

# Baureglement der politischen Gemeinde Oberriet



**Vom Gemeinderat erlassen am:**

**10. Februar 2014**

Der Gemeindepräsident:

Die Ratsschreiberin:

**Öffentliche Auflage:**

**04. März 2014 bis 2. April 2014**

**Dem fakultativen Referendum  
unterstellt vom:**

**21. Mai 2014 bis 19. Juni 2014**

**Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 18. AUG. 2014**

**Mit Ermächtigung**

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

sig. U. Strauss



Oberriet, aktualisiert 11. Februar 2014

# Gemeinde Oberriet

## INHALTSVERZEICHNIS

### A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

|       |                                     |   |
|-------|-------------------------------------|---|
| Art.1 | Zuständigkeit                       | 3 |
| Art.2 | Geltungsbereich                     | 3 |
| Art.3 | Anregungsverfahren zur Richtplanung | 3 |
| Art.4 | Planungsinstrumente                 | 3 |

### B. ZONENORDNUNG

|       |                                          |   |
|-------|------------------------------------------|---|
| Art.5 | Zoneneinteilung                          | 4 |
| Art.6 | Regelbauweise und Tabelle der Grundmasse | 5 |
| Art.7 | Grünzonen                                | 6 |
| Art.8 | Ortsbildschutz und Einzelobjekte         | 6 |

### C. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

|        |                                                             |    |
|--------|-------------------------------------------------------------|----|
| Art.9  | Gesamtüberbauung                                            | 6  |
| Art.10 | Gebäudelänge                                                | 7  |
| Art.11 | Kleiner und grosser Grenzabstand                            | 8  |
| Art.12 | Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern                | 9  |
| Art.13 | Gebäudeabstand                                              | 9  |
| Art.14 | Gebäudehöhe, Firsthöhe                                      | 9  |
| Art.15 | An- und Nebenbauten                                         | 11 |
| Art.16 | Vorbauten                                                   | 12 |
| Art.17 | Dach- und Fassadengestaltung                                | 12 |
| Art.18 | Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Garagen- und Hofzufahrten | 14 |
| Art.19 | Terraingestaltung                                           | 16 |
| Art.20 | unterirdische Bauten                                        | 17 |

### D. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUAUSFÜHRUNGEN

|        |                               |    |
|--------|-------------------------------|----|
| Art.21 | Mindestmasse                  | 17 |
| Art.22 | Abstellräume- und Kellerräume | 17 |
| Art.23 | Kehricht-/Abfallbeseitigung   | 18 |

### E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

|        |                       |    |
|--------|-----------------------|----|
| Art.24 | Baukontrolle          | 18 |
| Art.25 | Form des Baugesuches  | 18 |
| Art.26 | Gebühren und Auslagen | 18 |

### F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

|        |                                                                       |    |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Art.27 | Uebergangsbestimmungen, Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten | 19 |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|----|

|          |                 |    |
|----------|-----------------|----|
| ANHANG I | NÜTZLICHE LINKS | 19 |
|----------|-----------------|----|

|           |              |    |
|-----------|--------------|----|
| ANHANG II | SACHREGISTER | 20 |
|-----------|--------------|----|

# BAUREGLEMENT

Der Gemeinderat erlässt nach dem Baugesetz (sGS 731.1), dem Strassengesetz (sGS 732.1) sowie gestützt auf das Gemeindegesetz (sGS 151.2) folgendes Baureglement:

## A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Zuständigkeit

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

<sup>2</sup>Der Gemeinderat ist Baubehörde. Er kann zur Beurteilung und Antragstellung Fachleute beziehen.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat kann eine Baukommission bestimmen, welche nebst der Beurteilung von Baugesuchen auch für deren Bewilligung und Erledigung der Einsprachen zuständig sein kann.

### Art. 2 Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das gesamte Gebiet der Politischen Gemeinde Oberriet. Vorbehalten bleiben die Vorschriften von Bund und Kanton.

### Art. 3 Anregungsverfahren zur Richtplanung

Die Richtpläne werden vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. Während dieser Zeit kann sich jeder schriftlich zum Entwurf äussern. Der Gemeinderat nimmt mit dem Erlass des Richtplans zu den Einwendungen Stellung.

### Art. 4 Planungsinstrumente

Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung und einer geordneten Bauweise dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsinstrumente:

- Richtpläne
- Zonenpläne
- Sondernutzungspläne
- Schutzverordnungen inkl. Schutzpläne
- Erschliessungsprogramm
- Übersicht über den Stand der Erschliessung

## B. ZONENORDNUNG

### Art.5 Zoneneinteilung

<sup>1</sup>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

|                                                                      |     |
|----------------------------------------------------------------------|-----|
| Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser                             | W1  |
| Wohnzone 2                                                           | W2  |
| Wohnzone 3                                                           | W3  |
| Wohnzone 4                                                           | W4  |
| Wohn-Gewerbe-Zone 2                                                  | WG2 |
| Wohn-Gewerbe-Zone 3                                                  | WG3 |
| Kernzone 2                                                           | K2  |
| Kernzone 3                                                           | K3  |
| Gewerbe-Industrie-Zone                                               | GI  |
| Industriezone                                                        | I   |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen                              | öBA |
| Intensiverholungszone                                                | IE  |
| Grünzonen                                                            | G   |
| <sup>1</sup> Grünzonen innerhalb der Bauzone                         |     |
| Grünzone Freihaltung (gem. Art. 17 Abs. 1 lit. a BauG)               | GFi |
| Sport-, Park- und Erholungsanlagen (gem. Art. 17 Abs. 1 lit. b BauG) | GS  |
| <sup>1</sup> Grünzonen ausserhalb der Bauzone                        |     |
| Grünzone Freihaltung (gem. Art. 17 Abs. 1 lit. a BauG)               | GFa |
| Grünzone Naturschutz (gem. Art. 17 Abs. 1 lit. c BauG)               | GN  |
| Grünzone Schrebergärten (gem. Art. 17 Abs. 1 lit. b BauG)            | GA  |
| Landwirtschaftszone                                                  | L   |
| Übriges Gemeindegebiet                                               | ÜG  |

<sup>2</sup>Die Überbauung kann durch spezielle Vorschriften aufgrund Schutzzonen, Schutzgegenstände, Überbauungspläne, Gestaltungspläne, Naturgefahren etc. eingeschränkt sein.

## Art.6 Regelbauweise und Tabelle der Grundmasse

Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften. Ausgenommen sind spezielle Auflagen und Sondernutzungspläne.

| Massvorschriften<br>n |    | Grenzabstand |            | Gebäuelänge<br>max.<br>m | Gebäudehöhe<br>max.<br>m | Firsthöhe<br>max.<br>m | LES<br>(Lärmempfindlichkeitsstufe) |
|-----------------------|----|--------------|------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------------------|
|                       |    | klein<br>m   | gross<br>m |                          |                          |                        |                                    |
| Zonen                 |    |              |            |                          |                          |                        |                                    |
| W1                    |    | 4            | 8          | 30.0                     | 6.5                      | 9.5                    | II                                 |
| W2                    |    | 4            | 8          | 30.0                     | 7.5                      | 11.5                   | II                                 |
| W3                    |    | 5            | 10         | 40.0                     | 10.0                     | 14.0                   | II                                 |
| W4                    |    | 6            | 12         | 50.0                     | 13.0                     | 17.0                   | II                                 |
| WG2                   |    | 4            | 8          | 30.0                     | 7.5                      | 11.5                   | III                                |
| WG3                   |    | 5            | 10         | 40.0                     | 10.0                     | 14.0                   | III                                |
| K2                    |    | 4            | 8          | 30.0                     | 7.5                      | 11.5                   | III                                |
| K3                    | A1 | 4            | 8          | 35.0                     | 10.0                     | 14.0                   | III                                |
| GI                    |    | 5 A2         | 5 A2       | -                        | 12.0                     | 16.0                   | III                                |
| I                     |    | 5 A2         | 5 A2       | -                        | -                        | -                      | IV                                 |
| öBA                   |    | 5            | 5          | -                        | -                        | -                      | II                                 |
| IE                    | B1 | 4            | 4          | -                        | -                        | -                      | IV                                 |
| G                     | A3 | -            | -          | -                        | -                        | -                      | -                                  |
| L / ÜG                | A4 | 4            | 8          | 30.0                     | 7.5                      | 11.5                   | III                                |

### Fussnoten A

A1) In der Hanglage (ab einer mittleren Hangneigung von 25%) gilt: 8.0 m Gebäudehöhe / 12.0 m Firsthöhe

A2) Gegenüber Kern-, Wohn-, und Wohn-Gewerbe-Zonen ist ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten

A3) Betreffend die Vorschriften für Grünzonen wird auf den Art. 7 dieses Reglements verwiesen.

A4) Grundmasse gelten nur für Wohnbauten. Grenzabstand für andere Bauten allseitig kleiner Grenzabstand, ausgenommen An- und Nebenbauten.

### Fussnoten B

B1) <sup>1</sup>Die Intensiverholungszone „R“ ist für den Reitsport bestimmt. In der Intensiverholungszone „R“ werden die Bauweise und die von Überbauung freizuhaltenden Arealteile durch Überbauungspläne festgelegt.

<sup>2</sup>Die Intensiverholungszone „C“ ist für Campingplätze bestimmt. Es gelten die Bestimmungen der „Campingverordnung“, in Kraft seit 21. März 1978.

<sup>3</sup>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. Die Intensiverholungszone „S“ in Montlingen ist auf Rasensport- und Tennisplätze und die entsprechenden Bauten für deren Betrieb und Unterhalt beschränkt.

## **Art.7      Grünzonen**

<sup>1</sup> Die gemäss Baugesetz in der Grünzone zugelassenen Bauten haben sich in die Grünanlagen einzufügen. Für Bauten mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und nicht mehr als 1 Geschoss gilt ein minimaler Grenzabstand von 3.00 m. Grössere Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Ueberbauungsplanes zulässig.

<sup>2</sup> Die Grünzone A ist für Schrebergärten vorgesehen. Einzelbauten im Ausmass von 6 m<sup>2</sup> Grundfläche (geschlossen) für die Aufbewahrung von Gartengeräten sind zulässig, die Grundfläche darf jedoch gesamthaft (mit Vordach) nicht mehr als 15.0 m<sup>2</sup> betragen. Werden in einem Gebäude Einzelabteile zur Unterbringung der Gartengeräte zusammengefasst, beträgt die zulässige Grundfläche pro Bewirtschafter 6 m<sup>2</sup>, im Maximum für diese Gemeinschaftsanlage 120 m<sup>2</sup>.

## **Art.8      Ortsbildschutz und Einzelobjekte**

<sup>1</sup> Bei geschützten Kulturobjekten (Ortsbildschutzgebiete und Einzelobjekte) gelten die besonderen Bestimmungen der Schutzverordnung.

<sup>2</sup> Bauliche Veränderungen, Zweckänderungen jeder Art, sowie alle Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen wie Renovationsarbeiten, Anstriche, Auswechseln von Bauteilen (zB Fensterersatz), Wärmedämmmassnahmen und Umgebungsgestaltungen im Ortsbildschutzgebiet und bei geschützten Einzelobjekten sind bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Innerhalb der geschützten Ortsbilder haben sich neue Bauten und Anlagen unter Wahrung einer guten Gesamtwirkung der bestehenden Baustruktur anzupassen. Die Dächer für Hauptbauten müssen symmetrisch sein, mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45° (bei geschleppten Dächern gilt die mittlere Neigung).

