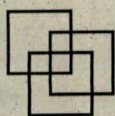

BAUREGLEMENT

Gemeinde Brunnadern



Inhaltsverzeichnis

Seite

Gesetze, Verordnungen und ihre Abkürzungen.....	4
--	----------

Querbeziehungen zwischen Baureglement/Zonenplan und kommunaler Schutzverordnung Brunnadern	4
---	----------

1 Allgemeine Bestimmungen/Planungsmittel.....	5
--	----------

Art. 1	Zuständigkeit.....	5
Art. 2	Planungsmittel	5
Art. 3	Richtplan	5
Art. 4	Erlass und Revision der Richtpläne.....	6
Art. 5	Einsichtnahme	6

2 Zonenvorschriften	6
----------------------------------	----------

Art. 6	Zoneneinteilung	6
Art. 7	Masstabelle (Zonenübersicht)	7
Art. 8	Ergänzende Vorschriften zu den Bauzonen	8
Art. 9	Ergänzende Vorschriften zu den Nichtbauzonen	8

3 Überbauungs- und Gestaltungsvorschriften	9
---	----------

Art. 10	Besondere Bauweise, Gesamtüberbauung, Mehrausnützung.....	9
Art. 11	Offene und geschlossene Bauweise	9
Art. 12	Kleiner und grosser Grenzabstand.....	10
Art. 13	Gebäudelänge	10
Art. 14	Gebäudehöhe, Firsthöhe	10
Art. 15	Berechnung der Geschosszahl	10
Art. 16	Abstände von Strassen	11
Art. 16 ^{bis}	Waldabstand	11
Art. 16 ^{ter}	Gewässerabstand	11
Art. 17	Abstellflächen für Motorfahrzeuge.....	12
Art. 18	Garage- und Hofzufahrten	13
Art. 19	Anbauten, Nebenbauten, Kleinstbauten.....	13
Art. 20	Vorbauten	13
Art. 21	Dachaufbauten und -einschnitte.....	14
Art. 22	Technisch bedingte Dachaufbauten und -anlagen, Dachflächenfenster	14
Art. 23	Unterirdische Bauten.....	14
Art. 24	Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen	14
Art. 25	Kinderspielplätze.....	15
Art. 26	Ortsbildschutz	15

4. Bau- und Hygienevorschriften/Umweltschutz	16
Art. 27 Mindestmasse.....	16
Art. 28 Ausstattung, Mindestanforderung	16
Art. 29 Besonnung und Belichtung	17
Art. 30 Schneeschutzvorrichtungen	17
Art. 31 Kehrlichtbeseitigung.....	17
Art. 32 Lärmemissionen, Empfindlichkeitsstufen	17
5. Bauvorgang und Baukontrolle	18
Art. 33 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	18
Art. 34 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.....	18
Art. 35 Bezug von Bauten.....	18
Art. 36 Baukontrolle	18
6. Verfahrensvorschriften	19
Art. 37 Baubewilligungspflicht.....	19
Art. 38 Form des Baugesuches	19
Art. 39 Bauvisiere (ordentliches Verfahren)	20
7. Schlussbestimmungen	21
Art. 40 Gebühren und Abgaben.....	21
Art. 42 Inkrafttreten.....	21

Gesetze, Verordnungen und ihre Abkürzungen

Stufe Bund

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
LRV	Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986

Stufe Kanton

BauG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972
WDV	Wärmedämmverordnung vom 9. August 1983
StrG	Strassengesetz vom 30. September 1987
GemG	Gemeindengesetz (sGs 151.1) vom 23. August 1979
GRB LS	Grossratsbeschluss über den Lärmschutz vom 27. September 1990

Stufe Gemeinde

SchV	Schutzverordnung der Gemeinde Brunnadern
BauR	Baureglement der Gemeinde Brunnadern

Querbeziehungen zwischen Baureglement/Zonenplan und kommunaler Schutzverordnung Brunnadern

Naturschutz:	Bezüglich den in den Zonenplänen enthaltenen Grünzonen "GN" sind zusätzlich Art. 10 ff SchV zu beachten.
Landschaftsschutz:	Bezüglich des Landschaftsschutzes gelten die Bestimmungen von Art. 6 und 7 SchV, für die Lebensräume Art. 8 und 9 SchV.
Natureinzelobjekte:	Schutzbestimmungen sind ausschliesslich Gegenstand der SchV (Art. 15 und 16) und allfälliger Einzelverfügungen.
Hecken-, Feld- und Ufergehölze:	Art. 16 SchV enthält die zusätzlich anzuwendenden Schutz- und Nutzungsvorschriften.
Kultureinzelobjekte:	Schutzbestimmungen sind ausschliesslich Gegenstand der SchV (Art. 17 und 18) und allfälliger Einzelverfügungen.

