



# Baureglement

Ausgabe 2019

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>4</b>
Art. 1 Geltungsbereich	4
Art. 2 Zielsetzung	4
Art. 3 Zuständigkeit	4
<b>II. Planungsmittel</b>	<b>4</b>
Art. 4 Planungsmittel	4
Art. 5 Richtplan	5
<b>III. Zonenvorschriften</b>	<b>6</b>
Art. 6 Zoneneinteilung	6
Art. 7 Zonenordnung	7
Art. 8 Arbeitszonen	8
Art. 8 <sup>bis</sup> Geschossfläche	8
Art. 9 Kernzonen	8
Art. 10 Kernzone Ka	8
Art. 11 Kurzzone	9
Art. 12 Grünzone	9
Art. 12 <sup>bis</sup> Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Furt	9
Art. 13 Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	9
Art. 14 Landwirtschaftszone	9
Art. 14 <sup>bis</sup> Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung	9
Art. 14 <sup>ter</sup> Intensivlandwirtschaftszone Pflanzenbau	10
Art. 15 Übriges Gemeindegebiet	10
<b>IV. Überbauungsvorschriften</b>	<b>11</b>
Art. 16 Gesamtüberbauung, Mehrausnutzung	11
Art. 17 Offene und geschlossene Bauweise	11
Art. 18 Grosser und kleiner Grenzabstand	12
Art. 19 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag	13
Art. 20 Gebäudehöhe, Firsthöhe	14
Art. 21 Berechnung der Geschosszahl	15
Art. 22 Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern	15
Art. 23 Anbauten, Nebenbauten	16
Art. 24 Vorbauten	17
Art. 25 Dachgestaltung	18
Art. 26 Bauten unter Terrain	19
Art. 27 Terrainveränderungen	20
Art. 28 Bauten und Anlagen im Berggebiet	20
<b>V. Bau- und Hygienevorschriften</b>	<b>22</b>
Art. 29 Mindestmasse	22

	Seite
Art. 30 Weitere Bauanforderungen	22
Art. 30 <sup>bis</sup> Kinderspielplätze	23
Art. 31 Schneefangvorrichtungen	23
<b>VI. Erschliessungsvorschriften</b>	<b>24</b>
Art. 32 Garage- und Hofzufahrten	24
Art. 33 Abstellflächen für Motorfahrzeuge	25
<b>VII. Bestimmungen über Bauvorgang und Baukontrolle</b>	<b>26</b>
Art. 34 Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten	26
Art. 35 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	26
Art. 36 Bezug der Bauten	27
Art. 37 Baukontrolle	27
<b>VIII. Verfahrensvorschriften</b>	<b>28</b>
Art. 38 Bewilligungspflicht	28
Art. 39 Form des Baugesuches	28
Art. 40 Überbauungs- und Gestaltungsplanpflicht	29
Art. 41 Gebühren und Beiträge	29
<b>IX. Schlussbestimmungen</b>	<b>30</b>
Art. 42 Inkraftsetzung, Aufhebung bisherigen Rechts, Übergangsregelung	30
<b>Öffentliche Auflage</b>	<b>31</b>
<b>Fakultatives Referendum</b>	<b>31</b>
<b>Genehmigung</b>	<b>32</b>
<b>Anhang zum Baureglement</b>	<b>33</b>
Art. 7 Zonenordnung	33

# Baureglement

Der Gemeinderat Vilters-Wangs<sup>1</sup> erlässt gemäss Art. 2 und 7 des Baugesetzes (sGS 731.1), Art. 102 des Strassengesetzes (sGS 732.1) sowie gestützt auf Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes (sGS 151.2) folgendes Baureglement:

## I. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das gesamte Gebiet der politischen Gemeinde Vilters-Wangs.

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

### Art. 2 Zielsetzung

Das Baureglement bezweckt:

- eine zweckmässige und ansprechende Ortsgestaltung;
- einen sinnvollen Heimat- und Landschaftsschutz;
- die Schaffung hygienisch einwandfreier Wohnungen und Arbeitsplätze;
- eine ökonomische Verwendung öffentlicher Mittel, insbesondere bei der Erschliessung von Baugebieten.

### Art. 3 Zuständigkeit

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

## II. Planungsmittel

### Art. 4 Planungsmittel

Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen, nebst dem Baureglement, die folgenden Planungsmittel:

- a) Richtplan
- b) Zonenplan
- c) Überbauungspläne
- d) Gestaltungspläne
- e) Schutzverordnungen
- f) Plan Übersicht über den Stand der Erschliessung
- g) Abbaupläne

Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungs- und Abbaupläne, Schutzverordnungen und Baureglement sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen für das Grundeigentum verbindlich. Der Richtplan ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

---

<sup>1</sup> Namensänderung gemäss Beschluss vom 28.03.1996

Die vom Gemeinderat genehmigten Planungsmittel können unentgeltlich im Original auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

#### **Art. 5 Richtplan**

Der Richtplan bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche und landschaftliche Entwicklung.

Der Richtplan oder die Teilrichtpläne enthalten:

- die für die Besiedlung vorgesehenen Gebiete
- Angaben über die notwendigen öffentlichen Bauten und Anlagen
- die wichtigsten Eignungskategorien der Landwirtschaft
- die zu schützenden Landschaften sowie Natur- und Kulturobjekte
- die für die Erholung vorgesehenen Gebiete und Anlagen
- die generellen Linienführungen der öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen sowie Rad- und Fusswege
- die wichtigsten Angaben für die Energie- und Wasserversorgung sowie der Entsorgung.

Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während dreissig Tagen öffentlich bekanntgemacht. 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.

### III. Zonenvorschriften

#### Art. 6 Zoneneinteilung<sup>2</sup>

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- WEa	Wohnzone	1 Vollgeschoss
- WEb	Wohnzone	2 Vollgeschosse
- W2	Wohnzone	2 Vollgeschosse
- W3	Wohnzone	3 Vollgeschosse
- WG2	Wohn-Gewerbe-Zone	2 Vollgeschosse
- WG3	Wohn-Gewerbe-Zone	3 Vollgeschosse
- A13.0	Arbeitszone <sup>3</sup>	
- A16.0	Arbeitszone <sup>4</sup>	
- K	Kernzone	3 Vollgeschosse
- Ka	Kernzone a	2 Vollgeschosse
- KUR II	Kurzzone II	
- KUR III	Kurzzone III	
- KUR a	Kurzzone a	2 Vollgeschosse
- G	Grünzone	
- Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
- SKI	Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	
- L	Landwirtschaftszone	
- IL-T	Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung <sup>5</sup>	
- IL-P	Intensivlandwirtschaftszone Pflanzenbau <sup>6</sup>	
- üG	Übriges Gemeindegebiet	

---

<sup>2</sup> Fassung gemäss Änderung vom 17.09.2001

<sup>3</sup> Fassung gemäss 4. Nachtrag vom 29.01.2019

<sup>4</sup> Fassung gemäss 4. Nachtrag vom 29.01.2019

<sup>5</sup> Fassung gemäss 2. Nachtrag vom 09.03.2004

<sup>6</sup> Fassung gemäss 2. Nachtrag vom 09.03.2004

Art. 7 Zonenordnung<sup>7</sup>

Zone	max. Voll- geschoss- zahl	Ausbau		AZ	max. Gebäude- höhe	max. Firsthöhe	Grenzabstand		max. Gebäude- länge	Mehrfach- zuschlag (Art. 19)	Empfindlich- keitsstufe <sup>4</sup>
		UG	DG				klein	gross			
WEa <sup>2)</sup>	1	ja	ja	0.36	5.50 m	8.50 m	4.00 m	8.00 m	20.00 m	nein	II
WEb <sup>1)2)</sup>	2	ja	ja	0.40	7.00 m	9.50 m	4.00 m	8.00 m	20.00 m	nein	II
W2 <sup>2)</sup>	2	ja	ja	0.50	8.00 m	11.00 m	4.00 m	8.00 m	30.00 m	ja	II
W3	3	ja	ja	0.65	10.50 m	13.50 m	5.00 m	10.00 m	40.00 m	ja	II
WG2	2	*	ja	0.50 0.60	8.00 m	11.00 m	5.00 m	8.00 m 5.00 m	30.00 m	ja	III
WG3 <sup>2)</sup>	3	*	ja	0.65 0.75	10.50 m	13.50 m	6.00 m	10.00 m 6.00 m	40.00 m	ja	III
<del>Gewerbe-Industrie-Zone</del>	<del>3</del>	<del>ja</del>	<del>ja</del>	<del>0.65</del>	<del>13.00 m (16.00 m)</del>	<del>13.00 m (16.00 m)</del>	<del>6.00 m</del>	<del>6.00 m</del>	<del>6.00 m</del>	<del>nein</del>	<del>III</del>
K	3	ja	ja	-	9.50 m	12.50 m	4.00 m	4.00 m	50.00 m	nein	III
K <sup>2)3)</sup>	2	ja	ja	0.50	8.00 m	11.00 m	4.00 m	4.00 m	30.00 m	nein	III
KUR II	-	ja	ja	-	8.00 m	11.00 m	4.00 m	4.00 m	30.00 m	ja	II
KUR III	-	ja	ja	-	10.00 m	13.50 m	6.00 m	12.00 m	35.00 m	ja	III
KUR a	2	ja	ja	-	8.00 m	11.00 m	4.00 m	4.00 m	24.00 m	ja	II
OE <sup>2)</sup>							4.00 m	4.00 m		nein	II/III
L						siehe Art. 14 BauR					III
<sup>2)</sup> IL-T						siehe Art. 14bis BauR					III
<sup>2)</sup> IL-P						siehe Art. 14ter BauR					III
ÜG						siehe Art. 15 BauR					III
G <sup>2)</sup>						siehe Art. 12 BauR					II
SKI						siehe Art. 13 BauR					

