

Baureglement Untereggen

Vom Gemeinderat erlassen: 11. August 1999

genehmigt am: 15. Dezember 1999

In Kraft getreten: 1. Januar 2000

1. Änderung: 27. Januar 2011

2. Änderung: 11. Juni 2018

Der Gemeinderat Untereggen erlässt gemäss Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972, Art. 102 des Strassengesetzes vom 30. September 1987 sowie gestützt auf Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979 folgendes Baureglement:

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

¹ Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Untereggen.

² Soweit dieses Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Ermächtigung eine besondere Regelung trifft, bleiben die Vorschriften von Bund und Kanton vorbehalten.

Art. 2

Zweck

Das Baureglement schafft die Voraussetzung für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. Es erstrebt die Schaffung hygienisch einwandfreier Wohnungen und Arbeitsplätze, die Förderung umweltfreundlicher und verdichteter Bauweise, eine zweckmässige Siedlungserneuerung, die rationelle Erschliessung der Baugebiete, eine ansprechende Ortsgestaltung und Bebauung der landschaftlich empfindlichen Hanglagen sowie einen ausgewogenen Natur- und Heimatschutz.

Art. 3

Zuständigkeit und Bauberatung

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

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

2. Ortsplanung

Art. 4

Planungsmittel

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

- Richtplan
- Zonenplan
- Überbauungspläne
- Gestaltungspläne
- Schutzverordnung
- Übersicht über den Stand der Erschliessung

² Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während 30 Tagen aufgelegt. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftlich Anregungen unterbreiten. Der Gemeinderat prüft diese und berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen.

³ Wenn es aus wichtigen Gründen des öffentlichen Interesse geboten erscheint, kann der Richtplan geändert werden. Für die Änderung gilt das gleiche Verfahren wie für die Aufstellung.

Art. 5

Rechtswirkung

¹ Der Richtplan bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er ist gemäss Art. 5 Abs. 3 des Baugesetzes für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

² Zonenplan, und die übrigen Planungsinstrumente sind für jedermann verbindlich (Art. 34 Baugesetz)

³ Sämtliche Planungsmittel können unentgeltlich im Original auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

3. Zonenvorschriften

Art. 6

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird durch den Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt:

- | | |
|---|-----|
| – Wohnzone 1 Vollgeschoss | W1 |
| – Wohnzone 2 Vollgeschosse | W2 |
| – Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse | WG2 |
| – Dorfkernzone 2 Vollgeschosse | DK2 |
| – Dorfkernzone 3 Vollgeschosse | DK3 |
| – Gewerbe-Industriezone | GI |
| – Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Oe |
| – Grünzone | |
| • Freihaltung, Gliederung Siedlungsgebiet | GF |
| • Schutzgegenstände gemäss Art. 98 BauG | Gs |
| – Landwirtschaftszone | L |
| – Übriges Gemeindegebiet | UeG |

Art. 7

Tabelle der Regelbauvorschriften

¹ Es gelten folgende Regelbauvorschriften:

	Ausnützungsziffer	Anzahl Vollgeschosse	Ausbau Untergeschoss	Ausbau Dachgeschoss	Gebäudehöhe (m)	Firsthöhe (m)	Gebäudelänge (m)	Grenzabstand		Mehr-längen-zuschlag	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV
								gross	klein		
W1	0.35	1	frei	frei	5.0	9.0	24.0 ³⁾ 30.0	8.0	4.0	x	II
W2	0.5	2	frei	frei	7.5	11.5	30.0	10.0	5.0	x	II
WG2	0.5 0.6 ¹⁾	2	frei	frei	7.5	11.5	30.0	10.0	5.0	x	III
DK2	-	2	frei	frei	7.5	11.5	30.0	-	5.0	-	III
DK3	-	3	frei	frei	10.5	13.5	30.0	-	6.0	-	III
GI	-	2	frei	frei	8.0	12.0	50.0	-	5.0/ 10.0 ⁴⁾	-	III
L	-	2	frei	frei	7.5	11.5	30.0	-	5.0	x	III
UeG	-	2	frei	frei	7.5	11.5	30.0	-	5.0	x	III
Oe			frei						⁵⁾ 5.0		II
G									⁵⁾ 5.0		-

- 1) Wenn der dauernd gewerblich genutzte Teil einer Baute mindestens eine Vollgeschossfläche beträgt
- 2) Für gewerbliche Nutzung
- 3) Hauptgebäude exkl. Anbauten
- 4) Gegenüber andern Bauzonen
- 5) Es gelten die Grenz- u. Gebäudeabstände der angrenzenden Zonen, jedoch mindestens 5,0 m

Art. 8

Dorfkernzone

¹ Die Dorfkernzonen umfassen die Ortskerne Vorderhof, Mittlerhof, und Hinterhof. Sie sind neben Wohnhäusern für höchstens mässigstörende Geschäfts- und Gewerbebauten, Gaststätten, Versammlungslokale, Verwaltungsgebäude und öffentliche Bauten bestimmt.

² Sofern die Schutzverordnung keine besonderen Anforderungen stellt, richtet sich die Bauweise nach den Regelbauvorschriften gemäss Art. 7 dieses Baureglementes.

³ Sämtliche Bauten haben hinsichtlich Stellung, kubischer Gestaltung, Dachneigung, Dachform, Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung der bestehenden Bauweise und dem Charakter der Dorfkerne Rechnung zu tragen.

4. Bauvorschriften

4.1 Überbauungsvorschriften

Art. 9

Mehrausnützung

¹ Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann durch Überbauungsplan gemäss Art. 27 bzw. durch Gestaltungsplan gemäss Art. 28 des Baugesetzes eine Mehrausnützung gewährt werden, wenn die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind.

a) Das gesamte Areal muss nach einem einheitlichen Projekt überbaut werden, das architektonisch und ortsbaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist. Im einzelnen müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

- gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung,
- in bezug auf Wohnkomfort und Wohnhygiene sorgfältig durchdachte Grundrisse,
- überdurchschnittliche Wärmedämmung,
- Massnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs,
- Trennung des Fussgänger- und Fahrverkehrs,
- grössere zusammenhängende und gut gestaltete Freiflächen,
- grössere verkehrsabseitige und genügend besonnte Spielflächen,
- zweckmässige, z. T. unterirdische Anordnung der Autoabstellplätze.

b) Die Interessen der Nachbarn dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

² Die Mehrausnützung kann nur für ein konkret vorliegendes Projekt in Anspruch genommen und nur dann gewährt werden, wenn die Ausführung der ganzen Überbauung gesichert ist.

³ Die Mehrausnützung beträgt im Maximum 20 % der zonenmässigen Ausnützung (0.35 - 0.42; 0.50 - 0.60 usw.).

Art. 10

Offene Bauweise

¹ Wo durch Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anders bestimmt wird, gilt offene Bauweise. Bei offener Bauweise werden die Bauten allseitig freistehend erstellt.

² Das Zusammenbauen über die Grenze ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die Bauten gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

**Grenzabstand,
Mehrlängen-
zuschlag**

Art. 11

¹ Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten gegen die südliche Himmelshälfte gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Weist eine Baute zwei annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten auf, so kann die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes auf beide Fassaden gestattet werden.

² Wo nach den Zonenvorschriften ein Mehrlängenzuschlag Anwendung findet, ist gegenüber Fassaden mit mehr als 5.0 m Gebäudehöhe und mehr als 18.0 m Länge der Grenzabstand um ein Viertel der Mehrlänge, höchstens jedoch um 3.0 m, zu erhöhen. Massgebend für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages ist die Gebäudelänge gemäss Art. 12, wobei Anbauten nicht berücksichtigt werden.

Der Flächenausgleich gemäss Art. 65 Abs. 2 des Baugesetzes ist zulässig.

Gebäudelänge

Art. 12

¹ Die Gebäudelänge bezeichnet, soweit in Art. 7 BauR nichts anderes bestimmt ist, die längste Fassadenabmessung inklusive Anbauten.

² Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine Gerade, die der Verlängerung Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht.

**Gebäudehöhe,
Firsthöhe**

Art. 13

¹ 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.

² Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern oder Gebäudeteilen wird die Gebäudehöhe für jedes einzelne Haus bzw. Anbaute ermittelt.

³ Die Firsthöhe ist die senkrechte Distanz zwischen Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Daches.

Art. 14

Geschosse

¹ Die einzelnen Geschosse werden wie folgt unterschieden:

- Als Dachgeschoss in der Dorfkernzone zählt ein Stockwerk, das im Dachraum liegt, und aus gestalterischen Gründen einen Knie-stock innen gemessen von maximal 0,80 m aufweist.
- Als Dachgeschoss in den übrigen Zonen zählt ein Stockwerk, welches einen Kniestock innen gemessen von maximal 1,20 m aufweist.
- Als Untergeschoss zählt ein Stockwerk, das oberkant Decke gerechnet den Niveaupunkt um höchstens 1.30 m überragt.
- Die übrigen Geschosse gelten als Vollgeschosse.

² Der Ausbau mehrerer übereinanderliegender Dachgeschosse ist zulässig, sofern die Belichtung der über dem ersten Dachgeschoss liegenden Räume ausschliesslich über die Giebelfassaden erfolgt, die Dachform und -gestaltung nicht beeinträchtigt wird und sich das Gebäude gut ins Orts - und Landschaftsbild einordnet.

Art. 15

Abstand von Strasse, Wäldern und Gewässern

¹ Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende Strassenabstände ab Strassengrenze bzw. Trottoir-grenze einzuhalten:

- | | |
|--|-------|
| - Staats- und Gemeindestrassen 1. Klasse | |
| inkl. öffentliche Plätze | 4.0 m |
| - Gemeindestrassen 2. und 3. Klasse | 3.0 m |
| - Gemeindewege 1. bis 3. Klasse | 3.0 m |

² Im übrigen gelten für Bäume, Lebhäge und Einfriedungen die Bestimmungen des Strassengesetzes.

³ Gegenüber Waldrändern gilt der baugesetzliche Mindestabstand von 15.0 m, soweit im Zonenplan, in Überbauungs- oder Gestaltungsplänen durch Baulinien nicht etwas anderes bestimmt wird.

⁴ Gegenüber der Goldach haben Bauten und Anlagen einen Abstand von 25.0 m einzuhalten, und gegenüber den übrigen öffentlichen Gewässern einen Abstand von 10 m. Gegenüber eingedolten Gewässern im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.0 m plus 1,75x 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 wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzungen von Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind.

Abstellflächen für Motorfahr- zeuge

Art. 16

¹ Bei Neubauten, Umbauten mit Nutzungsänderungen sowie Erweiterungen ist je ein Autoabstellplatz vorzusehen pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche: mind. aber ein Abstellplatz pro Wohnung. Dezimalstellen ab 0,3 werden aufgerundet.

² Für Bauten mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sind Abstellplätze zu erstellen pro:

- 40 m² anrechenbare Geschossfläche für Büros, Läden, Ateliers und Kleingewerbe
- 4 Sitzplätze in Restaurants
- 2 Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Betrieben

³ Zufahrten und Garagenvorplätze dürfen nicht in die Berechnung der Abstellflächen einbezogen werden.

⁴ Sofern Beiträge gemäss Art. 72ter BauG zu leisten sind, so betragen sie pro fehlenden Abstellplatz Fr. 5'000.--

Garage- und Hofzufahrten

Art. 17

¹ Zufahrten zu Einzelgaragen, Sammelgaragen und Höfen dürfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 3.0 m oder von der Trottoirgrenze aus wenigstens 1.0 m horizontal verlaufen. Die freie Sicht auf die Strasse ist gemäss SN 640050 bzw. SN 640273 zu gewährleisten. Zudem sind die Ausfahrten mit Radien von 3.0 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, hat der Ausrundungsradius mindestens 2.0 m zu betragen.

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.

Kinderspiel- plätze

Art. 18

Als minimale Grösse der gemäss Art. 73 des Baugesetzes zu erstellende Kinderspielplätze gilt ein Fünftel der anrechenbaren, zu Wohnzwecken genutzten Flächen. Der Gemeinderat kann die Anlage von Hartbelägen verlangen.

Anbauten, Nebenbauten, Kleinstbauten

Art. 19

¹ Anbauten sind eingeschossige bewohnte oder unbewohnte Bauteile an Hauptbauten. Nebenbauten sind freistehende, eingeschossige und für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht zulässige Bauten. Anbauten und Nebenbauten dürfen nicht mehr als 3.0 m Gebäudehöhe, bzw. 5.0 m Firsthöhe aufweisen und ihre Grundfläche darf 50.0 m² nicht übersteigen.

² Anbauten und Nebenbauten haben einen verminderten Grenzabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten. Nebenbauten haben gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück einen Mindestabstand von 3.0 m einzuhalten. Der verringerte Abstand ist nur zulässig, wenn sich auf dem entsprechenden Fassadenteil der Hauptbaute keine nach Art. 24 Abs. 3 BauR erforderlichen Fenster befinden. Vorbehalten bleiben im weiteren die feuerpolizeilichen Abstandsvorschriften.

³ Als Kleinstbauten gelten unbewohnte, nicht ans Wasser- und Kanalisationsnetz angeschlossene und nicht zur Lagerung leicht brennbarer Materialien dienende bau- und planungsrechtlich unbedeutende eingeschossige Bauten mit einer Grundfläche bis zu 6 m² wie Hundehütten, Gartenlauben, Gerätehäuschen, Volieren und Kleingewächshäuser. Reine Überdachungen ohne geschlossene Seitenwände, wie kleine Unterstände, Überdachungen von Abfallcontainern und gedeckte Gartensitzplätze gelten bis zu einer Grundfläche von 10 m² als Kleinstbauten.

⁴ Kleinstbauten haben gegenüber der Nachbargrenze einen Abstand von 1 m einzuhalten, der Dachvorsprung darf jedoch höchstens 30 cm in den Grenzabstand ragen. Innerhalb desselben Grundstückes ist kein Gebäudeabstand einzuhalten, sofern die Wohnhygiene gewahrt bleibt.

⁵ Bei allen An-, Neben-, Vor- und Kleinstbauten können die Grenzabstände gegenüber Nachbarliegenschaften bis auf 0 m reduziert werden, wenn eine entsprechende schriftliche Zustimmung der betroffenen Nachbarn vorliegt und den Bauakten beigelegt wird. Werden Nebenbauten an die Grenze gestellt, so dürfen sie eine Gebäudegrundfläche von je höchstens 30 m² aufweisen.

Art. 20

Vorbauten, Dachvorsprünge

¹ Als Vorbauten gelten punktuell abgestützte wie nicht abgestützte Bauteile, die über die Fassade vorspringen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge und Vortreppen. Gegenüber Staatsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.

² Vorbauten dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand, in den Strassenabstand oder in die Baulinie hineinragen. Soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, dürfen sie höchstens auf ½ der Fassadenlänge den Grenzabstand bzw. Strassenabstand unterschreiten.

³ Dachvorsprünge (Dachgesimse) dürfen nicht mehr als 1.0 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 21

Dachgestaltung

¹ Satteldächer haben eine Neigung von mindestens 25 ° a. T. aufzuweisen. Mansard- und Flachdächer sind nicht gestattet. Bei

guter Gestaltung kann der Gemeinderat bei An- und Nebenbauten Flachdächer bewilligen.

² Dachaufbauten und -einschnitte sowie Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen gesamthaft höchstens $\frac{1}{2}$ der Länge einer Gebäudeseite einnehmen und nur bis an die Fassadenflucht reichen.

³ In der Dorfkernzone sind offene Dacheinschnitte nicht zulässig.

⁴ Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Lift-aufbauten dürfen unabhängig von den Vorschriften über den Aus-bau des Dachgeschosses erstellt werden. Technisch notwendige Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.

⁵ Sonnenkollektoren müssen sich in Dächer oder Gebäudeteile gut einordnen. Sie dürfen auf die Umgebung nicht reflektierend wirken.

Art. 22

Unterirdische Bauten

¹ Für unterirdische Bauten gilt gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Baulinie bzw. der strassengesetzliche Abstand. Gegenüber Nachbargrundstücken gilt Art. 56 Abs. 4 des Baugesetzes.