1 Allgemeine Bestimmungen/Planungsmittel

Art. 1 Zuständigkeit

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

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

Art. 2 Planungsmittel

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

- Richtplan
- Zonenplan
- Sondernutzungspläne (Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- und Abbauplan)
- Schutzverordnung
- Übersicht über den Stand der Erschliessung

2 Die Richtpläne geben im Sinne von Art. 5 Abs. 2 BauG Aufschluss über die Grundlagen und Absichten der Ortsplanung sowie über den Ausbau der Infrastruktur. Sie sind gemäss Art. 5 Abs. 3 BauG für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden begleitend.

3 Zonen- und Sondernutzungspläne, Schutzverordnungen und Baureglement sind gemäss Art. 34 BauG für jedermann verbindlich.

Art. 3 Richtplan

1 Der Richtplan enthält die für die Gemeinde wichtigen räumlichen Angaben, insbesondere:

- Hinweise für den Schutz von Natur- und Kulturobjekten;
- die für die vorgesehene Entwicklung notwendigen Baugebiete mit Angaben über die Bodennutzung;
- die wichtigsten Verkehrswege und öffentlichen Parkierungsflächen;
- die notwendigen öffentlichen Bauten und Anlagen sowie Versorgungseinrichtungen (die wichtigsten Angaben für die Energie- und Wasserversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung);
- die für die Besiedlung und den Grundwasserschutz vorgesehenen Bereiche;
- die Gefahrengebiete;
- die für die Erholung vorgesehenen Gebiete und Anlagen;
- die räumlichen Konflikte.

2 Der Richtplan kann zwecks differenzierter Aussage in Teilrichtpläne aufgeteilt werden.

Art. 4 Erlass und Revision der Richtpläne

1 Die Richtpläne werden vom Gemeinderat beschlossen. Er orientiert die Öffentlichkeit über Grundsätze und Ziele der räumlichen Ordnung sowie über die wichtigsten Planinhalte, wobei jedermann während einer Frist von 30 Tagen dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten kann. Der Gemeinderat prüft diese und berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen.

2 Wenn es aus wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses geboten erscheint, können die Richtpläne geändert werden. Für die Änderung gilt das gleiche Verfahren wie für die Aufstellung.

Art. 5 Einsichtnahme

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

2 Zonenvorschriften

Art. 6 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zonen		Abkürzungen
• Kernzone	3 Vollgeschosse	K3
• Kernzone	2 Vollgeschosse	K2
• Wohnzone	4 Vollgeschosse	W4
• Wohnzone	2 Vollgeschosse	W2
• Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser		WE
• Wohn-Gewerbezone	3 Vollgeschosse	WG3
• Wohn-Gewerbezone	2 Vollgeschosse	WG2
• Gewerbe-Industriezone		GI
• Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		Oe BA
• Grünzonen		
• Freihaltung		GF
• Erholung		GE
• Gewässerschutz		GG
• Naturschutz		GN
• Landwirtschaftszone		L
• Übriges Gemeindegebiet		ueG

Art. 7 Masstabelle (Zonenübersicht)

1 Soweit in diesem Reglement oder in einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Vorschriften eingehalten werden: Siehe Masstabelle mit Grundmassen.

2 Masstabelle:

Tabelle der Regelbauvorschriften	Kernzonen		Wohnzonen			Wohn-Gewerbezone		Gewer.-Ind. zone	Zone f. Oe B+A	Landw. Z. /ueG	Grünzone
	K3	K2	W4	W2	WE	WG3	WG2	GI	Oe BA	L/ueG	GE
Zahl der Vollgeschosse höchstens	3	2	4	2	2	3	2				1
Ausnützungsziffer höchstens			0.80	0.50	0.40	0.65 0.75 ⁽²⁾	0.50 0.60 ⁽²⁾				⁽¹²⁾
Grosser Grenzabstand mindestens	⁽¹⁾	⁽¹⁾	12,0 m	6,0 m	6,0 m	10,0 m	6,0 m	⁽¹⁾	⁽¹⁾	⁽¹⁾	⁽¹⁾
Kleiner Grenzabstand mindestens	3,0 m	3,0 m	6,0 m	4,0 m	4,0 m	5,0 m	4,0 m	5,0 m ⁽³⁾ 10,0 m	5,0 m	5,0 m ⁽³⁾ 10,0 m	3,0 m
Gebäudelänge maximal	30,0 m ⁽⁶⁾	20,0 m ⁽⁶⁾	30,0 m ⁽⁶⁾	16,0 m ⁽⁴⁾ 26,0 m ^(5,6)	14,0 m ⁽⁴⁾ 24,0 m ^(5,6)	36,0 m ⁽⁷⁾	26,0 m ⁽⁶⁾	80,0 m ⁽⁷⁾		14,0 m ⁽¹⁰⁾ 30,0 m	
Gebäudetiefe über erstem Vollgeschoss maximal	20,0 m	16,0 m				20,0 m	20,0 m				
Gebäudehöhe maximal	10,0 m	7,5 m	12,5 m	7,5 m ⁽¹¹⁾	7,0 m ⁽¹¹⁾	9,0 m 10,0 m ⁽⁹⁾	7,0 m 8,0 m ⁽⁹⁾	9,5 m		7,5 m ⁽¹⁰⁾ 9,0 m 13,0 m ⁽¹⁰⁾ 14,0 m	3,5 m
Firsthöhe maximal	16,0 m	13,0 m	16,5 m	13,0 m	13,0 m	16,0 m	13,0 m	14,0 m			5,0 m
Ausbau des Dachgeschosses	gestattet		gestattet			gestattet					
Ausbau des Untergeschosses	beschränkt ⁽⁸⁾		gestattet			beschränkt ⁽⁸⁾					
Gebäudeabstand auf Grundstück intern mind.								5,0 m	5,0 m	5,0 m	
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	III	II	II	II	III	III	III	II / III	III	II