<sup>7</sup> Fassung gemäss Änderung vom 16.04.2016

<sup>8</sup> Fassung gemäss 4. Nachtrag vom 29.01.2019, siehe Anhang des Baureglements

<sup>2)</sup> Fassung gemäss 2. Nachtrag vom 09.03.2004

1) Im Berggebiet über 600m beträgt der Grenzabstand allseits 4 m  
2) Schutzverordnung (Ortsblutschutz) beachten  
3) Regelbauvorschriften gelten nur für noch unüberbaute Gebiete  
4) Abweichende Empfindlichkeitsstufen sind im Zonenplan bezeichnet

~~Ausbau nur zur gewerblichen Zone~~

### **Art. 8 Arbeitszonen<sup>9</sup>**

Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und soweit sie betrieblich nötig sind dürfen pro Betrieb gesamthaft maximal 250 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche nach Art. 8<sup>bis</sup> dieses Reglements ausmachen.

Technisch bedingte Aufbauten dürfen die erlaubte Gesamthöhe überschreiten, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

Gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und anderen Zonen ist ein angemessener Streifen als Grünfläche zu gestalten respektive zu bepflanzen. Bauten mit einer Gebäudelänge von über 50 m sind zudem baulich oder gestalterisch zu gliedern.

### **Art. 8<sup>bis</sup> Geschossfläche<sup>10</sup>**

Als Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (wie Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte.

Ausserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegende Flächen (wie Treppenhäuser, Verkehrsflächen, Lifte, Terrassen, offene und verglaste unbeheizte Balkone und Loggien, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

### **Art. 9 Kernzonen**

Die Kernzonen umfassen die Kerngebiete der Dörfer Vilters und Wangs. Zulässige Bauten und Anlagen haben sich gut in das Ortsbild einzufügen. Hauptbauten sind mit einem Schrägdach zu versehen, das eine Dachneigung von wenigstens 30° aufweist. Es ist auf die herkömmliche Bauweise Rücksicht zu nehmen.

Die zulässige Gebäudetiefe darf im ersten Vollgeschoss maximal 20 m, darüber höchstens 15 m betragen.

Werden Bauten über Grundstücksgrenzen hinweg zu einer Häuserreihe zusammengebaut, so kann diese etappenweise erstellt werden, wenn nachbarrechtlich eine gegenseitige Übereinstimmung nachgewiesen wird und die feuer- und gesundheitspolizeilichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Hinsichtlich der Abstellplätze für Motorfahrzeuge kann der Gemeinderat in besonderen Fällen von Art. 33 BauR abweichende Regelungen treffen.

### **Art. 10 Kernzone Ka**

Die Kernzone a umfasst den bestehenden Ortsteil an der Neuwangserstrasse. Für die erlaubte Nutzung gelten die Vorschriften der Kernzone.

In der Kernzone a sind keine Dacheinschnitte erlaubt.

---

<sup>9</sup> Fassung gemäss 4. Nachtrag vom 29.01.2019

<sup>10</sup> Fassung gemäss 4. Nachtrag vom 29.01.2019

Im Weiteren gelten in der Kernzone a die Bestimmungen zur Schutzverordnung, insbesondere Art. 5 (Ortsbilder).

#### **Art. 11 Kurzzone<sup>11</sup>**

Das Dach- und Untergeschoss darf im Rahmen der Vorschriften über die Dachaufbauten und -einschnitte sowie der wohngyienischen und feuerpolizeilichen Vorschriften voll ausgebaut werden.

#### **Art. 12 Grünzone<sup>12</sup>**

Die Grünzonen werden unterteilt in:

- GF Freihaltezonen zur Gliederung des Siedlungsgebietes im Sinne von Art. 17 Abs. 1 lit. a BauG;
- GE Erholungszonen zur Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. b BauG;
- GN Schutzzonen zur Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 17 Abs. 1 lit. c BauG in Verbindung mit Art. 98 BauG.

Die gemäss Art. 17 Abs. 2 BauG zugelassenen Bauten und Anlagen haben sich gut in die Grünzonen einzufügen. Für Bauten mit weniger als 30 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche gilt ein minimaler Grenzabstand von 2.50 m. Grössere Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Überbauungsplanes zulässig.

#### **Art. 12<sup>bis</sup> Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Furt**

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Furt (Bereich überlagert mit Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände) sind unterirdische, von der Allgemeinheit benutzbare Räume (wie Hallenbad, Sauna, Kino, Verbindungsgänge) zulässig.

Technisch bedingte Aufbauten, die über Terrain reichen müssen (wie Lüftungsanlagen, Kontrollöffnungen), sind auf ein Minimum zu beschränken, zusammenzufassen und so anzuordnen, dass sie den Skibetrieb auf der Piste nicht beeinträchtigen.

#### **Art. 13 Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände**

Dieses Gelände ist von allen skisportbehindernden Bauten und Anlagen freizuhalten.

#### **Art. 14 Landwirtschaftszone**

Zulässige Bauten haben einen Mindestgrenzabstand von 5 m einzuhalten. Wohnbauten haben sich an die Bestimmungen der W2 zu halten.

#### **Art. 14<sup>bis</sup> Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung<sup>13</sup>**

In der Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung ist nach den Bestimmungen von Art. 20 BauG eine überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängige landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist gestattet, soweit sie für die zonenkonforme Bewirtschaftung benötigt werden. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.

---

<sup>11</sup> Fassung gemäss Änderung vom 26.04.2016

<sup>12</sup> Fassung gemäss Änderung vom 17.09.2001

<sup>13</sup> Fassung gemäss 2. Nachtrag vom 09.03.2004

Zulässige Bauten und Anlagen haben einen Mindestgrenzabstand von 5.00 m einzuhalten.

Die zulässigen Gebäudeabmessungen für Bauten und Anlagen der Tierhaltung umfassen max. eine Länge von 80.00 m, eine Breite von 25.00 m, eine Gebäudehöhe von 5.50 m und eine Firsthöhe von 8.50 m.

Grössere Bauten und Anlagen für die Tierhaltung sind im Rahmen eines Überbauungsplanes zulässig.

Bauten und Anlagen haben sich so in das Landschaftsbild einzuordnen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird.

Im Baugesuch ist auch die Umgebungsgestaltung (Terraingestaltung, befestigte Plätze und Bepflanzung) verbindlich aufzuzeigen.

#### **Art. 14<sup>ter</sup> Intensivlandwirtschaftszone Pflanzenbau<sup>14</sup>**

In der Intensivlandwirtschaftszone Pflanzenbau ist nach den Bestimmungen von Art. 20 BauG eine überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängige landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist gestattet, soweit sie für die zonenkonforme Bewirtschaftung benötigt werden. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.

Zulässige Bauten und Anlagen haben einen Mindestgrenzabstand von 5.00 m einzuhalten.

Die zulässigen Gebäudeabmessungen für Bauten und Anlagen der Tierhaltung umfassen max. eine Länge von 80.00 m, eine Breite von 25.00 m, eine Gebäudehöhe von 5.50 m und eine Firsthöhe von 8.50 m.

Grössere Bauten und Anlagen für den Pflanzenbau sind im Rahmen eines Überbauungsplanes zulässig.

Bauten und Anlagen haben sich so in das Landschaftsbild einzuordnen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird.

Im Baugesuch ist auch die Umgebungsgestaltung (Terraingestaltung, befestigte Plätze und Bepflanzung) verbindlich aufzuzeigen.

#### **Art. 15 Übriges Gemeindegebiet**

Zulässige Bauten haben einen Mindestgrenzabstand von 5 m einzuhalten. Wohnbauten haben sich an die Bestimmungen der W2 zu halten.

