligung		77
Ausnützungsziffer	11,35	61-63,67
Aussichtsschutz		98
Autoabstellplätze	25	42,51,72,78
B		
Badezimmer	22	
Balkon, -geländer	18,22	61
Bauabstände, siehe Gebäude und Grenzabstände		
Baubeginn		89
Baubeschrieb	35	
Baubewilligung, -verfahren		78-92
Bauermittlungsgesuch		91,92
Baufreiheit		123
Baugespann (Visiere)		81
Baugesuch	35	80-82,87
Baukontrolle	33	130
Baulandumlegung (Landumlegung)		109-117
Baulinien		23,24,56
Baumgruppen, Bäume		98
Baupolizeirecht		49-92
Baupolizeiliche Sicherheit		129
Baureglement		6-9,28-34
	Baureglement	Baugesetz

	Artikel	Artikel
Baureife		49
Bausperre		105-108
Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse	3	18,90
Bauvisiere		81
Bauzonen		10-16,18
Behinderte, Rücksicht auf		55
Beiträge (Erschliessung)		51,72
Beleuchtung, grelle Lichtquelle		70,78
Belichtung und Belüftung	22,23	53
Bepflanzung		75,99
Besonnung	23	53
Bestandesgarantie		77
Bewilligungspflicht	34	78
Bezug der Bauten	32	
Bonus (Mehrausnützung)	12	27,55
Bruttogeschossfläche		61-63,67
Bussen		132
C		
Campingplatz (Zeltplatz)	8	18,78
D		
Dachaufbauten, -einschnitte	19	78,93
Dachgeschossausbau	11,14	
Denkmäler (Erhaltung)		98-104
Duldung öffentlicher Einrichtungen		76
E		
Eigentumsbeschränkungen		124
Einbau neuer Räume		78
Einfahrten bzw. Ausfahrten	26	71
Einfriedung		24,78
Einsprache, öffentlichrechtliche		29, 83-85
Einsprache, privatrechtliche		30, 86
Einstellung von Bauarbeiten		130
Empfindlichkeitsstufe	4	
Energieversorgung	27	5,38,42,49,51,76
Enteignung, Abtretungspflicht		28,90,111,124,128
Entschädigungen		24,90,116,121, 125-127
Entscheid		84
Erholungsgebiete		5,16-18,38,42
Erker (Vorbauten)	18	78
Ersatzvornahme		131
Erschliessung		22,23,49-51
Erschütterungen		70
Erweiterungsgarantie		77
Etappen, -plan		50
Expropriationsrecht (Enteignungsrecht)		28,90,128
	Baureglement	Baugesetz
	Artikel	Artikel
F		

Farbgebung	5,35	54
Fassaden		56,57,60
Fassadenänderungen		78
Feldgehölze		98
Fenster, -flächen	22	53
Feuchtigkeitsschutz		53
Firmenschilder		78,94
Firsthöhe	11,19	67
Flachdach	19	
Flächenausgleich	15	65
Förderung der Erschliessung		50
Förderung der Orts- und Regionalplanung		41
Forstwirtschaftliche Bauten		20,21,58,78

G

Garagen (Einstellplätze)	26	42,78
Garagenvorplatz	25,26	71,78
Garagenzufahrt, -ausfahrt	26	49,71,78
Gartenbauliche Nutzung		21
Gebäudeabstand	17	57,67,69
Gebäudehöhe	11	60,66,67
Gebäuelänge	11,15	67
Gebäudetiefe		67
Geländeänderungen	34	78
Geltungsbereich		1
Geltungsdauer (Baubewilligung)		88
Gemeindegebiet, übriges	4,11	21
Genehmigung		31,39,43
Geruch, übler		70
Gesamtpläne, kantonale		42-44
Gesamtüberbauung (Arealüberbauung)	12	27
Geschosshöhe	22	
Geschosszahl	11,14	66,68,69
Gestaltung der Bauten		15,52-55,69,77
Gestaltungsplan		6,28-32,34
Gesundheitspolizeiliche Vorschriften		53,129
Gewässerabstand	16	59
Gewässerschutzzone (Grundwasserschutzzone)		5,6
Gewerbe-Industriezone	4,11	10,13
Grenzabstand	11,13,15,17,18,21	56,57,65,67,69
Grenzbauten	17	56,136
Grenzbereinigung, Grenzregulierung		6,118-122
Gruben		78,93,95
Grundbucheinmerkungen (Revers)		62,63
Grundmasse (Tabelle)	11	61,67
Grünflächen		38,42,51,73-75
Grünzone	4,7	10,17,38,42,51,99, 126
Gruppenüberbauung		27

