



Gemeinde Nesslau - Krummenau

Baureglement

Herisau, 8. Dezember 2009

Genehmigungsexemplar

ERR Raumplaner FSU SLA
St.Gallen Herisau

Kasernenstrasse 39 | 9102 Herisau | T +4171 353 00 80 | herisau@err.ch

e r r

Vom Gemeinderat erlassen am:

15.12.2009

Der Gemeindepräsident:

[Handwritten signature]

Die Gemeindeschreiberin:

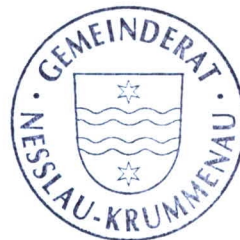
[Handwritten signature]

Öffentliche Planaufgabe:

13.01.2010 bis 11.02.2010

Dem fakultativen Referendum
unterstellt:

22.02.2010 bis 23.03.2010



Vom Baudepartement des
Kantons St. Gallen genehmigt am:

10. Mai 2010

Mit Ermächtigung der
Leiter des Amtes für Raum-
entwicklung und Geoinformation

[Handwritten signature]



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	7
Art. 1	Zweck / Geltungsbereich	7
Art. 2	Vorbehalt des kantonalen und eidgenössischen Rechts	7
Art. 3	Zuständigkeit und Bauberatung	7
2.	Ortsplanung	8
Art. 4	Planungsinstrumente	8
Art. 5	Rechtswirkung	8
Art. 6	Mitwirkung	8
Art. 7	Sondernutzungsplan / Mehrausnützung	8
3.	Projektierung	9
Art. 8	Grundsätze	9
Art. 9	Definitionen	10
Art. 10	Regelbauvorschriften	13
Art. 11	Kernzone	15
Art. 12	Kurzzone	15
Art. 13	Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	15
Art. 14	Intensivlandwirtschaftszone	16
Art. 15	Naturgefahren	16
Art. 16	Besondere Abstände	17
Art. 17	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	19
Art. 18	Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	19
Art. 19	Ausfahrten und Vorplätze	20

Art. 20	Kinderspielplätze	20
Art. 21	Dach- und Fassadengestaltung	21
Art. 22	Terrain- und Umgebungsgestaltung, Abgrabungen und Auffüllungen	22
Art. 23	Wohnhygiene, Abstellflächen	22
Art. 24	Abfallcontainer	23
4	Baubewilligung	23
Art. 25	Bewilligungspflicht	23
Art. 26	Baugesuch	23
5	Bauausführung	25
Art. 27	Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	25
Art. 28	Schneeschutzvorrichtungen	26
Art. 29	Baukontrolle	26
6	Schlussbestimmungen	27
Art. 30	Gebühren und Auslagen	27
Art. 31	Inkrafttreten / Übergangsbestimmungen	28
Anhang		
	Schwerpunktberechnung	29
	Messweise Gebäude- und Firsthöhe beim Pultdach	30

Weitere massgebende Grundlagen

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die nachstehenden Erlasse gültige Vorschriften für das Bauwesen und sind ebenfalls zu beachten:

Eidgenössische Erlasse

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetz über die Raumplanung mit zugehöriger Verordnung
- Bundesgesetz über den Umweltschutz mit zugehörigen Verordnungen
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz über den Wald
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz
- Tierschutzgesetz mit zugehöriger Verordnung
- Verordnung über die Bewilligung von Stallbauten
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten
- CARBURA-Vorschriften zur Lagerung von Brennstoffen

Kantonale Erlasse

- Baugesetz
- Strassengesetz und Strassenverordnung
- Gesetze und Verordnungen zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung
- Gesetz über die Gewässernutzung
- Wasserbaugesetz
- Verordnung über den Materialbezug aus öffentlichen Gewässern
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz mit Ausführungserlassen
- Gesetz über den Feuerschutz mit Ausführungserlassen
- Naturschutzverordnung
- Gemeindegesetz
- Enteignungsgesetz
- Gesundheitsgesetz mit Ausführungserlassen
- Waldgesetz
- Gastwirtschaftsgesetz
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege
- Energiegesetz / Energieverordnung
- Grossratsbeschlüsse zur Umweltschutzgesetzgebung (Lärmschutz-, Luftreinhalteverordnung)
- Gesetz über die Abgeltung ökologischer Leistungen
- Verordnung betreffend den Schutz von Naturkörpern und Altstätten

Im weiteren wird auf die kommunalen Erlasse verwiesen

Normen / Merkblätter

Für die Dimensionierung, Berechnung und Ausstattung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen als Richtlinie zu beachten:

- SN 521 500 Behindertengerechtes Bauen
- SN 592 000 Liegenschaftsentwässerung
- SN 640 281 Angebot an Parkfeldern für Personenwagen
- SN 640 291a Parkieren: Anordnung und Geometrie der
Parkierungsanlagen
- SIA 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
- SIA 180 Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau
- SIA 181 Schallschutz im Hochbau
- SIA 183 ff Div. Brandschutznormen im Hochbau
- SIA 380/1 Thermische Energie im Hochbau
- SIA 380/4 Elektrische Energie im Hochbau
- bfu Sicherheitsempfehlungen der Schweizeri-
schen Beratungsstelle für Unfallverhütung
- SUVA Schweizerische Unfallverhütungsanstalt
- VKF Brandschutznorm (Vereinigung kantonaler
Feuerversicherungen)
- TBA SG Parkieren entlang von Kantonsstrassen,
dat. 03.04.2009

Zu beachten ist:

Naturschutz:

Bezüglich der im Zonenplan enthaltenen Grünzonen „S“ sind zusätzlich Art. 11 SchV (Nesslau) und Art. 8 SchV (Krummenau) zu beachten.

Ortsbildschutz:

Innerhalb der Ortsbildschutzzumgrenzungen gelten die Bestimmungen von Art. 17 SchV Nesslau und Art. 4 SchV Krummenau.

Natureinzel- und Kulturobjekte:

Art. 14 und Art. 15 der SchV Nesslau und Art. 5 und Art. 10 der SchV Krummenau enthalten die anzuwendenden Schutz- und Nutzungsvorschriften.

Hecken-, Feld- und Ufergehölze:

Art. 14 der SchV Nesslau und Art. 11 der SchV Krummenau enthalten die anzuwendenden Schutz- und Nutzungsvorschriften.

Der Gemeinderat von Nesslerau - Krummenau erlässt aufgrund von Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972 (sGS 731.1), Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 (sGS 732.1) sowie gestützt auf Art. 5 und 136 lit. g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979 (sGS 151.2) folgendes

RPG: Raumplanungsgesetz
 RPV: Raumplanungsverordnung
 USG: Umweltschutzgesetz
 LSV: Lärmschutzverordnung
 BauG: Kant. Baugesetz
 StrG: Kant. Strassengesetz
 EVzSVG: Einführungsverordnung zum schweizerischen Strassenverkehrsgesetz
 SSV: Signalisationsverordnung
 EGzZGB: kant. Einführungsgesetz zum schweiz. Zivilgesetzbuch
 SN: Schweizer Norm

Baureglement

1. Allgemeines

Art. 1 Zweck / Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der politischen Gemeinde Nesslerau - Krummenau. Es schafft die Voraussetzung für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde.

BauG
 Art. 4 Aufgabe
 Art. 8 Baureglement

Art. 2 Vorbehalt des kantonalen und eidgenössischen Rechts

Die Gesetzgebung des Bundes oder des Kantons bleiben vorbehalten, soweit dieses Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen eine besondere Regelung trifft.

Art. 3 Zuständigkeit und Bauberatung

¹ Das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglementes sind Sache des Gemeinderates.

² Der Gemeinderat kann zur Behandlung der Geschäfte eine Baukommission bestellen.