² Eine Baute gilt als unterirdisch, wenn sie unter dem gewachsenen Terrain oder unter dem gestalteten Terrain liegt.

Art. 23

Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung, Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen etc. haben auf das gewachsene Terrain und die Erscheinungsweise im Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.

² Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses dürfen höchstens die Hälfte einer Längsseite und die Länge einer Schmalseite betragen.

In Hanglagen ab 12 % Neigung darf talseits max. 1 Untergeschoss ganz freigelegt werden.

Die talseitige Freilegung weiterer Untergeschosse oder Teile davon ist nicht zulässig. Das gestaltete Terrain darf dabei nicht tiefer als 0.50 m unter oberkant Fussboden des talseits freigelegten Untergeschosses zu liegen kommen.

³ Das gestaltete Terrain darf im Mittel aller Fassaden höchstens 1.4 m unter oberkant Erdgeschoss-Fussboden liegen.

⁴ Böschungen sind so anzulegen, dass die Linie entlang des Böschungsfusses einen minimalen Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einhält, sofern die baupolizeiliche Sicherheit nicht anderwertig gewährleistet ist.

4.2 Baukonstruktions- und Hygienevorschriften

Art. 24

Mindestmasse

¹ Lichte Raumhöhe für Wohnhäuser:

- Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume mindestens 2.3 m
- Einstell- und Kellerräume mindestens 2.1 m

Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 8 m² der Bodenfläche einzuhalten.

² Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens 10 m² betragen.

³ Lichtmass der Fensterflächen von Wohn-, Schlaf und Arbeitsräumen: mindestens 1/10 der Bodenflächen.

⁴ Balkongeländer und Brüstungen haben eine Höhe von mindestens 1.0 m aufzuweisen.

⁵ Jede Wohnung muss von Süden oder von Osten und Westen besonnt sein, wobei die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume von diesen Seiten belichtet werden muss.

Art. 25

Abstellräume

Für jede Wohnung sind ausreichend grosse Abstellräume von mindestens 8 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche, wenigstens aber 5 m² Bodenfläche bereitstellen. In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Zugangs genügend grosse gemeinsame Abstellräume von mindestens 3 m² je Wohnung für Fahrräder, Motorfahrräder oder Kinderwagen vorzusehen.

Art. 26

Treppenhäuser

¹ Die begehbbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste muss in Mehrfamilienhäusern mindestens 1.20 m, in Einfamilienhäusern mindestens 0.90 m betragen.

Art. 27

Schneeschutz- vorrichtungen

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.

5. Bauvorgang und Baukontrolle

Art. 28

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 der Gemeindeverwaltung, bei der Wasserversorgung und der Elektra Untereggen, bei der SAK, bei der Swisscom und allenfalls beim Grundeigentümer über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Energie-, Wasser-, Abwasser-, Telefonleitungen, Kabelfernsehen usw.) zu informieren.
- ³ Bei jeder grösseren Baustelle ist ein einwandfreier Bauabort zu installieren.
- 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. 29

Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

- ¹ Die Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen über den Gemeingebrauch hinaus bedarf der Bewilligung durch die zu ständige Strassenaufsichtsbehörde.
- ² Baustellen an und auf öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sind ausreichend zu sichern.
- ³ Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde vorgenommen werden.

Art. 30

Bezug der 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 gemäss Art. 101 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege geräumt werden.

Art. 31

Baukontrolle

¹ Der Gemeindeverwaltung ist vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen:

- nach Erstellung des Schnurgerüstes,
- nach Erstellung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen (vor dem Eindecken),
- beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten,
- nach Vollendung des Rohbaus,
- nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

Die Abnahme für Zivilschutz, Gewässerschutz, Feuerschutz, etc. haben gemäss speziellen Weisungen zu erfolgen.

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

6. Baubewilligungsverfahren

Art. 32

Bewilligungspflicht

¹ Zusätzlich zu den Bauvorhaben gemäss Art. 78 und 79 des Baugesetzes sind bewilligungspflichtig:

- Aussenreklamen, Parabolspiegel, Sende- und Empfangsanlagen. Der Standort, das Material und die Grösse sind so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild möglichst nicht beeinträchtigt wird.

² Terrainveränderungen gelten dann als eingreifend und damit als bewilligungspflichtig im Sinn von Art. 78 Abs. 2 lit g des Baugesetzes, wenn der Geländeverlauf über eine Fläche von 200 m² und gleichzeitig in der Höhe um mehr als 1m verändert wird.

Art. 33

Form des Baugesuches

¹ Für das Baugesuch sind vom Bauamt erhältliche Formulare zu verwenden. Das Baugesuch hat die Angaben und Pläne gemäss Ziffern 1 - 14 des Baugesuchsformulars zu enthalten.

Art. 34

Bauvisiere

¹ Bei visierpflichtigen Bauten sind die Gebäudeecken, die Gebäude- und die Firsthöhen und im Schnittpunkt von Fassade und Dachhaut die Dachschräge zu visieren.

² Die Oberkante des Erdgeschosses ist an den Bauvisieren zu markieren. Im Falle von Aufschüttungen ist auch das zukünftige Terrain zu visieren, wenn die Aufschüttung 1.50 m übersteigt.

³ Im vereinfachten Verfahren und im Meldeverfahren entfällt die Visierpflicht.

⁴ Die Visiere dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Zustimmung des Gemeinderates entfernt werden.

Art. 35

Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

¹ Die gemäss Art. 72ter des Baugesetzes an Errichtung und Betrieb öffentlich benutzbarer Autoabstellplätze zu leistenden Beiträge sind zweckgebunden zu verwenden.

² Für fehlende Auto-Abstellflächen ist ein Ersatzbeitrag von Fr. 5'000.-- je fehlender Abstellplatz zu entrichten.
Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugewiesenen Abstellplatz.

³ Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren, die fehlenden Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe anteilmässig entsprechend der erstellten Abstellplätze und der verstrichenen Zeit ohne Zins zurückerstattet.

Art. 36

Abgabe für das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund

Der Gemeinderat kann für Motorfahrzeugbesitzer, die über keinen Abstellplatz auf privatem Grund verfügen oder den Nachweis dafür nicht erbringen können, eine monatliche Abgabe für das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund verlangen. Die Abgabe beträgt Fr. 30.-- pro Monat. Die Entrichtung der Abgabe begründet keinen Anspruch auf einen bestimmten Abstellplatz auf öffentlichem Grund.

Art. 37

Abstellflächen für die Abfallentsorgung

Bei gewerblichen Bauten und Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund Abstellflächen für die Abfallentsorgung zu errichten

7. Schlussbestimmungen

Art. 38

Gebühren und Auslagen

¹ Für die Behandlung des Baugesuches oder der Bauermittlung und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrolle, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke, sowie für den gesteigerten Gemeingebrauch des öffentlichen Strassenraumes, sind Abgaben zu entrichten. Der Gemeinderat erlässt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif.

Die Kosten für allfällige Gutachten werden nach Art. 94 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege erhoben. Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümern im Rahmen besonderer Reglemente oder Verträge Kostenbeiträge an die Erstellung von Erschliessungsanlagen.

Art. 39

Inkrafttreten

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

² Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln.

³ Bei Inkrafttreten dieses Baureglementes wird dasjenige vom 4. Februar 1994 aufgehoben.