---

<sup>14</sup> Fassung gemäss 2. Nachtrag vom 09.03.2004

## IV. Überbauungsvorschriften

### Art. 16 Gesamtüberbauung, Mehrausnutzung

Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes wird durch Überbauungs- oder Gestaltungsplan eine Mehrausnutzung von höchstens 15% gewährt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Das Überbauungsareal muss in den Wohnzonen mindestens 2'000 m<sup>2</sup> und in den übrigen Zonen mindestens 3'000 m<sup>2</sup> umfassen.
- b) Das gesamte Areal muss nach einem Projekt überbaut werden, das architektonisch und städtebaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist. Im Einzelnen müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:
  - grössere zusammenhängende und gut gestaltete Freiflächen;
  - sorgfältig durchdachte Grundrisse in Bezug auf Gestaltung, Wohnkomfort und Wohnhygiene;
  - besonders gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild;
  - rationelle Erschliessung;
  - Kinderspiel- und Ruheplätze im Ausmass von mindestens ein Viertel der anrechenbaren Wohngeschossflächen;
  - Erstellung einer Gemeinschaftsheizanlage;
  - bei Parkieranlagen mit mehr als 15 Parkplätzen sind 2/3 davon unterirdisch oder gedeckt vorzusehen; ausgenommen von dieser Bestimmung sind Parkieranlagen in der Gl.

Die Mehrausnutzung wird für ein konkret vorliegendes Projekt und nur dann gewährt, wenn die Ausführung der ganzen Überbauung mittels eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes gesichert ist.

### Art. 17 Offene und geschlossene Bauweise

Wo durch einen Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gilt in allen Zonen – ausgenommen in der Kern-\* und Arbeitszone<sup>15</sup> – die offene Bauweise. Bei offener Bauweise sind die Bauten allseitig freistehend zu erstellen.

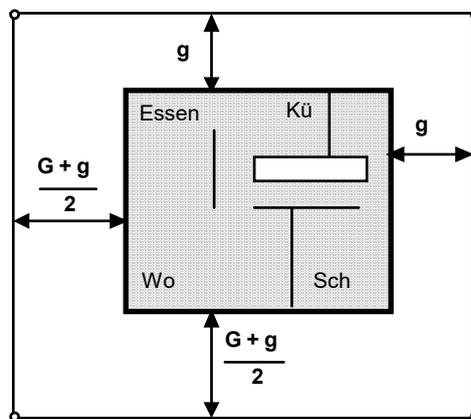
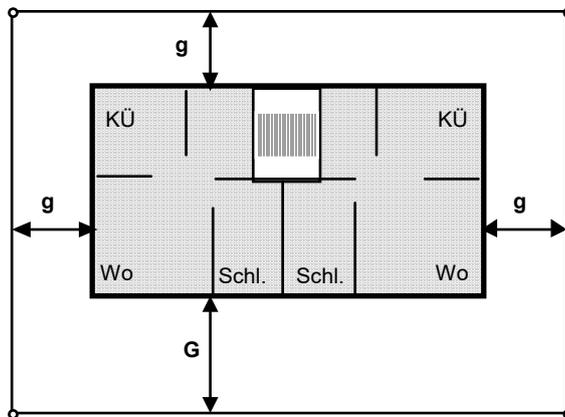
In den Gebieten mit offener Bauweise dürfen Bauten in verdichteter Bauweise zusammengebaut werden. Bauvorhaben in verdichteter Bauweise sind nach einem gesamtheitlichen Plan zu erstellen. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen über geschlossene Bauweise.

Geschlossene Bauweise erfordert den seitlichen Zusammenbau und die gleichzeitige Erstellung von Bauten und Bauteilen. Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit offener Bauweise sind die Grenz- und Gebäudeabstände der offenen Bauweise ohne Mehrlängenzuschlag einzuhalten.

\* unter Einhaltung der Gebäudelänge

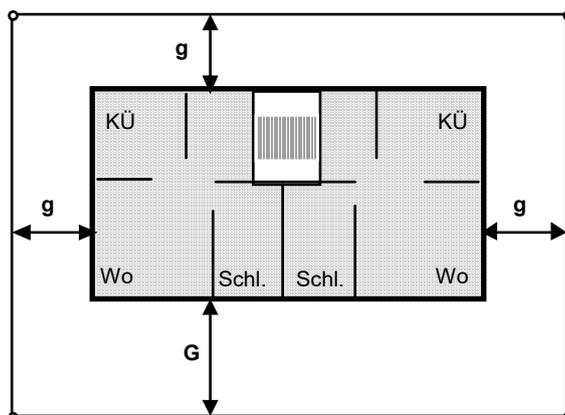
---

<sup>15</sup> Fassung gemäss 4. Nachtrag vom 29.01.2019

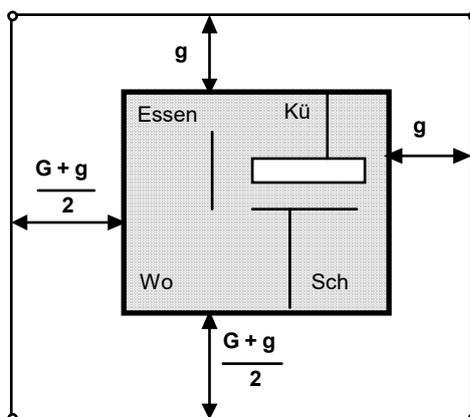


**Art. 18 Grosser und kleiner Grenzabstand**

Der grosse Grenzabstand (G) ist auf der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand (g) auf den anderen Gebäudeseiten einzuhalten.



Sind zwei gleichwertige Hauptwohnseiten vorhanden, kann die Hälfte der Summe des grossen und des kleinen Grenzabstandes vor diesen beiden Hauptwohnseiten eingehalten werden.

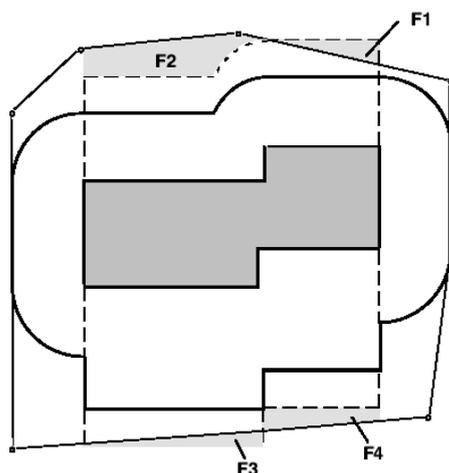


Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände. Er ist auch einzuhalten, wenn zwischen den Bauten eine öffentliche Strasse oder ein öffentlicher Weg verläuft.

**Art. 19 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag**

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Anbauten werden nicht berücksichtigt. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der grösseren Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes<sup>16</sup>.

Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudeseiten über 20 m (Hauptbauten) beträgt 1/3 der Mehrlänge. Der Mehrlängenzuschlag kommt nur für Hauptbauten zur Anwendung, d.h. Anbauten gemäss Art. 23 müssen nicht berücksichtigt werden. Für den Mehrlängenzuschlag ist der Flächenausgleich nach Art. 65 BauG gestattet.



**Flächenausgleich**

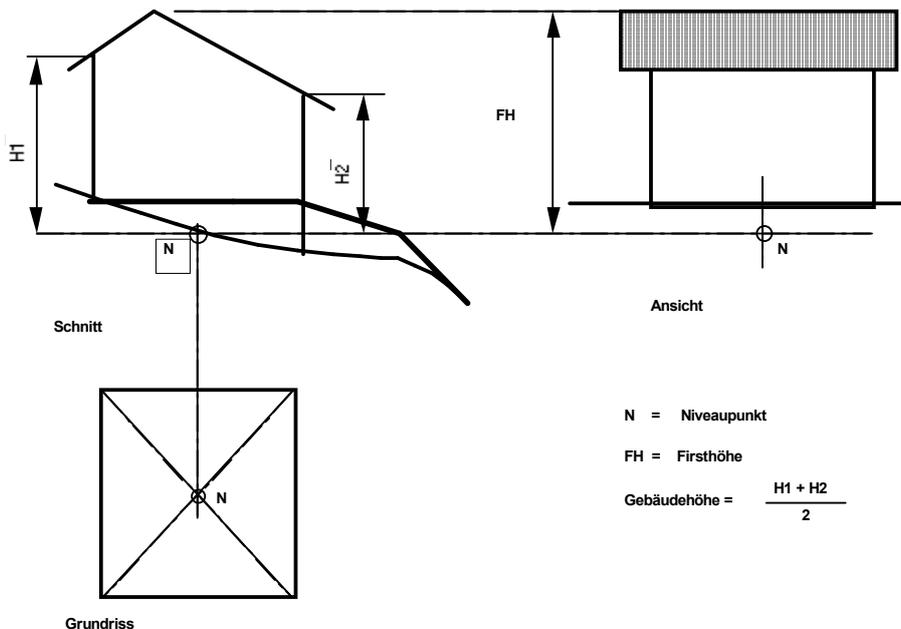
$F1 \leq F2$

$F3 \leq F4$

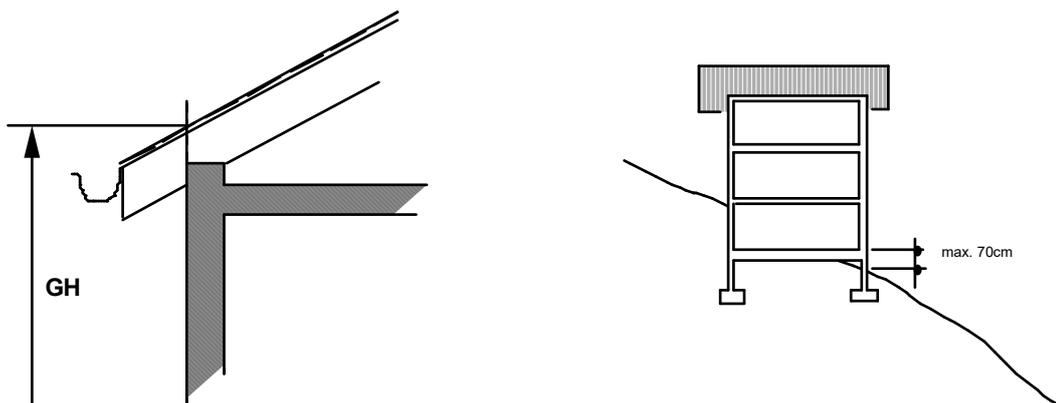
<sup>16</sup> Fassung gemäss Änderung vom 17.09.2001