# **C.      ÜBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

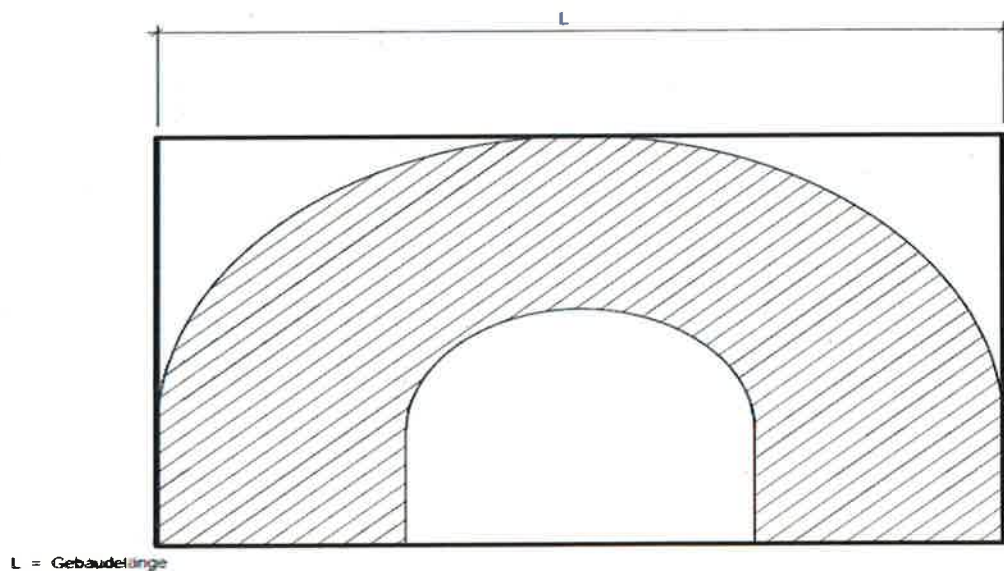
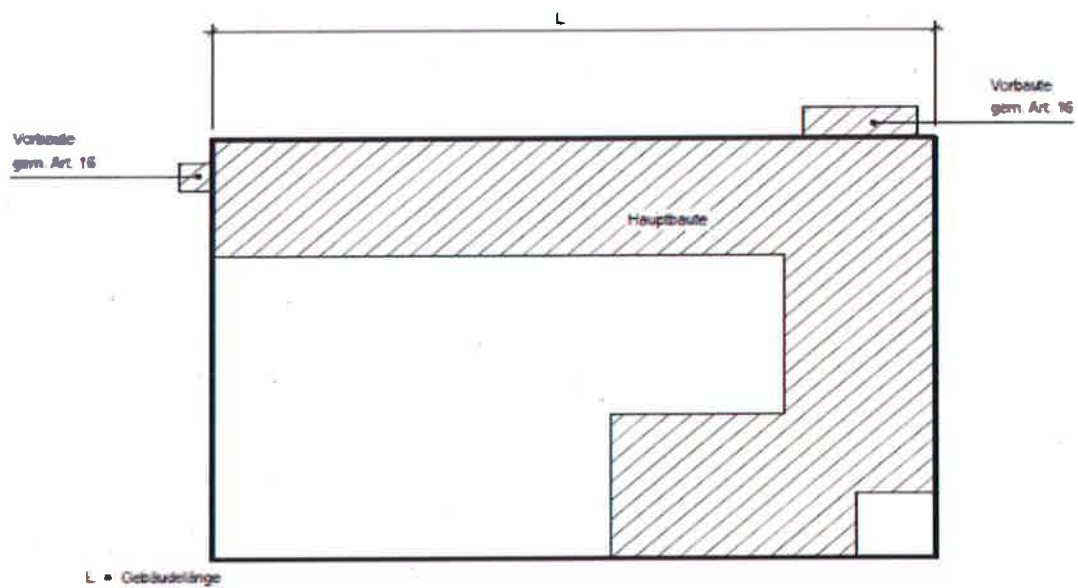
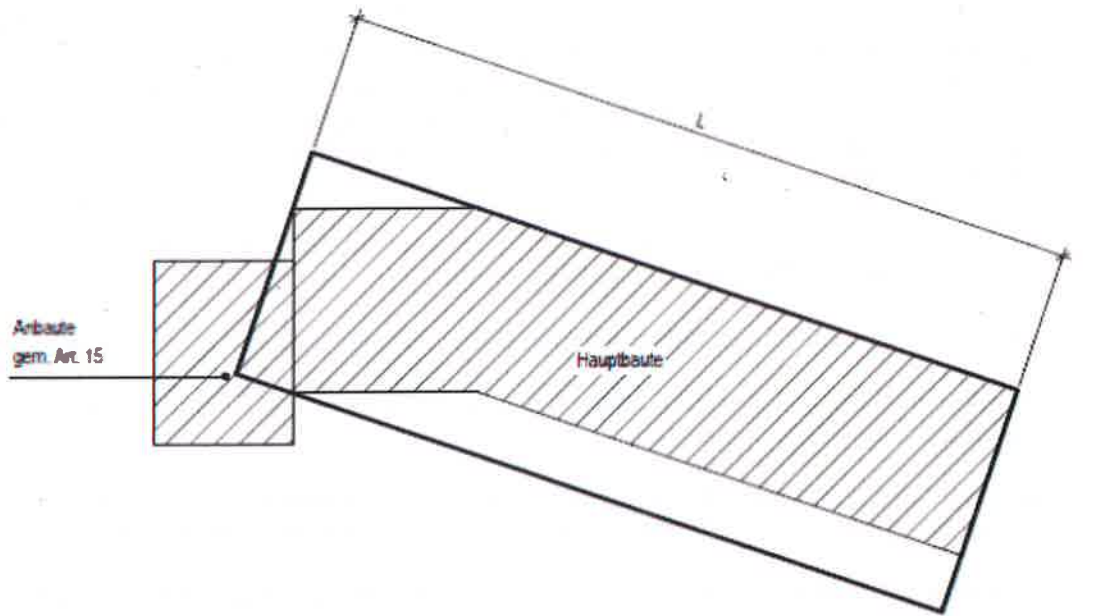
## **Art.9      Gesamtüberbauung**

Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes können durch Sondernutzungspläne gemäss Baugesetz Abweichungen von der Regelbauweise gewährt werden, wenn die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Überbauungsfläche muss ortsplanerische Relevanz aufweisen.
- b) Das gesamte Areal muss nach einem einheitlichen Projekt überbaut werden, welches ortsbaulich und zeitgemäss wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise hat. Im einzelnen müssen insbesondere folgende Anforderungen erfüllt sein:
  - grössere, zusammenhängende und gut gestaltete Grünflächen
  - bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene sorgfältig durchdachte Bauweise
  - besonders gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild
  - siedlungsgerechte Verkehrserschliessung
  - energetisch überdurchschnittlicher Baustandard
- c) Die Interessen der Nachbarn dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

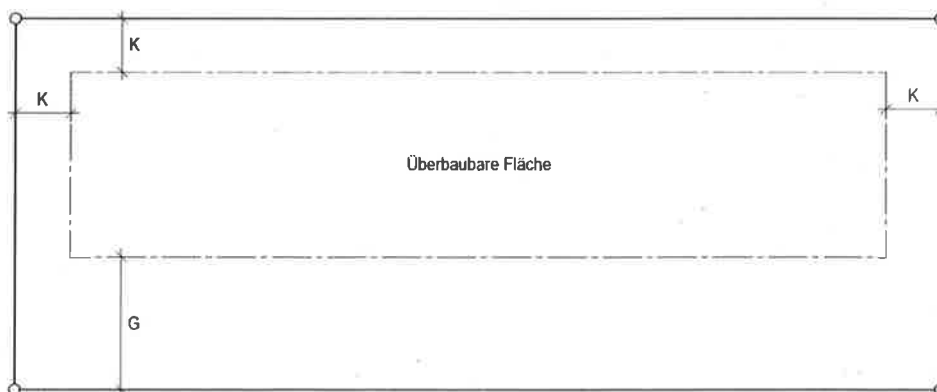
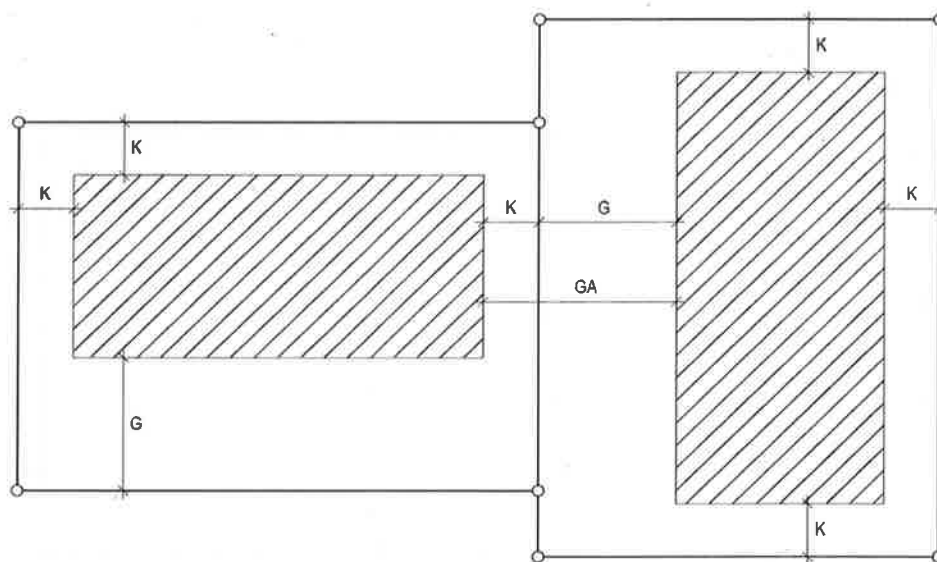
## Art.10 Gebäudelänge

<sup>1</sup> Für die Bestimmung der Gebäudelänge wird das kleinstmögliche Rechteck über die Hauptbaute gelegt. Anbauten und Vorbauten werden nicht berücksichtigt.



## Art.11 Kleiner und grosser Grenzabstand

- <sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand ist immer auf einer Gebäudeseite einzuhalten, die hinter der massgebenden Gebäudelänge liegt. Im Grundsatz ist der grosse Grenzabstand gegen Süden, bei nach Ost und West orientierten Bauten vor der Hauptwohnseite einzuhalten. Bei annähernd gleichlangen und gleichwertigen Süd-, Ost- oder Westseiten kann die Summe der grossen und kleinen Grenzabstände bis zur Hälfte auf zwei Gebäudeseiten (Süd/West oder Süd/Ost) aufgeteilt werden.
- <sup>2</sup> Für die Hauptwohnseite sind die Räume massgebend, welche tagsüber am intensivsten genutzt werden (z.B. Wohn- Ess- und Büroräume).
- <sup>3</sup> Der kleine Grenzabstand ist auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.
- <sup>4</sup> Das Zusammenbauen über die Grenze bis zur zulässigen Gebäudelänge ist gestattet. Der Brandschutz ist sicherzustellen.
- <sup>5</sup> Bei nachträglicher Wärmedämmung der äusseren Gebäudehülle bei bestehenden Bauten können der Grenz- und/oder Strassenabstand um 0.3 m unterschritten werden.
- <sup>6</sup> Erweiterte Grenzabstandsverpflichtungen sind auch über Zonengrenzen und das Baugebiet hinaus zulässig.





## Art.12 Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern

<sup>1</sup> Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen, ausgenommen Parkplätze, gegenüber Strassen und Wegen (ab Strassen- oder Weggrenze gemäss Strassenplan) folgende Mindestabstände einzuhalten:

- an Kantonsstrassen:  
4.0 m
- an Gemeindestrassen 1., 2. und 3. Klasse:  
3.0 m
- an Gemeindewegen 1., 2. und 3. Klasse:  
2.0 m

<sup>2</sup> Im Übrigen gelten die Vorschriften gemäss Strassengesetz. Der Strassen- und Wegabstand geht dem Grenz- und Gebäudeabstand vor. Der Brandschutz ist sicherzustellen.