- 1) allseitig gleicher Grenzabstand
- 2) für Bauten mit gewerblich genutztem Anteil von mind. 1/3 der anrechenbaren Gesamtgeschossfläche
- 3) innerhalb der Zone
- 4) für Einzelbauten
- 5) für Doppel- und Reihenhäuser
- 6) Längen - Staffelung bei mehr als 18,0 m GL: mindestens 0,5 m
- 7) Längen - Staffelung bei mehr als 30,0 m GL: mindestens 1,0 m
- 8) Ausbau der ganzen Vollgeschossfläche zulässig, jedoch nur für gewerbliche Zwecke
- 9) falls gewerblicher Anteil mindestens 1 Vollgeschoss
- 10) für Wohnhäuser (einzeln und zusammengefasst)
- 11) talseitige Fassade höchstens 6,5 m ab gewachsenem oder abgegrabenem Terrain in Fassadenmitte bis Schnittpunkt Fassade/Dachhaut
- 12) max. Gebäudgrundfläche 50,0 m²

Art. 8 Ergänzende Vorschriften zu den Bauzonen

Kernzonen K2 und K3

1 In der Kernzone gilt offene Bauweise.

2 Neu- und Umbauten sind bezüglich Stellung zum Strassenraum und zu Nachbarbauten, Gebäudehöhe, Firsthöhe und -richtung, Gesimshöhe, Geschosshöhe und -zahl, Dachform und -neigung, Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Gesamtbild der betreffenden Häuserzeile oder -gruppe einfügen.

3 In den Kernzonen sind auf Hauptbauten in der Regelbauweise nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die Dachneigung darf dabei nicht weniger als 30° und nicht mehr als 45° betragen. Dachaufbauten sind nur in der Form von Giebellukarnen und Stehgauben oder Quer- und Kreuzgiebeln gestattet.

4 Der Abbruch eines Gebäudes ist nur zulässig, wenn die Bewilligung für einen Neubau vorliegt, dessen Verwirklichung innert nützlicher Frist sichergestellt ist oder wenn eine dauernde Freihaltung des Grundstückes das Orts- und Strassenbild nicht nachteilig beeinflusst.

Wohnzonen W4, W2 und WE

5 In den Wohnzonen sind auf Hauptbauten nur Satteldächer mit beidseitig gleichgeneigten Dachflächen gestattet. Dachaufbauten sind als Giebellukarnen, Quer- oder Kreuzgiebel oder als Schleppgauben auszubilden.

Gewerbe-Industriezone GI

6 Bauten haben eine gute kubische Gliederung aufzuweisen. Für die Materialwahl und Farbgebung sind grossflächige Muster vorzulegen oder am Rohbau anzusetzen.

Art. 9 Ergänzende Vorschriften zu den Nichtbauzonen

Grünzonen GF, GE, GG, GN¹

1 Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes, der Erhaltung und Schaffung von Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen, der Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 BauG sowie des Grundwasserschutzes gemäss Art 19 ff. Gewässerschutzgesetz.

2 Oberirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit der Zweck der Zone sie erfordert, unterirdische in den Fällen von Art. 17 Abs. 1 lit. a und b BauG, wenn der Zweck der Zone nicht beeinträchtigt wird.

3 Die im Zonenplan besonders bezeichneten Grünzonen dienen den folgenden Zwecken:

GF Freihaltung von Flächen namentlich zur Gliederung des Siedlungsgebietes

GE Erholung, Freizeit, Sport

GG Grundwasserschutz

GN Naturschutz (Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 BauG)

¹ vgl. Art. 17 BauG

Landwirtschaftszone L

4 Äusserlich in Erscheinung tretende Siloanlagen dürfen 11,0 m Höhe nicht übersteigen. Die Messweise entspricht jener der Firsthöhe. Silotürme ausserhalb der Gebäudehülle von Hauptbauten sind möglichst nahe - ohne Einhaltung eines Gebäudeabstandes - an Betriebsgebäude anzulehnen.