³ Die Baukontrollstelle übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates. Sie ist Auskunftsstelle in Baugesuchfragen und berät, wo nötig unter Beizug weiterer Fachleute, die Bauwilligen.

BauG
 Art. 2 Allgemeine Zuständigkeit

2. Ortsplanung

Art. 4 Planungsinstrumente

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

- Richtplan;
- Zonenplan;
- Überbauungs- und Gestaltungspläne;
- Schutzverordnung;
- Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung;
- Erschliessungsprogramm;
- Abbau- und Deponiepläne.

BauG
 Art. 5 Richtpläne
 Art. 6 Rechtliche Massnahmen
 Art. 8 Baureglement
 Art. 9 Zonenplan
 Art. 22ff Sondernutzungspläne
 Art. 50 Erschliessung

Art. 5 Rechtswirkung

¹ Der Richtplan übt gegenüber dem Grundeigentum keine unmittelbare Rechtswirkung aus. Er bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Das Baudepartement nimmt Kenntnis vom Richtplan. Der Richtplan ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

² Der Zonenplan und die übrigen Planungsinstrumente können im Original bei der Bauverwaltung eingesehen werden. Diese Pläne sind für die genaue Lage der Eintragungen verbindlich.

BauG
 Art. 5 Richtpläne
 Art. 34 Baureglement, Zonenplan, Überbauungs- und Gestaltungspläne

Art. 6 Mitwirkung

Der Richtplan wird während 30 Tagen der Öffentlichkeit zur Einsicht unterbreitet. In dieser Zeit kann sich jeder zum Entwurf schriftlich äussern. Der Gemeinderat nimmt mit der Beschlussfassung über den Richtplan zu den Einwendungen Stellung.

RPG
 Art. 4 Information und Mitwirkung

Art. 7 Sondernutzungsplan / Mehrausnützung

¹ Eine von den Vorschriften der Regelbauweise abweichende besondere Bauweise kann durch Erlass von Überbauungs- oder Gestaltungsplänen gestattet werden.

² Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes oder zur besseren Gestaltung eines Dorfteiles, eines ganzen Strassenzuges oder einer wichtigen Platzanlage, kann durch einen Überbauungsplan gemäss Art. 27 BauG eine Mehrausnützung gewährt werden, wenn die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

BauG
 Art. 27 Mehrausnützung
 Art. 22ff Überbauungsplan
 Art. 28ff Gestaltungsplan

- a) Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung
- b) Besondere Berücksichtigung der Erfordernisse der Wohnhygiene (Belichtung, Besonnung usw.)
- c) Vermehrte und gut gestaltete Grünflächen
- d) Mehrheitliche Trennung des Fussgänger- und Fahrverkehrs
- e) Rationelle Erschliessung und Verfügbarkeit der Motorfahrzeugabstellplätze sowie deren Anlage mindestens hälftig unterirdisch oder in Sammelgaragen
- f) Gut ausgestattete und gestaltete Kinderspielplätze
- g) Keine erhebliche Beeinträchtigung von Nachbarinteressen.

³ Die Mehrausnützung im Rahmen eines Überbauungsplanes beträgt höchstens 20 % der zonengemässen Ausnützung und kann nur für ein konkret vorliegendes Projekt in Anspruch genommen und nur dann gewährt werden, wenn die Ausführung der ganzen Überbauung gesichert ist.

3. Projektierung

Art. 8 Grundsätze

¹ Bei der Projektierung von Bauten und Anlagen sind die folgenden Grundsätze zu berücksichtigen:

- a) Gutes Einordnen der Bauwerke in die natürliche und gestaltete Umwelt;
- b) Sorgfältiges architektonisches Gestalten im Sichtbereich des öffentlichen Raumes;
- c) Besondere Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen sowie von Betagten und Behinderten;
- d) Boden- und energiesparendes, kompaktes Bauen bei nachhaltiger Energienutzung;
- e) Streben nach Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen, wo immer möglich und sinnvoll;
- f) Verwenden umweltverträglicher und langlebiger Baumaterialien;
- g) Fördern und vernetzen naturnaher Lebensräume in Siedlung und Landschaft und pflanzen einheimischer Gewächse;
- h) Treffen aller zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen im Sinne der Vorsorge, um schädliche Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten und die Sicherheit von Personen und Sachen zu gewährleisten.

RPG

- Art. 1 Ziele
- Art. 3 Planungsgrundsätze

USG

- Art. 1 Zweck, Vorsorge
- Art. 28 Umweltgerechte Verwendung von Stoffen

BauG

- Art. 4 Aufgabe
- Art. 52 Sicherheit
- Art. 53 Hygiene
- Art. 55 Rücksicht auf Behinderte und Betagte
- Art. 73 Kinderspielplätze
- Art. 75^{bis} Gestaltung
- Art. 93 Verunstaltungsverbot

Normen

- SN 521 500 Behindertengerechtes Bauen
- SN 543 358 Geländer und Brüstungen (SIA Norm 358)
- Brandschutznorm VKF (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen)

Art. 9 Definitionen

¹ Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss, noch als Dachgeschoss definiert ist.

² Geschosse, die bis Oberkante Decke gemessen, den Niveaupunkt um weniger als 1.30 m überragen, gelten als Untergeschosse.

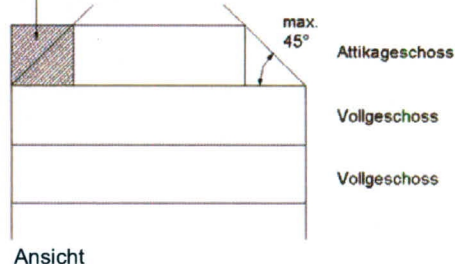
³ Dachgeschosse dürfen bei Schrägdachkonstruktionen einen Kniestock von maximal 1.20 m (gemessen von Oberkante Dachgeschossfussboden bis Schnittpunkt Innenwand mit Dachuntersicht) aufweisen.

⁴ Geschosse bei Flachdachkonstruktionen gelten als Dachgeschosse, wenn sie vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut des Flachdaches aus gemessen, unter einem Winkel von 45 Grad von der Fassade zurückliegen (maximale Umhüllung). Geschlossene Brüstungen bei Flachdächern fallen für die Bemessung der Gebäudehöhe in Betracht. Eine Brüstung gilt nicht als geschlossen, wenn sie mindestens zu zwei Dritteln aus offenem Geländer besteht.

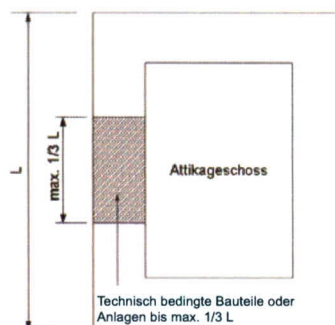
Dem Betrieb des Gebäudes dienende technische Bauteile und Anlagen wie Treppenhäuser, Liftschächte, Lüftungsanlagen, Kamine, etc. dürfen auf einem Drittel der Gebäudeseitenlänge bis in die Fassadenflucht reichen.