<sup>3</sup> Für Abstände gegenüber Wäldern und Gewässern gelten die Vorschriften von Bund und Kanton.

## Art.13 Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Innerhalb der Gewerbe-Industrie-Zone, Industriezone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kann auf der gleichen Parzelle der Gebäudeabstand auf das 1.5-fache des kleinen Grenzabstands reduziert werden.

<sup>2</sup> Der Brandschutz ist sicherzustellen.

## Art.14 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.

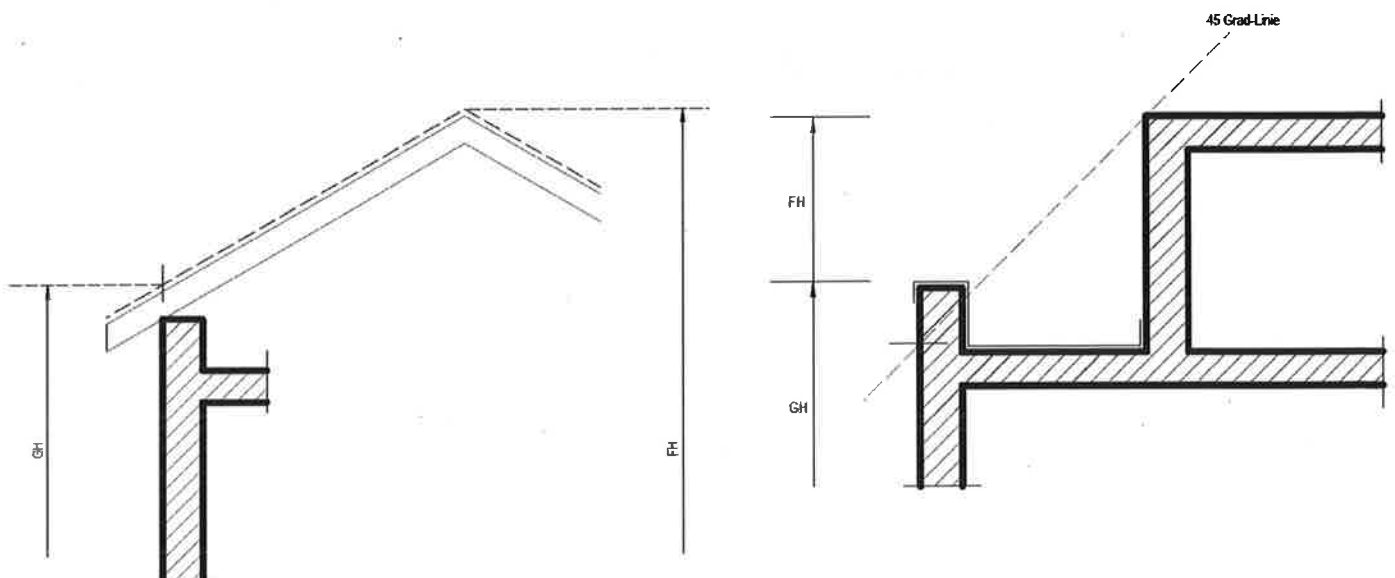
<sup>2</sup> Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden.

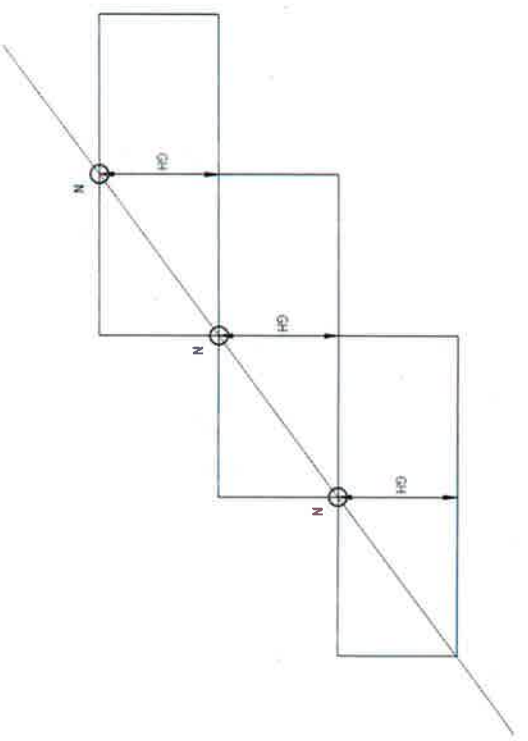
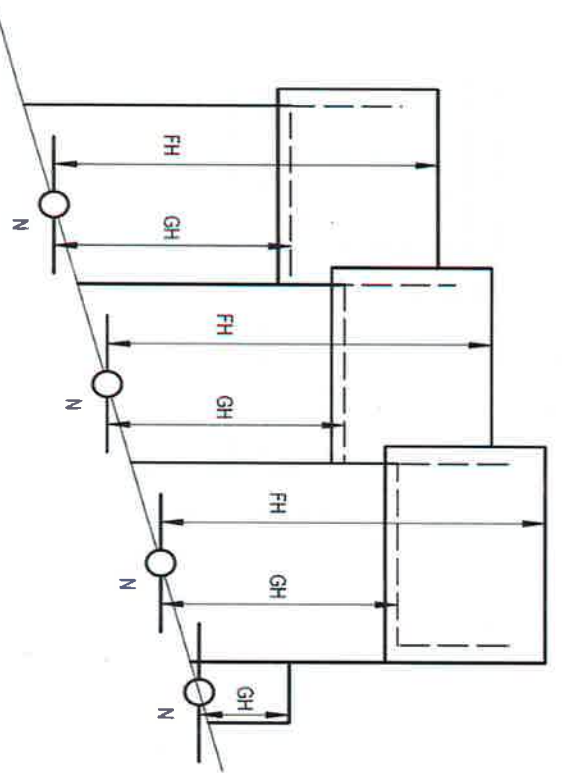
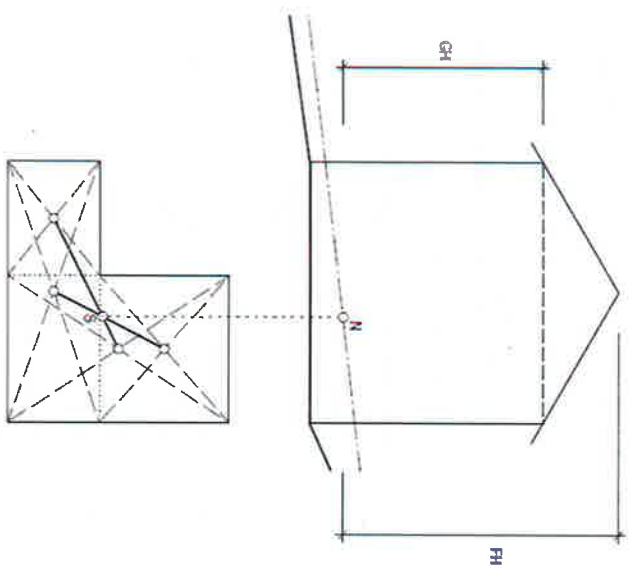
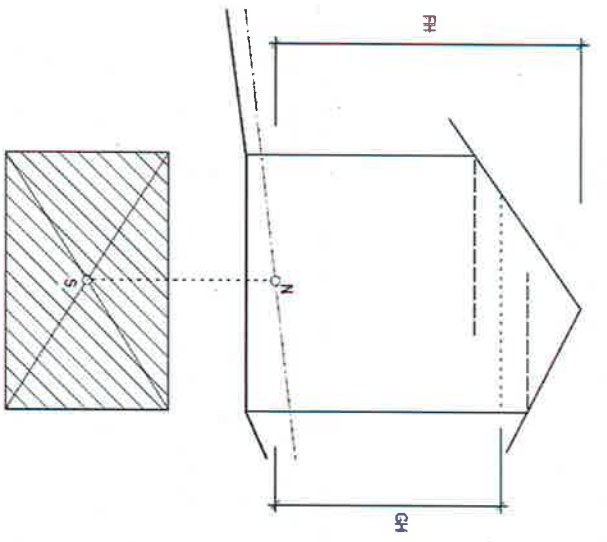
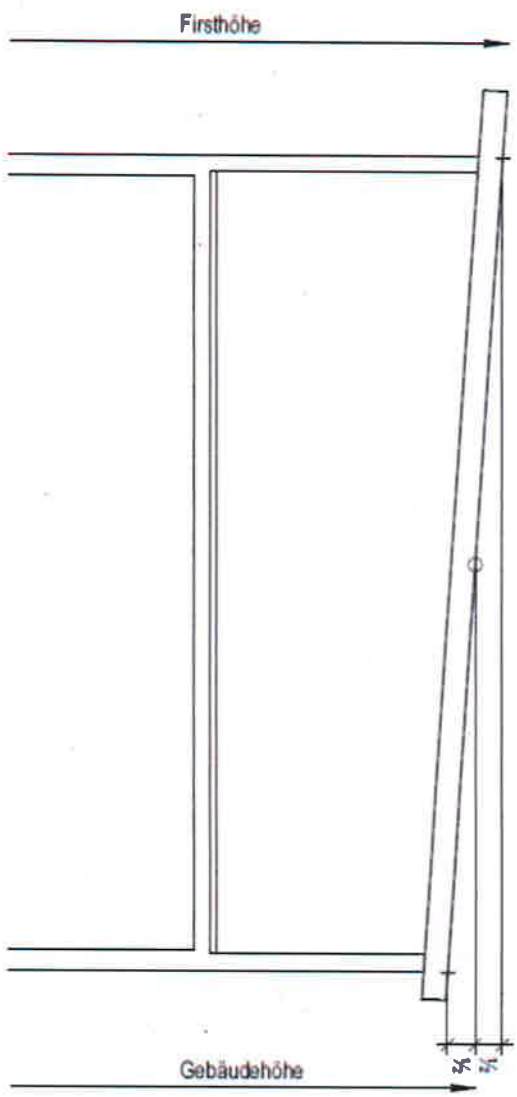
<sup>3</sup> Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

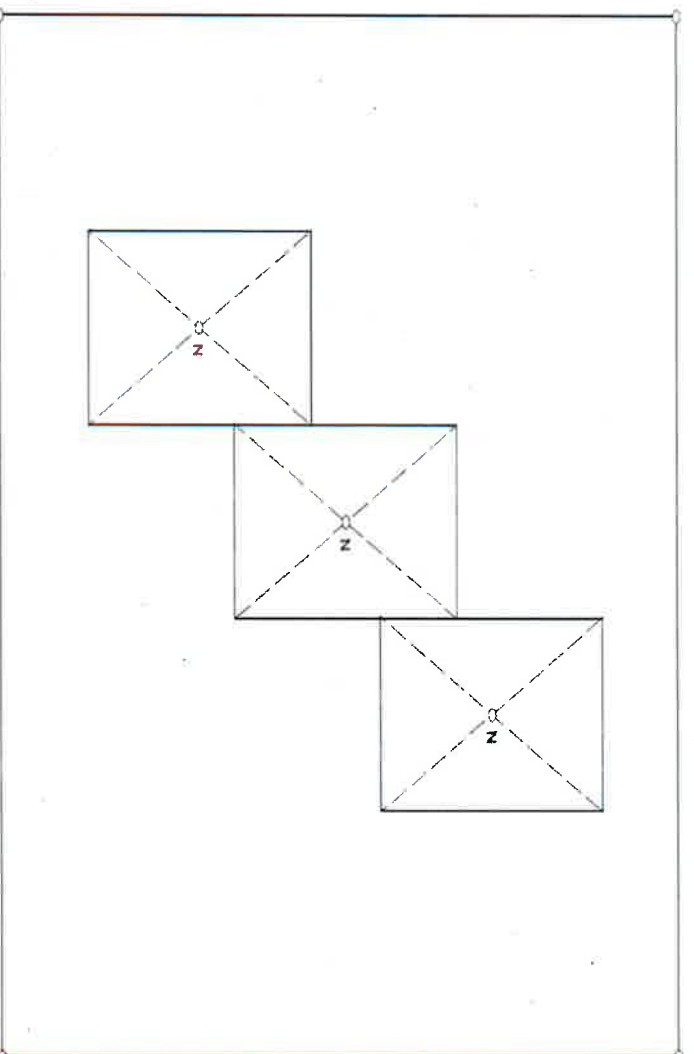
<sup>4</sup> Bei zusammengebauten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden einzelnen Gebäudeteil ermittelt.