**Art. 20 Gebäudehöhe, Firsthöhe**

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



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

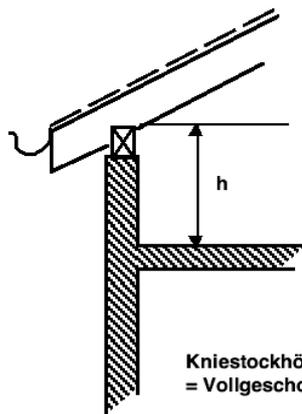


In den im Zonenplan speziell bezeichneten Hanglagen darf die Oberkante des Erdgeschosses, gemessen in der talseitigen Fassade, das gewachsene oder neugestaltete Terrain um höchstens 70 cm überschreiten<sup>17</sup>.

<sup>17</sup> Fassung gemäss Änderung vom 17.09.2001

### Art. 21 Berechnung der Geschosszahl

Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt. Als Untergeschosse zählen jene Geschosse, deren Deckenoberkante den Niveaupunkt um nicht mehr als 1.20 m überragen. Als Dachgeschoss zählt jedes Geschoss, das im Dachraum liegt und einen Kniestock (Innenmass gemäss Skizze) von höchstens 1.30 m\* aufweist oder als Attikageschoss unter einem Winkel von 45° vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss liegt.



\* siehe Verfügung des Baudepartements vom 12. Mai 1997

Kniestockhöhe  $h > 1.30$  m  
= Vollgeschoss

### Art. 22 Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern

Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten (wo keine Vermarkung besteht, gilt der Strassenrand bzw. Trottoirhinterkante als massgebende Grenze):

- Gemeindestrasse 1. Klasse: 4 m
- Gemeindestrassen 2. und 3. Klasse: 3 m
- Gemeindewege 1. bis 3. Klasse: 3 m

Bei bestehendem Trottoir reduziert sich der Mindestabstand um 1.00 m ab Trottoirhinterkante. Im Übrigen (Staatsstrassen, Bäume usw.) gelten die Vorschriften von Art. 104 ff. des Strassengesetzes.

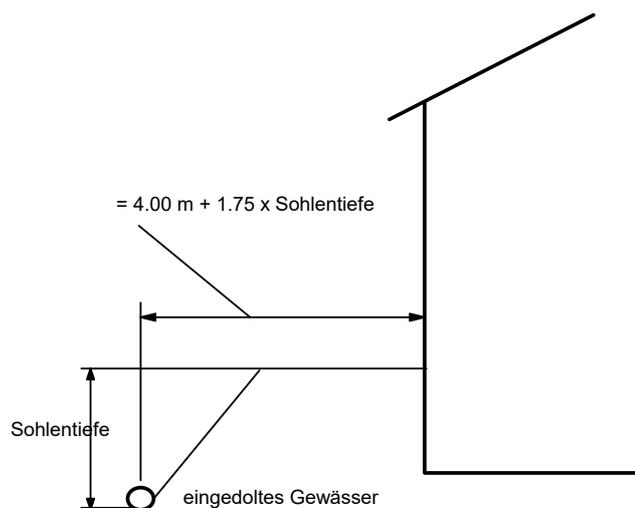
Für An- und Nebenbauten, die nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen, gilt an Gemeindewegen 1. bis 3. Klasse ein Abstand von 1.50 m<sup>18</sup>.

Wenn in Zonen-, Überbauungs- oder Gestaltungsplänen nichts anderes festgelegt ist, haben Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern den Waldabstand ab Stockgrenze gemäss Baugesetz einzuhalten.

Wenn ohne Strassen- bzw. Weganstoss der grosse Grenzabstand einzuhalten wäre, entspricht der Strassenabstand dem zonengemässen grossen Grenzabstand abzüglich Strassenbreite. Die in Absatz 1 festgelegten Mindestmasse bleiben vorbehalten.

<sup>18</sup> Fassung gemäss Änderung vom 17.09.2001

Gegenüber Bächen ist ein Abstand gemäss Art. 59 BauG einzuhalten. Gegenüber eingedolten Gewässern im nichtüberbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 4.00 m, plus 1,75 mal die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Überbauungs- und Gestaltungsplänen bzw. Gewässerausbauprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn unter Mitwirkung der kantonalen Behörden festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzungen von Art. 77 Abs. 1 und Abs. 2 BauG erfüllt sind<sup>19</sup>.

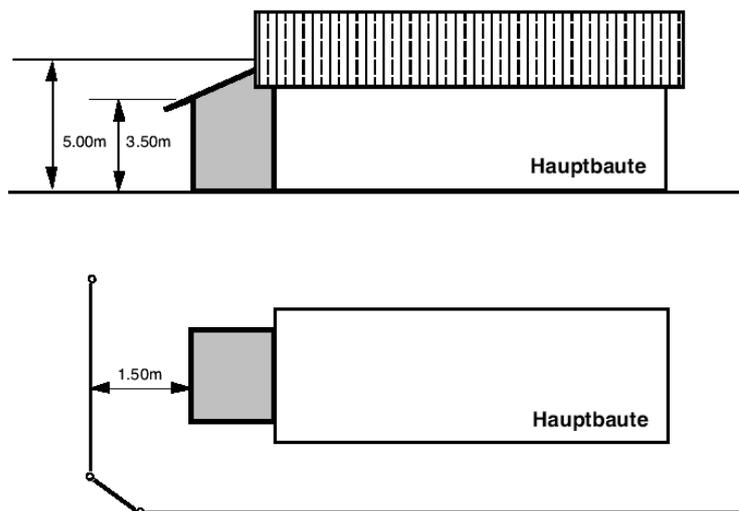


### Art. 23 Anbauten, Nebenbauten

Als Anbauten im Sinne dieses Reglementes gelten untergeordnete Bauteile an Hauptbauten, die als solche im Grundriss oder in der Fassade erkennbar sind. Sie dürfen höchstens 3.50 m Gebäude- und 5.00 m Firsthöhe aufweisen und eine Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Bei Anbauten, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht geeignet sind, gelten 50 m<sup>2</sup> als maximale Grundfläche.

Als Nebenbauten im Sinne dieses Reglementes gelten nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienende Baukörper, die mit dem Hauptgebäude baulich nicht verbunden sind. Sie dürfen höchstens 3.50 m Gebäude- und 5.00 m Firsthöhe sowie eine Gebäudegrundfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> aufweisen.

<sup>19</sup> Fassung gemäss Änderung vom 17.09.2001



An- und Nebenbauten dürfen in allen Zonen, mit einem verminderten Grenzabstand von 1.50 m erstellt werden. Für Nebenbauten kann der Gebäudeabstand gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück bis auf 3.00 m reduziert werden, wenn sich auf den entsprechenden Fassadenabschnitten keine nach Art. 29 BauR erforderlichen Fensterflächen befinden.