5 Anlagen und Bauteile von mehr als 6,0 m Höhe sind unauffällig und mit zurückhaltenden Farben zu gestalten.

6 Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Die Dachneigung von mit Scheunen zusammengebauten Wohnbauten ist auf die Scheune abzustimmen.

3 Überbauungs- und Gestaltungsvorschriften**Art. 10 Besondere Bauweise, Gesamtüberbauung, Mehrausnützung**

1 Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann durch einen Überbauungsplan gemäss Art. 27 BauG eine Mehrausnützung gewährt werden, wenn die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Beizugsfläche mindestens 4'000 m²;
- b) gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- c) besondere Berücksichtigung der Erfordernisse der Wohnhygiene (Belichtung, Besonnung usw.);
- d) vermehrte und gut gestaltete Grünflächen;
- e) mehrheitliche Trennung des Fussgänger- und Fahrverkehrs;
- f) rationelle Erschliessung und Verfügbarkeit der Motorfahrzeugabstellplätze sowie deren Anlage mindestens hälftig unterirdisch oder in geeigneten Sammelanlagen;
- g) gut ausgestattete und gestaltete Kinderspielplätze;
- h) keine erhebliche Beeinträchtigung von Nachbarinteressen.

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

Art. 11 Offene und geschlossene Bauweise

1 Wo durch einen Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt offene Bauweise. Die offene Bauweise erfordert die allseitig freistehende Stellung der Bauten.

2 Zulässig in offener Bauweise ist das Zusammenbauen einzelner Bauten - auch über die Grundstücksgrenze hinweg - zu einer Häuserreihe. In offener Bauweise dürfen einzelne Bauten auch zu einer Häuserreihe zusammengebaut werden. Die Länge einer Häuserreihe darf die jeweils maximal erlaubte Gebäudelänge nicht übersteigen. Häuserreihen sind nach einem Gesamtprojekt zu erstellen. Baulich unterstehen sie sinngemäss den Bestimmungen über die geschlossene Bauweise.

Art. 12 Kleiner und grosser Grenzabstand

1 Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand ist auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten.

2 Bei annähernd gleichlangen Süd- und West- oder Ostfassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf eine der beiden Fassaden gestatten.

Art. 13 Gebäudelänge

1 Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten, geraden Fassadenteils entspricht.

2 Anbauten gemäss Art. 19 bis zu einer Maximallänge von 5,0 m und Vorbauten gemäss Art. 20 müssen nicht eingerechnet werden.

Art. 14 Gebäudehöhe, Firsthöhe

1 Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassenmitte.

Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden. Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern wird die Gebäudehöhe für jedes Gebäude ermittelt.

2 Die Firsthöhe ist die senkrechte Distanz zwischen Niveaupunkt und höchstem Punkt des Daches. Technisch bedingte Dachaufbauten werden der Firsthöhe nicht angerechnet.

Art. 15 Berechnung der Geschosszahl

1 Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das nicht als Dach- oder Untergeschoss gilt. Im Rahmen der Zonenvorschriften ausgebaute Dach- und Untergeschosse werden nicht als Vollgeschosse angerechnet.

- 2 Als Untergeschoss gilt, wenn kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- a) Oberkant Decke höchstens 1,3 m über dem Niveaupunkt;
 - b) talseitige Fassade des Geschosses höchstens 2,0 m hoch, gemessen ab gewachsenem oder abgegrabenem Terrain in der Fassadenmitte bis Oberkant EG-Fussboden.
- 3 Geschosse, die im Dachraum liegen, und deren Kniestockhöhe nicht mehr als 1,0 m beträgt - aussen gemessen von Oberkant Dachgeschossfussboden bis zur Schnittlinie der Fassade mit der Dachhaut - zählen als Dachgeschosse.

Art. 16 Abstände von Strassen

Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen von öffentlichen Strassen und Wegen folgende Abstände einzuhalten:

- a) mindestens 5,0 m ab Strassen- bzw. Trottoirgrenze in Bauzonen;
- b) mindestens 3,0 m ab Strassen- bzw. Trottoirgrenze von Gemeindestrassen in der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet;
- c) mindestens 3,0 m ab Rand von öffentlichen Wegen.

Art. 16^{bis} Waldabstand

Soweit im Zonenplan, in Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- oder Abbauplänen durch Baulinien nichts anderes bestimmt wird, gelten gegenüber Wäldern ab Stockgrenze folgende Mindestabstände:

- a) 5,0 m für Strassen; kein Abstand gilt für leicht befestigte Naturstrassen, die ohne Aushub erstellt werden;
- b) 15,0 m für alle übrigen Bauten und Anlagen.

Art. 16^{ter} Gewässerabstand

1 Soweit im Zonenplan, in Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- oder Abbauplänen durch Baulinien nichts anderes bestimmt wird, haben Bauten und Anlagen gegenüber Bächen einen Mindestabstand von 10,0 m einzuhalten. Für Weiher gilt ein Gewässerabstand von mind. 20,0 m.