<sup>5</sup> Geschlossene, massive Brüstungen bei Flachdächern werden der Gebäudehöhe hinzugerechnet.

<sup>6</sup> Bei ungleich hohen Fassaden wird die Gebäudehöhe ausgemittelt.



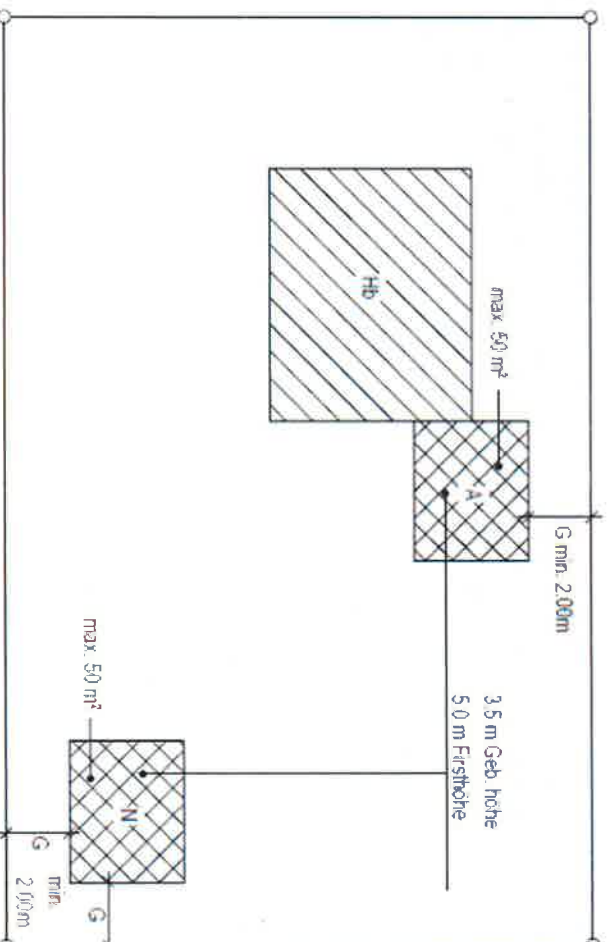




Art.15

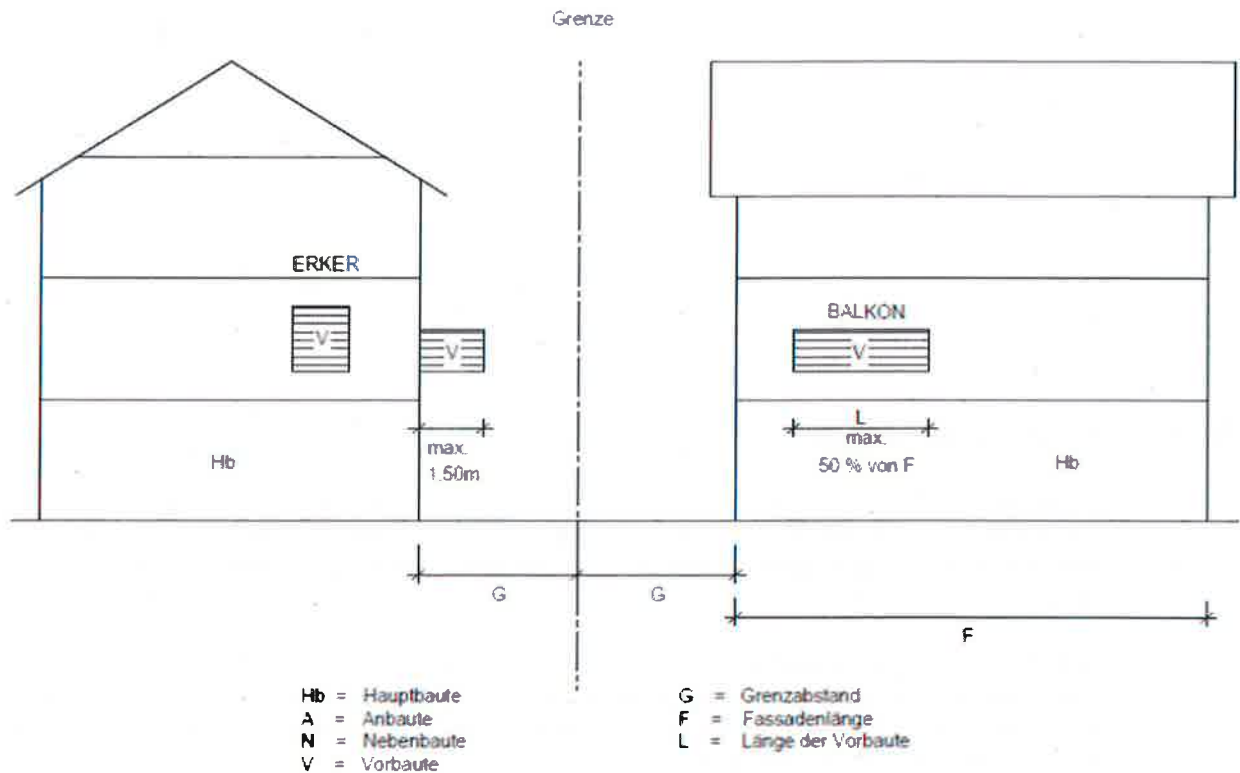
# An- und Nebenbauten (Abb. 7)

- <sup>1</sup>Anbauten sind Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von max. 50,0 m<sup>2</sup>, die höchstens 3,5 m Gebäudehöhe und höchstens 5,0 m Firsthöhe aufweisen. Zwischen Haupt- und Anbauten muss eine konstruktive Trennung sowie eine optische und funktionale Unterordnung bestehen.
- <sup>2</sup>Nebenbauten sind unbewohnte Bauten mit höchstens 3,5 m Gebäudehöhe und 5,0 m Firsthöhe, die mit der Hauptbauteile oberirdisch nicht verbunden sind und eine Grundfläche von max. 50,0 m<sup>2</sup> aufweisen. Der Gebäudeabstand für Nebenbauten entfällt, sofern der Brandschutz und die Wohnhygiene sichergestellt sind.
- <sup>3</sup>An- und Nebenbauten dürfen mit einem verminderten Grenzabstand von 2,0 m erstellt werden.
- <sup>4</sup>Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können An- und Nebenbauten näher oder ganz an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden (Näher- oder Grenzbaurecht). Bei nicht gleichzeitigem Bau oder Zusammenbau hat der später Bauende das Recht ohne Zustimmung des Nachbarn eine Bauteile höchstens gleicher Dimension und Erscheinungsform näher oder ganz an die Grenze (im gleichen Ausmass wie der Nachbar) zu stellen. Der Brandschutz ist sicherzustellen.
- <sup>5</sup>In der Gewerbe-Industrie-Zone und Industriezone gilt gegenüber anderen Zonen der ordentliche Grenzabstand.



## Art.16 Vorbauten

- <sup>1</sup> Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade hinausragen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Freitreppen usw., nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge.
- <sup>2</sup> Gegenüber benachbarten Grundstücken oder Strassen dürfen Vorbauten auf höchstens 1.50 m Tiefe und (soweit es sich nicht um Dachvorsprünge/Vordächer handelt) höchstens auf 50 % der Fassadenlänge in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen.



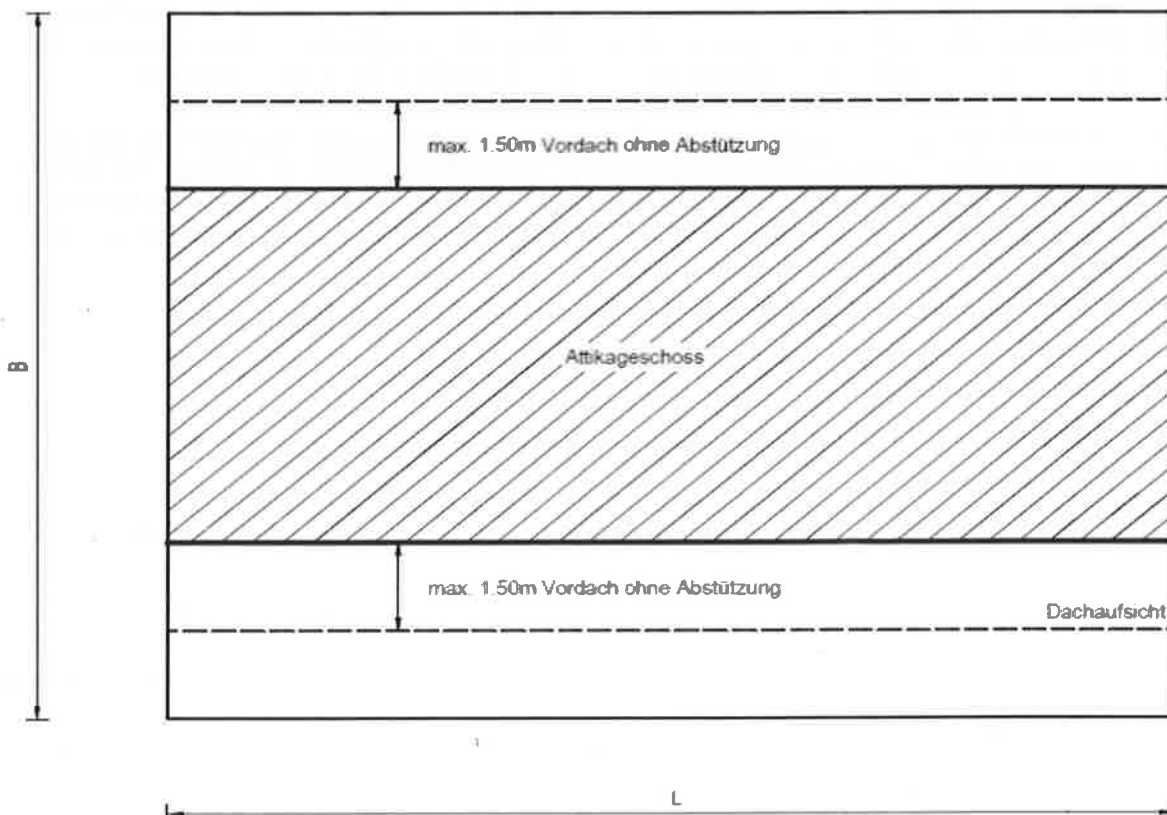
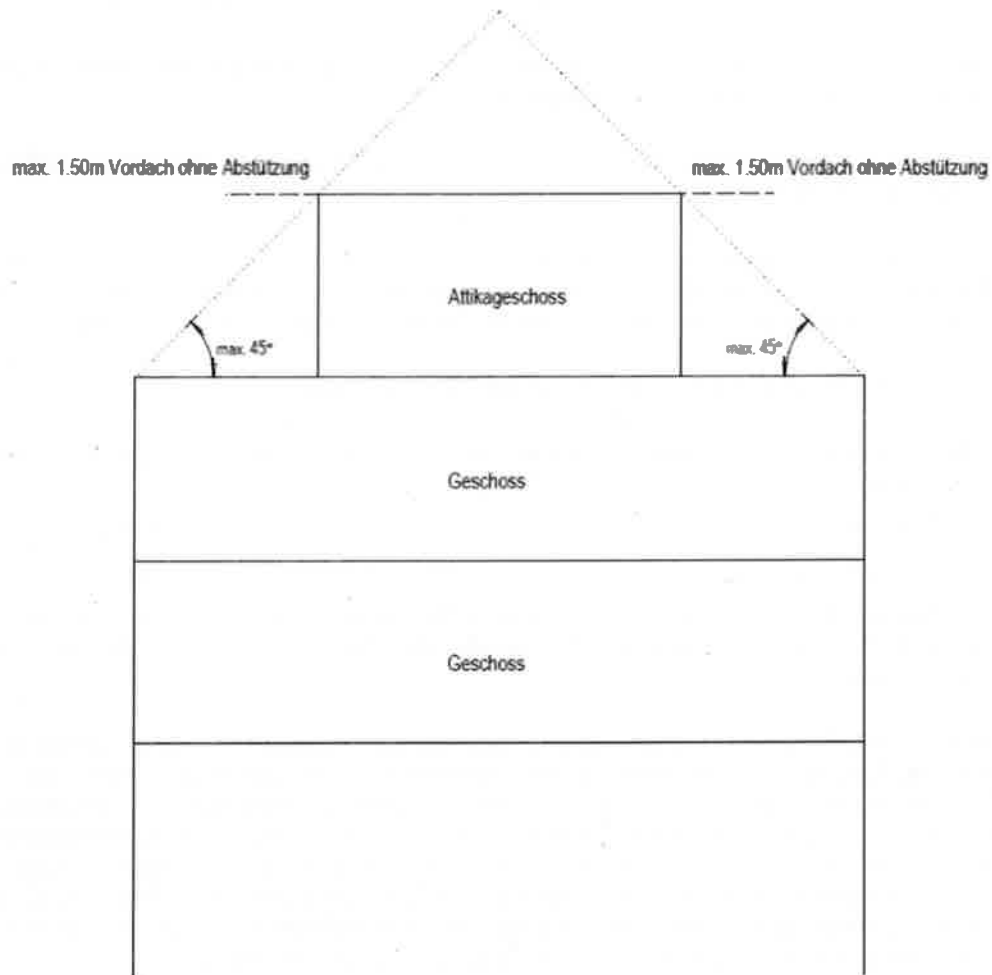
## Art.17 Dach- und Fassadengestaltung