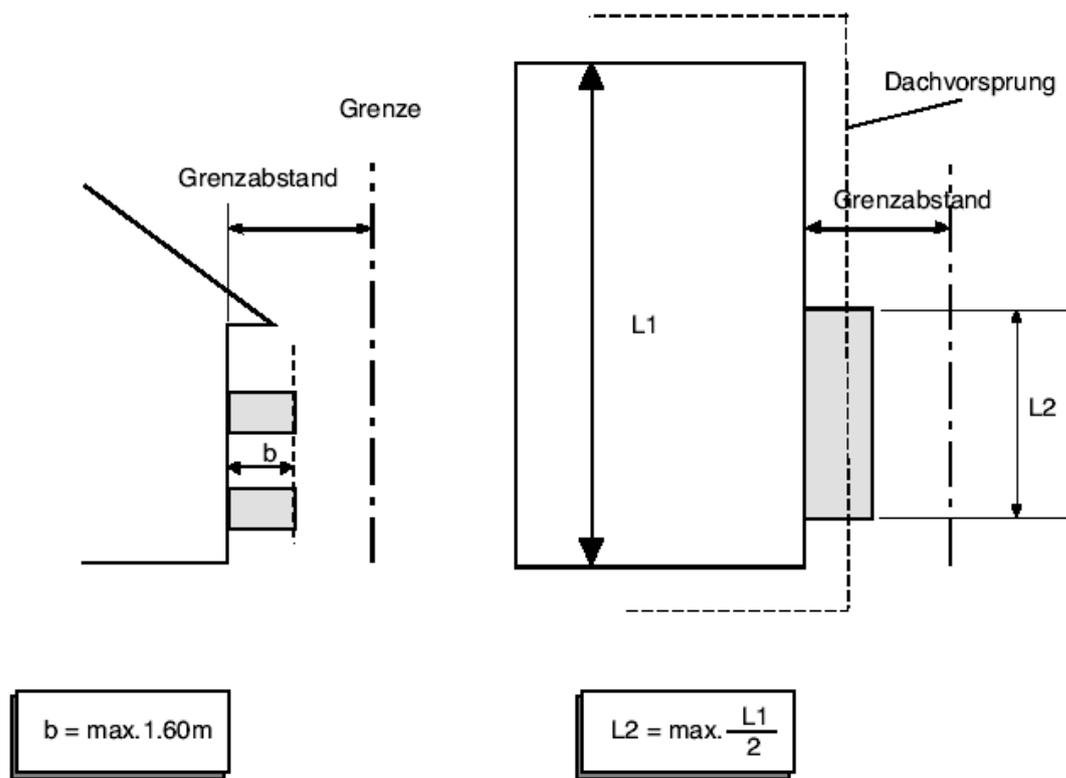
An- und Nebenbauten können mit Bewilligung des Gemeinderates und mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn frei an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden. Erfolgt der Zusammenbau nicht gleichzeitig, hat der später Bauende das Recht, ohne besondere Zustimmung des Nachbarn eine Baute gleicher Dimension und Erscheinungsform an die Nachbarbaute anzubauen. Vorbehalten bleibt Art. 19 BauR. Werden mehrere An- oder Nebenbauten an der Grenze zusammengebaut, dürfen sie in ihrer Gesamtheit eine Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Anbauten sind im grossen Grenzabstand nicht gestattet. Ausgenommen bleiben gedeckte Sitzplätze und Wintergärten, welche im Grenzabstandsbereich allseitig offen und/oder verglast sind, einen Grenzabstand von 3.00 einhalten und 20 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als Grundfläche nicht überschreiten. Die mögliche Ausdehnung einer Anbaute gemäss Art. 23 BauR darf nicht überschritten werden<sup>20</sup>.

#### **Art. 24 Vorbauten**

Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade in den Luftraum hineinragen, wie Balkone, Erker, Vortreppen, Dachvorsprünge und Vordächer. Sie dürfen bei Hauptbauten höchstens 1.60 m, bei An- und Nebenbauten höchstens 1.00 m in den Grenz- bzw. 1.00 m über die Strassenbaulinie oder in den Strassenabstand hineinragen. Dachvorsprünge dürfen auf der ganzen, andere Vorbauten höchstens auf der Hälfte der Fassade in den Grenz- bzw. Strassenabstand hineinragen.

<sup>20</sup> Fassung gemäss Änderung vom 17.09.2001



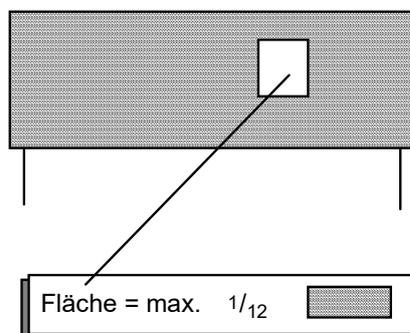
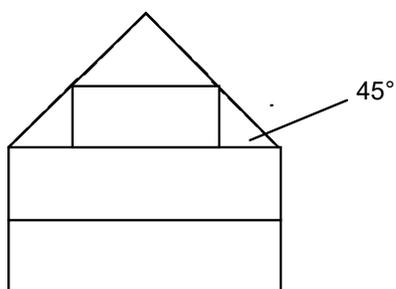
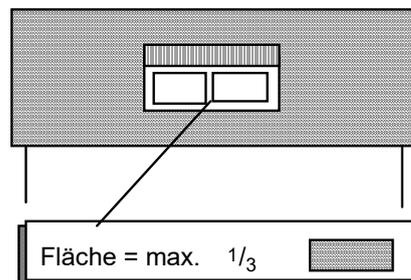
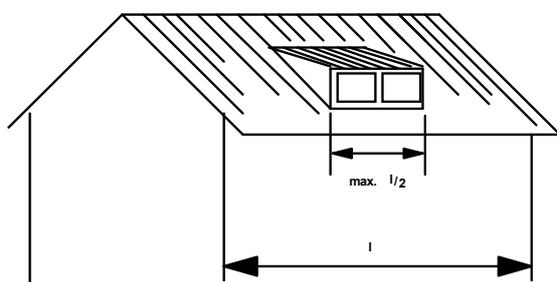
Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2.00 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen. Beim späteren Bau einer Vorbaute gleicher Dimension und Erscheinungsform ist keine Zustimmung des erstbauenden Nachbarn mehr erforderlich.

#### **Art. 25 Dachgestaltung<sup>21</sup>**

Im Ortsbildschutzgebiet sind Flachdächer bei Hauptbauten nicht zulässig. Bei An- und Nebenbauten sind Flachdächer im Ortsbildschutzgebiet zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten. Dachaufbauten, -einschnitte und -flächenfenster dürfen zusammen höchstens die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und einen Drittel der jeweiligen Dachfläche in der Ansicht nicht überschreiten. Bei Flachdachbauten sind Dachaufbauten innerhalb der normalen Geschosshöhe und einem vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut ansteigenden Neigungswinkel von 45° gestattet.

<sup>21</sup> Fassung gemäss Änderung vom 26.04.2016



Technisch notwendige Bauteile wie Ventilationszüge, Liftaufbauten oder Antennenanlagen dürfen unabhängig von den Vorschriften über die Dachaufbauten erstellt werden. Kamine sind nach den technischen Vorschriften zu erstellen. Solche Bauteile sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht zu entziehen.

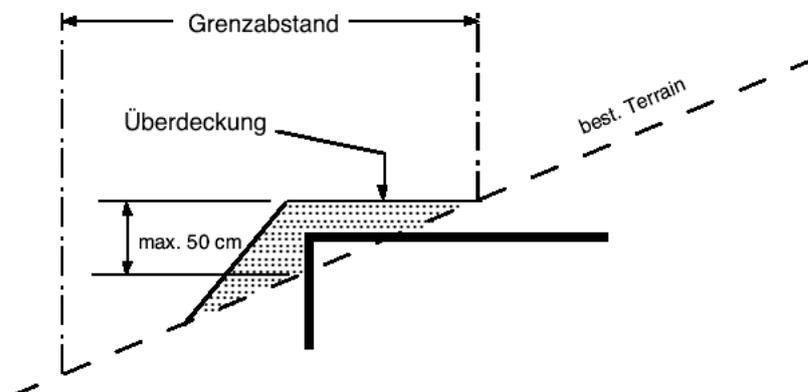
Sonnenkollektoren und liegende Dachfenster sind zulässig, wenn sie sich in die Baute oder Umgebung einfügen. Die Fenster- und Kollektoreinfassungen sind im Kupferton oder im Farbton der Dacheindeckung auszuführen. Liegende Dachfenster dürfen gesamthaft höchstens  $1/12$  der jeweiligen Dachfläche ausmachen.

Bei An- und Nebenbauten sind Dachaufbauten und -einschnitte nicht zulässig.

#### **Art. 26 Bauten unter Terrain**

Unterirdische Bauten sind von den Grenzabstandsvorschriften befreit, wenn sie im Grenzabstandsbereich (ordentlicher kleiner Grenzabstand) das gewachsene Terrain inkl. Überdeckung an keiner Stelle um mehr als 50 cm überragen und überdeckt sind.

Für unterirdische Bauten gilt gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Baulinie oder der Strassenabstand gemäss Baureglement.