Technisch bedingte Bauteile:

Technisch bedingte Bauteile oder Anlagen bis max. 1/3 L



Ansicht



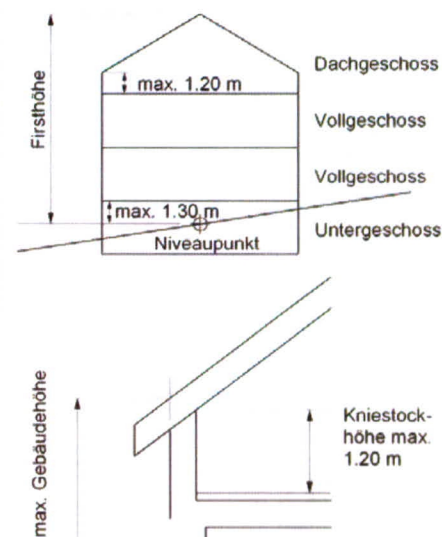
Dachaufsicht

BauG

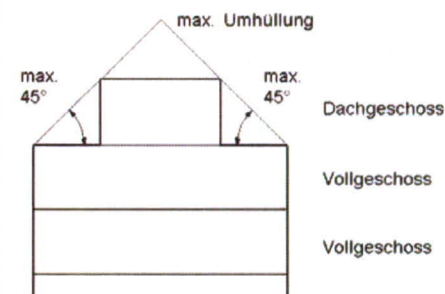
- Art. 56 Grenzabstand
- Art. 57 Gebäudeabstand
- Art. 60 Gebäudehöhe / Niveaupunkt
- Art. 61 Ausnützungsziffer
- Art. 65 Mehrlängenzuschlag / Flächenausgleich

Konstruktionsbeispiel Berechnung Gebäudeschwerpunkt im Anhang erläutert.

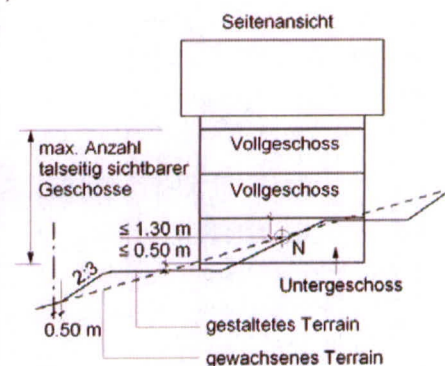
Die Messweise des Pultdachs im Anhang erläutert.



Messweise Attikageschoss



⁵ In Hanglagen darf das Untergeschoss talseits als Sockelgeschoss ausgebildet werden. Die maximale Anzahl talseits sichtbare Geschosse gemäss Art. 10 darf dabei nicht überschritten werden. Als sichtbare Geschosse werden alle Stockwerke gezählt, die in ihrer vollen Höhe und Breite in Erscheinung treten. Das gestaltete Terrain darf nicht tiefer als 0.50 m unter oberkant Fussboden des Sockelgeschosses zu liegen kommen.

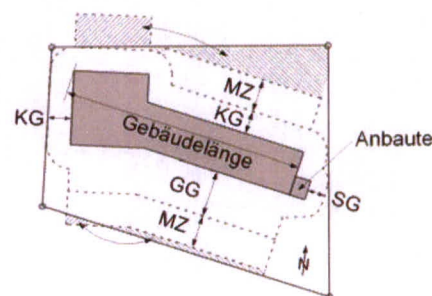


⁶ Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

⁷ Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden einzelnen Gebäudeteil ermittelt.

⁸ Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung exklusive Anbauten. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils entspricht. Untergeschosse, die allseits unter dem gestalteten Terrain liegen, werden nicht gerechnet.

⁹ Der Mehrlängenzuschlag beträgt 1/4 der Mehrlänge über 18.0 m.

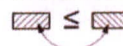


Hauptbaute:
KG = kleiner Grenzabstand
GG = grosser Grenzabstand

Anbaute:
SG = spezieller Grenzabstand

MZ = Mehrlängenzuschlag (1/4 der Mehrlänge über 18.0 m)

Flächenausgleich:



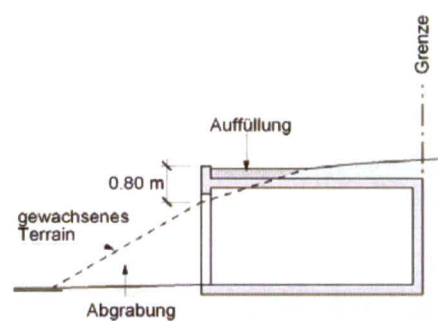
¹⁰ Anbauten sind eingeschossige, mit der Hauptbaute verbundene Bauten, die eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50.0 m², eine Gebäudehöhe von höchstens 3.50 m und eine Firsthöhe von höchstens 5.0 m aufweisen.

¹¹ Nebenbauten sind freistehende, mit dem Hauptgebäude baulich nicht verbundene eingeschossige Bauten, die eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50.0 m², eine Gebäudehöhe von höchstens 3.50 m und eine Firsthöhe von höchstens 5.0 m aufweisen.

¹² Als Vorbauten gelten punktuell abgestützte sowie nicht abgestützte Bauteile, die über die Fassade vorspringen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Sonnenschutzkonstruktionen und Vortreppen. Gegenüber Kantonsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.

¹³ Als unterirdische Bauten gelten Bauten, die - mit Ausnahme des Eingangs - unter dem gestalteten Terrain liegen und das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 0.80 m überragen.

StrV
Art. 4 Strassenabstand



Art. 10 Regelbauvorschriften

Soweit in diesem Reglement oder in einem Sondernutzungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten folgende Regelbauvorschriften:

		Ausnutzungsziffer	Anzahl Vollgeschosse	Anzahl talseitig sichtbare Geschosse	Gebäudehöhe maximal	Firsthöhe maximal	Gebäudelänge maximal	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross ⁴⁾	Mehrlängenzuschlag	Gebäudeabstand Grundstücksintern mindestens	Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 6 GRB-LS
Kernzonen Art. 15 BauG	K2 A	—	2	—	7.0 m	12.0 m	25.0 m	3.0 m	—	—	—	III
	K2 B	—	2	—	7.0 m	12.0 m	18.0 m	4.0 m	—	—	—	III
	K3	—	3	—	9.5 m	14.0 m	30.0 m	3.0 m	—	—	—	III
Wohnzonen Art. 11 BauG	WE	0.35	2	3	6.5 m	11.0 m	20.0 m	4.0 m	8.0 m	ja	—	II
	W2	0.5	2	3	7.0 m	12.0 m	30.0 m ¹⁾	4.0 m	8.0 m	ja	—	II
	W3	0.65	3	4	10.0 m	14.5 m	40.0 m ¹⁾	5.0 m	10.0 m	ja	—	II
Wohn- Gewerbezone Art. 12 BauG	WG2	0.5 / 0.65 ²⁾	2	3	7.0 m	12.0 m	30.0 m ¹⁾	4.0 m	8.0 m	ja	—	III
	WG3	0.65 / 0.8 ²⁾	3	4	10.0 m	14.5 m	40.0 m ¹⁾	5.0 m	10.0 m	ja	—	III
Gewerbe- Industrie- zonen Art. 13 BauG	G I	—	—	—	11.0 m	15.5 m	—	5.0 m / 10.0 m ³⁾	—	—	5.0 m	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 18 BauG	Oe BA	—	—	—	—	—	—	5.0 m	5.0 m	—	5.0 m	II
Grünzone Art. 17 BauG	G	—	—	—	—	—	—	3.0 m ⁵⁾	3.0 m ⁵⁾	—	—	II
Kurzzone Art. 16 BauG	Kur ⁶⁾	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	II
Intensiverholungszone Art. 18 ^{bis} BauG	IE ^{6) 7)}	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	IV
Landwirtschaftszone Art. 20 BauG	L	—	2 ⁸⁾	3 ⁸⁾	7.5 m ^{8) 9)}	12.5 m ^{8) 9)}	30.0 m ⁸⁾	5.0 m	10.0 m	ja	5.0 m	III
Intensiv-Landwirtschaftszone „Tierhaltung“ Art. 20 BauG	IL-T	—	—	—	5.50 m ¹⁰⁾	—	50.0 m / 25.0 m ¹¹⁾	6.0 m	—	—	—	III
Übriges Gemeinde- gebiet Art. 21 BauG	ueG	—	2 ⁹⁾	3 ⁹⁾	7.5 m ⁸⁾	12.5 m ⁸⁾	30.0 m ⁸⁾	5.0 m	10.0 m	ja	—	III