Untereggen, 11. August 1999

Der Gemeinderat

Der Gemeindepräsident: Der Gemeinderatsschreiber:

sig. Markus Schwager sig. Roger Böni

In Kraft getreten: 1.1.2000

Änderung: 27.1.2011 / 11.06.2018

Stichwortverzeichnis

	Baugesetz Art.	Baureglement Art.
A Abbruchbewilligung	79	
Abbruchverbot	99, 130	
Abbruchverfügung	129	
Abfall-Lagerplätze	78	37
Abgabe für das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund		36
Abgrabungen	78, 93, <u>95</u> , 95 bis 109	
Ablagerungen	93, 96	
Abparzellierungsverbot	20	
Abstände	56ff.	
- Anbauten		19
- Gebäudeabstand	57	
- Gewässerabstand		15
- Grenzabstand		7, 11
- Nebenbauten		19
- Strassenabstand		15
- Kleinstbauten		19
- Vorbauten		20
- Wege		15
- Waldabstand		15
Abstellplätze für	<u>72ff.</u> , 78	
- Motorfahrzeuge		16
- Ersatz		35
Abstellräume		25
Abwasser	5, 38, 42, <u>49</u> , 76	
Anbauten	78	19
Anmerkungen im Grundbuch	<u>114</u> , 116, <u>121</u> , 122, 126	
Anstösser	82	
Antennen	78, 97	
Anzeige-/Auflageverfahren	29, 82	
Architektonische Gestaltung		21
Aufbauten	78, 93	21
Auffüllungen, Aufschüttungen	78, 93, <u>95</u> , 95 bis 109	23, 32
Ausfahrten	71, 78	
Ausgediente Motorfahrzeuge	96	
Ausnahmen	77	
- innerhalb Bauzone	77bis	
- ausserhalb Bauzone	77ter	
Ausnützungsziffer	<u>61</u> - 63, 67	7
Aussenreklamen	94	32
Aussenwände	56, 57, 60, 78	
Äussere Einrichtungen	56, 94	
Aussichtsschutz	98	
Autoabstellplätze	72ff.	
- vgl. Abstellflächen	78	16
Autofriedhöfe	78, 96	
 B Bachabstand	 59	 15
Balkone		20
Bauanzeigen	29, 82ff	
Bauarbeiten		29
Baubeginn	89	
Bauberatung		3
Baubescheid	84, 86	

	Baugesetz Art.	Baureglement Art.
Baubewilligung	78, 87ff.	
Bauermittlungsgesuch	91, 92	
Bauflucht	24, 56	
Baugerüste	52	
Baugesuch	80 - 82, 87	33
Bauhöhe	60, 66, 67	7
Baukommission		3
Baukontrollen	130	31
Baulandumlegung	109 - 117	
Baulinien	23, 24, 56	
Baumaterial und Bauschutt	93, 95	29
Baupolizeibehörde		3
Baureglement	6, 7, 8, 9, 28ter- 34, 46, 48	
Baureife	49	
Bausperre	105 - 108bis	
Baustelle		28, 29
Bauten unter Terrain	56, 78	22
Bauvisiere	81	34
Bauweise		2
Bauzonen	10 - 16, 18bis	6
Beanstandungen	130, 131	
Behindertengerechtes Bauen	55	
Beiträge	72ter	
Belüftung, Belichtung, Besonnung	53	24
Bepflanzung	75bis, 99	
Bestandesgarantie	77bis, 77ter	
Besucherparkplätze		16
Betriebe, störende	12 - 15	
Bewilligungspflicht	78	32
Bezug der Bauten		30
Bodenfläche		24
Bonus	27, 55	
Brandmauern	57	
Bruttogeschossfläche	61	
Bussen	132	
 C Campingplätze	 18bis, 78	
 D Dachaufbauten,-einschnitte,-fenster	 78, 93	 21
Dachgeschoss		14
Dachgestaltung		21
Dachneigung		21
Dachvorsprünge		20
Dauer der Bewilligung	88	
 E Eigentumsbeschränkung	 124ff.	
Einfriedung an Strassen	24, 56, 78	
Eingedolte Gewässer		15
Einsprachen	29ff, 83 - 86	
Einstellung oder Entfernung störender Betriebe	129ff.	
Elementarereignisse	5, 52	
Empfindlichkeitsstufen		7

	Baugesetz Art.	Baureglement Art.
Energieeinsparung	53bis, 53ter	
Energiegewinnungsanlage		21
Energieversorgung	5, 38, 42, 49, 51bis, 76	
Enteignung	28, 90, 100, 111quater, 124ff., 128	
Entschädigung	24, 90, 102, 111quater, 124 - 127	
Entwässerungsanlagen	5, 42, 49, 76, 78	
Erholung	5, 16 - 18bis, 32, 42	
Erker	78	20
Erneuerung	77 - 78	
Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze		36
Ersatzvornahme	131	
Erschliessungen	22, 23, 49ff.	
Erschütterungen	70	
Erweiterung	72, 77 - 78	
F Fassadenänderungen	78	
Fensterflächen	53	
Feuerstätten	57, 77	
Firmenschilder	78, 94	
Firsthöhe	67	7, 13
Flachdächer		21
Flächenausgleich	65	
Forstwirtschaftliche Bauten	20, 21, 58, 78	
Freibäder	17, 18, 18bis, 53	
Friedhof	18, 53	
G Garagen	78	
Garagenvorplätze		17
Garagenzufahrten	49, 71	17
Gebäudeabstände	57, 67, 69	9, 19
Gebäudehöhe	60, 66, 67	7, 13
Gebäudelänge	67	7, 12
Gebäudetiefe	67	7
Gebäudeunterhalt	52, 129	
Gebühren		38
Geländer		24
Geltungsbereich	1	1
Gemeingebrauch gesteigerter		38
Gemeinschaftsantennen	97	
Genehmigungsverfahren	31	
Gesamtüberbauungen		9
Geschosse	66, 68, 69	14
Gestaltung	15, 54, 69, 77, 93 - 103	21
Gestaltungspläne		4
Gesundheitspolizeiliche Vorschriften	53, 129ff.	
Gewässerabstand	59	15
Gewerbe-Industriezone	13	7
Grenzabstände	56, 57, 65, 67, 69	7, 11
Grenzbereinigungen	6, 118 - 122	
Gruben	78, 93, 95, 95bis, 109	
Grünflächen, Grünzone	10, 17, 38, 42, 51, 73 - 75bis, 99, 126	7
Gutachten		33

	Baugesetz Art.	Baureglement Art.
H Haftpflicht	129ff.	
Hecken	98	
Heimatschutz	5, 15, 54, <u>93</u> , 103	2
Hofzufahrten	49, 71	17
Höhere Häuser	68	
Hotels	16	
Hygienevorschriften	53, 77	
I Immissionen	14, 70	7
Inanspruchnahme		
- öffentlicher Strassenraum	17ff. Str.G	29
- Nachbargrundstücke	63	
Industriezone	14	7
Infrastruktur	5, 49	
Inkrafttreten		39
Innere Veränderungen	78	
Instandstellung	100, 129ff.	
Intensiverholungszone	18bis	
Interne Erschliessung	22, 23, 49ff.	
Isolation	53	
K Kamine	78	21
Kanalisationseingabe		33
Kehrichtbeseitigung	5, 38, 42, 49	37
Kernzonen	10, <u>15</u> , 99	7
Kiesgruben	78, <u>93</u> , <u>95</u> , 95bis, 109	
Kinderspielplätze	51, <u>73</u> - <u>75</u>	18
Kirchen	18	
Kleinstbauten	78	19
Kniestock		14
Konstruktion	52ff., 129	
Kontrollen	130	31
Kulturobjekte	98	
L Lagerplätze	78, 96	
Landfläche	61, 64	
Landschaftsschutz	5, 15, 54, 77, <u>93</u> - 97, <u>98</u> - 103	
Landumlegung	109 - 117	7
Landwirtschaftliche Bauten	<u>20</u> , 21, 58, 78	7
Landwirtschaftszone	<u>10</u> , <u>20</u>	7
Lärm, Lärmempfindlichkeit	<u>53</u> , <u>70</u> , 77bis	
Laubengänge	<u>61</u>	
Lichtreklamen	<u>70</u> , 78, <u>94</u>	
Lifтанlagen	<u>61</u>	
Löschwasser	49	
M Mässig störende Betriebe	<u>12</u> , <u>13</u> , 15	
Materialablagerungen und- entnahmen	95f.	
Mauern	78	
Mehrausnützung	27, 55	9
Mehrfamilienhäuser		16