- <sup>1</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie architektonisch gut gegliedert und gestaltet sind. Sie dürfen höchstens 50% der Länge der jeweiligen Gebäudeseite beanspruchen und bis in die Fassadenflucht reichen.
- <sup>2</sup> Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Im Ortsbildschutzgebiet sind diese Anlagen in die Dachfläche einzufügen und dürfen nicht aufgeständert werden. Bei Flachdachbauten sind sie innerhalb der zulässigen Firsthöhe zu erstellen und müssen unter einem Winkel von 45 Grad vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut liegen.
- <sup>3</sup> Bei Flachdachbauten sind Attikageschosse innerhalb der Firsthöhe mit einer maximalen Geschosshöhe von 4.0 m (Aussenmass) und einem vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut (ohne Brüstung) ansteigenden Neigungswinkel von 45° gestattet. Attikageschosse haben sich auf 1 Geschoss zu beschränken und dürfen auf den kurzen Gebäudeseiten bis in die Fassadenflucht reichen. Vordächer (ohne Abstützung) der Attikageschosse dürfen eine Tiefe von 1.5 m nicht überschreiten und in keinem Fall über die Fassade des darunter liegenden Geschosses hinausragen. Ausserhalb der Attikageschosse sind die notwendigen Zugänge wie Liftaufbauten und Treppenhäuser zulässig, diese haben sich jedoch auf 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge zu beschränken.
- <sup>4</sup> Technisch notwendige Bauteile und Anlagen wie zum Beispiel Liftaufbauten, Kamine, Lüftungsanlagen, Antennen sowie Treppenhäuser sind so in die Dachgestaltung zu integrieren, dass eine architektonisch gute Gestaltung entsteht.
- <sup>5</sup> Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Dachaufbauten und Anlagen (ausgenommen in Absatz 4 erwähnte) sind nur im Rahmen der Attikageschossvorschriften gemäss Absatz 3 dieses Artikels erlaubt.

<sup>6</sup> Sende- und Empfangsanlagen (zB Parabolspiegel) sind in Farbe und Ausmass gut ins Gesamtbild der Baute einzufügen und möglichst unsichtbar zu platzieren.

<sup>7</sup> Auf Dächern von Bauten sind Schneefangvorrichtungen wie folgt anzubringen:

- bei Ziegel-, Faserzement- und Schieferdächern von 25° Neigung an
- bei Metaldächern von 10° Neigung an.



<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohneinheit mind. 2 Garagen- oder Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen, wobei Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze gelten. Für Wohnungen bis 2.5 Zimmer sind pro Wohnung 1.5 Garagen- oder Abstellplätze zu erstellen. Zudem sind pro 4 Wohnungen 2 Abstellplätze für Besucher zu erstellen.

*Beispiele: 2 Wohnungen = 6 AP / 9 Wohnungen = 24 AP / 11 Wohnungen = 28 AP usw.*

<sup>2</sup> Bei Einfamilienhäusern sind mindestens 3 Garagen- oder Abstellplätze erforderlich. Garage mit Vorplatz zählen zusammen als 1 Abstellplatz.

<sup>3</sup> Bei Mehrfamilienhäusern oder grösseren Überbauungen kann die Baubewilligungs-behörde Tiefgaragen vorschreiben.

<sup>4</sup> Parkplätze für Industrie- und Gewerbebetriebe, Lagerräume und Lagerplätze, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, Spitäler und Kliniken, Alters- und Pflegeheime, öffentliche Bauten etc. sind nach der anwendbaren Schweizer Norm zu erstellen.

<sup>5</sup> Bei Bruchteilen wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

<sup>6</sup> Sofern Ersatzabgaben gemäss Baugesetz zu leisten sind, betragen sie pro fehlenden Abstellplatz:

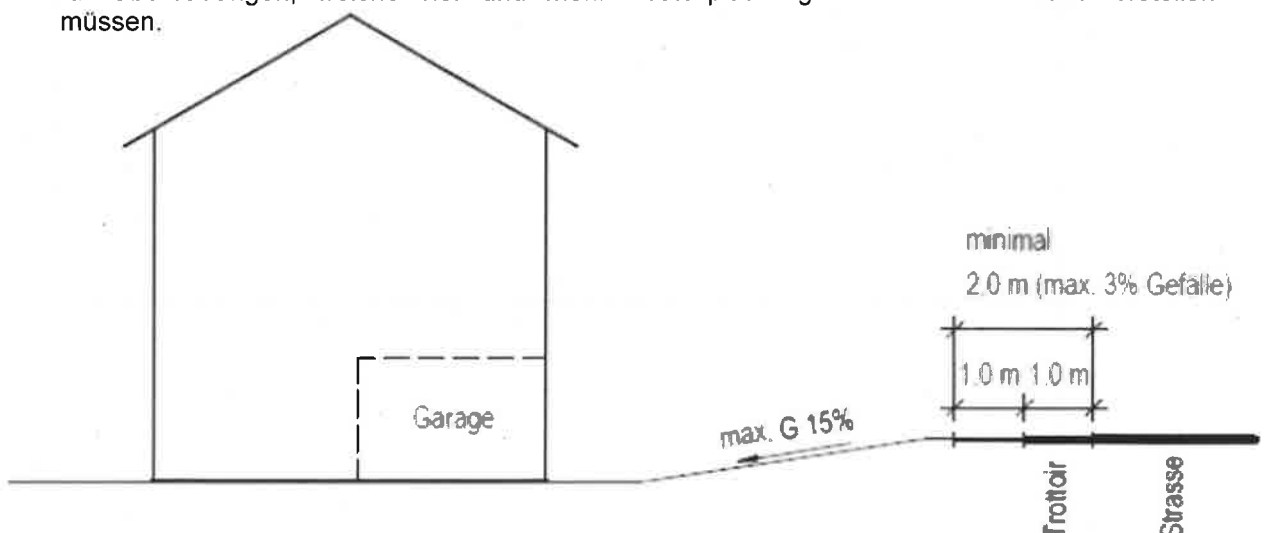
- in den Kernzonen Fr. 8'000.00
- in den übrigen Zonen Fr. 6'000.00

Überbauungen können durch Vorlegen eines Mobilitätskonzepts, welche die Nutzer zum Verzicht oder zur Einschränkung der Anzahl Motorfahrzeuge verpflichten, von Ersatzabgaben befreit werden.

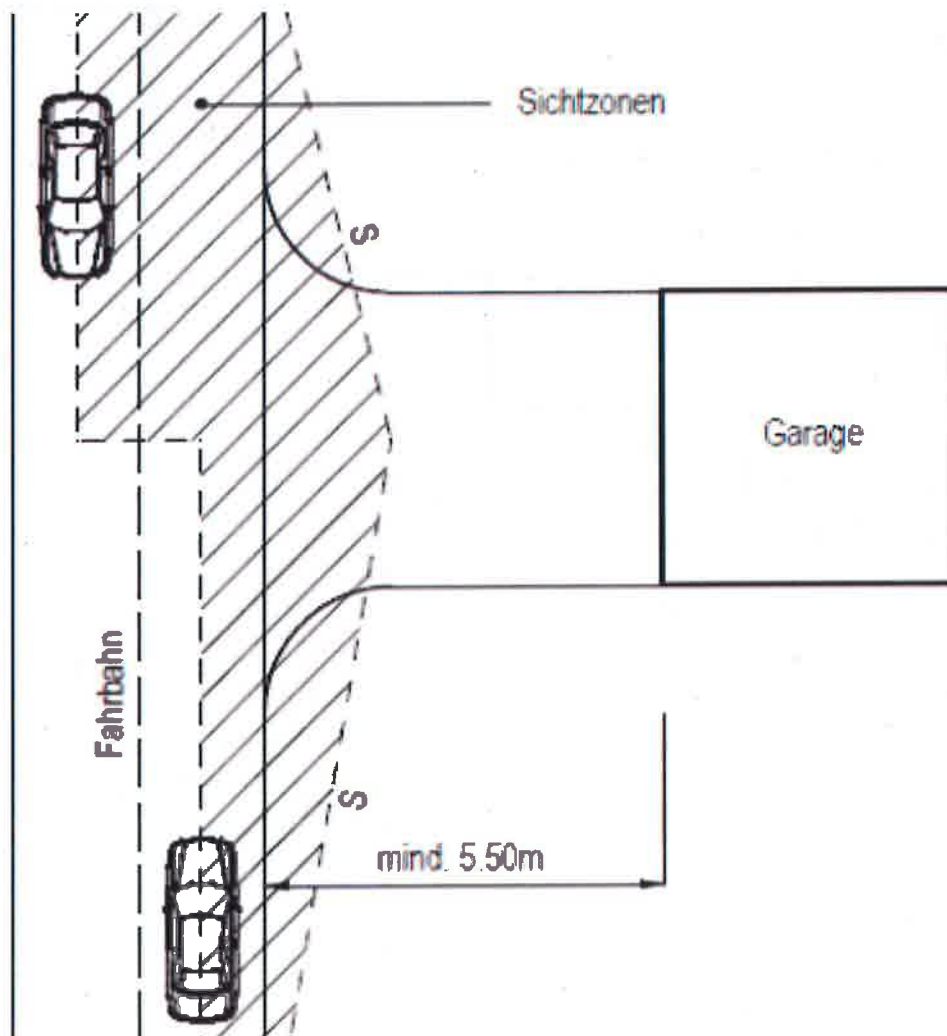
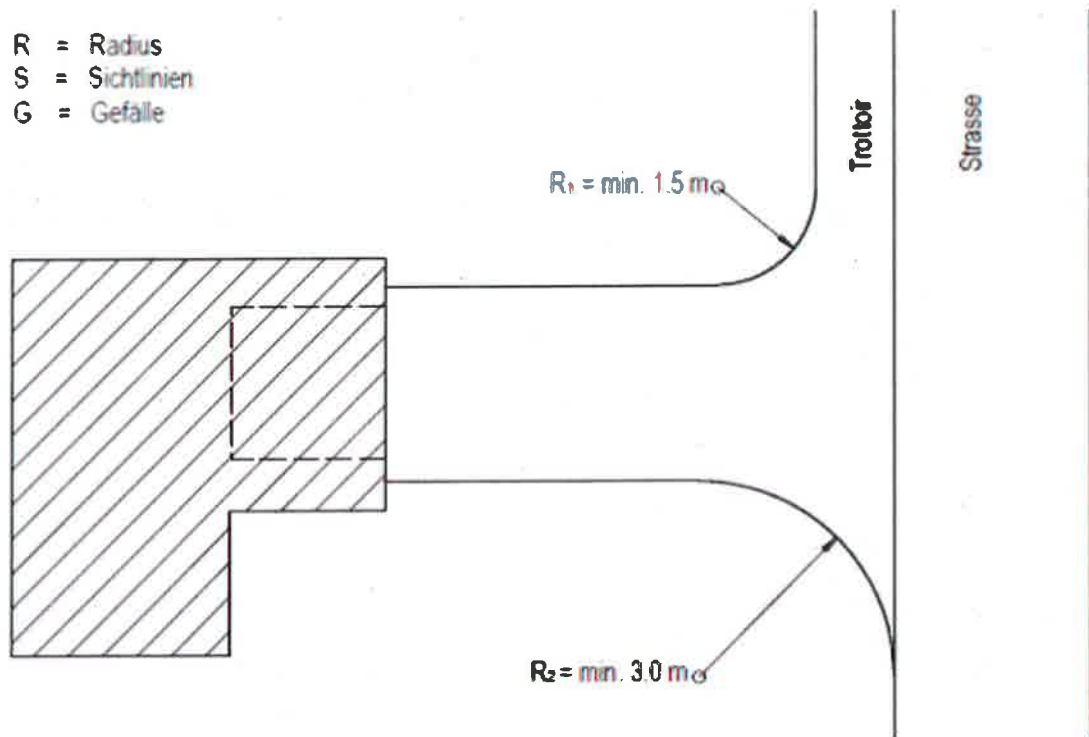
<sup>7</sup> Ausfahrten und Ausmündungen sowie Vorplätze an Strassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird, die notwendigen Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben (der Situation angemessen – grundsätzlich gilt jedoch als Berechnungsgrundlage die Schweizer Norm, welche von der Baubewilligungsbehörde als verbindlich erklärt werden kann), die Entwässerung auf privatem Grund erfolgt und Verschmutzungen oder andere nachteilige Einflüsse unterbleiben. Ausfahrten dürfen höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Sie müssen ab Fahrbahngrenze auf wenigstens 2.0 m, ab Trottoirgrenze auf wenigstens 1.0 m mit max. 3% Gefälle verlaufen.