Legende:

LSV Lärmschutzverordnung

--- findet keine Anwendung

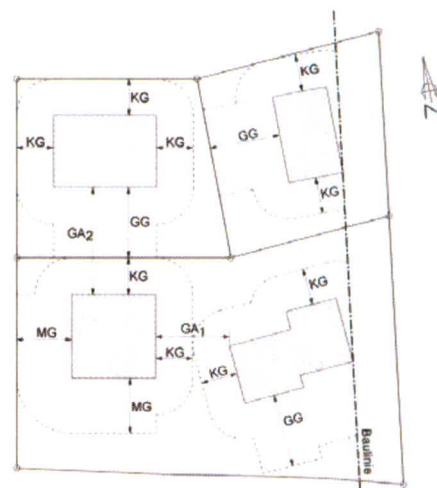
- 1) Bauten mit Gebäudelängen über 20.0 m sind in der Fassade zu staffeln. Die Tiefe der Staffelung hat mindestens 1/10 der Gebäudelänge zu betragen.
- 2) Sofern die gewerblich genutzte Fläche mindestens 1/3 der gesamten anrechenbaren Geschossfläche beträgt;
- 3) Der grosse Grenzabstand von 10.0 m gilt gegenüber anderen Bauzonen und gegenüber dem übrigen Gemeindegebiet. Innerbetrieblich kann der Gebäudeabstand unter Vorbehalt feuerpolizeilicher Vorschriften bis auf 5.0 m reduziert werden.
- 4) Wo keine Baulinie besteht, ist - vorbehaltlich der Abstandsvorschriften für Strassen - der grosse Grenzabstand gegenüber der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand wahlweise vor der einen der beiden Längsfassaden, in der Regel gegenüber der Westfassade einzuhalten.
Bei annähernd gleichlangen Süd- und Westfassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und des kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.
- 5) Gilt für eingeschossige Bauten mit einer maximalen Grundfläche von 50.0 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 3.50 m. Grössere Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Sondernutzungsplans zulässig.
- 6) Die Bauweise von Bauten und Anlagen und die freizuhaltenden Arealteile werden durch Sondernutzungspläne festgelegt.
- 7) Wo dies der Zonenplan vorsieht, sind nur die im Plan speziell erwähnten Nutzungen zulässig.
- 8) Gilt nur für Wohnbauten;
- 9) Äusserlich in Erscheinung tretende Siloanbauten dürfen 12.0 m Höhe nicht übersteigen. Die Messweise entspricht jener der Firsthöhe. Silotürme und ähnliche Behältnisse ausserhalb der Gebäudehülle von Hauptbauten sind möglichst nahe - ohne Einhaltung eines Gebäudeabstandes - an Betriebsgebäude anzulehnen und gestalterisch anzupassen. Anlagen und Bauteile von mehr als 6.0 m Höhe sind in dunklen Farben zu halten.
- 10) Anlagen (Silo-Anlagen und dergleichen) sind bezüglich Form- und Farbgebung zurückhaltend zu gestalten; sie dürfen eine Höhe von 8.0 m nicht übersteigen.
- 11) maximale Gebäudebreite

BauG

Art. 9 Zonenplan

Art. 10ff Zonenarten

Art. 22ff Sondernutzungspläne



Normalfall:

KG = kleiner Grenzabstand

GG = grosser Grenzabstand

Spezialfall:

MG = ausgemittelter Grenzabstand $\frac{KG + GG}{2}$

GA1 = Gebäudeabstand 2 KG

GA2 = Gebäudeabstand KG + GG

Art. 11 KernzoneBauG
Art. 15 Kernzonen

¹ In den Kernzonen gilt die offene Bauweise.

² An Bauten und Anlagen in den Kernzonen werden bezüglich Einordnung, architektonischer und Umgebungsgestaltung erhöhte Anforderungen gestellt:

- Neu- und Umbauten sind bezüglich Gebäude-, First-, Gesims-, Geschosshöhe und -zahl, Gebäudelänge, Dachform und -neigung, Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl so auf die bestehende Überbauung abzustimmen, dass sie sich gut in die Häusergruppe oder -zeile einfügen.
- In den Kernzonen sind auf Hauptbauten in der Regelbauweise nur Satteldächer und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung für Satteldächer hat zwischen 20 und 45 Grad zu betragen.

³ Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohn- oder Gewerbezwecken kann gestattet werden, sofern der Charakter des Dachgeschosses erhalten bleibt, die architektonische Gestaltung gut ist und eine gute Einordnung ins Ortsbild erfolgt.

⁴ Das Untergeschoss darf für gewerbliche Zwecke - unabhängig vom Dachgeschossausbau - vollständig genutzt werden, ohne als Vollgeschoss zu gelten.

Art. 12 KurzzoneBauG
Art. 16 Kurzonen

In der Kurzzone sind nur Bauten und Anlagen zugelassen, die dem Kurbetrieb oder der Erholung dienen (wie z.B. Kurhäuser, Hotels, Motels, Restaurants, Personalhäuser, Kurparks und Grünanlagen, Spiel- und Sporteinrichtungen, Kliniken) und bei denen weder die äussere Erscheinung noch die Benützung den Kurbetrieb und die Erholung stören.

Art. 13 Zone für Skiabfahrts- und SkiübungsgeländeBauG
Art. 19 Zonen für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände

Die Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände ist von allen skisportbehindernden Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Bepflanzungen freizuhalten. Zonengemässe sowie standortgebundene Bauten und Anlagen können vom Gemeinderat an geeigneten Lagen bewilligt werden.

Art. 14 Intensivlandwirtschaftszone

BauG

Art. 20 Landwirtschaftszonen

¹ Es sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Massentierhaltung dienen.

² Die Kosten für den Bau und Unterhalt der Erschliessungsanlagen gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft oder Bauberechtigten.

Art. 15 Naturgefahren

sg.ch

Naturgefahren

"Leitfaden für Vorsorge und Schutz" des Baudepartements

¹ Als Naturgefahrengebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Blockschlag, Felssturz oder Eissturz bedroht sind.

² In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen und Sachwertschutz zu genügen. Massgebend ist die Richtlinie "Objektschutz gegen Naturgefahren" der Gebäudeversicherungsanstalt St. Gallen. ¹

³ Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig. Für die einzelnen Gefahrengebiete gelten folgende Vorschriften:

- a) Gefahrengebiet 1 (erhebliche Gefährdung): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weitergehende Massnahmen wie z.B. die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Die Er-stellung von Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen sind untersagt. Ausgenommen sind stand-ortgebundene Infrastrukturanlagen wie Wanderwege und dergleichen.
- b) Gefahrengebiet 2 (mittlere Gefährdung): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinaus gehen wie Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.
- c) Gefahrengebiet 3 (geringe Gefährdung): Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Für öf-fentliche Bauten und Anlagen sowie besondere Bau-vorhaben wie Bauten für grosse Menschenansammlungen, mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotenzial sind die Objektschutzrichtlinien verbindlich. Für die übrigen Bauten und Anlagen gelten die Objektschutzrichtlinien als Empfehlung.
- d) Gefahrengebiet 4 (Restgefahr): Für sensible Objekte wie Spitä-ler, Heime, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Industrie-betriebe sind spezielle Massnahmen zu prüfen.

¹ Richtlinie der GVA und Zuweisung der Gefahrengebiete 1 bis 4 im Zo-nenplan sind noch ausstehend.

