

Au



Balgach



Berneck



Diepoldsau



Widnau



Baureglement

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	4
Art. 1 Zweck.....	4
Art. 2 Zuständigkeit und Bauberatung.....	4
2. Ortsplanung	4
Art. 3 Planungsinstrumente	4
Art. 4 Rechtswirkung	4
Art. 5 Mitwirkung.....	5
3. Projektierung.....	5
Art. 6 Grundsätze	5
Art. 7 Definitionen	5
Art. 8 Regelbauvorschriften.....	7
Art. 9 Weilerzone	9
Art. 10 Besondere Abstände	9
Art. 11 Hygiene, Abstellflächen	11
Art. 12 Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung	12
Art. 13 Ausfahrten und Vorplätze	12
Art. 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	13
Art. 15 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	13
Art. 16 Dauerparkieren auf öffentlichem Grund	14
4. Baubewilligung	14
Art. 17 Bewilligungspflicht	14
Art. 18 Baugesuch	15
5. Bauausführung	16
Art. 19 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	16
Art. 20 Baukontrolle	16
6. Schlussbestimmungen	17
Art. 21 Gebühren und Auslagen.....	17
Art. 22 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	17

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
- 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 Altertümern

Normen

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 Parkieranlagen
- 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 Schw. Beratungsstelle für Unfallverhütung
- VKF Brandschutznorm (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen)

Die Gemeinderäte von Au, Balgach, Berneck, Diepoldsau und Widnau erlassen über ihr jeweiliges Gemeindegebiet gemäss 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

Baureglement

1. Allgemeines

Art. 1 Zweck

Das Baureglement schafft die Voraussetzung für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde.

Art. 2 Zuständigkeit und Bauberatung

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

² Der Gemeinderat bestimmt zur Vorbereitung der Geschäfte eine Baukommission. Sie stellt Anträge an den Gemeinderat.

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

2. Ortsplanung

Art. 3 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

Art. 4 Rechtswirkung

¹ Der Richtplan übt gegenüber dem Grundeigentum

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

RPG: Raumplanungsgesetz

RPV: Raumplanungsverordnung

USG: Umweltschutzgesetz

LSV: Lärmschutzverordnung

BauG: Kant. Baugesetz

StrG: Kant. Strassengesetz

EGzZGB: kant. Einführungsgesetz zum schweiz. Zivilgesetzbuch

SN: Schweizer Norm

BauG

Art. 4 Aufgabe

Art. 8 Baureglement

BauG

Art. 2 Allgemeine Zuständigkeit

BauG

Art. 5 Richtpläne

Art. 6 Rechtliche Massnahmen

Art. 8 Baureglement

Art. 9 Zonenplan

Art. 22ff Sondernutzungs-pläne

Art. 50 Erschliessung

BauG

Art. 5 Richtpläne

Art. 34 Baureglement, Zonenplan, Über-

keine unmittelbare Rechtswirkung aus. Er bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er 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.

Art. 5 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.

3. Projektierung

Art. 6 Grundsätze

Bei der Projektierung von Bauten und Anlagen sind die folgenden Grundsätze angemessen 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.

Art. 7 Definitionen

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

bauungs- und Gestaltungspläne

RPG
Art. 4 Information und Mitwirkung

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

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

BauG
Art. 56 Grenzabstand
Art. 57 Gebäudeabstand
Art. 60 Gebäudehöhe
Art. 61 Ausnützungsziffer

² Geschosse, die bis Oberkant fertig Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1.20 m überragen, gelten als Untergeschosse.

³ Geschosse, die von der maximalen Gebäudehöhe aus gemessen unter einem Winkel von 60° von der Fassade zurückliegen, gelten als Dachgeschosse (max. Umhüllung). Sie dürfen einen Kniestock von max. 1.0 m innen gemessen (Oberkant fertig Boden bis Schnittpunkt Innenwand mit Dachuntersicht) nicht überschreiten. Diese Beschränkungen gelten nur auf den Gebäudelängsseiten.

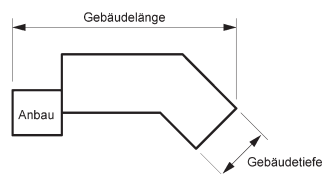
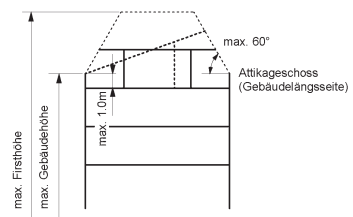
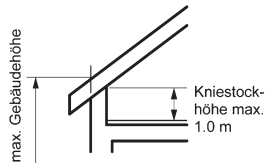
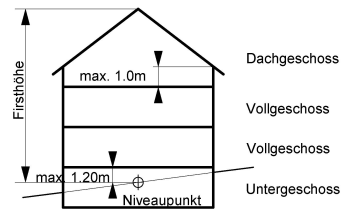
⁴ Brüstungen, Vordächer über dem Dachgeschoss und Einrichtungen zum Schutz vor Witterung dürfen die Umhüllung nicht überschreiten. Treppenhaus und Liftanlagen dürfen die Umhüllung im technisch notwendigen Mass überschreiten.

⁵ Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

⁶ Als unterirdische Bauten gelten Bauten, die sowohl unter dem gewachsenen als auch unter dem gestalteten Terrain liegen.

⁷ Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung inkl. Anbauten. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekante auf die Flucht des längsten Fassadenteils. Untergeschosse, die allseits unter dem gestalteten Terrain liegen, werden nicht gerechnet.

⁸ Anbauten sind 1 Vollgeschoss umfassende Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von höchstens 50 m^2 , die höchstens 3.50 m Gebäudehöhe und höchstens 5.0 m Firsthöhe aufweisen.



⁹ Nebenbauten sind 1 Vollgeschoss umfassende Baukörper, mit höchstens 3.50 m Gebäudehöhe und höchstens 5.0 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m² aufweisen.