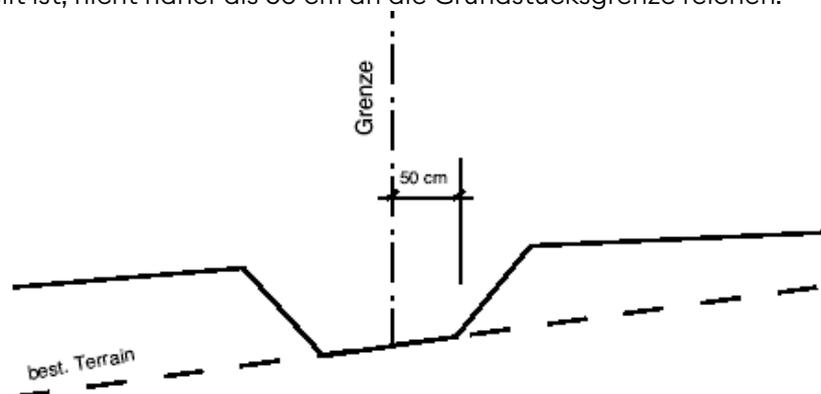


### Art. 27 Terrainveränderungen

Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe nicht mehr als 1.00 m beträgt. Wenn keine Beeinträchtigung der baulichen oder landschaftlichen Umgebung zu befürchten ist, gestattet der Gemeinderat für Garagezufahrten oder Kellereingänge tiefere Abgrabungen, sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten.

Auffüllungen und Aufschüttungen dürfen nicht verunstaltend wirken.

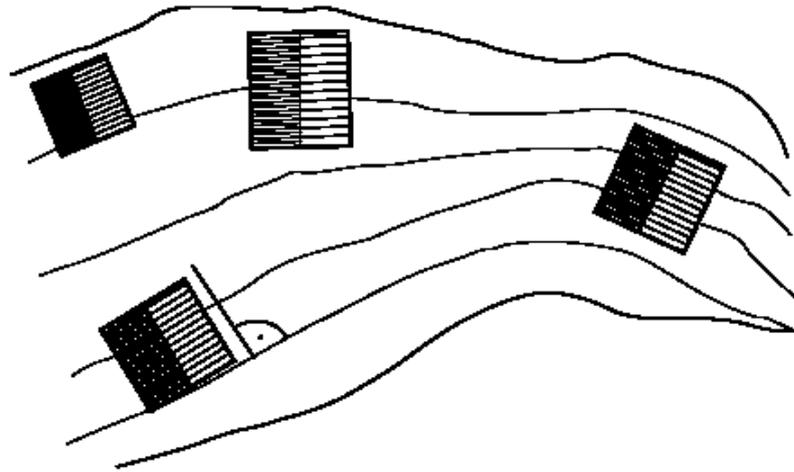
Aufschüttungen dürfen zur Wahrung der baupolizeilichen Sicherheit, sofern dies nicht anderweitig sichergestellt ist, nicht näher als 50 cm an die Grundstücksgrenze reichen.



### Art. 28 Bauten und Anlagen im Berggebiet<sup>22</sup>

An sämtliche Bauten und Anlagen im Berggebiet (über 600 m ü. M.) sind an die Gestaltung und ihre Stellung im Gelände bezüglich der Einpassung in die Landschaft erhöhte Anforderungen gestellt. Es sind bei Hauptbauten nur geeignete Dächer mit einer Neigung zwischen 18° und 35° zulässig. Ihr Eindeckungsmaterial ist in dunklen Farbtönen zu halten; die Umfassungswände sind farblich unauffällig in die Landschaft einzufügen. Die Firstrichtung der Hauptbauten hat annähernd senkrecht zu den Höhenkurven zu verlaufen.

<sup>22</sup> Fassung gemäss Änderung vom 26.04.2016



Reklameeinrichtungen und störende Beleuchtungen mit einer Fernwirkung sind unzulässig.

Beim Um- und Ausbau bestehender Maiensässbauten sind die charakteristischen Gestaltungselemente wie Gebäudestellung, -proportionen, Dachneigung, Fenster- und Türöffnungen zu erhalten. Es sind die für die jeweilige Gegend typischen Materialien zu verwenden.

## V. Bau- und Hygienevorschriften

### Art. 29 Mindestmasse

Die Mindestmasse betragen:

- a) Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:
  - Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m
  - Einstell- u. Kellerräume mindestens 2.20 mBei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über wenigstens 8 m<sup>2</sup> pro Raum, einzuhalten.
- b) Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen mindestens 10 m<sup>2</sup>.
- c) Mindest-Nettowohnfläche für Wohnungen ohne Treppenhausanteile:
  - für 3-Zimmer-Wohnungen 70 m<sup>2</sup>
  - für 4-Zimmer-Wohnungen 85 m<sup>2</sup>
  - für 5-Zimmer-Wohnungen 105 m<sup>2</sup>
  - für jedes weitere Zimmer 10 m<sup>2</sup> mehr
- d) Mindesttiefe von Balkonen für Aufenthaltszwecke in Mehrfamilienhäusern: 1.60 m<sup>23</sup>.
- e) Lichtmass der Fensterflächen von nicht gewerblichen Aufenthaltsräumen: mindestens ein Zehntel der Bodenfläche.
- f) Treppen in Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen müssen eine lichte Breite zwischen den Handläufen von 0.90 m aufweisen, in Gebäuden mit mehr Vollgeschossen eine solche von mindestens 1.20 m.
- g) Haustüren von Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen müssen eine lichte Breite von 0.90 m aufweisen, von Gebäuden mit mehr Vollgeschossen eine solche von mindestens 1.10 m.

### Art. 30 Weitere Bauanforderungen<sup>24</sup>

Höchstens die Hälfte der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung darf gegen Norden orientiert sein.

Bezüglich Luft- und Trittschall- sowie Wärmeisolation in Wohnhäusern gelten die Lärmschutzverordnung bzw. das Energiegesetz.

Selbständige Wohneinheiten im Untergeschoss sind unzulässig. An Hanglagen werden sie zugelassen, wenn die Belange der Wohnhygiene erfüllt sind.

Öffentliche Bauten sind behindertengerecht zu bauen (SN 521 500).

---

<sup>23</sup> Fassung gemäss Änderung vom 17.09.2001

<sup>24</sup> Fassung gemäss Änderung vom 26.04.2016

Jede Wohnung sowie separate Werkstätten, Läden usw. müssen einen eigenen Abort aufweisen. In 4-Zimmer-Wohnungen sowie grösseren Wohnungen ist ein Abort getrennt vom Badezimmer einzurichten.

In Einstellhallen für Motorfahrzeuge ist eine hinreichende allenfalls künstliche Entlüftung zu gewährleisten. Bei geschlossenen Einstellhallen mit mehr als 10 Abstellplätzen muss eine künstliche Entlüftung eingebaut werden, die den Bestimmungen der Luftreinhalteverordnung entspricht.

Bei Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges Abstellräume für Kinderwagen, Velos und Mofas im Ausmass von wenigstens 5% der anrechenbaren Wohngeschossfläche vorzusehen.

Zu jeder Wohnung sind Abstellräume im Ausmass von 9% der anrechenbaren Wohnfläche vorzusehen. Davon müssen sich ab 3 Zimmer-Wohnungen mindestens 2 m<sup>2</sup> auf der gleichen Geschossebene wie die dazugehörige Wohnung befinden. Sie müssen eine gute Zugänglichkeit aufweisen. Für Wohnungen mit Cheminée, Kachelofen oder anderen Holzfeuerungsanlagen sind zudem geeignete Räumlichkeiten zur Lagerung von Holz vorzusehen.

#### **Art. 30<sup>bis</sup> Kinderspielplätze<sup>25</sup>**

Wo gemäss Art. 73 BauG Kinderspielplätze erforderlich sind, hat deren Fläche mindestens 15% der anrechenbaren Wohngeschossfläche zu betragen.

Ersatzabgaben im Sinne von Art. 74 BauG betragen Fr. 100.-- pro m<sup>2</sup> nicht erstellte Spielplatzfläche. Die Ersatzabgaben sind zweckgebunden für die Erstellung und / oder den Unterhalt öffentlicher Kinderspielplätze zu verwenden.

#### **Art. 31 Schneefangvorrichtungen**

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

- bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern von 25° Neigung an;
- bei Metaldächern von 5° Neigung an.