- e) Bei Bauvorhaben, die ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, ist die Gefahrenhinweiskarte zu beachten. Weist diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Die Objektschutzrichtlinien sind verbindlich.

Art. 16 Besondere Abstände

¹ Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:

- Kantonsstrassen: 4.50 m
- Gemeindestrassen: 4.50 m
- Gemeindewege: 2.50 m

² Gemessen wird ab der Grundstücksgrenze der Strasse. Wo keine Strassenparzelle ausgeschieden ist, wird ab Strassenrand, oder wenn ein Trottoir vorhanden ist, ab Trottoirrand gemessen.

³ Entlang klassierter Strassen gehen Strassenabstandsvorschriften anderen Abständen vor.

⁴ Bei klassierten Wegen geht der Grenzabstand respektive der Gebäudeabstand dem Wegabstand vor. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 104 ff Strassengesetz.

⁵ Zwischen Stützmauern oder massiven Zäunen und Strassen, beziehungsweise Trottoirrändern ist innerhalb von Bauzonen - zur Gewährleistung von Schneeräumung und Verkehrssicherheit im Sinne von Art. 100 des Strassengesetzes - ein Bankett von mindestens 0.50 m Breite anzulegen, soweit das Strassengesetz keinen grösseren Abstand verlangt.

BauG

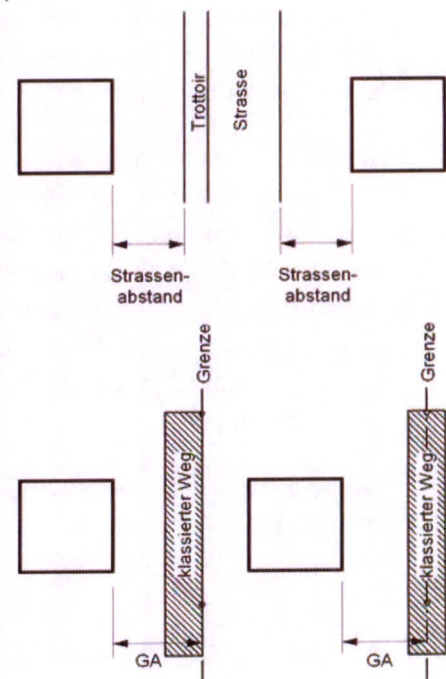
- Art. 24 Baulinie
Art. 56 Grenzabstand
Art. 58 Waldabstand
Art. 59 Gewässerabstand

StrG

- Art. 104 Strassenabstände
Art. 107 Messweise
Art. 108 Ausnahmen

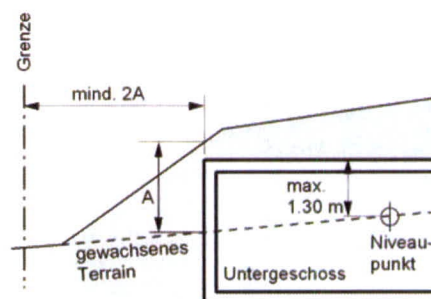
EGzZGB

- Art. 96ff privatrechtliche Grenzabstände



GA = Grenzabstand

⁶ Für Untergeschosse, die unter dem gestalteten Terrain liegen, gilt ein reduzierter Grenzabstand, der mindestens der doppelten Höhendifferenz zwischen gestaltetem und gewachsenem Terrain, gemessen an der Aussenwand des Baukörpers, entspricht.



⁷ Unter Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudelänge können Bauten mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt und zusammengebaut werden. Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, ohne besondere Zustimmung des Nachbarn eine Baute maximal gleicher Dimension an die Nachbarbaute anzubauen.

⁸ An- und Nebenbauten dürfen mit einem verminderten Grenzabstand von 3.0 m erstellt werden. Bei Nebenbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück bis auf 2.0 m reduziert werden, wenn sich auf den betroffenen Fassadenseiten der Bauten keine nach Art. 22 erforderlichen Fensterflächen befinden. Vorbehalten bleiben weitergehende feuerpolizeiliche Vorschriften.

⁹ Vorbauten von gesamthaft weniger als der Hälfte der Fassadenlänge sowie durchgehende Dachvorsprünge und Sonnenschutzkonstruktionen dürfen den Grenz- und den Strassenabstand entlang Gemeindestrassen um maximal 2.0 m unterschreiten, wenn dadurch der verbleibende Grenzabstand nicht unter 1.5 m reduziert wird. Vorbauten, die den Grenzabstand oder den Strassenabstand entlang Gemeindestrassen unterschreiten, dürfen im Erdgeschossbereich nicht geschlossen werden.

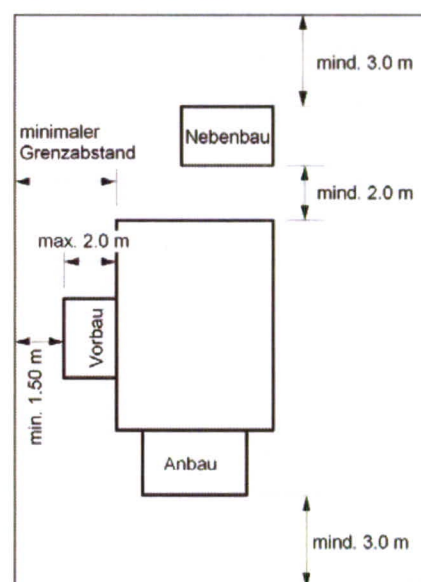
¹⁰ Die Grundfläche zusammengebaute An- und Nebenbauten darf 100 m² nicht überschreiten.

¹¹ Gegenüber eingedolten Gewässern im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.0 m plus 1.75 x die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässeröffnungsprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann beziehungsweise wenn die Voraussetzung von Art. 77 Abs. 1 und Abs. 2 BauG erfüllt sind.

Brandschutznorm VKF

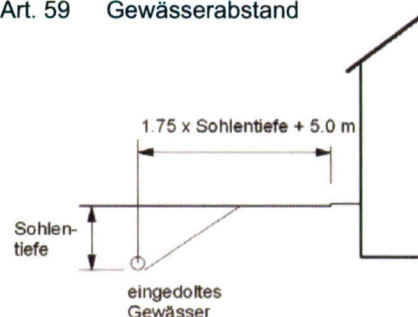
StrV

Art. 4 Strassenabstand



BauG

Art. 59 Gewässerabstand



Art. 17 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen ist der Bauherr verpflichtet, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge (Garagen- / Parkplätze) nach den folgenden Angaben zu erstellen:

- Einfamilienhäuser 2 Auto-Abstellplätze (AP);
- Mehrfamilienhäuser 1.5 Auto-Abstellplätze pro 80.0 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber 1.5 AP pro Wohnung.

Für alle anderen Bauten oder Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze in Anlehnung an die SN 640 281.

² Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 5 Wohnungen je ein reservierter Besucherparkplatz zusätzlich bereitzustellen.

³ Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze für Motorfahrzeuge.

Art. 18 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

¹ Sind gemäss Art. 72^{ter} des Baugesetzes Ersatzabgaben zu leisten, so betragen sie pro fehlendem Abstellplatz:

- Fr. 6'000.-- in den Kernzonen
- Fr. 5'000.-- in den übrigen Gebieten.

² Die Ersatzabgaben dürfen nur für Aufwendungen zur Beschaffung öffentlich benützbarer Parkieranlagen verwendet werden.

³ Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren nach Erteilung der Baubewilligung, die fehlenden Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata ohne Zins zurückerstattet.

BauG

Art. 61 Ausnützungsziffer / anrechenbare Geschossfläche

Art. 72 Pflicht

Art. 72^{ter} Ersatz

Normen

SN 640 281 Angebot an Parkfeldern für Personenwagen

BauG

Art. 72^{ter} Ersatz

Art. 19 Ausfahrten und Vorplätze

¹ Einzel-Ausfahrten dürfen höchstens 15 %, Sammelanlagen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2.0 m weitgehend horizontal verlaufen. Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift werden die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) angewendet.

² Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für grössere Fahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

³ Auf die Kantonsstrasse darf nur vorwärts eingefahren werden.

BauG

Art. 71 Verkehr

StrG

Art. 100 Grundsätze (Verkehrssicherheit)

Art. 102 Erlass von Vorschriften

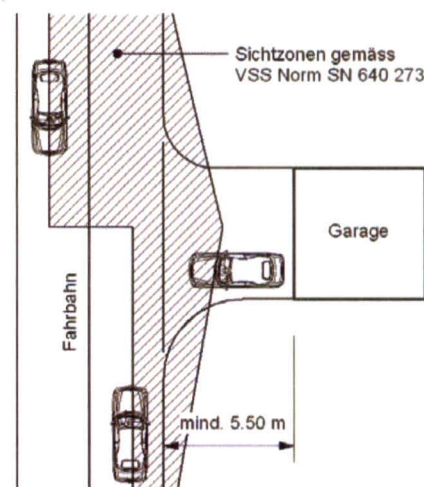
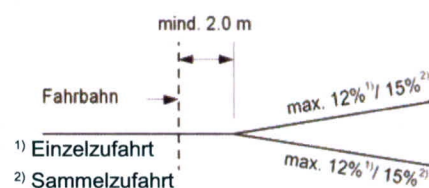
Normen

SN 640 050 Grundstückszufahrten

SN 640 273 Sichtverhältnisse

Merkblatt

Parkieren entlang von Kantonsstrassen



Art. 20 Kinderspielplätze

Sofern eine Erstellungspflicht für Kinderspielplätze gemäss Art. 73 BauG besteht, hat die Fläche mindestens einen Sechstel der anrechenbaren Wohngeschossfläche der entsprechenden Überbauung zu betragen. Die erforderliche Kinderspielplatzfläche kann angemessen reduziert werden, wenn überdachte Kinderspielplätze oder Gemeinschaftsräume für Kinder innerhalb von Gebäuden erstellt werden.

BauG

Art. 73 Kinderspielplätze

Normen

SIA 416

Flächen und Volumen von Gebäuden

Art. 21 Dach- und Fassadengestaltung

¹ Dächer haben bezüglich Form, Ausgestaltung, Firstrichtung und Materialien dem Standort und der Umgebung der Baute Rechnung zu tragen.

² Die Dachneigung von Satteldächern darf - vorbehältlich einer besonderen Regelung in einzelnen Zonen - nicht weniger als 20 Grad und nicht mehr als 45 Grad betragen.

³ Flachdächer dürfen eine maximale Neigung von 5 Grad, Pultdächer eine maximale Neigung von 20 Grad aufweisen.

⁴ Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

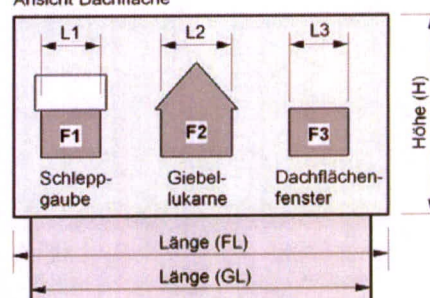
⁵ Die Ausdehnung von Dachaufbauten und Dachflächenfenster ist im Verhältnis zur vertikal in Erscheinung tretenden Dachfläche sowie in der Länge beschränkt. Dabei sind Dachaufbauten bis zu einem Fünftel oder Dachflächenfenster bis zu einem Zehntel der Dachflächenansicht zulässig. Bei einer Kombination sind die Flächen kumulativ zu rechnen. Zudem dürfen sie höchstens eine halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite beanspruchen.

⁶ Technisch notwendige Bauteile und Anlagen wie zum Beispiel Treppenhäuser, Liftschächte, Fassadenabschlüsse (Brüstungen) und Kamine sowie Antennen, Solarzellen und Sonnenkollektoren, etc. sind so in die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung zu integrieren, dass das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird.

BauG

Art. 15 Kernzonen
Art. 77 Ausnahmegewilligungen
Art. 52 Sicherheit
Art. 93ff Verunstaltungsgebot
Art. 97ff besonderer Schutz

Ansicht Dachfläche



$$F1 + F2 \leq \frac{1}{5} FL \times H$$

$$F3 \leq \frac{1}{10} FL \times H$$

$$F1 + F2 + F3 \leq \frac{3}{10} FL \times H$$

FL = Fassadenlänge
GL = Gebäuelänge

Längenregel:
 $L1 + L2 + L3 = \text{max. halbe Länge der Gebäudeseite (GL)}$

Art. 22 Terrain- und Umgebungsgestaltung, Abgrabungen und Auffüllungen

¹ Abgrabungen und Auffüllungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Steilere Böschungen als maximal 2:3 sind nicht zulässig. Hangsicherungen sind möglichst mit natürlichen Materialien vorzunehmen. Stützmauern über 1.50 m Höhe sind aufzugliedern, das heisst, mit einer Berme von mindestens 0.50 m Breite zu versehen.

² Abgrabungen und Auffüllungen haben einen Abstand von 0.50 m gegenüber Nachbargrenzen einzuhalten. Sie dürfen mit schriftlicher Einwilligung des Nachbarn bis an die Grenze reichen.

³ Vorbehalten bleiben die Sichtweiten nach SN Norm 640 273.

BauG

Art. 75^{bis} Gestaltung

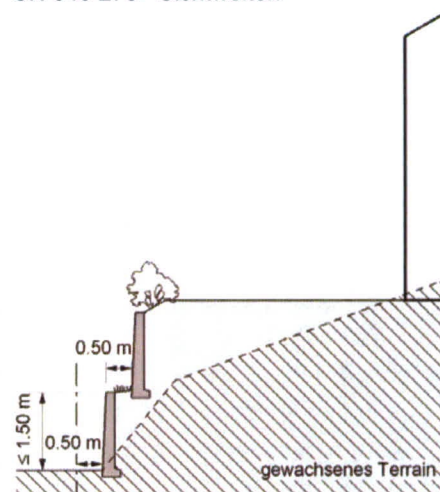
Art. 93 Verunstaltungsverbot

EGZZGB

Art. 96 ff. privatrechtliche Grenzabstände

Normen

SN 640 273 Sichtweiten



Art. 23 Wohnhygiene, Abstellflächen

¹ Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 10 m² zu betragen.

² Bei Neubauten beträgt die lichte Raumhöhe für Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m, für Einstell- und Kellerräume mindestens 2.10 m. Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 50 % der Bodenfläche einzuhalten.

³ Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen hat mindestens 10 % der Bodenfläche zu betragen. Innen liegend dürfen Küchen, Bad- und WC-Räume errichtet werden. In diesem Fall müssen die genannten Räume eine ausreichende künstliche Belüftung und Belichtung aufweisen. Ansonsten haben Aborte und Badezimmer die gleiche Fensterfläche aufzuweisen, wie sie für Aufenthaltsräume vorgeschrieben sind, mindestens aber 0.30 m².

⁴ Wohn- und Schlafräume dürfen nicht über Lichtschächte belichtet werden.

⁵ Für jede Wohnung sind ausreichend grosse Abstellräume von 8 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche, wenigstens aber 5 m² Bodenfläche bereitzustellen. In Mehrfamilien-

BauG

Art. 53 Hygiene

LSV

Art. 32 Schallschutz

Brandschutznorm VKF

Art. 47

BFU Richtlinien

häusern sind in der Nähe des Zugangs genügend grosse gemeinsame Abstellräume von mindestens 3 m² je Wohnung für Fahrräder, Motorfahrräder oder Kinderwagen vorzusehen.