<sup>8</sup> Bei jedem Garagenplatz ist ein Vorplatz von mind. 5.5 m Länge so anzulegen, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir oder Fahrbahn zu beanspruchen. Bei Garagen für längere Motorfahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

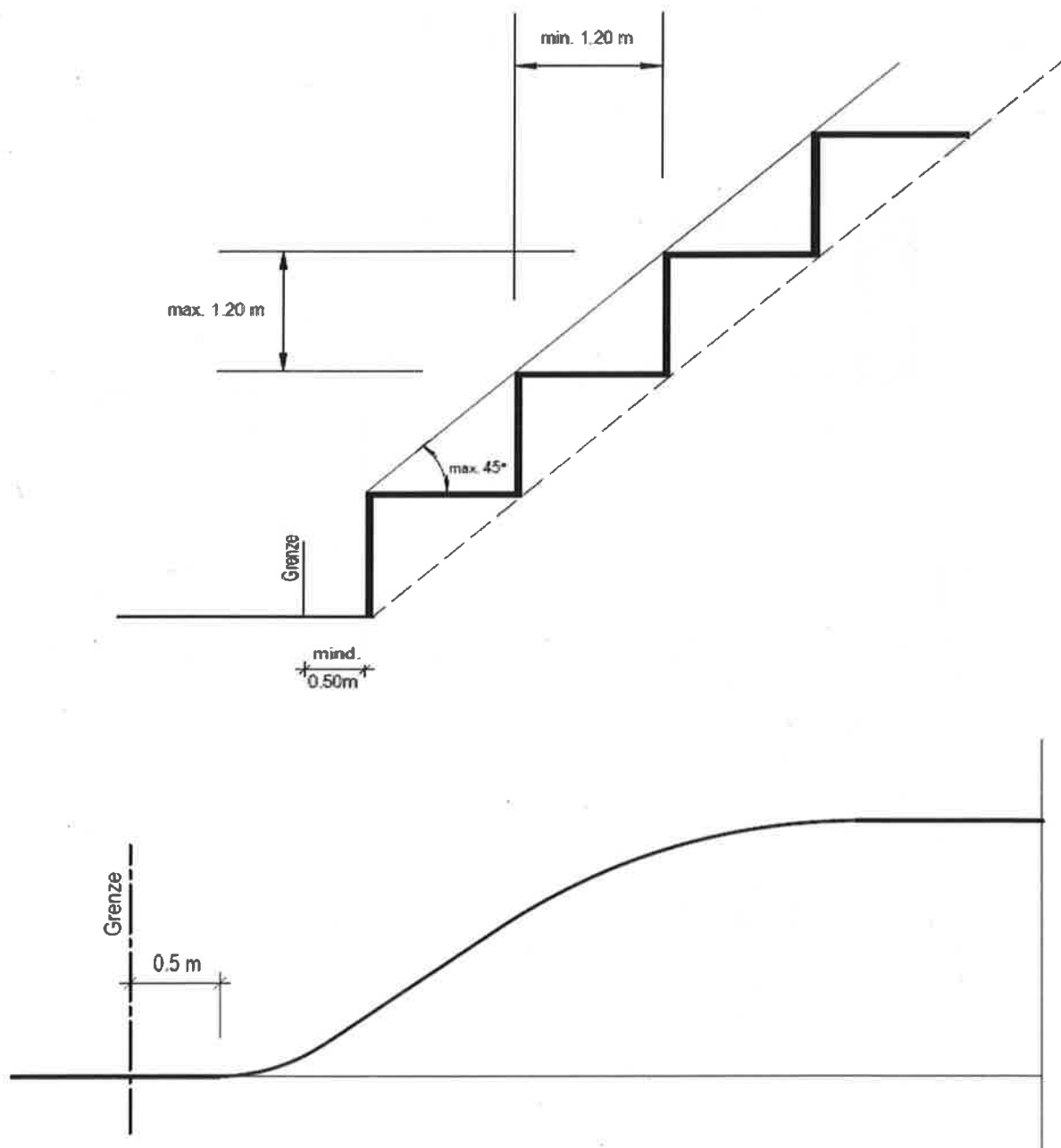
<sup>9</sup> Bei Gemeindestrassen 1. Klasse sind pro Parzelle bzw. Überbauung maximal eine Gesamteinfahrt und eine Gesamtausfahrt zulässig. Bei Gemeindestrassen 2. Klasse mit hohem Verkehrsaufkommen kann der Gemeinderat dieselbe Vorgabe anwenden. Diese Vorschrift gilt für Überbauungen, welche vier und mehr Abstellplätze gemäss diesem Artikel erstellen müssen.



$R$  = Radius  
 $S$  = Sichtlinien  
 $G$  = Gefälle



- <sup>1</sup> Terrainveränderungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf weitgehend anzupassen und dürfen die Entwässerungsleitungen nicht beeinträchtigen.
- <sup>2</sup> Böschungssicherungen sind auf das technisch notwendige Mass zu beschränken und müssen zur Grundstücks- und Strassengrenze einen Mindestabstand von 0.5 m einhalten. Ab 1.2 m Höhe muss die Sicherung zwingend terrassiert werden. Die Staffelung darf höchstens 1.2 m in der Höhe und muss mindestens 1.2 m in der Tiefe betragen. Der Neigungswinkel darf ab 1.2 m Höhe maximal 45° betragen.
- <sup>3</sup> Wird eine Böschung ohne Sicherung erstellt, hat der Mindestabstand vom Böschungsfuss zur Grundstücks- und Strassengrenze mind. 0.5 m zu betragen und der Neigungswinkel darf maximal 45° aufweisen.
- <sup>4</sup> Für die Terrainveränderungen darf in der Regel kein Erdmaterial zugeführt werden. Davon ausgenommen ist die Zuführung von Humus bis 0.3 m Tiefe. Jegliche Erdmaterialablagerungen sind melde- bzw. bewilligungspflichtig.
- <sup>5</sup> Der natürliche Abfluss und die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers dürfen durch Terrainveränderungen nicht beeinträchtigt werden und müssen – wo nötig – durch Rückhaltemassnahmen oder Sickeranlagen sichergestellt werden.





#### Art.20 **Unterirdische Bauten**

<sup>1</sup> Bauten oder Bauteile gelten als unterirdisch und sind von den Grenzabstandsvorschriften befreit, wenn sie im Grenzabstandsbereich das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 50 cm (ohne Überdeckung) überragen und mittels einer zulässigen Terraingestaltung überdeckt sind. Die Freilegung auf einer Seite ist erlaubt.

<sup>2</sup> Für Bauten unter dem gewachsenen Boden gilt gegenüber Strassen der Strassenabstand. Mit Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde kann dieser reduziert werden.

### D. **BESTIMMUNGEN ÜBER BAUAUSFÜHRUNGEN**

#### Art.21 **Mindestanforderungen**

<sup>1</sup> Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:

- |                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| - Aufenthaltsräume          | mindestens 2,3 m |
| - Einstell- und Kellerräume | mindestens 2,1 m |

Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 6 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> Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 10 % der Bodenfläche zu betragen.

<sup>4</sup> Gefangene Sanitärräume sind einwandfrei zu beleuchten und ausreichend zu belüften.

<sup>5</sup> Für Geländer und Brüstungen sind ab 1.0 m Fallhöhe die BfU Richtlinien massgebend.

<sup>6</sup> Treppen in Gebäuden mit maximal 2 Geschossen müssen eine lichte Breite von 1.0 m aufweisen, in Gebäuden mit mehr Geschossen eine solche von mindestens 1.2 m.

<sup>7</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen hat die gestaltete Fläche für Kinderspielplätze mind. 50.0 m<sup>2</sup> zu betragen. Für jede weitere Wohnung zusätzlich 10.0 m<sup>2</sup> pro Wohnung. Kleinwohnungen bis 2.5 Zimmer werden nicht angerechnet.

#### Art.22 **Abstell- und Kellerräume**

<sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und dgl. zu errichten.

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

<sup>3</sup> Die Fläche der Abstellräume hat mindestens 5 m<sup>2</sup> pro Wohnung zu betragen.

## Art.23      **Kehricht-/Abfallbeseitigung**

Bei allen Überbauungen sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrichtbehälter so einzurichten und in die Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen, dass sie das Strassen- und Ortsbild nicht stören. Bei Neubauten sind die Abstellflächen für Kehrichtbehälter in die Umgebungsplanung miteinzubeziehen.

Zur Verbesserung des Ortsbildes können Unterflurbehälter bei Überbauungen vorgeschrieben werden.