2 Innerhalb der Bauzone ist gegenüber Bächen mit einem mittleren Gerinnequerschnitt unter 0,2 m² ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

3 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 mal die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerausbauprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt worden ist, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzungen von Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind.

Art. 17 Abstellflächen für Motorfahrzeuge

1 Es sind die nachstehenden Motorfahrzeugabstellplätze zu erstellen:

- a) Abstell- oder Garagenplätze pro Einfamilienhaus;
- b) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 100 m² Wohngeschossfläche in Zwei- und Mehrfamilienhäusern, mindestens aber 1½ pro Wohnung;
- c) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 2 Arbeitsplätze für Dienstleistungs-, Gewerbe- oder Industriebetriebe;
- d) 1 Abstellplatz (nicht Garagenplatz) pro 10,0 m² Restaurationsfläche in Café-, Restaurant- und Hotellokalitäten; für Diensträume wie Lingerie, Küche etc. gilt lit. c;
- e) 1 Abstellplatz pro 40,0 m² Ladengeschossfläche (Nettoverkaufsfläche);
- f) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 4 Fremdenbetten in Hotels, Gasthäusern, Pensionen und Heimen;
- g) für weitere Nutzungen gilt sinngemäss die VSS-Norm 640290;
- h) der Grenzbedarf nach VSS-Norm wird als Obergrenze definiert.²

2 Die resultierende Anzahl Abstell- oder Garagenplätze ist, pro Gebäude zusammengefasst, aufzurunden. Garagenvorplätze gelten nur bei Einfamilienhäusern als Abstellplätze; Abstellflächen sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Für Bauten unter Absatz 1 lit. c) bis f) sind mindestens 60 % der geforderten Abstellflächen durchlässig zu bauen.

3 Lassen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Parkplätzen nicht zu, erweisen sich die Kosten als unzumutbar oder können die Parkplätze aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen nicht erstellt werden, so sind in angemessener Nähe zum Baugrundstück entsprechende Parkplätze zu beschaffen. Ihre dauernde Verfügbarkeit muss im Grundbuch sichergestellt werden.

4 Sind gemäss Art. 72 BauG Ersatzabgaben zu leisten, so betragen sie pro fehlenden Abstellplatz:

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

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

6 Werden fehlende Parkplätze nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren erstellt, wird die dafür geleistete Ersatzabgabe pro Jahr der noch laufenden Frist mit 1/10 der gemäss Abs. 4 einbezahlten Summe zinslos zurückerstattet.

² Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute

Art. 18 Garage- und Hofzufahrten

- 1 Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15 %, Zufahrten zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen.
- 2 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,5 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

Art. 19 Anbauten, Nebenbauten, Kleinstbauten

- 1 Bauten mit höchstens 3,0 m Gebäude-, 4,5 m Firsthöhe sowie 40,0 m² Gebäudegrundfläche gelten als Anbauten im Sinne dieses Reglements, wenn sie ein Bauteil des Hauptgebäudes sind; derartige Bauten, die baulich mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind, gelten als Nebenbauten.
- 2 Für An- und Nebenbauten darf ein verminderter Grenzabstand von 3,0 m bewilligt werden.
- 3 Nebenbauten haben gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück einen Mindestabstand von 4,0 m einzuhalten. Werden weder die Wohnhygiene beeinträchtigt noch feuerpolizeiliche Vorschriften verletzt, so kann der Minimalgebäudeabstand bis auf 2,5 m reduziert werden. Befinden sich in der der Nebenbaute gegenüberliegenden Fassade der Hauptbaute für die Belichtung notwendige Fenster (gemäss Art. 27 Abs. 4), so ist ein Gebäudeabstand von mindestens 6,0 m einzuhalten.
- 4 An- und Nebenbauten mit höchstens je 25,0 m² Gebäudegrundfläche, die nicht Wohn- oder Arbeitszwecken dienen, dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden. Bei späterem Zusammenbau einer Baute gleicher Dimension und Erscheinungsform ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.
- 5 Kleinstbauten sind An- oder Nebenbauten, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen, weniger als 4,0 m² Gebäudegrundfläche und höchstens 2,8 m Firsthöhe aufweisen. Kleinstbauten können im Verfahren gemäss Art. 37 Abs. 2 oder 3 bewilligt werden.