¹⁰ Als Vorbauten gelten punktuell abgestützte wie nicht abgestützte Bauteile, die über die Fassade vorspringen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Sonnenschutzkonstruktionen und Vortreppen. Gegenüber Kantonsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.

StrV

Art. 4

Strassenabstand

Art. 8 Regelbauvorschriften

Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

Zone	Ausnützungsziffer	Vollgeschoss	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Gebäudelänge max.	Gebäudetiefe max.	Grenzabstand klein min.	Grenzabstand gross min. ¹⁾	ES
W 1 ²⁾	0.4	1	5.0 ³⁾	9.5	25	—	4.0	6.0	II
W E	0.4	2	6.5 ³⁾	10.0	30	—	4.0	8.0	II
W 2a	0.45	2	7.5	11.0	30	—	4.0	6.0	II
W2b	0.5	2	8.0	12.0	35	—	4.5	7.0	II
W 3	0.65	3	10.5	14.5	40	—	5.0	7.5	II
W 4	0.80	4	13.0	17.0	50	—	6.0	9.0	II
WG 2	0.5 ⁴⁾ / 0.65 ⁵⁾	2	8.0	12.0	35 ⁶⁾	—	4.5	7.0 ⁷⁾	III
WG 3	0.65 ⁴⁾ / 0.75 ⁵⁾	3	11.0	15.5	40 ⁶⁾	—	5.0	7.5 ⁷⁾	III
WG 3 a	0.8 ¹²⁾	3	11.0	15.5	60 ^{6) 8)}	—	5.0	10.0 ⁷⁾	III
WG 4	0.8 ⁴⁾ / 0.9 ⁵⁾	4	14.0	18.0	50 ^{6) 8)}	—	6.0	9.0 ⁷⁾	III
DK 2	—	2	8.0	13.0	30	—	3.0	3.0	III
DK 3	—	3	10.5	15.0	40	OG: 17.5	3.0	3.0	III
K 3	—	3	11.0	15.0	40	OG: 17.5	3.0	3.0	III
K 4	—	4	14.0	18.0	50	OG: 20.0	3.0	3.0	III
GI a	—	—	13.0	—	50 ^{6) 8)}	—	5.0	10.0 ⁹⁾	III
GI b	—	—	17.0	—	— ⁸⁾	—	5.0	10.0 ⁹⁾	III
GI c	—	—	8.5	11.5	— ⁸⁾	—	5.0	10.0 ⁹⁾	III
I	—	—	—	—	— ⁸⁾	—	5.0	10.0 ⁹⁾	IV
Oe	—	—	—	—	—	—	5.0	5.0	II
G	—	—	—	—	—	—	5.0	5.0	II
G SCH ¹¹⁾	—	1	2.5	2.5	— ¹¹⁾	— ¹¹⁾	3.0 ¹¹⁾	—	II
L	—	2 ¹⁰⁾	7.5 ¹⁰⁾	11.5 ¹⁰⁾	30 ¹⁰⁾	—	4.5	4.5	III
UeG	—	2 ¹⁰⁾	7.5 ¹⁰⁾	11.5 ¹⁰⁾	30 ¹⁰⁾	—	4.5	4.5	III
IE	—	—	—	—	—	—	5.0	5.0	IV
IE R	—	2	7.5	12.0	75	45.0	5.0	5.0	IV
WL	—	2	7.5	11.5	30	—	4.5	4.5	III

- 1) Der grosse Grenzabstand ist auf der gegen die südliche Hemisphäre orientierten Hauptwohnseite einzuhalten. Weist eine Baute annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten auf, so kann die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes auf die entsprechenden Fassaden gestattet werden
- 2) Hauptbauten dürfen kein Flachdach aufweisen
- 3) Die talseitige Fassadenhöhe ist begrenzt. Sie darf vom gewachsenen, bzw. vom abgegrabenen Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante (traufseitig) gemessen, höchstens 7.0 m in der W1 und 9.5 m in der WE betragen.
- 4) Max. zulässige Ausnutzungsziffer für reine Wohnzwecke resp. reine gewerbliche Zwecke
- 5) Max. zulässige Gesamtausnutzung bei gemischter Nutzung (Zweitnutzung muss mindestens der Mehrnutzung gegenüber einer reinen Wohn- oder Gewerbenutzung entsprechen).
- 6) Für Bauten mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss ist die doppelte Länge zulässig, sofern eine Unterteilung mit einem eingeschossigen, gestalterisch deutlich abgesetzten Zwischenbau (max. Gebäudehöhe 6.0 m, min. Gebäudelänge 5.0 m) erfolgt und die Hauptbauten die Gebäudelänge einhalten. Wird bei Wohnbauten dadurch der ordentliche Gebäudeabstand unterschritten, so dürfen auf den sich gegenüberliegenden Fassaden keine nach Art. 11 erforderlichen Fensterflächen angeordnet werden.
- 7) Sofern das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird, gilt allseitig der kleine Grenzabstand.
- 8) Ab 80 m Gebäudelänge sind die Fassaden optisch oder durch Staffelung zu gliedern
- 9) Kommt gegenüber Wohn- und Wohn-Gewerbe- und Kernzonen für Bauten mit einer Gebäudehöhe von über 6.0 m allseitig zur Anwendung. Erweiterte Sicherheitsabstände nach Art. 10 USG bleiben vorbehalten.
- 10) Gilt nur für Wohnbauten
- 11) zulässig sind nur unbeheizte Bauten in Leichtbauweise bis max. 10 m² Grundfläche (inkl. Überdachungen). Interner Abstand unter den Bauten mind. 3.0 m
- 12) Maximaler Wohnanteil 0.15

Hinweise zu Art. 8 Regelbauvorschriften:

BauG

Art. 9 Zonenplan

Art. 10ff Zonenarten

Art. 22ff Sondernutzungspläne

ES: Empfindlichkeitsstufe gemäss
LSV

W: Wohnzone

WG: Wohn- Gewerbezone

DK: Dorfkernzone

K: Kernzone

GI: Gewerbe- Industriezone

I: Industriezone

Oe: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

G: Grünzone

L: Landwirtschaftszone

UeG: Übriges Gemeindegebiet

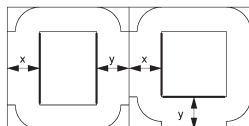
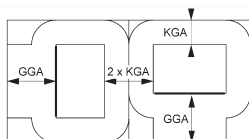
IE: Intensivverholungszone

WL: Weilerzone

G Sch Grünzone Schrebergärten

IE R Intensivverholungszone Reitsport

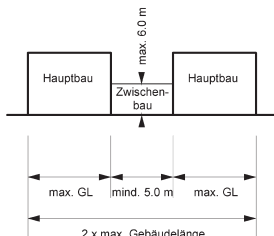
FN 1:



— Hauptwohnseite
GGA Grosser Grenzabstand
KGA Kleiner Grenzabstand

$x + y = GGA + KGA$

FN 6:



Art. 9 Weilerzone

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der bestehenden Baustruktur des Weilers, der zweckmässigen Nutzung und dem sachgerechten Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz, der Sicherung der charakteristischen Umgebung und Freiräume sowie der sorgfältigen Eingliederung von Neu- und Umbauten in das bestehende Ortsbild. Es sind Bauten für das Wohnen, mässig störendes Gewerbe und landwirtschaftliche Betriebe zulässig, deren Nutzungen dem bisherigen Charakter des Weilers nicht zuwiderlaufen.

² Der Abbruch von Bauten wird bewilligt, wenn ein Erhalt nutzungsmässig, bautechnisch oder wirtschaftlich nicht mehr zweckmässig ist, und wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt oder die Realisierung eines Ersatzbaus sichergestellt ist.

Art. 10 Besondere Abstände

¹ Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende *Strassenabstände* ab Strassengrenze einzuhalten:

- Kantonsstrassen 4.0 m
- Gemeindestrassen 3.0 m
- Gemeindewege 2.0 m

Entlang klassierten Strassen gehen Strassenabstands-vorschriften anderen Abständen vor.

² Bei klassierten Wegen geht der Grenzabstand resp. der Gebäudeabstand dem Wegabstand vor. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 104 ff Strassengesetz

RPV

Art. 33 Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen

BauG

Art. 16^{bis} Weilerzonen

BauG

Art. 24 Baulinie

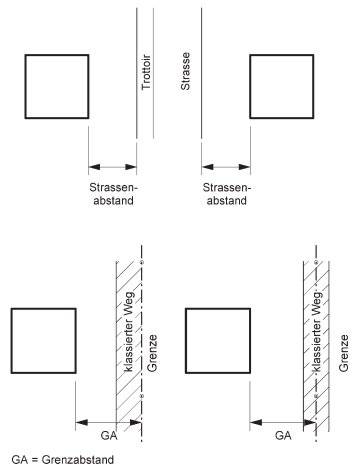
Art. 58 Waldabstand

StrG

Art. 104 Strassenabstände

EGzZGB

Art. 96ff privatrechtliche Grenzabstände



³ Stützmauern und Böschungen entlang von Fahrbahnen öffentlicher Gemeindestrassen haben einen Abstand von 0.3 m einzuhalten.

⁴ 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.

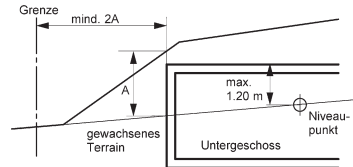
⁵ Unter Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudelänge können Bauten mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt und zusammengebaut werden. Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, ohne besondere Zustimmung des Nachbarn eine Baute maximal gleicher Dimension an die Nachbarbaute anzubauen.

⁶ An- und Nebenbauten dürfen mit einem verminderen Grenzabstand von 3.0 m, bei Garagen und Abstellräumen von 1.0 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. 11 erforderlichen Fensterflächen befinden. Vorbehalten bleiben weitergehende feuerpolizeiliche Vorschriften.

⁷ Bei Anbauten kann der Gebäudeabstand zu weiteren Anbauten bis auf 2.0 m reduziert werden, wenn sich auf den betroffenen Fassadenseiten der Anbauten keine nach Art. 11 erforderlichen Fensterflächen befinden. Vorbehalten bleiben weitergehende feuerpolizeiliche Vorschriften.

⁸ 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.

⁹ Die Grundfläche zusammengebauter An- und Nebenbauten darf 100 m² nicht überschreiten.



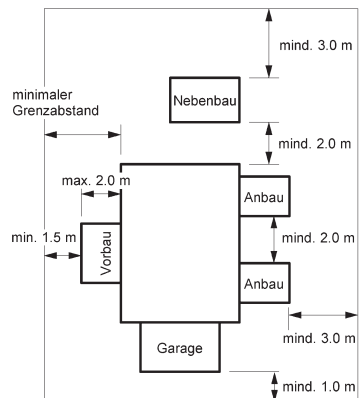
BauG

Art. 56 Abs.2 Grenzabstand, Grenzabstandsverpflichtung

Brandschutznorm VKF

StrV

Art. 4 Strassenabstand



¹⁰ Gegenüber eingedolten Gewässern im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.0 m plus $1.5 \times$ die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässeröffnungsprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ist eine Reduktion des Abstandes auf mindestens 4.0 m nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzung von Art. 77 Abs.1 und 2 BauG erfüllt sind.

¹¹ Gegenüber dem eingedeckten Ländernachkanal haben unterirdische Bauten einen Abstand von min. 3.5 m gemessen ab Kanalachse einzuhalten

Art. 11 Hygiene, Abstellflächen

¹ Die lichte Raumhöhe beträgt 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 6 m² einzuhalten.