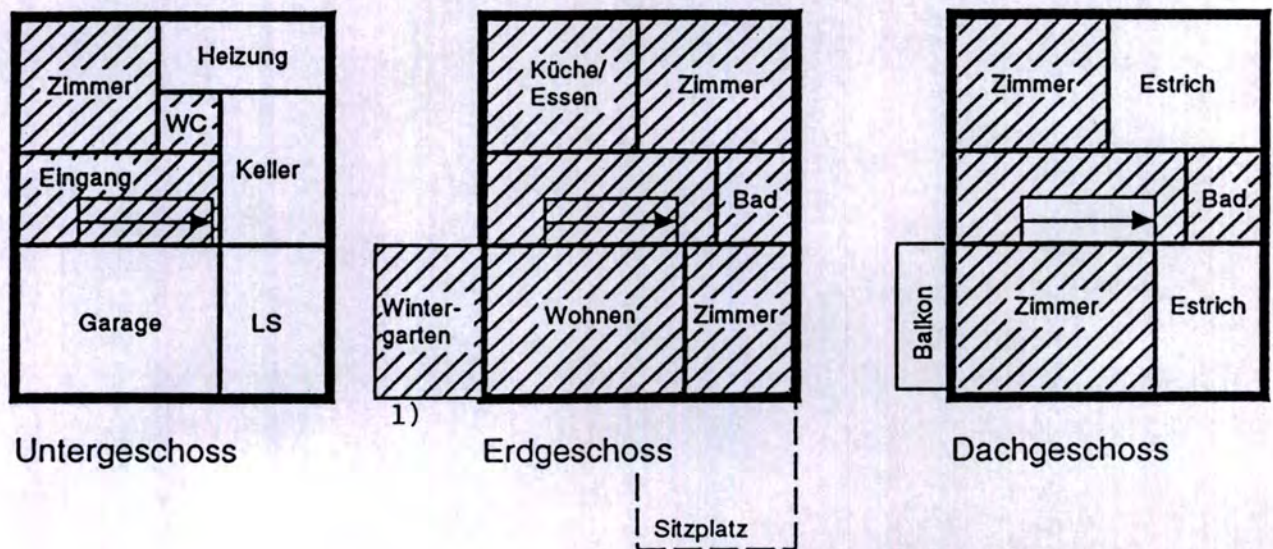
	Baugesetz Art.	Baureglement Art.
Mehrhöhen	66	
Mehrlängenzuschlag	65	11
Mindestanforderungen		24
Motorfahrzeugabstellplätze	51, 72ff., 78	16
N Näherbaurecht	56	
Naturschutz	5, 15, 54, 77, 93 - 103	2
Nebenbauten	78	19
Nichtstörende Betriebe	11	
Niveaupunkt	25, 60	13
O Offene Bauweise		10
Öffentliche Bauten und Anlagen	10, 15, 18, 38, 42, 50, 78, 111quater, 126	7
Öffentliche Einrichtungen an und vor Gebäuden	38, 42, 50, 51, 76, 78	
Orts- und Landschaftsbild		2, 32
Ortsgestaltung, Ortsbildschutz	15, 77, 93 - 95, 98 - 103	2
Ortskern	10, 15	8
P Parkplätze		
- vgl. Abstellflächen		16
- für Besucher		16
Parzellierung, unzweckmässig	109ff.	
Pflicht zur Einreichung eines Baugesuches	78	32
Plangenehmigungsverfahren	31, 78 - 92	
Planungen		
- Ortsplanung	4 - 34, 41, 46	4, 5
- Regionalplanung		
- Kantonale Planung		
Provisorische Bauten	78	
Publikation	29,82	
R Rauch, Russ	70	
Raumhöhe		24
Rechtsschutz, Rechtsmittel	29 - 30, 68 - 83, 89, 90, 108, 108bis, 110ter, 116, 122	
Rechtswidriger Zustand	130	
Rechtswirkung		5
Referendum, fakultativ	30	
Regelbauvorschriften	9, 77bis	7
Reklameanlage	78, 94	32
Rekurs	30, 30bis, 84, 86, 125	
Revers	62, 63	
Richtpläne	5	4, 5
S Schallschutz	53	
Schatten	69	
Scheunen	78	

	Baugesetz Art.	Baureglement Art.
Schneefangvorrichtungen		27
Schulhäuser	18, 78	
Schutzgegenstände	98	
Schutz vor störenden Einwirkungen	52, 129	
Schutzverordnung		4, 5, 8
Schweineställe	20, 78	
Schwimmbäder	17, 18, 18bis	
Sende- und Empfangsanlagen		32
Sicherheitsvorschriften	52, 129	28
Siedlungsplan	5	
Siloanlagen	78	
Spielplätze	51, 73 - 75	18
Sportanlagen	17, 18, 18bis	
Stallungen	20, 78	
Staub	70,	
Stöckli	20	
Störende Betriebe	14	8
Strafbestimmungen	132	
Strassenabstände	23, <u>24</u> , 56	15
Strassenbeleuchtung	76	
Strassenschilder, -nummer	76	
Stützmauern	78	
T Tankanlagen, -raum	49, 78	
Technische Bauteile		21
Terrainveränderungen, -verlauf	78, 79, 93ff.	32
Tierhaltung	<u>20</u> , 21 53, 58, 78	
Treppen, Treppenhäuser	61	26
Trinkwasser	49	
Trottoirabstände	23, <u>24</u> , 56	
U Übelstände, nachträgliche	53, 129ff.	
Überbauungspläne	6, 22 - 34	4
Übriges Gemeindegebiet	10, <u>21</u>	7
Ufergehölze	98	
Umbauten	78	
Umgebungsgestaltung	70 - 75bis	23
Untergeschoss, Untergeschossausbau	56	14
Unterhalt	52, 53, 129ff.	
Unterirdische Bauten	56	22
V Veränderungen, Innere	78	
Verantwortlichkeit	129ff.	
Verkehrsraum		20, 29
Verkehrsplan	5	
Verunstaltungsverbot	93f.	
Verwaltungszwang	129ff.	
Visiere	81	34
Vollgeschoss	66, 69	14
Vollzug	3	
Vorbauten, Vordächer	78	20
Vorgärten, Vorplätze	24, 73 - 75bis	
Vortreppen		20

	Baugesetz Art.	Baureglement Art.
W Waldabstand	58	15
Wärme- und Schallschutz	53	
Werkleitungen	5, 38, 42, <u>49</u> , 51bis, 76	
Wiederaufbau	77ter, 78, <u>129ff.</u>	
Wiederherstellung	130f.	
Wohnflächen	61	24
Wohnhygiene	53	
Wohnwagen	78	
Wohnzonen	10, <u>11</u>	7
Wohn- und Gewerbezone	10, <u>12</u> , 13	7
Z Zeltplätze	18bis, 78	
Zivilschutz, baulicher	78	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10, <u>18</u>	7
Zoneneinteilung	9 - 21	6
Zonenfremde Bauten	77bis, 77ter, 78	
Zonenplan	6, 7, 9, 10, 28bis - 34, 46, 48	4, 5
Zusammenbau	56	
Zuständigkeit		3
Zweckänderungsverbot	20	
Zweckveränderung	72, 77, 78	