Art. 20 Vorbauten

- 1 Vorbauten sind Bauteile, die über die Gebäudefassade in den Luftraum ragen (Erker, Balkone, Vordächer usw.). Vorbauten dürfen höchstens 1,5 m in den Grenz- oder Strassenabstand hinein- bzw. über die Strassenbaulinie herausragen. Soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, dürfen sie höchstens auf 1/3 der Fassadenlänge den Grenzabstand oder die Baulinie unterschreiten.
- 2 Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

Art. 21 Dachaufbauten und -einschnitte

- 1 Dachaufbauten sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen höchstens 1/2 der Länge einer Gebäudeseite einnehmen und bis in die Fassadenflucht reichen.
- 2 Bei Flachdachbauten gelten jene Bauteile als Dachaufbauten, die unter einem Neigungswinkel von 45° vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut zurückliegen. Solche Aufbauten dürfen auf höchstens 1/3 der entsprechenden Gebäudeseite bis zur Fassadenflucht reichen.
- 3 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 22 Technisch bedingte Dachaufbauten und -anlagen, Dachflächenfenster

- 1 Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Kollektoren, Antennenanlagen dürfen unabhängig von den Vorschriften über den Ausbau des Dachgeschosses erstellt werden. Technisch notwendige Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht weitgehend zu entziehen.
- 2 Antennenanlagen auf dem Dach sind unzulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne mit zumutbaren Kosten möglich ist oder auf eine andere Art hinreichende Empfangsverhältnisse erreicht werden können.
- 3 Sonnenkollektoren müssen sich in die Dach- und Fassadenfläche gut einfügen.
- 4 Liegende Dachfenster dürfen nicht mehr als 5 % der zugehörigen Dachfläche, einzeln höchstens aber 1,5 m² einnehmen (Rahmenlichtmass). Die Fenstereinfassungen sind in der Farbe des Daches zu halten oder in naturbelassenem Kupferblech auszuführen.

Art. 23 Unterirdische Bauten

- 1 Als unterirdisch gilt eine Baute, wenn sie - mit Ausnahme des Eingangs - unter dem Terrain liegt und das gewachsene Terrain (bei der Baute inkl. Überdeckung) an keiner Stelle um mehr als 80 cm überragt.
- 2 Unterirdische Bauten müssen keinen Grenzabstand einhalten. Baulinien und Strassenabstand müssen demgegenüber - soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist - eingehalten werden.

Art. 24 Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen

- 1 Terrainabgrabungen und -auffüllungen von mehr als 1,0 m Höhendifferenz oder 100 m² Fläche gelten als eingreifende Veränderungen und sind baubewilligungspflichtig.

2 Abgrabungen und Auffüllungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Hangsicherungen sind möglichst mit natürlichen Materialien vorzunehmen, Stützmauern über 1,2 m Höhe aufzugliedern sowie von unten und oben intensiv zu bepflanzen. Für Steilböschungen mit einem Böschungsverhältnis über 1:1 und mit mehr als 1,2 m Höhendifferenz gilt die selbe Bepflanzungspflicht.

Art. 25 Kinderspielplätze

1 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit 6 und mehr Wohnungen sind Kinderspielplätze anzulegen. Ein- und Zweizimmer-Wohneinheiten werden nicht angerechnet.

2 Als minimale Grösse der zu erstellenden Kinderspielplätze gilt ein Fünftel der gesamten Wohngeschossfläche. Überdachte Kinderspielplätze oder Gemeinschaftsräume für Kinder innerhalb von Gebäuden werden angerechnet.

Art. 26 Ortsbildschutz

1 Die im Zonenplan bezeichneten Ortsbilder gelten als Schutzgegenstände; sie sind zu erhalten.

2 Bauten und Anlagen haben sich gut einzufügen. Bei der Beurteilung ist von der bestehenden Bausubstanz und Struktur auszugehen.

3 Soweit der Schutz des Ortsbildes es erfordert, kann der Gemeinderat in Anwendung von Art. 77 BauG Ausnahmegewilligungen erteilen. Er kann insbesondere den Wiederaufbau am gleichen Standort und in den gleichen Ausmassen bewilligen.

4 Sämtliche Fassadenrenovierungen, auch die Änderung von Anstrichen, sind bewilligungspflichtig.

5 Fenster von Wohnräumen sind mit Sprossen zu versehen, Schaufenster von mehr als 2,0 m² Fläche sind mit feinen Einrahmungen zu versehen.

4. Bau- und Hygienevorschriften/Umweltschutz

Art. 27 Mindestmasse

1 **Grundfläche:** Wohn- und Ferienhäuser müssen eine Grundfläche von mind. 70,0 m² aufweisen.

2 **Raumhöhe:** Die lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser hat zu betragen:

- Wohnräume/Arbeitsräume mind. 2,2 m
- Einstell-, Estrich- und Kellerräume mind. 2,1 m

Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mind. 50 %, mindestens aber über einer Fläche von 6,0 m², der Bodenfläche einzuhalten.

3 **Bodenfläche:** Die Bodenfläche von Wohn- und Arbeitsräumen hat mind. 10,0 m² zu betragen.

4 **Fensterfläche:** Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn- und Arbeitsräumen in Wohnbauten hat mind. 1/10 der Bodenfläche zu betragen.