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

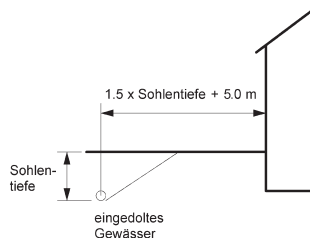
³ Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen hat mindestens 10 % der Bodenfläche zu betragen. Innenliegend dürfen Küchen, Bad- und WC-Räume errichtet werden. In diesem Fall müssen die genannten Räume eine ausreichende künstliche Belüftung und Belichtung aufweisen.

⁴ Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung darf nicht gegen die nördliche Hemisphäre orientiert sein.

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

BauG
Art. 59

Gewässerabstand



BauG
Art. 53

Hygiene

LSV
Art.32,

Schallschutz

Brandschutznorm VKF
Art. 47

BFU Richtlinien

Art. 12 Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung

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

² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung gut in den Baukörper und das Dach einzuordnen. Ihre Ausdehnung ist im Verhältnis zur vertikal in Erscheinung tretenden Dachfläche sowie in der Länge beschränkt. Dabei sind Dachaufbauten und -einschnitte bis zu einem Fünftel oder Dachflächenfenster bis zu einem Zehntel der obigen Fläche zulässig. Bei einer Kombination sind die Flächen kumulativ zu rechnen. Zudem dürfen sie höchstens eine halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite beanspruchen.

³ Technisch notwendige Bauteile und Anlagen wie zum Beispiel Treppenhäuser, Liftschächte, Fassadenabschlüsse (Brüstungen) und Kamine sowie Antennen, Solarzellen und Sonnenkollektoren sind so in die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung zu integrieren, dass das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird.

⁴ Terrainveränderungen insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen sind ansprechend zu gestalten und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf gut anzupassen.

⁵ Sofern eine Erstellungspflicht für Kinderspielplätze gemäss Art. 73 BauG besteht, hat die Fläche mindestens einen Fünftel der anrechenbaren Wohngeschossfläche der entsprechenden Überbauung zu betragen.

⁶ Bei gewerblichen Bauten und Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund Abstellflächen für die Abfallentsorgung mit Strassenanstoß zu errichten.

Art. 13 Ausfahrten und Vorplätze

¹ Ausfahrten dürfen 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.

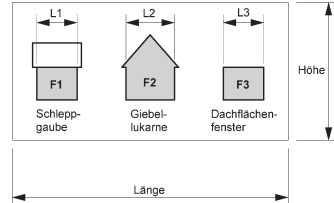
BauG

Art. 52 Sicherheit

Art. 75^{bis} Gestaltung

Art. 93 Verunstaltungsverbot

Ansicht Dachfläche



Flächenregel:

$$(5 \times F1) + (5 \times F2) + (10 \times F3) = \text{max. Höhe} \times \text{Länge}$$

Längenregel:

$$L1 + L2 + L3 = \text{max. halbe Länge}$$

$$L = \text{Länge, } F = \text{Fläche}$$

EG ZGB

Art. 96 ff. privatrechtliche Grenzabstände

BauG

Art. 73 Kinderspielplätze

BauG

Art. 71 Verkehr

StrG

Art. 100 Grundsätze (Verkehrssicherheit)

Art. 102 Erlass von Vorschriften

Normen

SN 640 050 Grundstückszufahrten

² Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.0 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.

Art. 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

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

- Einfamilienhäuser 2 Abstellplätze (AP)
- Mehrfamilienhäuser 1 Abstellplatz pro 80 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber 1 AP pro Wohnung

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

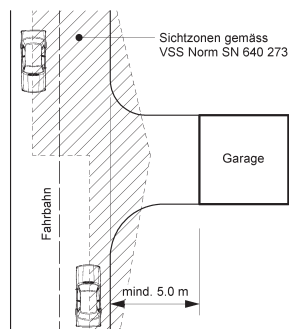
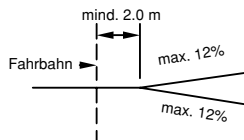
² Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 5 Wohnungen je ein reservierter Besucherparkplatz zusätzlich bereitzustellen.

³ Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze für Motorfahrzeuge.

Art. 15 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

¹ Sofern Ersatzabgaben gemäss Art. 72^{ter} des Baugesetzes zu leisten sind, betragen sie pro fehlenden Abstellplatz Fr. 6'000.- in den Kernzonen und Fr. 5'000.- in den übrigen Zonen.

SN 640 273 Sichtzonen



BauG

Art. 72 Pflicht

Art. 72^{ter} Ersatz

Normen

SN 640 281 Angebot an Parkfeldern für Personwagen

BauG

Art. 72^{ter} Ersatz

² Die zu leistenden Beiträge sind für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benützbarer Abstellflächen zu verwenden.

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

Art. 16 Dauerparkieren auf öffentlichem Grund

¹ Motorfahrzeugbesitzer, die über keinen Abstellplatz auf privatem Grund verfügen oder den Nachweis dafür nicht erbringen können, haben eine monatliche Abgabe für das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund zu entrichten. Die Abgabe beträgt Fr. 50.- pro Monat. Die Entrichtung der Abgabe begründet keinen Anspruch auf einen bestimmten Abstellplatz auf öffentlichem Grund.

4. Baubewilligung

Art. 17 Bewilligungspflicht

¹ Das Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen bedürfen einer Bewilligung.

² Als eingreifende Veränderung des Geländes gelten Terrainveränderungen, welche das gewachsene Terrain an einer Stelle mehr als 1.20 m über- bzw. unterschreiten oder die Fläche mehr als 100 m² umfasst.

³ Aussenreklamen sowie Sende- und Empfangsanlagen sind bewilligungspflichtig.