## E.            **VERFAHRENSVORSCHRIFTEN**

### Art.24      **Baukontrolle**

<sup>1</sup> Der Gemeinde ist unaufgefordert Mitteilung zu machen:

- nach Erstellung des Schnurgerüstes inkl. Niveaupunktbezeichnung
- nach Erstellung der Schutzraumarmierung
- nach Erstellung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen (**vor dem Eindecken**)
- beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten
- nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten
- nach Fertigstellung des Baues.

Die Bauverwaltung kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.

<sup>2</sup> Beanstandungen aufgrund der Baukontrollen sind dem Bauherrn mit Kopie an die verantwortliche Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

### Art.25      **Form des Baugesuches**

<sup>1</sup> Für das Baugesuch sind die standardisierten Formulare zu verwenden. Das Baugesuch hat die Unterlagen gemäss separater Checkliste der Baubewilligungsbehörde zu enthalten.

<sup>2</sup> Auf Verlangen der Bauverwaltung sind weitere Unterlagen einzureichen.

<sup>3</sup> Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.

<sup>4</sup> Die Unterlagen des Baugesuches sind auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4 (210/297 mm) einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein (Anzahl variiert).

<sup>5</sup> Für kleinere und unbedeutende Bauvorhaben kann der Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen durch die Bauverwaltung auf die notwendigen Bestandteile beschränkt werden.

### Art.26      **Gebühren und Auslagen**

Für die Behandlung des Baugesuchs und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Beizug von Fachkräften, Ausfertigung der notwendigen Schriftstücke usw., für die Bearbeitung von Einsprachen und für die über den Gemeingebrauch hinausgehende Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen, sind Gebühren zu entrichten.

## F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art.27 Uebergangsbestimmungen, Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten

- <sup>1</sup> Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement St. Gallen in Kraft.
- <sup>2</sup> Alle nach Inkrafttreten dieses Baureglements eingereichten Baugesuche sind nach Vorschriften dieses Reglements zu behandeln.
- <sup>3</sup> Mit Inkrafttreten dieses Baureglements werden folgende Reglemente aufgehoben:
  - Baureglement vom 26. Mai 1994 (Genehmigung Baudepartement SG) sowie sämtliche Anpassungen und Ergänzungen.
- <sup>4</sup> Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich der Ausnützungsziffer nach Art. 62 und Art. 63 BauG werden durch dieses Baureglement gegenstandslos.
- <sup>5</sup> Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung des Gemeinderats innert zwei Jahren nach Inkraftsetzung dieses Reglements gelöscht.

## ANHANG I

### Nützliche Links:

<http://www.oberriet.ch>

<http://www.baugesuch.sg.ch>

### Formulare:

[http://www.sg.ch/home/bauen\\_raum\\_umwelt/aktuelles\\_energie/Baugesuch/Baugesuch\\_Formular.html](http://www.sg.ch/home/bauen_raum_umwelt/aktuelles_energie/Baugesuch/Baugesuch_Formular.html)

### Kantonale und Eidgenössische Erlasse:

[http://www.sg.ch/home/bauen\\_raum\\_umwelt/aktuelles\\_energie/Baugesuch/Erlasse.html](http://www.sg.ch/home/bauen_raum_umwelt/aktuelles_energie/Baugesuch/Erlasse.html)

## ANHANG II

### SACHREGISTER

|                                                                                 | Baureglement<br>Artikel | Baugesetz<br>Artikel |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>A</b>                                                                        |                         |                      |
| Abbruch                                                                         |                         | 129                  |
| Abbruchbewilligung                                                              |                         | 79                   |
| Abbauplan (Kiesgruben etc.)                                                     |                         | 95                   |
| Abfallplätze                                                                    |                         | 78                   |
| Abgrabungen                                                                     | 19                      | 78,93,95             |
| Ablagerungsplätze                                                               |                         | 96                   |
| Abstände, siehe Grenzabstände Gebäude-, Wald-,<br>Gewässer- und Strassenabstand |                         |                      |
| Abstellfläche für Fahrzeuge                                                     | 12,18                   | 51,72,78             |
| Abstellräume                                                                    |                         | 61                   |
| Abtretungspflicht                                                               |                         | 28,90,111,124,128    |
| Abwasser                                                                        |                         | 5,38,42,49,76        |
| Aenderungen (Baureglement, Zonenplan etc.)                                      |                         | 32,33                |
| Anbauten                                                                        | 10,15                   | 78                   |
| Anpassung (der Zonenordnung)                                                    |                         | 141                  |
| Antennen                                                                        | 17                      | 78,97                |
| Anzeige- und Auflageverfahren (Baugesuch)                                       |                         | 82                   |
| Architektonische Gestaltung (Bauten und Anlagen)                                |                         | 54                   |
| Arealüberbauung (Gesamtüberbauung)                                              | 9                       | 27                   |
| Attikageschoss                                                                  | 17                      |                      |
| Aufbauten, Dachaufbauten                                                        | 17                      | 78,93                |
| Auffüllungen                                                                    | 19                      | 78,93,95             |
| Auflageverfahren (Baugesuch)                                                    |                         | 82                   |
| Auflageverfahren (Ortsplanung)                                                  |                         | 29-32                |
| Ausfahrten bzw. Einfahrten                                                      | 18                      | 71,78                |
| Ausnahmen, Ausnahmebewilligung                                                  |                         | 77                   |
| Ausnützungsziffer                                                               |                         | 61-63,67             |
| Aussichtsschutz                                                                 |                         | 98                   |
| Autoabstellplätze                                                               | 18                      | 42,51,72,78          |
| <b>B</b>                                                                        |                         |                      |
| Balkon, -geländer                                                               | 16,21                   | 61                   |
| Bauabstände, siehe Gebäude und Grenzabstände                                    |                         |                      |
| Baubeginn                                                                       |                         | 89                   |
| Baubeschrieb                                                                    |                         |                      |
| Baubewilligung, -verfahren                                                      |                         | 78-92                |
| Bauermittlungsgesuch                                                            |                         | 91,92                |
| Baufreiheit                                                                     |                         | 123                  |
| Baugespann (Visiere)                                                            |                         | 81                   |
| Baugesuch                                                                       | 27                      | 80-82,87             |
| Baukontrolle                                                                    | 26                      | 130                  |
| Baulandumlegung (Landumlegung)                                                  |                         | 109-117              |
| Baulinien                                                                       |                         | 23,24,56             |
| Baumgruppen, Bäume                                                              |                         | 98                   |
| Baupolizeirecht                                                                 |                         | 49-92                |
| Baupolizeiliche Sicherheit                                                      |                         | 129                  |

|                                              | <b>Baureglement<br/>Artikel</b> | <b>Baugesetz<br/>Artikel</b> |
|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Baureglement                                 | 27                              | 6-9,28-34                    |
| Baureife                                     |                                 | 49                           |
| Bausperre                                    |                                 | 105-108                      |
| Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse |                                 | 18,90                        |
| Bauvisiere                                   |                                 | 81                           |
| Bauzonen                                     | 5                               | 10-16,18                     |
| Behinderte, Rücksicht auf                    |                                 | 55                           |
| Beiträge (Erschliessung)                     |                                 | 51,72                        |
| Beleuchtung, grelle Lichtquelle              |                                 | 70,78                        |
| Belichtung und Belüftung                     | 21                              | 53                           |
| Bepflanzung                                  |                                 | 75,99                        |
| Besonnung                                    | 21                              | 53                           |
| Bestandesgarantie                            |                                 | 77                           |
| Bewilligungspflicht                          |                                 | 78                           |
| Bonus (Mehrausnützung)                       |                                 | 27,55                        |
| Bruttogeschossfläche                         |                                 | 61-63,67                     |
| Bussen                                       |                                 | 132                          |
| <b>C</b>                                     |                                 |                              |
| Campingplatz (Zeltplatz)                     | 7                               | 18,78                        |
| <b>D</b>                                     |                                 |                              |
| Dachaufbauten, -einschnitte                  | 17                              | 78,93                        |
| Denkmäler (Erhaltung)                        |                                 | 98-104                       |
| Duldung öffentlicher Einrichtungen           |                                 | 76                           |
| <b>E</b>                                     |                                 |                              |
| Eigentumsbeschränkungen                      |                                 | 124                          |
| Einbau neuer Räume                           |                                 | 78                           |
| Einfahrten bzw. Ausfahrten                   | 18                              | 71                           |
| Einfriedung                                  |                                 | 24,78                        |
| Einsprache, öffentlichrechtliche             |                                 | 29, 83-85                    |
| Einsprache, privatrechtliche                 |                                 | 30, 86                       |
| Einstellräume (Abstellräume)                 |                                 | 61,78                        |
| Einstellung von Bauarbeiten                  |                                 | 130                          |
| Energieversorgung                            |                                 | 5,38,42,49,51,76             |
| Empfindlichkeitsstufe                        | 6                               |                              |
| Enteignung, Abtretungspflicht                |                                 | 28,90,111,124,128            |
| Entschädigungen                              |                                 | 24,90,116,121,<br>125-127    |
| Entscheid                                    |                                 | 84                           |
| Erholungsgebiete                             |                                 | 5,16-18,38,42                |
| Erker (Vorbauten)                            | 16                              | 78                           |
| Ersatzvornahme                               |                                 | 131                          |
| Erschliessung                                |                                 | 22,23,49-51                  |
| Erschütterungen                              |                                 | 70                           |
| Erweiterungsgarantie                         |                                 | 77                           |
| Etappen, -plan                               |                                 | 50                           |
| Expropriationsrecht (Enteignungsrecht)       |                                 | 28,90,128                    |

|                                            | <b>Baureglement</b><br>Artikel | <b>Baugesetz</b><br>Artikel |
|--------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| <b>F</b>                                   |                                |                             |
| Farbgebung                                 |                                | 54                          |
| Fassaden                                   |                                | 56,57,60                    |
| Fassadenänderungen                         |                                | 78                          |
| Feldgehölze                                |                                | 98                          |
| Fenster, -flächen                          | 16,19                          | 53                          |
| Feuchtigkeitsschutz                        |                                | 53                          |
| Firmenschilder                             |                                | 78,94                       |
| Firsthöhe                                  | 6,14                           | 67                          |
| Flachdach                                  | 6,14,17                        |                             |
| Flächenausgleich                           |                                | 65                          |
| Förderung der Erschliessung                |                                | 50                          |
| Förderung der Orts- und Regionalplanung    |                                | 41                          |
| Forstwirtschaftliche Bauten                |                                | 20,21,58,78                 |
| <b>G</b>                                   |                                |                             |
| Garagen (Einstellplätze)                   | 15,18                          | 42,78                       |
| Garagenvorplatz                            | 18                             | 71,78                       |
| Garagenzufahrt, -ausfahrt                  | 18                             | 49,71,78                    |
| Gartenbauliche Nutzung                     |                                | 21                          |
| Gebäudeabstand                             | 6,13                           | 57,67,69                    |
| Gebäudehöhe                                | 6,14                           | 60,66,67                    |
| Gebäudelänge                               | 6,10                           | 67                          |
| Gebäudetiefe                               |                                | 67                          |
| Gefangene Räume                            | 21                             |                             |
| Geltungsbereich                            | 2                              | 1                           |
| Geltungsdauer (Baubewilligung)             |                                | 88                          |
| Gemeindegebiet, übriges                    | 6                              | 21                          |
| Gemeinschaftsantennen                      |                                | 97                          |
| Genehmigung                                |                                | 31,39,43                    |
| Geruch, übler                              |                                | 70                          |
| Gesamtpläne, kantonale                     |                                | 42-44                       |
| Gesamtüberbauung (Arealüberbauung)         | 9                              | 27                          |
| Geschosszahl                               |                                | 66,68,69                    |
| Gestaltung der Bauten                      |                                | 15,52-55,69,77              |
| Gestaltungsplan                            | 9                              | 6,28-32,34                  |
| Gesundheitspolizeiliche Vorschriften       |                                | 53,129                      |
| Gewässerabstand                            |                                | 59                          |
| Gewässerschutzzone (Grundwasserschutzzone) |                                | 5,6                         |
| Gewerbe-Industriezone                      | 6,13                           | 10,13                       |
| Grenzabstand                               | 6,11,15,16                     | 56,57,65,67,69              |
| Grenzbauten                                | 15                             | 56,136                      |
| Grenzbereinigung, Grenzregulierung         |                                | 6,118-122                   |
| Gruben                                     |                                | 78,93,95                    |
| Grundbuchanmerkungen (Revers)              |                                | 62,63                       |
| Grundmasse (Tabelle)                       | 6                              | 61,67                       |
| Grünflächen                                |                                | 38,42,51,73-75              |
| Grünzone                                   | 6,7                            | 10,17,38,42,51,99,126       |
| Gruppenüberbauung                          |                                | 27                          |