Wohn- und Arbeitsräume dürfen nicht über Lichtschächte belichtet werden. Davon ausgenommen sind Küchen, Aborte und Badezimmer. Treppenhäusern darf nicht die Funktion der Belichtung und Belüftung von Wohn- oder Arbeitsräumen zugeordnet werden.

5 **Balkone:** Balkongeländer haben eine Höhe von 0,9 m, Brüstungen von begehbaren Flachdächern eine Mindesthöhe von 1,0 m aufzuweisen. Geländer und Brüstungen sind unfallverhindernd zu gestalten.

6 **Treppenhäuser:** Treppenhäuser müssen gut beleuchtet und genügend belüftbar sein. Die begehbare Breite von Treppen, Gängen und Podesten muss bei Mehrfamilienhäusern mindestens 1,2 m, bei Ein- und Zweifamilienhäusern 1,0 m betragen.

Art. 28 Ausstattung, Mindestanforderung

1 **Abstellräume:** Zu jeder Wohnung sind ausreichende Aufbewahrungsmöglichkeiten für Kleider, Putzartikel usw. zu schaffen; ausserdem ist für jede Wohnung ein Abstellraum (Estrich, Keller, Reduit etc.) von mind. 6,0 m² Grösse zu erstellen.

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gemeinsame Abstellräume von mind. 15,0 m² Bodenfläche für Kinderwagen und Zweiräder vorzusehen.

2 **Innenliegende Küchen, Aborte und Badezimmer:** Küchen, Aborte und Badezimmer ohne direkte Belichtung und Belüftung müssen einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen.

3 **Untergeschossräume:** Im Untergeschoss zulässige Wohn- und Arbeitsräume mit erdberührenden Wänden sind gegen Feuchtigkeit zu isolieren.

Art. 29 Besonnung und Belichtung

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

2 Mehrheitlich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig. Massgebend ist die Zahl der Wohn- und Schlafräume und die Orientierung der Fenster.

Art. 30 Schneeschutzvorrichtungen

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

Art. 31 Kehrrichtbeseitigung

Bei grösseren Überbauungen (Mehrfamilienhäuser mit 6 und mehr Wohnungen, Betriebe mit erheblichem Kehrrichtanfall etc.) sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für die Belange der Entsorgung auszuscheiden. Sie sind in die Umgebungsplanung miteinzubeziehen.

Art. 32 Lärmemissionen, Empfindlichkeitsstufen

Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf Art. 43 und Art. 44 LSV, folgende Empfindlichkeitsstufen:

Zonen		Empfindlichkeitsstufe
• Kernzone	K3	III
• Kernzone	K2	III
• Wohnzone	W4	II
• Wohnzone	W2	II
• Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser	WE	II
• Wohn-Gewerbezone	WG3	III
• Wohn-Gewerbezone	WG2	III
• Gewerbe-Industriezone	GI	III
• Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe BA	III/II ¹⁾
• Landwirtschaftszone	L	III
• Grünzone		II
• übriges Gemeindegebiet	ueG	III

¹⁾ siehe Zonenplan

5. Bauvorgang und Baukontrolle

Art. 33 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

- 1 Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.
- 2 Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Energie-, Wasser-, Abwasser-, Telefonleitungen usw.) zu informieren.
- 3 Bei jeder grösseren Baustelle ist ein einwandfreier Bauabort zu installieren. Es sind geeignete Behälter für eine fachgerechte Entsorgung der Bauabfälle bereitzustellen.
- 4 Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zu verwenden. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

Art. 34 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

- 1 Die Benützung des öffentlichen Grundes über den Gemeingebrauch hinaus bedarf der Bewilligung durch die zuständige Strassenaufsichtsbehörde.
- 2 Baustellen an und auf öffentlichem Grund sind ausreichend zu sichern.
- 3 Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen dürfen nur durch die zuständigen Verwaltungsorgane vorgenommen werden.

Art. 35 Bezug von Bauten

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

Art. 36 Baukontrolle

- 1 Dem Gemeinderat bzw. den zuständigen Baukontrollorganen sind rechtzeitig und unaufgefordert auf Meldekarten, die mit der Baubewilligung zugestellt werden, folgende Anzeigen zu machen:
 - Nach Erstellung des Schnurgerüstes;
 - Bei Zivilschutzbauten vor dem Betonieren von Böden, Wänden und Decken;

- Nach Erstellung der Abwasseranlagen (vor dem Eindecken);
- Die Feuerungs- und Kaminanlage sowie die Lüftung im Rohbau und nach Fertigstellung;
- Nach vollendetem Rohbau des Gebäudes, aber vor Inangriffnahme der Verputzarbeiten;
- Tankanlagen vor dem Setzen der Tanks und vor der Inbetriebnahme;
- Nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

2 Die Bauzwischenkontrolle durch den Gemeinderat oder die von ihm beauftragten Organe hat innert 5 Arbeitstagen nach eingegangener Anzeige, die Schlusskontrolle innert nützlicher Frist, zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn, bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

6. Verfahrensvorschriften

Art. 37 Baubewilligungspflicht

1 Die Baubewilligungspflicht gemäss Art. 78 f. BauG wird auf Radio- und Fernsehantennen sowie auf alle Aussenreklamen ausgedehnt.