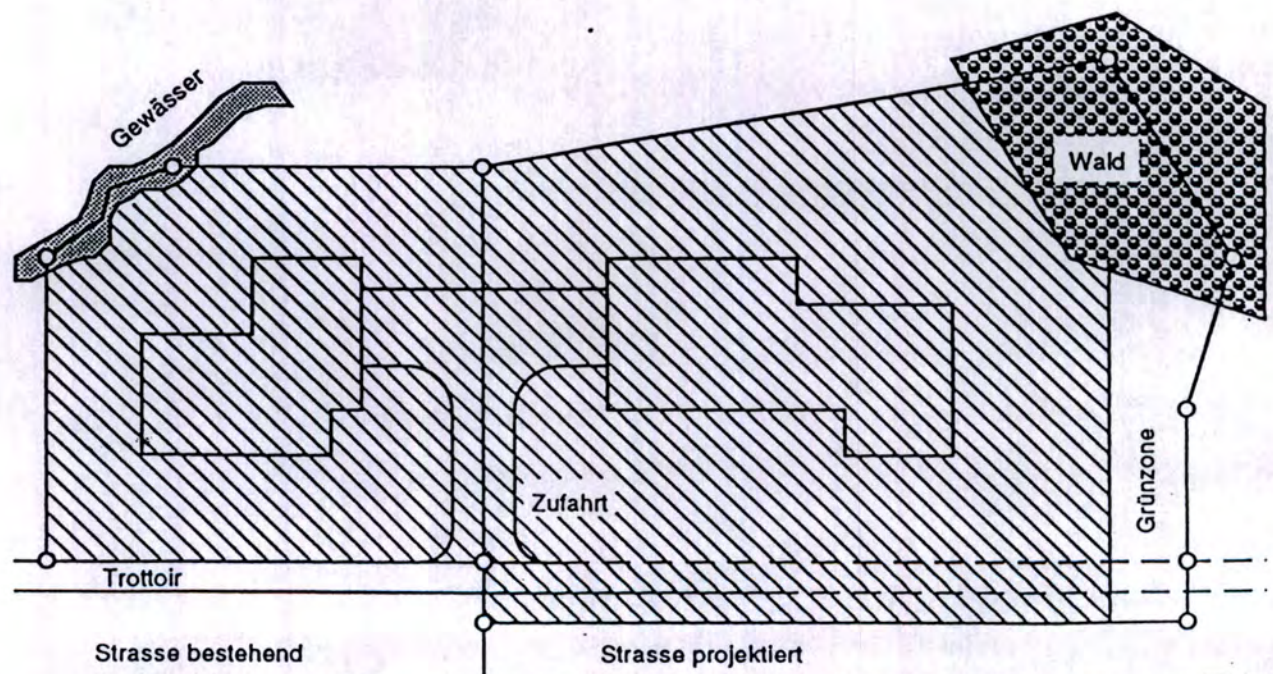
Ausnützungsziffer

$$\text{Ausnützungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$



/// anrechenbare Geschossfläche

1) BauG Art. 61 Abs. 2 lit. d



/// anrechenbare Landfläche

A = Gebäudeabstand

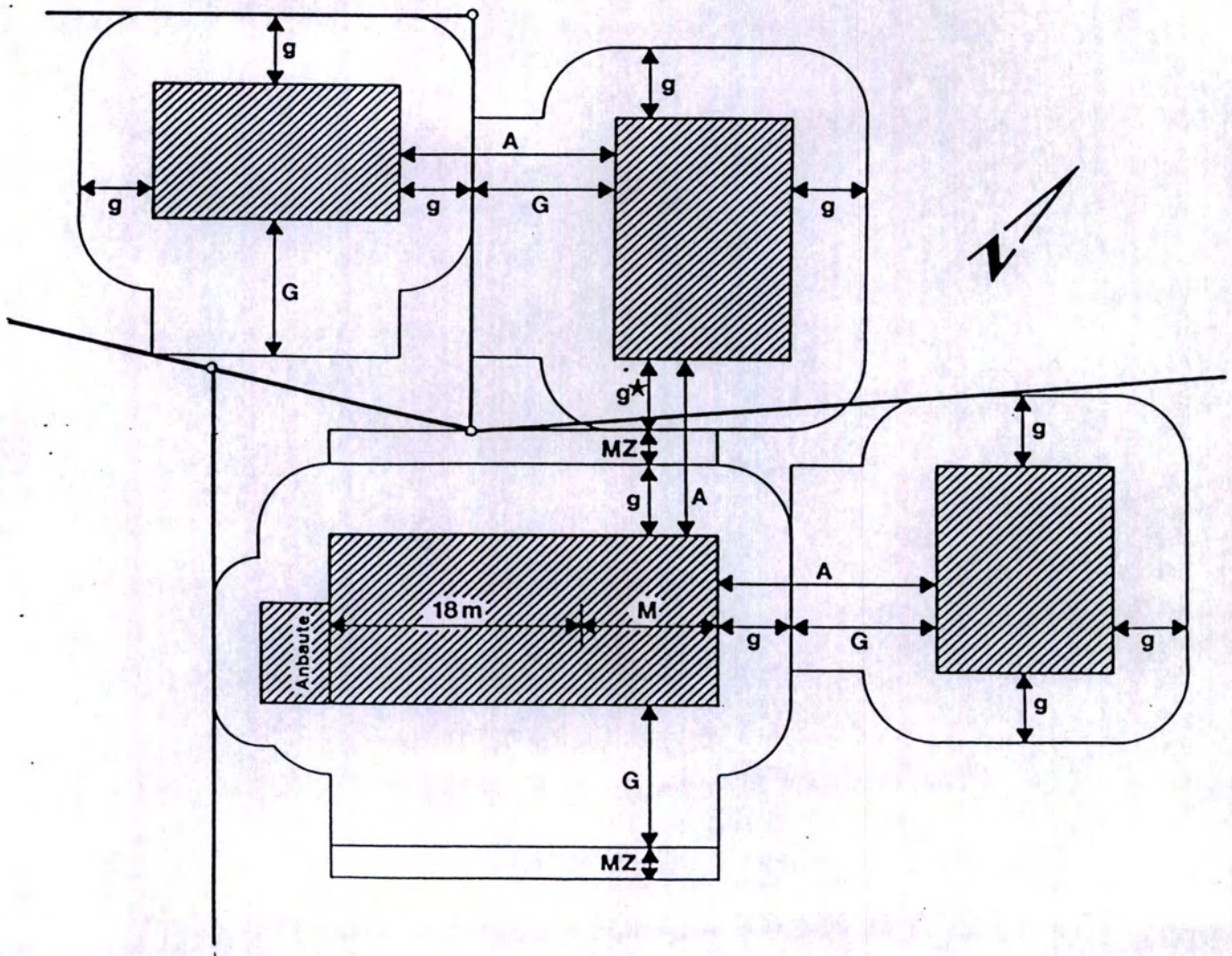
g = kleiner Grenzabstand

G = grosser Grenzabstand

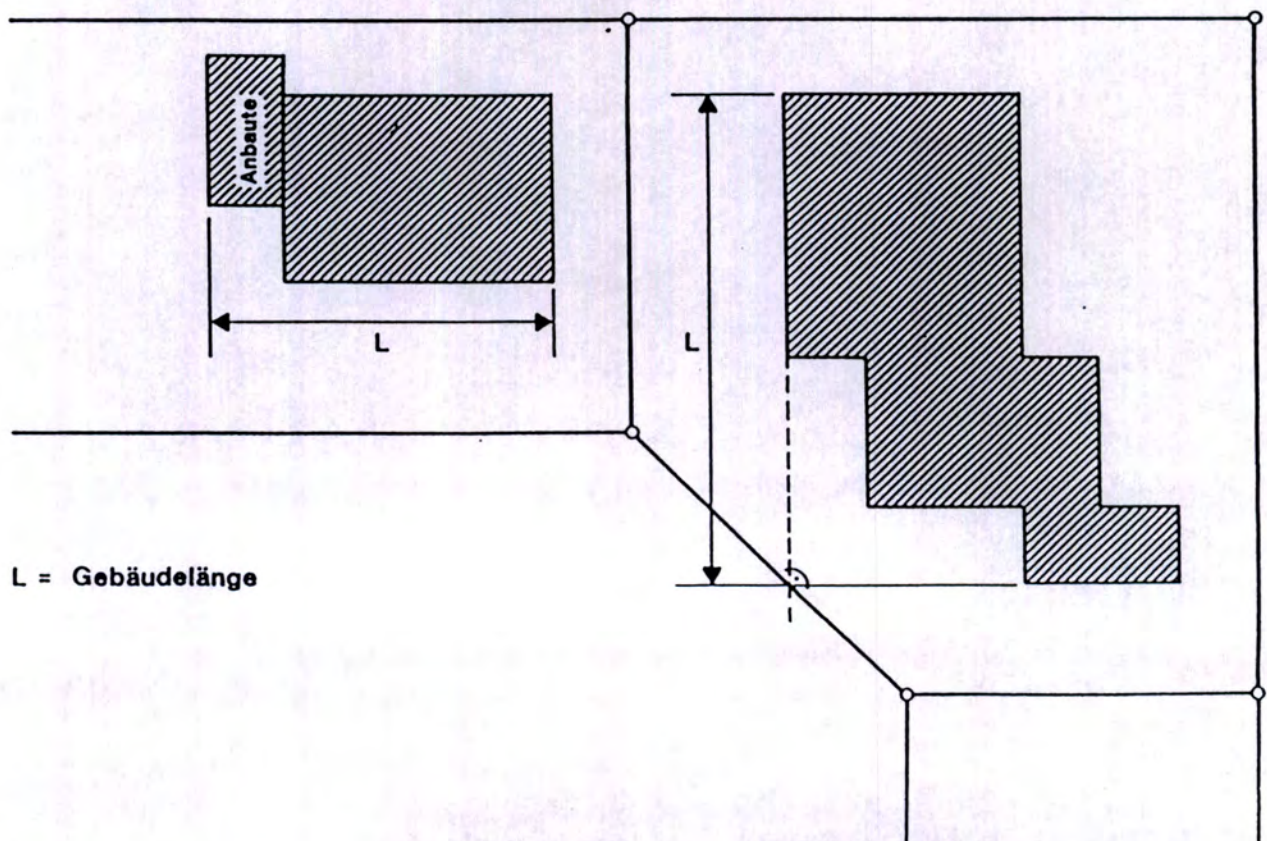
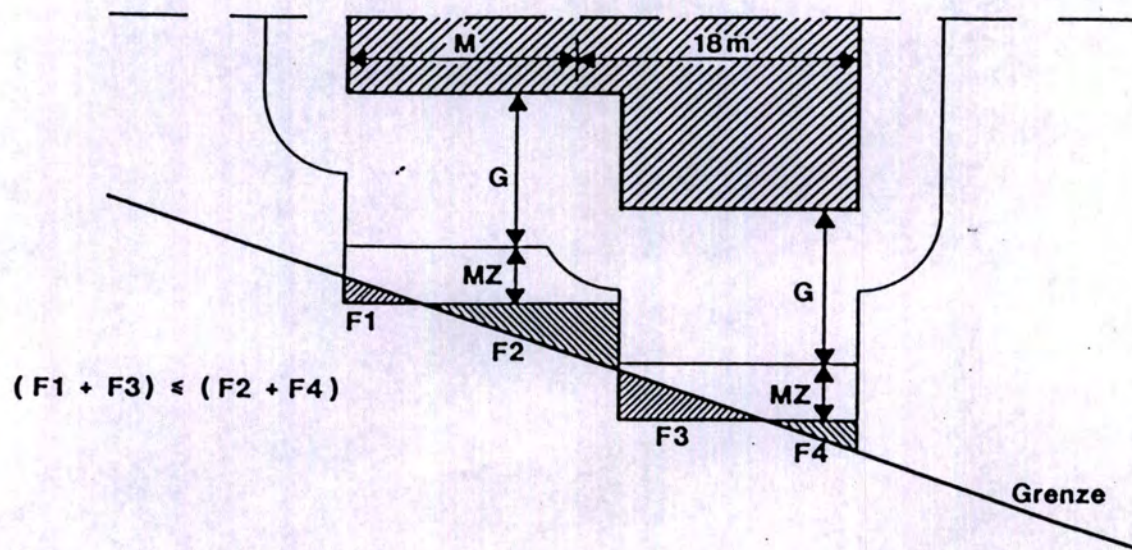
MZ = Mehrlängenzuschlag ($MZ = \frac{1}{4}$ von M, jedoch max. 3.0 m)