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

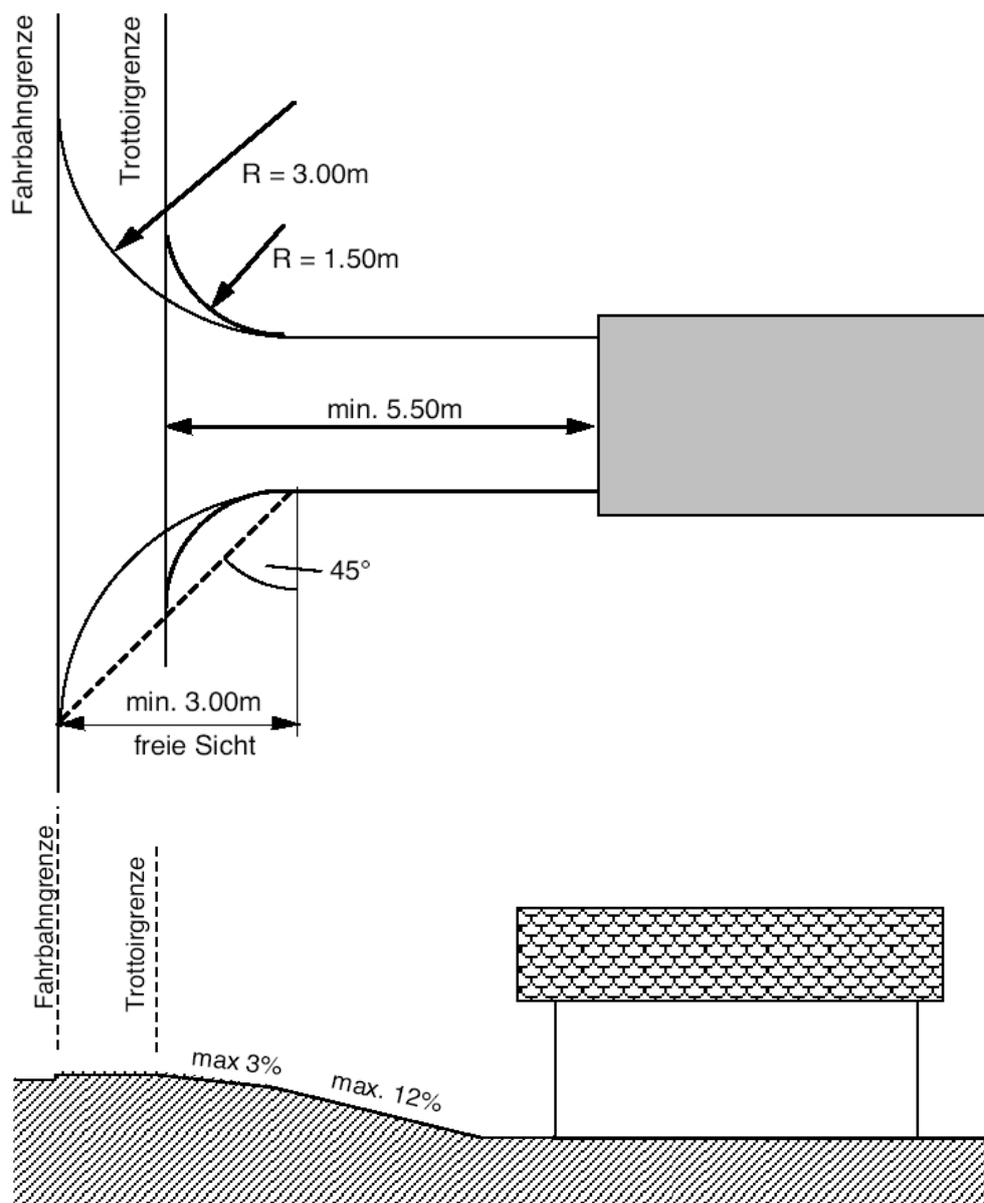
---

<sup>25</sup> Fassung gemäss Änderung vom 26.04.2016

## VI. Erschliessungsvorschriften

### Art. 32 Garage- und Hofzufahrten

Garage- und Hofzufahrten dürfen höchstens 12 Prozent Gefälle aufweisen. Sie dürfen von der Fahrbahngrenze aus auf einer Länge von 3.00 m und von der Trottoirgrenze aus auf einer Länge von wenigstens 1.00 m höchstens 3 Prozent Gefälle aufweisen. Die freie Sicht auf die Strasse muss wenigstens 3.00 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° gewährleistet sein. Ausfahrten, die auf Strassen einmünden, sind zudem beidseitig mit Radien von mindestens 3.00 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, genügt ein Radius von mindestens 1.50 m.



Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Tiefe anzulegen. Für Lastwagen- oder gewerbliche Garagen muss dieser Vorplatz mindestens 10.00 m tief sein.

Bei Parkieranlagen mit mehr als 3 Parkplätzen hat die Erschliessung über eine gemeinsame Zu- und/oder Wegfahrt zu erfolgen. Der Gemeinderat kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

### **Art. 33 Abstellflächen für Motorfahrzeuge**

Es ist ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge zu erstellen je:

- 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Wohngeschossfläche, mindestens aber je Wohnung
- 30 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Läden
- 40 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe
- zwei Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Betrieben.

Bruchteile über 30 Prozent sind aufzurunden. Bei den übrigen Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze, wobei er sich an den Normen des VSS orientiert.

Bei Mehrfamilienhäusern ist je fünf Wohnungen ein reservierter Besucherparkplatz zusätzlich bereitzustellen und als solcher zu bezeichnen.

Zufahrten und Garagevorplätze zählen, ausgenommen bei Ein- und Zweifamilienhäusern nicht als Abstellfläche für Motorfahrzeuge.

Bei Parkieranlagen mit mehr als 15 Parkplätzen sind 2/3 davon unterirdisch oder gedeckt vorzusehen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Parkieranlagen in der Arbeitszone<sup>26</sup>.

Parkplatzoberflächen sind möglichst mit durchlässigen Materialien zu erstellen. Im Übrigen wird auf das Kanalisationsreglement verwiesen.

Sofern gemäss Art. 72ter des kantonalen Baugesetzes Ersatzabgaben zu leisten sind, betragen diese:

- Fr. 5'000.-- in den ein- bis zweigeschossigen Wohn-, Wohn-Gewerbe-Zonen und Arbeitszonen<sup>27</sup> sowie in den Kurzonen,
- Fr. 7'000.-- in den übrigen Bauzonen.

---

<sup>26</sup> Fassung gemäss 4. Nachtrag vom 29.01.2019

<sup>27</sup> Fassung gemäss 4. Nachtrag vom 29.01.2019

## **VII. Bestimmungen über Bauvorgang und Baukontrolle**

### **Art. 34 Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten**

Beim Ausführen von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und der Strassen- und Trottoirbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.

Der Bauherr und der Unternehmer haben sich vor Baubeginn aller Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen (inkl. Festungskreis 32) über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Energie, Wasser, Abwasser, Telefon, Gas, Fernsehen usw.) zu informieren.

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

Baustellen sind stets sauber zu halten. Abfälle und Bauschutt sind umweltgerecht zu entsorgen. Für jede grössere Baustelle ist ein einwandfreier Bauabort zu installieren, der womöglich an die Kanalisation anzuschliessen ist.

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.

Die Benützung von Hydranten für Bauwasseranschlüsse ist untersagt.

### **Art. 35 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen**

Die Benützung und Absperrung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen für die Aufstellung von Maschinen, Kranen und Gerüsten, der Abbruch von Mauern, Grabungen, Lagerung von Baumaterialien usw. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde gestattet. Diese bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens.

Baustellen sind hinreichend abzusperren, zu markieren und, soweit erforderlich, nachts genügend zu beleuchten. Der Gemeinderat kann eine Einfriedung der Baustellen verlangen.

Verkehrsflächen im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten.

Wer öffentliche Strassen, Wege und Plätze verunreinigt oder beschädigt, hat sie unverzüglich zu reinigen oder den Schaden zu beheben. Kommt der Verursacher dieser Pflicht trotz Aufforderung nicht nach, so wird die Instandstellung auf seine Kosten vorgenommen. Nötige Änderungen (Leitungen, Schilder usw.) sind ausschliesslich durch die zuständige Stelle auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen.

### **Art. 36 Bezug der Bauten**

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet und ein gefahrloser und sauberer Zugang vorhanden ist. Zudem müssen die Zufahrt und die für die Motorfahrzeuge notwendigen Abstellplätze fertig erstellt sein. Ergibt die Kontrolle ein ungenügendes Ergebnis, so ist der Bezug zu verweigern oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben. Widerrechtlich bezogene Bauten können nach vorheriger Androhung auf Anordnung des Gemeinderates auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.

### **Art. 37 Baukontrolle**

Dem Bauamt ist vor und während der Bauzeit, rechtzeitig mittels Meldekarte unaufgefordert Anzeige zu machen:

- a) nach Erstellung des Schnurgerüstes;
- b) nach Erstellung des Kanalisationsanschlusses und der Abwasseranlagen vor dem Eindecken der Leitungen;
- c) nach dem Einbringen der Armierungen für den Schutzraum, jeweils vor dem Betonieren des Bodens, der Wände und der Decke;
- d) nach Fertigstellung des Tankraumes vor dem Versetzen des Tanks;
- e) beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten;
- f) nach Vollendung des Rohbaus vor Inangriffnahme der Verputzarbeiten;
- g) spätestens 8 Tage vor dem Bezug der Baute;
- h) über den Zeitpunkt der Auffüllarbeiten von Gräben im Bereich öffentlicher Strassen und Plätze.

Die Baukontrolle durch die zuständige Behörde hat in der Regel innert drei Arbeitstagen nach eingegangener Post zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn oder der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

## VIII. Verfahrensvorschriften

### Art. 38 Bewilligungspflicht

Der Umfang der Bewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren bestimmen sich nach Art. 78 ff. des Baugesetzes.

Die Bewilligungspflicht wird gemäss Art. 78 Abs. 3 des Baugesetzes auf sämtliche Aussenreklamen sowie Radio- und Fernsehantennen und Parabolspiegel ausgedehnt.