StrG

Art. 21

Gesteigerter Gemeingebrauch

vgl. Art. 20 BauR

BauG

Art. 77

Ausnahmebewilligung

Art. 78

Bewilligungspflicht

Art. 87

Baubewilligung

Art. 94

Reklamen

StrG

Art. 21

Gesteigerter Gemeingebrauch

EV zum SVG

Art. 32

Zuständigkeit

SSV

Art. 95 – 100

Bestimmungen zu Reklamen

Art. 18 Baugesuch

¹ Für das Baugesuch ist ein von der Bauverwaltung erhältliches Formular zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist, sowie Berechnung Ausnützungsziffer und Parkplatzzahl;
- b) Vom Geometer erstellte und nachgeführte Grundbuchplankopie (Situationsplan) mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen- Grenz- und Gebäudeabstände, der beabsichtigten Anlage der Autoabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und -wege;
- c) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angaben der Feuerstätten, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume und der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens, des neuen Terrainverlaufs sowie des Niveaupunktes in m.ü.M.;
- e) Plan über die Umgebungsgestaltung mit Zugängen, Parkplätzen, Kinderspielplätzen, Terraingestaltung, Bepflanzungen, Böschungen, Kehr- und Abstellplätzen;
- 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).

² Für kleinere Bauvorhaben kann die Bauverwaltung den Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen auf die notwendigen Bestandteile beschränken.

³ Auf Verlangen der Baukommission sind Detailpläne insbesondere vom Kniestock, ergänzende Baubeschreibungen, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben auch Modelle einzureichen. Der Gemeinderat ist befugt, für schwierig zu beurteilende Bauten Gutachten einzuholen.

BauG

Art. 80 Baugesuch

Art. 81 Ordentliches Verfahren, Bauvisiere

Art. 82^{bis} Vereinfachtes Verfahren

Art. 82^{ter} Meldeverfahren

Art. 91 Bauermittlungsgesuch

www.baugesuch.sg.ch

VSA: Verein schweizerischer Abwasserfachleute

www.zivilschutz.sg.ch

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 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.

5. Bauausführung

Art. 19 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

¹ Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

² Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren.

Art. 20 Baukontrolle

¹ Der Bauverwaltung bzw. der dafür bestimmten Stelle ist zwecks Baukontrolle vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert mind. 24 Std vor der gewünschten Abnahme Anzeige zu machen:

- a) nach Erstellen des Schnurgerüstes, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten;
- b) nach Erstellen der Abwasser- und Entwässerungsanlagen, vor dem Eindecken;
- c) beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten;
- d) nach Armierung des Schutzraumes;
- e) nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten;
- f) nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

² Weitere Anzeigen gemäss besonderer Gesetzgebung bleiben vorbehalten. Der Gemeinderat kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.

BauG

Art. 52 Sicherheit

StrG

Art. 17ff Strassenbenützung

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

BauG

Art.105ff Planungszone, (früher "Bausperre")

Art. 129 Baupolizeiliche Sicherheit

Art. 130 Behebung des rechtswidrigen Zustandes

Art. 131 Ersatzvornahme

Art. 132 Strafbestimmung

Energiegesetz

Energieverordnung

³ Die Baukontrollen haben während des Bauablaufs innerhalb 24 Stunden, die Schlussabnahme innert 3 Arbeitstagen 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. Schlussbestimmungen

Art. 21 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. 22 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

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

- Berneck: 20. Mai 1998 / 18. Oktober 2000
- Au: 22. Oktober 1998
- Widnau: 27. Oktober 1994 / 18. August 1998
- Diepoldsau: 23. Februar 1999 / 14. Dezember 2004
- Balgach: 3. April 1996 / 8. November 2000

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

³ Die geltenden Zonenbezeichnungen der einzelnen Gemeinde werden wie folgt vereinheitlicht:

Bezeichnung bisher					Bezeichnung NEU
Berneck	Au	Widnau	Diepoldsau	Balgach	
	W1				W1
WE				W1	WE
		W2a	W1-2	W2a	W2a
W2	W2	W2b	W2	W2b	W2b
W3	W3	W3	W3	W3	W3
	W4	W4		W4	W4
WG2	WG2	WG2	WG2	WG2	WG2
WG3	WG3	WG3	WG3	WG3	WG3
		WG3a			WG3a
	WG4			WG4	WG4
			DK2		DK2
	DK3	DK3		DK3	DK3
K3	K3	K3		K3	K3
K4	K4	K4	K4	K4	K4
	G1a	G1a		G1a	G1a
G1a, GI	G1b	G1b	GI	G1b	G1b
			GI2		GIc
	I	I	I	I	I
Oe	Oe	Oe	Oe	Oe	Oe
G	G	G _{F/E/S}	G _r , G _p , G _s	G _{F/E/S/G}	G_{F/E/S/G} *
					G SCH
L	L	L	L	L	L
UeG	UeG	UeG	UeG	UeG	UeG
			IE _{c/ s/ h} **		IE
				IER	IE RS ***
WL					WL

*

G_F Grünzone Freihaltung, Siedlungsgliederung
G_P Grünzone Sport- Park- und Erholungsanlagen
G_S Grünzone Schutzgegenstände
G_G Grünzone Grundwasserschutzzonen
G SCH Grünzone Schrebergärten

**

IE_c Intensiverholungszone Camping
IE_s Intensiverholungszone Strandbad
IE_h Intensiverholungszone Heilpädagogisches Reiten

IE RS Intensiverholungszone Reitsport

Genehmigungen

Das Baureglement wurde von den Gemeinderäten an folgenden Daten erlassen:

Gemeinderat Au	23. 10. 2006	Der Gemeindepräsident Gez. W. Giger Der Gemeinderatsschreiber Gez. E. Frei
Gemeinderat Balgach	18. 09. 2006	Der Gemeindepräsident Gez. E. Metzler Der Gemeinderatsschreiber Gez. R. Fach
Gemeinderat Berneck	05. 09. 2006	Der Gemeindepräsident Gez. J. Schegg Der Gemeinderatsschreiber Gez. R. Schelling
Gemeinderat Diepoldsau	17. 10. 2006	Der Gemeindepräsident Gez. R. Eyer Der Gemeinderatsschreiber Gez. R. Wälter
Gemeinderat Widnau	05. 09. 2006	Die Gemeindepräsidentin Gez. Ch. Köppel Der Gemeinderatsschreiber Gez. A. Hanimann

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 31. Oktober bis 29. November 2006. Die Gemeinderatsbeschlüsse wurden vom 05. Dezember 2006 bis 03. Januar 2007 dem fakultativen Referendum unterstellt.