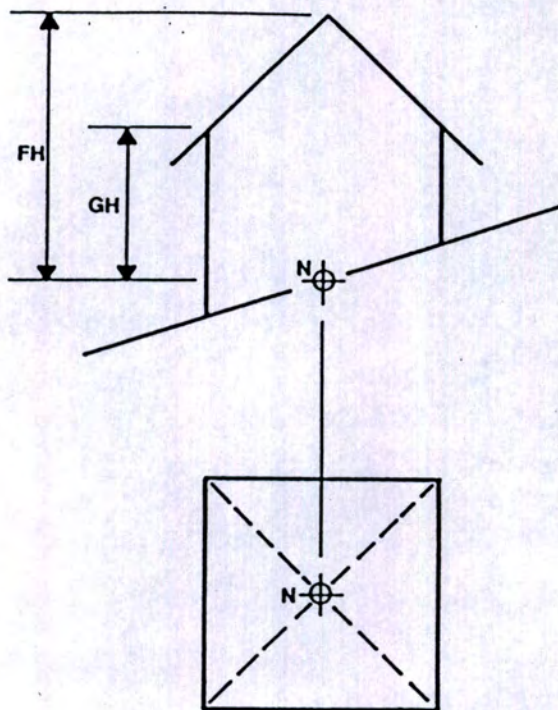
M = Mehrlänge

g^* = ungleich verteilter Grenzabstand unter Einhaltung des Gebäudeabstandes "A"



F = Flächenausgleich des Mehrlängenzuschlages

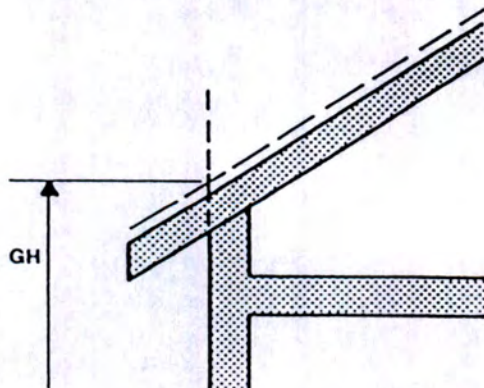
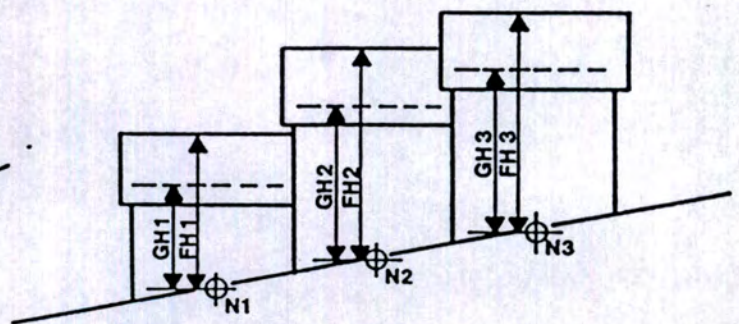
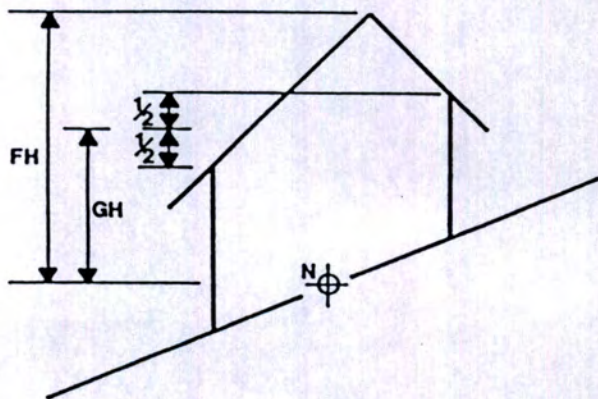


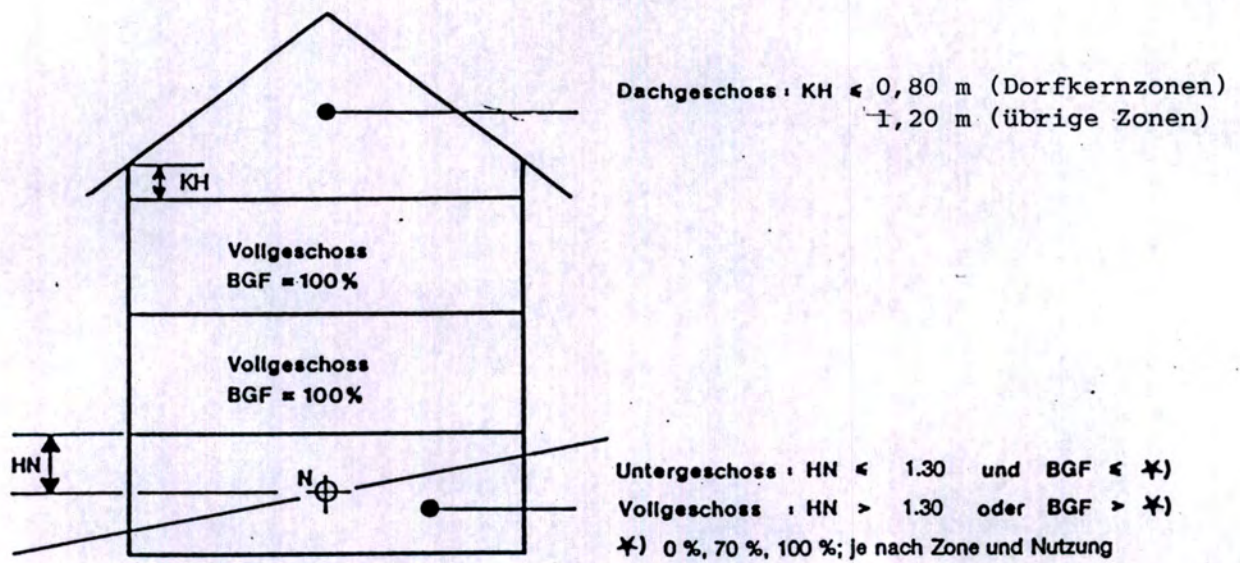


FH = Firsthöhe

GH = Gebäudehöhe

N = Niveaupunkt (Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Terrain)