Baureglement
Artikel

Baugesetz
Artikel

H

Haft, -pflicht

129-132

Heimatschutz (Naturschutz)		5,93-104
Hecken		98
Hochhäuser		69
Höhenangaben		23,25
Hygiene		53,77

I

Immissionen		14,70
Inanspruchnahme der Ausnützung anderer Grundstücke		63
Instandstellung baufälliger Anlagen		129
Instandstellung wertvoller Bauten		100
Intensiverholungszone	4,8	10,18
Isolation	22	53

K

Kamine	19	
Kanalisation	28,35	5,38,42,49
Kantonale Planung		41-45
Kellerräume	22	61
Kehrrichtbeseitigung	27	38,42,49
Kernzone	4,6,11	10,15,99
Kiesgrube		78,93,95
Kinderspielflächen, -plätze	12,22	73-75
Kniestock	14	
Konstruktion, Sicherheit	29	10,16,52,129
Kontrollen (Bau)	32,33	
Küchen	22	
Kulturschutz	3,11	5,98-104

L

Landschaftsbild, -schutz	3,9	5,15,54,77,98-104
Landumlegung		109-117
Landwirtschaftszone, -gebiete	3,4,11	10,20,38,42
Lärmschutz	4,35	53,70,77
Lastenbereinigung		114
Laubengänge	18	61
Lehmgruben	95	
Lichtquelle (grelle)		70,78
Lichtreklame	70,78,94	
Lichtschächte	22	53
IFTanlage, -schächte	19	61
Luftreinhaltung	35	

M

Mehrausnützung	12	27,55
Mehrhöhenzuschlag		66
Mehrlängenzuschlag	11,15	65
	Baureglement	Baugesetz
	Artikel	Artikel
Meldepflicht (Baukontrolle)	32,33	
Mindestanforderungen	22	
Misstände, Behebung		129-132
Modell	35	

Motorfahrzeugabstellflächen	25	42,51,72,78
Motorfahrzeuge, ausgediente		78,96
N		
Naturschutz, -objekt	3,7	5,15,54,77,93-104
Näherbaurecht		56
Nebenbauten	17	78
Neuverlegung (Landumlegung)		112
Niveaupunkt	14,35	25,60
O		
Öffentliche Bauten und Anlagen, Zone für	4,11	10,15,18,38,42,126
Öffentliche Einrichtungen	31	76
Öffentliche Gewässer	16	59
Ortsbild, Ortsbildschutz	3,6,11	15,77,93-95,98-104
Ortsplanung	2	4-34
P		
Parkplätze	25	
Parzellierung (Landumlegung)		112
Pflichten:		
- Baugesuch	35	78
- Meldepflicht	33	
Plangenehmigungsverfahren		29-34
Planung:		
- Ortsplanung		4-34
- Regionalplanung		35-40
- Kantonale Planung		41-45
Planungsamt, kantonales		45
Planungsmittel	2	6
Planungsrecht		4-48
Provisorische Baute		78
Publikation (Auflageverfahren)		82
R		
Rauch		70
Raumgrösse, -höhe	22	
Rechtsschutz, -mittel		30,33,108,117,122-128
Referendum (Ortsplanung)		30
Regelbauweise	11	9,77
Regionalplanung		35-40
Reklameanlagen	34	78,94
Rekurs (Ortsplanung)		30
Revers (Grundbuchanmerkungen)		62,63
	Baureglement	Baugesetz
	Artikel	Artikel
Revisionen		32,33
Richtplan	3	5,38,42
Richtungspunkte		26
Russ		70