2 Bauten und Anlagen, die keine oder nur die Interessen weniger Einspracheberechtigter berühren, werden im vereinfachten Verfahren gemäss Art. 82^{bis} BauG bewilligt.

3 Bauten und Anlagen, die weder die Interessen von Einspracheberechtigten noch wesentliche öffentliche Interessen berühren, können auf Begehren des Baugesuchstellers im Meldeverfahren gemäss Art. 82^{ter} BauG bewilligt werden.

Art. 38 Form des Baugesuches

1 Für das Baugesuch ist ein bei der Gemeinde erhältlichs Formular zu verwenden und hat je dreifach zu umfassen:

- a) **Baubeschrieb:** Baubeschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) **Situationsplan:** Neueste Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführungsgeometers, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeugabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und -wege;
- c) **Grundrisse:** Grundrisse 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:** Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens, des Niveaupunktes sowie die Darstellung der zu verwendenden Materialien der Fassadengestaltung;

- e) **Aufstellung** über die Berechnung der **Ausnützungsziffer**;
- f) **Schutzraum-/Öltankeingabe**: Nach gesetzlichen Vorschriften;
- g) **Wasser/Kanalisation**: Besondere Eingabe für Wasser- und Kanalisationsanschlüsse mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (Grundriss und Längenprofil nach VSA);
- h) **Terrain- und Umgebungsgestaltung**: Im Massstab 1:100 oder 1:200;
- i) **Nachweise über eine sparsame Energieverwendung gemäss Art. 7 EnV** (kann nachträglich, jedoch vor Baubeginn eingereicht werden);
- j) **Nachweis und Erklärungen gemäss Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung**;
- k) **Baukostenangabe**.

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 sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.

3 Bei grösseren oder schwierig zu beurteilenden Bauvorhaben kann der Gemeinderat die Eingabe eines Modells und/oder weiter ihm notwendig erscheinender Unterlagen verlangen.

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

5 Die Unterlagen des Baugesuches sind gefalzt auf das Format A4 (210/297mm) einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtungen und den erforderlichen Massen versehen sein.

6 Der Gemeinderat kann bei kleinen und unbedeutenden Bauvorhaben oder Änderungen die einzureichenden Unterlagen beschränken.

Art. 39 Bauvisiere (ordentliches Verfahren)

Bevor das Baugesuch eingereicht wird, sind Visiere aufzustellen, welche Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen.

7. Schlussbestimmungen

Art. 40 Gebühren und Abgaben

1 Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. sowie für die über den Gemeindegebrauch hinausgehende Benützung von öffentlichen Strassen sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührentarifes zu entrichten. Der Gemeinderat kann für die Beurteilung von Baugesuchen fachkundige Berater beiziehen.

2 An die Kosten für die Bearbeitung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen sind durch die Grundeigentümer Beiträge zu leisten. Allfällige Gutachten sind durch die Grundeigentümer ganz oder teilweise zu tragen. Die Kostenverteilung regelt der Gemeinderat durch Verfügung oder Vereinbarung.

Art. 42 Inkrafttreten

1 Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

2 Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglementes noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen diesem Baureglement.

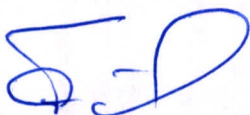
3 Mit Inkrafttreten dieses Baureglementes werden aufgehoben:
Baureglement und Zonenplan vom 10. April 1978

Die Teilzonenpläne	• "Chrüzweg"	von 06. 05. 87
	• "Haselacker"	vom 10. 08. 87
	• "Spreitenbach"	vom 17. 10. 88
	• "Büchel"	vom 14. 11. 89

Vom Gemeinderat Brunnadern beschlossen am: 8. März. 1992
Änderungen beschlossen am: 11. Mai 2000

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident:


.....

Der Gemeinderatsschreiber:


.....

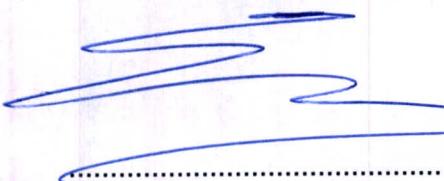
Öffentliche Auflage vom: 13. April 1992 bis: 12. Mai 1992
vom: 14. Juni 2000 bis: 13. Juli 2000

Dem fakultativen Referendum unterstellt

vom: 17. Oktober 1992 bis: 15. November 1992
vom: 14. Januar 2002 bis: 12. Februar 2002

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am: 25. Januar 1995
Änderungen genehmigt am: 28. NOV. 2002

Mit Ermächtigung
Der Leiter des Planungsamtes:


.....
Ueli Strauss