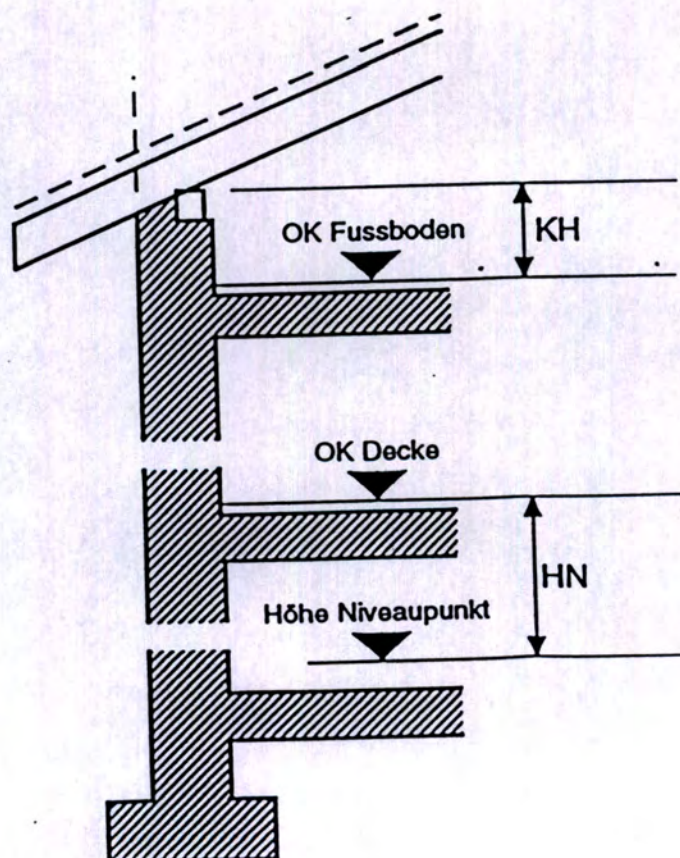


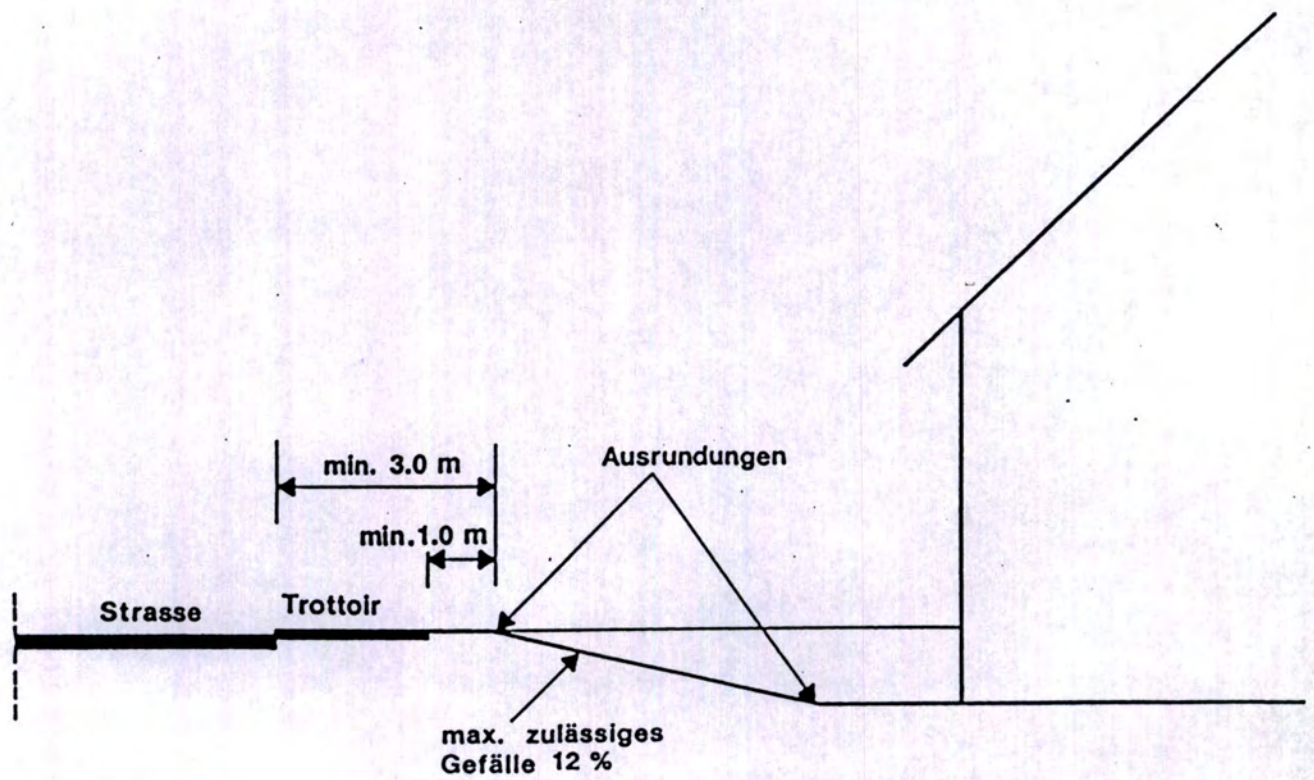


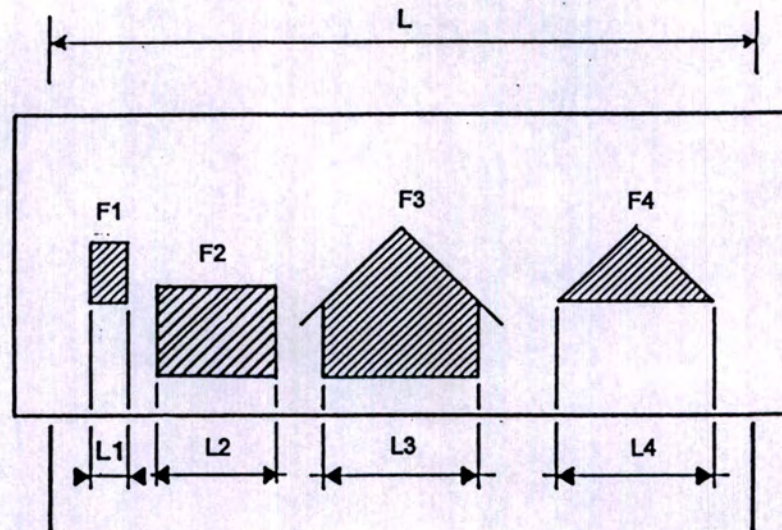
KH = Kniestockhöhe

HN = Höhendifferenz zwischen Niveaupunkt und OK Decke

BGF = anrechenbare Geschossfläche







F1 : Dachflächenfenster
 F2 : Dacheinschnitte
 F3/4 : Dachaufbauten

Längenregel : $L1 + L2 + L3 + L4 \leq \frac{1}{2} L$

UMGEBUNGSGESTALTUNG