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 19. Januar 2007

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:

Gez. U. Strauss

Stichwortverzeichnis

	Baugesetz Art.	Bauregl. Art.
A		
Abbauplan	28quater-34, 58, 95, 105	
Abbruchbewilligung	76bis, 79	
Abbruchverbot	99, 130	
Abbruchverfügung	129	
Abfallbeseitigung	5, 38, 49, 76bis, 78	12
Abgrabungen	78, 93, <u>95</u>	12
Ablagerungen	96	
Abstände	56ff	10
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	51, 55, <u>72</u> ff, 78	14, 15, 16
Abstellräume		10, 11
Abwasser	5, 38, <u>49</u> , 76	18, 20
Alternativenergie	93	6, 18
An- und Nebenbauten	78	10
Änderung Planungsinstrumente	32	3, 4
Änderung, Überprüfung	32, 33	
Antennen	78, 97	12
Anwohner	19	
Anzeige	29, 82ff	20
Arbeitsräume		11
Architektonische Gestaltung		6
Attikageschoss		7
Aufbauten	63bis, 78	12
Aufenthaltsräume	11	
Auffüllungen	78, 93, <u>95</u>	12
Auflageverfahren	29, 32, 82	
Ausbau Dach- und Untergeschoss	77ter	7, 12
Ausfahrten und Vorplätze	71, 78	13
Ausführung von Bauarbeiten		18, 19
Auskunft	45	2
Ausnahmen	55ter, 77, 93	17
Ausnützungsziffer	<u>61</u> - 63, 67, 77ter	8, 18
Aussenraumgestaltung	75bis	12, 18
Aussenreklamen		17
Aussenwand	56, 57, 61, 78	10
Ausserhalb der Bauzone	77quinquies, 78, 87bis	9
Aussichtsschutz	98	
Autofriedhof	78, 96	
B		
Bachabstand	59	10
Bad- und WC-Räume		11
Balkon	78	7

Bauabfälle	76bis, 95	
Bauanzeigen	29, 82ff	20
Bauarbeiten, -beginn	80, 89, 130	19, 20
Bauaufsicht		2
Baubeginn		19
Bauberatung		2
Baubescheid	84, 86	
Baubeschriebe, ergänzende		18
Baubewilligung	67bis, 78ff, 87ff, 132	10, 17, 21
Bauermittlungsgesuch	91, 92	18
Baugerüst	52	
Baugesuch	80 - 82, 87	18, 21, 22
Baukommission		2, 18
Baukontrolle	130	20, 21
Baulandumlegung	109 - 117	
Bauleitung		20
Bauliche Entwicklung	4, 21	1
Baulinien	23, 24, 56	10
Baumaterialien		6
Bäume	98	18
Baureife	49	49
Bauschutt	93, 95	
Bausperre	6, 105-108bis	20
Baustelle		19
Baustruktur		9
Bauteile, technische		12
Bauten und Anlagen		6, 10, 14, 17
Bauten unter Terrain	56, 78	7, 10
Bauverwaltung		2, 4, 18, 20
Bauvisiere	81, 82bis / ter	18
Bauvolumen	63bis	
Bauvorgang		
Bauzonen	10 - 16, 18bis	
Beanstandungen	130, 131	20
Behandlungsfristen	3bis	
Behinderte, Betagte	55	6
Beiträge vom Staat	47, 103	
Belichtung, Belüftung, Besonnung	53	11
Benützung von öffentlichem Grund		15, 15, 16
Bepflanzungen	75bis, 99, 102bis	18
Beratung	45	2
Bestandesgarantie	77bis, 77ter	
Besucherparkplatz		14
Betriebe, störende	12 - 15, 77quater	
Bewilligungspflicht	78, 79	17
Bezug der Bauten	52	20
Bonus, Ausnützung	27	8
Böschungen entlang Strassen		10, 18
Brandmauern	57	6, 10, 11
Brüstungen		6, 7, 12
Bussen, Strafbestimmungen	132	20

C

Campingplätze	18bis, 78
---------------	-----------

D

Dachaufbauten, -einschnitte, -fenster		12
Dachausbau	77ter	12
Dachfläche, in Erscheinung tretende		12
Dachflächenfenster		12
Dachgeschoss		7
Dachgestaltung	78, 93	12
Dachneigung		7
Dachvorsprung		7
Dauer der Bewilligung	80	18
Dauerparkieren auf öffentlichem Grund		16
Dauerschatten	69	
Deponie, -plan	28bis - 34, 50, 58, 105	
Detailpläne		18
Dorfkernzone	10, 15, 99	8, 15
Durchleitungsrechte	76	19