Art. 24 Abfallcontainer

Bei grösseren Überbauungen (Mehrfamilienhäuser mit 5 und mehr Wohnungen, Betrieben mit erheblichem Kehrrichtanfall, usw.) sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen mit Strassenan- stoss für die Belange der Entsorgung auszuscheiden. Sie sind in die Umgebungsplanung mit einzubeziehen.

4 Baubewilligung

Art. 25 Bewilligungspflicht

¹ Das Errichten und Ändern sowie der Abbruch von Bauten und Anlagen bedürfen einer Bewilligung. Jede Abführung von Aushub- material ist meldepflichtig. Dabei ist der Nachweis des Ablage- standortes zu erbringen.

² In der Bauzone gelten als eingreifende Veränderung des Gelän- des, Terrainveränderungen, welche das gewachsene Terrain an einer Stelle mehr als 1.20 m über- beziehungsweise unterschreiten oder die Fläche mehr als 100 m² umfasst.

³ Für Geländeänderungen ausserhalb der Bauzonen sind die besonderen Bestimmungen und übergeordneten rechtlichen Grundlagen zu beachten.

⁴ Aussenreklamen sowie Sendeanlagen sind bewilligungspflichtig.

Art. 26 Baugesuch

¹ Für das Baugesuch ist ein bei der Gemeinde erhältlich Formu- lar zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist, sowie Berech- nung der Ausnützungsziffer und der Parkplatzzahl;
- b) Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführungsge- ometers, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeugabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen oder Wege;

vergleiche Art. 27 (Baukontrolle) BauR

BauG

- Art. 49 Erschliessung / Baureife
- Art. 77 Ausnahmbewilligung
- Art. 78 Bewilligungspflicht
- Art. 79 Abbruchbewilligung
- Art. 87 Baubewilligung
- Art. 94 Reklamen

StrG

- Art. 21 Gesteigerter Gemeingebrauch

EVzSVG

- Art. 32 Bewilligung Reklamen

SSV

- Art. 95 - 100 Bestimmungen zu Rekla- men

BauG

- Art. 80 Baugesuch
- Art. 81 Ordentliches Verfahren, Bauvi- siere
- Art. 82^{bis} Vereinfachtes Verfahren
- Art. 82^{ter} Meldeverfahren
- Art. 91 Bauermittlungsgesuch
- Art. 94 Reklamen

www.baugesuch.sg.ch

- c) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen, des gewachsenen und gestalteten Terrains sowie des Niveaupunktes in m.ü.M.;
- e) Plan über die Umgebungsgestaltung mit Zugängen, Parkplätzen, Kinderspielplätzen, Terraingestaltung, Bepflanzungen, Böschungen, Kehr- und Stellplätzen;
- f) Entwässerungseingabe (Schmutz- und Meteorwasser mit Angabe von Kaliber, Material, Gefälle und Höhen, Retention und Versickerung);
- g) Eingabe für Tank- und Feuerungsanlagen;
- h) Eingabe für den baulichen Zivilschutz;
- i) Nachweise gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV), Lärmschutzverordnung (LSV) und Energieverordnung (EnV);

VSA: Verein schweizerischer Abwasserfachleute (www.vsa.ch)

www.zivilschutz.sg.ch

² Bei allen Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Bei geschlossener Bauweise und innerhalb des Ortsbildschutzgebietes sind die benachbarten Bauten in den Plan, beziehungsweise in ergänzende Beurteilungshilfen gemäss Abs. 3 einzubeziehen.

³ Auf Verlangen des Gemeinderates sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben Modelle usw. einzureichen. Der Gemeinderat ist auch befugt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen.

⁴ Die Baugesuchsunterlagen sind gemäss den Angaben des Baugesuchsformulars auszufertigen und auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4, einzureichen. Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Schwarz für bestehende, Gelb für abzubrechende und Rot für neue Bauteile.

⁵ Für kleinere Bauvorhaben kann die Bauverwaltung den Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen auf die notwendigen Bestandteile beschränken.

5 Bauausführung

Art. 27 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

¹ Die Benützung des öffentlichen Grundes für das Aufstellen von Maschinen, Kranen und Gerüsten, für den Abbruch von Mauern, für Grabungen, Lagerungen von Baumaterialien und Bauschutt usw. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde gestattet. Sie bestimmt den Umfang und die Frist des zu benützenden Bodens.

² Der Gemeinderat kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Ablagerungen und Bearbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet. Zum Schutze von herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen usw.) anzubringen.

³ Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf Strassen oder Trottoirs zu mischen und zu lagern. Öffentliche Einrichtungen wie Wasser-, elektrische und Gasleitungen, Fernsehkabel, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

⁴ Aufbrüche und Materialdepots sind hinreichend abzusperren und nachts genügend zu beleuchten. Entsprechende Sicherungen sind auch für andere Hindernisse, wie Baumaschinen, überragende Gerüstteile, vorstehende Stangen und Bretter usw. zu treffen.

⁵ Beschädigte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind durch den Verursacher umgehend selbst oder auf dessen Kosten wieder in Stand zu setzen. Nötige Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Verwaltung - in der Regel auf Kosten des Bauherrn - erfolgen.

⁶ Bäume sind durch geeignete Vorkehren zu schützen.

⁷ Baustellen sind über Sonn- und Feiertage aufzuräumen.

BauG

Art. 52 Sicherheit

Art. 89 Baubeginn

Art. 130 Behebung des rechtswidrigen Zustandes

StrG

Art. 17ff Strassenbenützung

Verordnungen über die Verhütung von Unfällen bei Bauarbeiten, SUVA-Vorschriften

suvaPro (www.suvapro.ch)

Art. 28 Schneeschutzvorrichtungen

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

- Bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern von 20 Grad Neigung an;
- Bei Metalldächern von 5 Grad Neigung an.

² Die Dachkonstruktion hat unter Berücksichtigung der ortsbezogenen grossen Schneelasten zu erfolgen.

Art. 29 Baukontrolle

¹ Der Bauverwaltung beziehungsweise der dafür bestimmten Stelle ist zwecks Baukontrolle vor beziehungsweise während der Bauzeit unaufgefordert mindestens 24 Stunden vor der gewünschten Abnahme Anzeige zu machen:

- Nach Erstellung des Schnurgerüsts, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten;
- Bei Zivilschutzbauten nach Armierung des Schutzraumes, vor dem Betonieren der Wände und Decken
- Nach Erstellung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen (vor dem Eindecken)
- Beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten
- Nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten
- Vor dem Einbau des Treib- und Brennstoffbehälters in den Tankraum
- Nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

² Die Baukontrolle durch den Gemeinderat oder die von ihm beauftragten Organe hat innert nützlicher Frist nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn, beziehungsweise der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

³ Weitere Anzeigen gemäss besonderer Gesetzgebung bleiben vorbehalten. Der Gemeinderat kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.

BauG

Art. 52 Sicherheit

Art. 105ff Planungszone

Art. 129 Baupolizeiliche Sicherheit

Art. 130 Behebung des rechtswidrigen Zustandes

Art. 131 Ersatzvornahme

Art. 132 Strafbestimmungen

Energiegesetz / Energieverordnung

6 Schlussbestimmungen

Art. 30 Gebühren und Auslagen

¹ Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der notwendigen Schriftstücke, Schnurgerüstabnahme usw. und für den gesteigerten Gemeingebrauch von öffentlichen Strassen sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf.