|                                                    | Baureglement<br>Artikel | Baugesetz<br>Artikel |
|----------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>H</b>                                           |                         |                      |
| Haft, -pflicht                                     |                         | 129-132              |
| Heimatschutz (Naturschutz)                         |                         | 5,93-104             |
| Hecken                                             |                         | 98                   |
| Hochhäuser                                         |                         | 69                   |
| Höhenangaben                                       |                         | 23,25                |
| Hygiene                                            |                         | 53,77                |
| <b>I</b>                                           |                         |                      |
| Immissionen                                        |                         | 14,70                |
| Inanspruchnahme der Ausnützung anderer Grundstücke |                         | 63                   |
| Industriezone                                      | 6,13                    | 10,14,68,69          |
| Inkrafttreten, -setzung                            | 27                      |                      |
| Instandstellung baufälliger Anlagen                |                         | 129                  |
| Instandstellung wertvoller Bauten                  |                         | 100                  |
| Intensiverholungszone                              | 6                       | 10,18                |
| Isolation                                          |                         | 53                   |
| <b>K</b>                                           |                         |                      |
| Kamine                                             | 17                      | 78                   |
| Kanalisation                                       | 25                      | 5,38,42,49           |
| Kantonale Planung                                  |                         | 41-45                |
| Kellerräume                                        | 22                      | 61                   |
| Kehrlichtbeseitigung                               | 23                      | 38,42,49             |
| Kernzone                                           | 6                       | 10,15,99             |
| Kiesgrube                                          |                         | 78,93,95             |
| Kinderspielflächen, -plätze                        | 21                      | 73-75                |
| Konstruktion, Sicherheit                           |                         | 10,16,52,129         |
| Küchen                                             | 21                      |                      |
| Kulturschutz                                       |                         | 5,98-104             |
| <b>L</b>                                           |                         |                      |
| Landschaftsbild, -schutz                           | 7,8                     | 5,15,54,77,98-104    |
| Landumlegung                                       |                         | 109-117              |
| Landwirtschaftszone, -gebiete                      | 6                       | 10,20,38,42          |
| Lärmschutz                                         | 6                       | 53,70,77             |
| Lastenbereinigung                                  |                         | 114                  |
| Laubengänge                                        | 16                      | 61                   |
| Lehmgruben                                         |                         | 95                   |
| Lichtquelle (grelle)                               |                         | 70,78                |
| Lichtreklame                                       |                         | 70,78,94             |
| Lichtschächte                                      |                         | 53                   |
| Liftanlage, -schächte                              | 17                      | 61                   |
| Luftreinhaltung                                    |                         |                      |

|                                           | Baureglement<br>Artikel | Baugesetz<br>Artikel  |
|-------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>M</b>                                  |                         |                       |
| Mehrausnützung                            |                         | 27,55                 |
| Mehrhöhenzuschlag                         |                         | 66                    |
| Mehrlängenzuschlag                        |                         | 65                    |
| Meldepflicht (Baukontrolle)               | 24                      |                       |
| Mindestmasse (Raumgrössen)                | 21                      |                       |
| Mischung Nutzungsarten                    |                         | 28                    |
| Missstände, Behebung                      |                         | 129-132               |
| Motorfahrzeugabstellflächen               | 18                      | 42,51,72,78           |
| Motorfahrzeuge, ausgediente               |                         | 78,96                 |
| <b>N</b>                                  |                         |                       |
| Naturschutz, -objekt                      |                         | 5,15,54,77,93-104     |
| Naturgefahren                             | 5                       |                       |
| Näherbaurecht                             | 15                      | 56                    |
| Nebenbauten                               | 15                      | 78                    |
| Neuverlegung (Landumlegung)               |                         | 112                   |
| Niveaupunkt                               | 14                      | 25,60                 |
| <b>O</b>                                  |                         |                       |
| Oeffentliche Bauten und Anlagen, Zone für | 6                       | 10,15,18,38,42,126    |
| Oeffentliche Einrichtungen                |                         | 76                    |
| Oeffentliche Gewässer                     | 12                      | 59                    |
| Ortsbild, Ortsbildschutz                  | 8                       | 15,77,93-95,98-104    |
| Ortsplanung                               |                         | 4-34                  |
| <b>P</b>                                  |                         |                       |
| Parkplätze                                | 18                      |                       |
| Parzellierung (Landumlegung)              |                         | 112                   |
| Pflichten:                                |                         |                       |
| - Baugesuch                               |                         | 78                    |
| - Meldepflicht                            | 24                      |                       |
| Plangenehmigungsverfahren                 |                         | 29-34                 |
| Planung:                                  |                         |                       |
| - Ortsplanung                             |                         | 4-34                  |
| - Regionalplanung                         |                         | 35-40                 |
| - Kantonale Planung                       |                         | 41-45                 |
| Planungsamt, kantonales                   |                         | 45                    |
| Planungsmittel                            |                         | 6                     |
| Planungsrecht                             |                         | 4-48                  |
| Provisorische Baute                       |                         | 78                    |
| Publikation (Auflageverfahren)            |                         | 82                    |
| <b>R</b>                                  |                         |                       |
| Rauch                                     |                         | 70                    |
| Raumgrösse, -höhe                         | 21                      |                       |
| Rechtsschutz, -mittel                     |                         | 30,33,108,117,122-128 |
| Referendum (Ortsplanung)                  |                         | 30                    |
| Regelbauweise                             | 6                       | 9,77                  |



|                                              | Baureglement<br>Artikel | Baugesetz<br>Artikel |
|----------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Regionalplanung                              |                         | 35-40                |
| Reklameanlagen                               |                         | 78,94                |
| Rekurs (Ortsplanung)                         |                         | 30                   |
| Revers (Grundbuchanmerkungen)                |                         | 62,63                |
| Revisionen                                   |                         | 32,33                |
| Richtplan                                    | 3,4                     | 5,38,42              |
| Richtungspunkte                              |                         | 26                   |
| Russ                                         |                         | 70                   |
| <b>S</b>                                     |                         |                      |
| Schadenersatzansprüche                       |                         | 85                   |
| Schallschutz                                 |                         | 53                   |
| Schattenwurf, -diagramm                      |                         | 69                   |
| Schlafräume                                  | 21                      |                      |
| Schneeschutzvorrichtungen                    | 17                      |                      |
| Schnurgerüst                                 | 24                      |                      |
| Schrebergarten                               | 7                       |                      |
| Schutzbestimmungen für Bauarbeiten           |                         | 129                  |
| Schutzmassnahmen für Natur- und Heimatschutz |                         | 99                   |
| Schutzzonen                                  |                         | 99                   |
| Sicherheit, baupolizeiliche                  |                         | 52,129               |
| Siloanlagen                                  |                         | 78                   |
| Sistierung von Bauvorhaben (Bausperre)       |                         | 105-108              |
| Sonnenkollektoren                            | 17                      |                      |
| Spielflächen                                 | 21                      | 73-75                |
| Sportanlagen                                 | 6                       | 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               | 12                      | 23,24,56             |
| Strassennetz                                 |                         | 38,42,71             |
| Subsidiäre Regelung                          |                         | 67                   |
| <b>T</b>                                     |                         |                      |
| Tankanlagen                                  |                         | 49,78                |
| Teilung eines überbauten Grundstücks         |                         | 62                   |
| Terraingestaltung, -veränderung              | 19                      | 78,79,93,95          |
| Treppen, -häuser                             | 21                      | 61                   |
| Trinkwasser                                  |                         | 49                   |
| Trottoir- bzw. Strassenabstand               | 12                      | 23,24,56             |
| <b>U</b>                                     |                         |                      |
| Ueberbauungsplan                             | 4,9                     | 6,22,23,28-32,34     |
| Ueberbauungsziffer                           |                         | 64                   |
| Uebergangsbestimmungen, -regelung            | 27                      | 140-142              |
| Uebernahmepflicht (Impropriation)            |                         | 126                  |
| Ueberörtliche Bedeutung (Bauten und Anlagen) |                         | 69                   |
| Uebriges Gemeindegebiet                      | 6                       | 10,21                |
| Ufergehölz                                   |                         | 98                   |

|                                                                      | <b>Baureglement<br/>Artikel</b> | <b>Baugesetz<br/>Artikel</b> |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Umbauten                                                             |                                 | 78                           |
| Unterhalt baulicher Anlagen<br>(Instandstellung baufälliger Anlagen) |                                 | 52,53,129                    |
| Unterirdische Bauten                                                 | 20                              | 56                           |
| <b>V</b>                                                             |                                 |                              |
| Verantwortlichkeit                                                   |                                 | 80,84,129                    |
| Verfahren OP Auflage, Einsprache                                     |                                 | 29                           |
| Referendum, Rekurs                                                   |                                 | 30                           |
| Genehmigung                                                          |                                 | 31                           |
| Veröffentlichung der Baugesuche<br>(Anzeige- und Auflageverfahren)   |                                 | 82                           |
| Verunstaltungsverbot                                                 |                                 | 93                           |
| Verwaltungszwang                                                     |                                 | 129-132                      |
| Visiere (Bauvisiere)                                                 |                                 | 81                           |
| Vollzug des Baureglementes                                           |                                 | 28,80,84                     |
| Vorbauten                                                            | 16                              | 78                           |
| Vorbescheid (Bauermittlungsgesuch)                                   |                                 | 91,92                        |
| <b>W</b>                                                             |                                 |                              |
| Wald, Bauten im Wald (forstwirtschaftliche Bauten)                   |                                 | 20,21,58,78                  |
| Waldabstand                                                          | 12                              | 58                           |
| Wärmedämmung                                                         |                                 | 53                           |
| Wasserversorgung                                                     |                                 | 5,38,42,49,51,76             |
| Werkleitungen                                                        |                                 | 49,51,76                     |
| Widerhandlungen                                                      |                                 | 70,129-132                   |
| Wohn-Gewerbe-Zone                                                    | 6                               | 10,12,13                     |
| Wohnräume                                                            | 21                              |                              |
| Wohnwagen                                                            |                                 | 78                           |
| Wohnzonen                                                            | 6                               | 10-12,38,42                  |
| <b>Z</b>                                                             |                                 |                              |
| Zelte, Zeltplatz                                                     |                                 | 18,78                        |
| Zimmerhöhe (Raumhöhe)                                                | 21                              |                              |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen                              | 6                               | 10,18,38,42,90               |
| Zoneneinteilung                                                      | 5                               | 9-21                         |
| Zonenplan                                                            |                                 | 6,7,9,10,28-34               |
| Zonenplanänderungen                                                  |                                 | 32,33                        |
| Zufahrt                                                              | 18                              | 71,78                        |
| Zusammenbau von Grenzbauten                                          | 15                              | 136                          |
| Zuständigkeit                                                        |                                 | 8,80,84                      |
| Zuwiderhandlungen, Widerhandlungen                                   |                                 | 70,129-132                   |
| Zweckänderung                                                        |                                 | 72,77,78                     |