S

Schadenersatzansprüche		85
Schallschutz		53
Schattenwurf, -diagramm	35	69
Schlafräume	22	
Schneeschutzvorrichtungen	24	
Schnurgerüst	33	
Schrebergarten	4,7	
Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	29,30,31	129
Schutzmassnahmen für Natur- und Heimatschutz		99
Schutzzonen		99
Sicherheit, baupolizeiliche	29	52,129
Siloanlagen	11	78
Sistierung von Bauvorhaben (Bausperre)		105-108
Skiabfahrtszone, Skiübungsgelände	4,9	10,19
Sonnenkollektoren	19	
Spielflächen	12,22	73-75
Sportanlagen	8	17,18
Staatsbeiträge an Ortsplanung		46,48
Staatsbeiträge an Regionalplanung		47,48
Staatsbeiträge für Natur- und Heimatschutz		103
Staub		70,93
Steinbrüche		78,95
Strafbestimmungen, Widerhandlungen		132
Strassen- bzw. Trottoirabstand	16,18,26	23,24,56
Strassennetz		38,42,71
Subsidiäre Regelung		67

T

Tankanlagen		49,78
Teilung eines überbauten Grundstücks		62
Terraingestaltung, -veränderung	20,34	78,79,93,95
Terrassenhäuser	11	
Treppen, -häuser	22	61
Trinkwasser		49
Trottoir- bzw. Strassenabstand	16,26	23,24,56

U

Überbauungsplan, -pflicht	12	6,22,23,28-32,34
Übergangsbestimmungen, -regelung	37	140-142
Übernahmepflicht (Impropriation)		126
Überörtliche Bedeutung (Bauten und Anlagen)		69
Übriges Gemeindegebiet	4,11	10,21
Ufergehölz		98
Umbauten	35	78
	Baureglement	Baugesetz
	Artikel	Artikel
Unterhalt baulicher Anlagen (Instandstellung baufälliger Anlagen)		52,53,129
Unterirdische Bauten	21	56
Untergeschoss, -ausbau	11,14,20	

V

Verantwortlichkeit		80,84,129
Verfahren OP Auflage, Einsprache		29
Referendum, Rekurs		30
Genehmigung		31
Veröffentlichung der Baugesuche (Anzeige- und Auflageverfahren)		82
Verunstaltungsverbot		93
Verwaltungszwang		129-132
Visiere (Bauvisiere)		81
Vollgeschoss	11,14,19	
Vollzug des Baureglementes	1	28,80,84
Vorbauten	15,18	78
Vorbescheid (Bauermittlungsgesuch)		91,92

W

Wald, Bauten im Wald (forstwirtschaftliche Bauten)		20,21,58,78
Waldabstand	16	58
Wärmedämmung	35	53
Wasserversorgung	28,35	5,38,42,49,51,76
Werkleitungen	28,35	49,51,76
Widerhandlungen		70,129-132
Wohn-Gewerbe-Zone	4,5,11	10,12,13
Wohnwagen	4,8	78
Wohnzonen	4,11	10-12,38,42

Z

Zelte, Zeltplatz		18,78
Zimmerhöhe (Raumhöhe)	22	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	4,11	10,18,38,42,90
Zoneneinteilung	4	9-21
Zonenplan	4	6,7,9,10,28-34
Zonenplanänderungen		32,33
Zufahrt	26	71,78
Zusammenbau von Grenzbauten	17	136
Zuständigkeit	1	8,80,84
Zuwiderhandlungen, Widerhandlungen		70,129-132
Zweckänderung		72,77,78