² Entstehen durch die Beschaffung weiterer Unterlagen oder durch die Einholung von Expertengutachten im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zusätzliche Aufwendungen, so sind diese durch den Gesuchsteller zu tragen. Der Gemeinderat kann für solche Aufwendungen Kostenvorschüsse verlangen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

Art. 31 Inkrafttreten / Übergangsbestimmungen

¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft und hebt folgende Baureglemente auf:

- Nesslau: 20. Oktober 1992 / 12. Mai 2003
- Krummenau: 22. Oktober 1991

² Mit der Genehmigung dieses Baureglements werden folgende Sondernutzungspläne aufgehoben:

- Überbauungsplan Hüpp 22.03.1979
- Überbauungsplan Boden 04.09.1984
- Überbauungsplan Boden westlicher Teil 11.04.1990
- Überbauungsplan Ebenhalden 12.07.1984

Sondernutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements erlassen wurden, bleiben bis zu ihrer Änderung in Kraft.

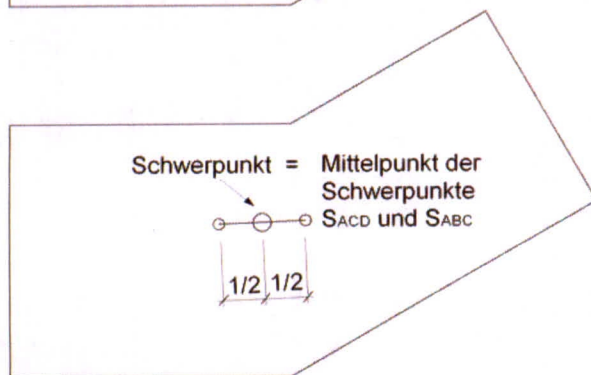
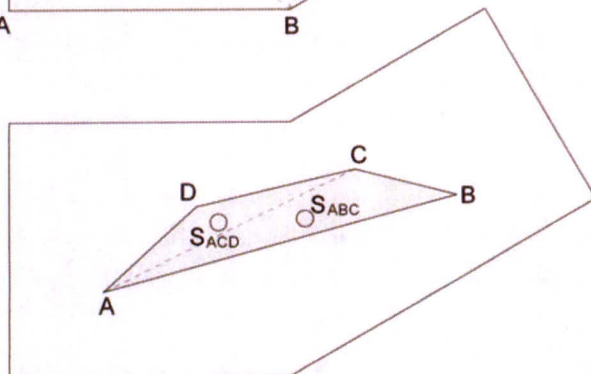
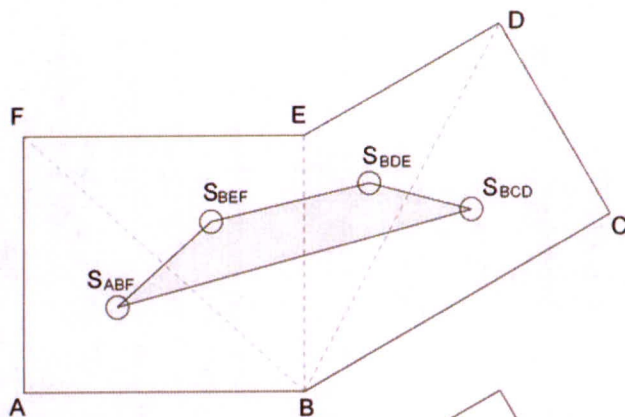
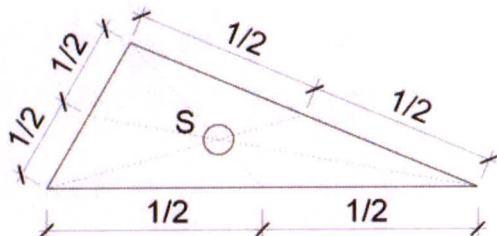
³ Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln.

⁴ Die folgenden Zonenbezeichnungen der beiden Gemeinden werden wie folgt vereinheitlicht:

Bezeichnungen bisher		Bezeichnungen NEU
Nesslau	Krummenau	
K2 A	K2	K2 A
K2 B	-	K2 B
K3	K3	K3
WE	W1	WE
W2	W2	W2
W3	W3	W3
WG2	WG2	WG2
WG3	WG3	WG3
G I	G I	G I
Oe	Oe	Oe BA
G	G	G
-	KU	Kur
-	IE	IE
L	L	L
IL-T	-	IL-T
ueG	UeG	ueG
Ski	Ski	Ski

Anhang

Schwerpunktberechnung



Schwerpunktbildung im Dreieck:

1. Die Seiten halbieren (Seitenmittelpunkt).
2. Verbindung der Ecken mit den gegenüberliegenden Seitenmittelpunkten (Schwerlinie).
3. Der Schnittpunkt der Schwerlinien entspricht dem Schwerpunkt des Dreiecks.

Schritt 1:

1. Die Gebäudegrundfläche in Dreiecke einteilen.
2. Den Schwerpunkt pro Dreieck festlegen.
3. Die Schwerpunkte miteinander verbinden.

Schritt 2:

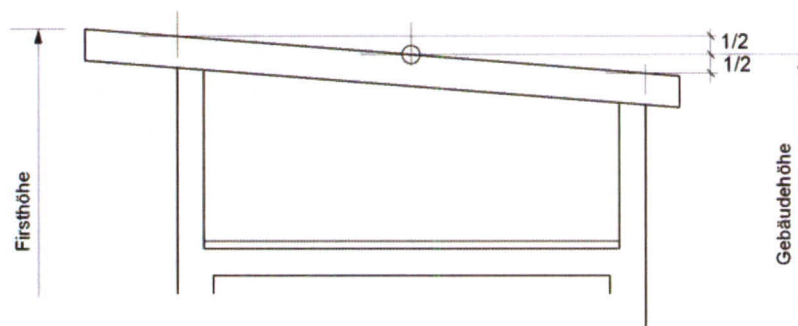
1. Die neu entstandene Fläche wieder in Dreiecke einteilen.
2. Den Schwerpunkt pro Dreieck festlegen.

Schritt 3:

1. Wenn keine Dreiecke mehr gebildet werden können werden die Schwerpunkte miteinander verbunden.
2. Der Mittelpunkt der Geraden entspricht dem Gebäudeschwerpunkt.
- 1a. Kann am Schluss ein einzelnes Dreieck gebildet werden (z.B. bei einem fünfeckigen Gebäudegrundriss), entspricht der Schwerpunkt dieses Dreiecks dem Gebäudeschwerpunkt.

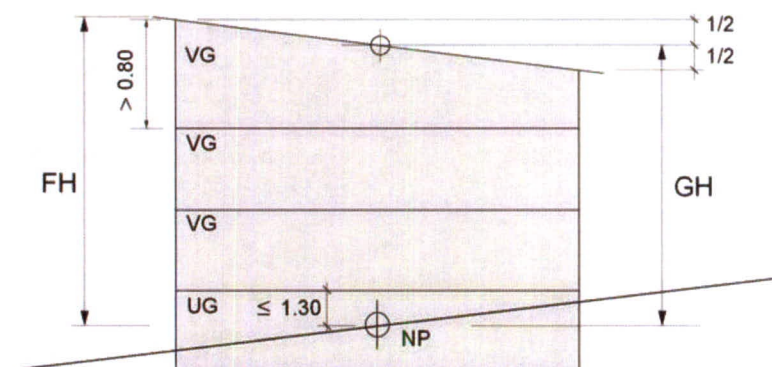
Messweise Gebäude- und Firsthöhe beim Pultdach

Pultdach: Dachneigung > 5 Grad und ≤ 20 Grad (gemäss Art. 20 Abs. 3)



Gebäudehöhe gemäss Art. 60 BauG.

Firsthöhe gemäss Art. 9 Abs. 5 BauR.



Geschossigkeit gemäss Art. 9 Abs. 1 bis Abs. 3 BauR.