E

Eigentumsbeschränkung	24, 56, 62, 63, 76, 99, 132	
Einfriedungen	24, 76, 78	
Eingedolte Gewässer	59	10
Einkaufszentren	69bis	
Einordnung		6
Einsprachen	29bis, 83, 108, 116	
Einstellräume		11
Einstellung oder Entfernung		
störender Betriebe	129ff	
Einwirkung	78	6
Elementarereignisse	5, 52	
Empfindlichkeitsstufe	53	8
Energieanlagen	78, 93	6
Energiekonzept		6
Energieversorgung	5, 38, 49, 76	6, 18
Enteignung	28, 90, 100, 111quater	
Entschädigung	24, 90, 111quater	
Entwässerungsanlagen	5, 49, 76, 78	18, 20
Erholungsräume, -anlagen	5, 16 - 18bis, 69bis	8
Erker	78	7
Erneuerung	77, 78	
Erosion	59	
Ersatzabgaben	72ter, 74	15, 16
Ersatzvornahme	131	20
Erschliessung	22, 23, 49ff	3
Erschliessungsprogramm	50	3
Erstwohnungsanteil	28novies	
Erweiterung	72, 77, 78	14

F

Fahrbahngrenze		10, 13
Fahrräder		11
Fahrzeuge, grössere		13
Farbgebung		12
Fassadenänderungen	78	18
Fasadengestaltung		12
Feldgehölz	98, 102bis	
Fenster- und Raumgrösse	53, 78	10, 11, 12, 18
Fensterflächen		8, 10, 11
Ferienhäuser	50	
Feuerpolizei		10
Feuerstätten	57, 77	18, 20
Firmenschilder	78, 94	17
Firsthöhe	67	7, 8
Firstrichtung		7, 12
Flachdach		7, 8, 12
Flächenausgleich	65	
Flächenregel		12
Forstwirtschaftliche Bauten	20, 21, 58, 67, 78	
Freibäder	17, 18, 18bis, 53	
Freihaltung von Flächen	17	22
Freiräume		9
Freizeitanlagen	69bis	
Fremdenverkehr	16, 50	
Friedhof	18, 53	
Fristen, Genehmigungsverfahren	3bis	22

G

Garagen	71, 78	10, 13, 14
Garagen- und Hofzufahrten		13
Garagenvorplätze		13
Gaststätten	15	
Gebäudeabstand	57, 67, 69	7, 8, 10, 18
Gebäudegrundfläche		7, 8, 10
Gebäudehöhe	60, 66 - 69	7, 8
Gebäudelänge, -tiefe	65, 67	7, 8, 10
Gebäudeunterhalt	52, 129	9
Gebühren und Auslagen		21
Gefälle		13, 18
Gefangene Räume		11
Geländeveränderungen	78, 79, 93ff	17
Geltungsdauer, Baubewilligung	88	
Gemeindestrassen, -wege		7, 10, 18, 19, 21
Gemeinschaftsräume	61, 73	
Genehmigung	3bis, 31	22
Gesamtausnützung		8
Gesamtüberbauung		3, 6
Geschlossene Bauweise		10
Geschosse	66, 68, 69	7, 8, 10, 18
Geschossfläche, anrechenbare	61	8, 11, 12, 14

Gestaltung	15, 69, 75bis, 93 -103	6, 12
Gestaltungsplan	6, 28	3, 4
Gesteigerter Gemeinverbrauch		16, 17, 21
Gesundheitspolizeiliche Vorschriften	53, 129ff	
Gewässerabstand	59	10
Gewässeröffnungsprojekt	59	10
Gewässerschutz	17, 49, 98	
Gewerbe-Industriezone	10, 13, 28octies	8
Gewerbenutzung		8
Giebellukarne		12
Grabarbeiten		19
Grenzabstand	24bis, 56, 57, 65 - 67, 99	7, 8, 10, 12
Grenzbau	56	10
Grenzbereinigungen	6, 118 - 122	
Gruben	78, 93, 95, 109	
Grünanlagen, -flächen	38, 51, 75bis	
Grundfläche		7, 8, 10
Grundriss		18
Grundsätze für die Projektierung		6
Grundstücksteilung	56, 62 - 64, 111bis	
Grundwasserschutz	17	22
Grünflächen	38, 51, 73-75bis	
Grünzone	10, 17, 99	8, 22
Gutachten		18, 21

H

Haftpflcht	129ff	
Hauptbauten		7, 8
Hauptwohnseite		8
Haustechnik	78	
Hecken	102bis	
Heimatschutz	5, 15, 93-103	
Himmelshälfte		8, 11
Hochhäuser	69	
Hochwasser	59	
Hofzufahrten	49, 71	13
Höhenlage	25	
Höhere Häuser	68	
Hotels	16	
Hygiene	53, 77	6, 11

I / J

Immissionen	14	
Industriezone	10, 14, 28octies, 68	8
Infrastruktur		4
Inhalt	8	
Inkrafttreten		22
Innenliegende Räume		11
Innere Veränderungen	78	
Instandstellung	100, 129ff	

Intensiverholungszone	10, 18bis, 28octies	8, 22
Interne Erschliessung	22, 23, 49ff	
Isolation	53	
Jugendliche		6

K

Kamine	78	12, 20
Kanalisationseingabe		18
Kantonale Planung	5, 41 - 45, 101, 108bis	
Kehrichtbeseitigung	5, 38, 49	18
Kellerräume		11
Kernzonen	10, <u>15</u> , 99	8, 15
Kiesgruben	78, 93, <u>95</u> , 109	
Kinderspielplätze	51, 73 - 75bis	6, 12, 18
Kirchen	18, 55	
Kleinbauten	78	
Kleinere Bauvorhaben		18
Kleinsiedlungen	16bis	9
Kniestock		7, 18
Konstruktion, Sicherheit	52ff, 129	6
Kontrollen	130	20, 21
Koordination der Planungsmassnahmen	3, 41	
Kosten für Sondernutzungspläne	28sexies	3, 21
Kostenvorschuss		21
Küchen		11
Kulturobjekte	5, 98	
Kurbetrieb	16	