### Art. 39 Form des Baugesuches

Für das Baugesuch sind von der Gemeinderatskanzlei erhältlich Formulare zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) ausgefüllte Baugesuchsformulare mit Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) Berechnung der Ausnutzungsziffer;
- c) Grundbuchplankopien (Situationsplan, wo vorhanden mit 1m-Höhenkurven) mit der Unterschrift des Nachführungsgeometers und den eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und projektierten Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Autoabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und -wege;
- d) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie der Fenster- und Bodenflächen;
- e) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens, des neuen Terrainverlaufes sowie des Niveaupunktes (in m ü.M.) und den Detailplan der Kniestockkonstruktion;
- f) Besondere Kanalisationseingabe mit Angabe des Anschlusspunktes an die Gemeindekanalisation, von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (Grundriss und Längenprofil VSA);
- g) Auf Verlangen Kamin- und Cheminéepläne im Massstab 1:50;
- h) Pläne für Feuerungs- und Tankanlagen im Massstab 1:50;
- i) Schutzraumeingabe gemäss den besonderen Vorschriften;
- j) Nachweis nach Art. 12 LRV, Art. 34 LSV und Art. 7 EnV;

Bei allen Fassadenänderungen (Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan miteinzubeziehen.

Auf Verlangen des Gemeinderates oder der Baukommission sind Detailpläne, ergänzende Baubeschreibungen, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben auch Modelle einzureichen. Der Gemeinderat ist befugt ein Gutachten einzuholen. Die Frage der Kostentragung regelt sich nach Art. 95 ff. VRP.

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

Die Unterlagen des Baugesuches sind, wo nichts anderes bestimmt ist, in dreifacher, die Projektpläne für Feuerungsanlagen und Tankraum in vierfacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier,

gefalzt auf das Normalformat A4, einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet sowie mit Datum, Masstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

Für kleinere und unbedeutende Bauvorhaben bestimmt der Gemeinderat, welche Unterlagen einzureichen sind.

#### **Art. 40 Überbauungs- und Gestaltungsplanpflicht**

(entfällt infolge des III. NGzBauG)

#### **Art. 41 Gebühren und Beiträge**

Für die Behandlung der Baugesuche und Bauermittlungsgesuche sowie für baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. sind Gebühren zu entrichten. Diese richten sich nach dem Gebührentarif der Gemeinde. Pflichtig ist der Gesuchsteller.

Die Kostenverteilung für die Bearbeitung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen richten sich nach Art. 28sexies BauG.

Die Benützung öffentlicher Strassen ist kostenlos, soweit es sich um Gemeingebrauch handelt.

Für gesteigerten Gemeingebrauch bzw. Sondernutzungen ist eine Gebühr zu entrichten. Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenordnung.

Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümern im Rahmen besonderer Reglemente oder Verträge Kostenbeiträge für die Erstellung von Erschliessungsanlagen.

## **IX. Schlussbestimmungen**

### **Art. 42 Inkraftsetzung, Aufhebung bisherigen Rechts, Übergangsregelung**

Dieses Baureglement sowie die Zonenpläne treten mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

Das Baureglement vom 22. August 1979 sowie dessen Änderungen vom 3. September 1979 und vom 1. Februar 1989 werden aufgehoben. Aufgehoben werden ebenfalls folgende Zonenpläne:

- Zonenplan vom 22. August 1979
- Landwirtschaftszonenplan vom 22. August 1979
- Zonenplan Furt vom 3. September 1979
- Teilzonenplan Untergartitsch vom 2. April 1981
- Zonenplan Maienberg vom 19. Juli 1983
- Teilzonenplan Quodera vom 13. Januar 1984
- Umzonung Parzelle Nr. 4079 vom 7. Juni 1984
- Teilzonenplan Äuli vom 7. Juni 1984
- Teilzonenplan Vilterserstrasse-Gartitschweg vom 18. Juni 1984
- Teilzonenplan «Vadana» vom 15. Juli 1986
- Teilzonenplan «Quadrella II» vom 24. Juli 1987
- Teilzonenplan «Schigg» vom 5. Juni 1987
- Teilzonenplan «Schigg II» vom 6. Juli 1987
- Teilzonenplan «Wolfriet» vom 8. Januar 1988
- Teilzonenplan «Tiefletzi» vom 23. August 1988
- Teilzonenplan «Neuwangs» vom 1. Februar 1989
- Teilzonenplan «Quadrella» vom 27. Februar 1986
- Teilzonenplan «Garzil / Halden» vom 7. März 1989x
- Teilzonenplan «Cholplätz» Furt vom 10. Juli 1990
- Teilzonenplan «Gaschiels» vom 11. März 1991
- Teilzonenplan Bungertstrasse vom 26. August 1991
- Teilzonenplan Oberdorf Vilters vom 17. Juni 1992
- Teilzonenplan «alte Skiliftstation Furt, Wangs» vom 21. September 1993
- Teilzonenplan Bargolweg/Schulhausstrasse vom 16. Juni 1995
- Teilzonenplan Bartli/Palmeristrasse vom 19. Dezember 1995.

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

Vom Gemeinderat erlassen an der Sitzung vom 7. November 1995.

Der Gemeindammann sig. P. Kalberer	Der Gemeinderatsschreiber sig. B. Lenherr
---------------------------------------	--

Erste Änderung erlassen an der Sitzung vom 17. September 2001

Der Gemeindepräsident sig. P. Kalberer	Der Gemeinderatsschreiber sig. B. Lenherr
---	--

Zweiter Nachtrag erlassen an der Sitzung vom 9. März 2004

Der Gemeindepräsident sig. P. Kalberer	Der Gemeinderatsschreiber sig. B. Lenherr
---	--

Dritter Nachtrag erlassen an der Sitzung vom 19. Januar 2016

Der Gemeindepräsident sig. B. Lenherr	Der Gemeinderatsschreiber sig. P. Schlegel
--	---

Vierter Nachtrag erlassen an der Sitzung vom 29. Januar 2019

Der Gemeindepräsident sig. B. Lenherr	Der Gemeinderatsschreiber sig. P. Schlegel
--	---

## **Öffentliche Auflage**

Öffentlich aufgelegt vom 23. November 1995 bis 22. Dezember 1995.

Erste Änderung öffentlich aufgelegt vom 25. September 2001 bis 24. Oktober 2001.

Zweiter Nachtrag öffentlich aufgelegt vom 16. März 2004 bis 14. April 2004.

Dritter Nachtrag öffentlich aufgelegt vom 2. Februar 2016 bis 2. März 2016.

Vierter Nachtrag öffentlich aufgelegt vom 13. Februar 2019 bis 14. März 2019.

## **Fakultatives Referendum**

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 4. Juni 1996 bis 3. Juli 1996.

Erste Änderung dem fakultativen Referendum unterstellt vom 6. November 2001 bis 5. Dezember 2001.

Zweiter Nachtrag dem fakultativen Referendum unterstellt vom 25. Mai 2004 bis 23. Juni 2004.

Dritter Nachtrag dem fakultativen Referendum unterstellt vom 8. März 2016 bis 6. April 2016.

Vierter Nachtrag dem fakultativen Referendum unterstellt vom 27. März 2019 bis 25. April 2019.

## **Genehmigung**

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 12. Mai 1997.

Der Regierungsrat: sig. Dr. W. Kägi

Erste Änderung vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 27. September 2002

Mit Ermächtigung:

Der Leiter-Stv. des Planungsamtes: sig. lic. iur. U. Pfister

Zweiter Nachtrag vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 18. Februar 2005

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung: sig. Ueli Strauss, Dipl. Ing. ETH

Dritter Nachtrag vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 26. April 2016

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation: sig. Ueli Strauss, Dipl. Ing. ETH

Vierter Nachtrag vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 19. Juli 2019

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation: sig. Ralph Etter

## Anhang zum Baureglement

### Art. 7 Zonenordnung<sup>28</sup>

	Zone	Grenzabstand	Gebäudeabstand <sup>(1)</sup>	Gesamthöhe	ES
A13.0	Arbeitszone	6.0 m <sup>(2)</sup>	12.0 m	13.0 m	III
A16.0	Arbeitszone	6.0 m <sup>(2)</sup>	12.0 m	16.0 m	III

<sup>(1)</sup> Der Gebäudeabstand gilt zwischen Gebäuden, die derselben Zone zugeteilt sind. Zwischen Gebäuden, die nicht derselben Zone zugeteilt sind, entspricht der Gebäudeabstand der Summe der beiden Grenzabstände (vgl. Art. 93 Abs. 1 PBG).

<sup>(2)</sup> Für Bauten über 13.0 m Gesamthöhe gilt ein Grenzabstand von halber Gesamthöhe. Gegenüber der Wohnzone gilt ein Grenzabstand von 10.0 m.

---

<sup>28</sup> Fassung gemäss 4. Nachtrag vom 29.01.2019