L

Lagerplätze	78, 96	
Landschaftsschutz	5, 15, 77, 93-103	
Landumlegung	6, 109 - 117	
Landwirtschaftliche Bauten	<u>20</u> , 21, 67, 78	
Landwirtschaftszone	10, <u>20</u>	8
Längenregel, Dachaufbauten		12
Lärmempfindlichkeitsstufe		LSV
Lärmschutz	<u>53</u>	18
Lastenbereinigung	114, 122	
Laubengänge	61	
Lebensgrundlage	98ff	
Lebensräume	98	6
Leitungsbauten		19
Lichtreklamen	78, <u>94</u>	17
Liftanlagen, -schacht	61, 78	7, 12
Löschwasser	49	

M

Markierungslinien	24bis, 56	
Maschinen, übermässig störende		19

Mässig störende Betriebe	12, 13, 15	
Mauern	78	10, 12
Mehrausnützung	27	8
Mehrfachnutzung		6
Mehrfamilienhäuser	55bis, 61, 73, 75bis	11, 12, 14
Mehrhöhenzuschlag	66	
Mehrlängenzuschlag	65	
Meldeverfahren	82ter	18
Mischung von Nutzungsarten	28septies	8
Mitwirkung	35, 37, 45	5
Modelle		18
Motorfahrzeugabstellplätze	51, 55, 72ff, 78, 96	11, 13, 14, 15, 16

N

Nachbarbaute	56, 57	10
Nachkontrolle		20
Naturnaher Lebensraum		6
Naturschutz	5, 77, 93-103	6
Nebenbauten	78	7, 10
Nichtstörende Betriebe	11	
Niveaupunkt	25, 60	7, 18

O

Offene Bauweise		8
Offenlegung von Gewässern	59	
Öffentliche Bauten und Anlagen	10, 18, 38, 51, 55, 76, 90	8
Öffentliche Gewässer	59	
öffentlicher Raum, Grund		6, 16
Öffentlichkeit		5
Ökologischer Ausgleich	102bis, 103	
Orientierung der Wohnung		8, 11
Originalpläne		4
Ortsbildschutz	15, 77, 93-95, 97-103	9
Ortskern, -zentrum	10, 15, 28septies	
Ortsplanung	4 - 34, 41	3, 4

P

Parkplätze	51, 55, 72ff, 78	14, 16, 18
Parzellenfläche, anrechenbare	61 - 64	
Parzellierung, unzweckmässig	109ff	
Pflicht zum Erlass	7	
Pflicht zur Einreichung eines Baugesuchs	78	18
Plangenehmigungsverfahren	31, 78 - 92	
Planungsamt	45	
Planungsinstrumente	5, 6	3, 4
Planungszone	105ff	20
Projektierung, Grundsätze		6
Provisorische Bauten	78	

R

Raumgrösse, -höhe	53	11, 18
Rechtsschutz, -mittel	108, 116, 122	
Rechtswirkung	34, 44	4
Referendum, fakultativ	30	
Regelbauvorschriften	9, 77bis	8
Regionalplanung	5, 35-41, 47, 48	
Reklamen	78, 94	17
Rekurs	30, 30bis, 84, 108bis, 116, 122	
Richtpläne	5	3, 4, 5
Rohbau		20
Rollstuhlgängigkeit	55	6

S

Schadenersatz	85	
Schallschutz	53	11
Schatten	69	
Scheunen	78	
Schlafräume		11
Schleppgaube		12
Schnurgerüst		20, 21
Schulhäuser	18, 55, 75bis, 78	
Schutz vor störenden Einwirkungen	52, 129	
Schutzgegenstände	98, 103	
Schutzmassnahmen	99	
Schutzumfang	98, 99	
Schutzverordnung		3
Schutzvorkehrungen	52, 129	19
Schweineställe	20, 78	
Schwimmbäder	17, 18, 18bis	
Sende- und Empfangsanlagen	78, 97	17
Sicherheit	52, 59, 129	12, 13, 19, 20
Sicherheitsabstände		8
Siedlungsplan	5	
Siloanlagen	78	
Skisport	19	
Sohlentiefe		10
Sondernutzungspläne	22ff	3, 8
Sonnenkollektoren, Solarzellen		12
Sonnenschutz		7, 10
Spielplätze	51, 73 - 75	6, 12, 18
Sportanlagen	17, 18, 18bis, 55	
Staatsbeiträge	47, 103	
Stallungen	20, 78	
Stand der Erschliessung		3
Störende Betriebe	14	
Strafbestimmungen	132	20
Strassen	StrG	10
Strassenabstand	23, 24, 56	7, 10
Strassenbeleuchtung	76	

Strassenbenützer		19
Strassengrenze		10
Strassenschilder, -nummern	76	
Stützmauern	78	10, 12
Subsidiäre Regelung	67	

T

Tankanlagen, -raum	49, 78	18
Teilung eines Grundstücks	56, 62 - 64, 111bis	
Terrain, gewachsenes		7, 10, 17
Terrainveränderungen, -verlauf	78, 79, 93ff	12, 17, 18
Tierhaltung	20, 78	
Transportanlagen	78	6, 17
Treppen	61	
Treppenhäuser	61	7, 12
Trinkwasser	49	
Trockenheit	53	
Trottoir		13

U

Überbauungsplan	22	3, 4
Überbauungsziffer	64	
Überörtliche Bedeutung	69bis	
Übriges Gemeindegebiet	10, 21	8
Ufergehölze	98, 102bis	
Umbauten	77bis, 78	9
Umbauter Raum	63bis	
Umgebungsgestaltung	75bis	12, 18
Umwelt	1	6
Untergeschossausbau	77ter	7, 8, 10
Unterhalt	52, 53, 129ff	9
Unterirdische Bauten und Anlagen	56	7, 10
Unternehmer		19

V

Veränderungen, Innere	78	
Verantwortlichkeit	129ff	20
Verbindlichkeit von Planungsinstrumenten	34, 44	3, 4
Vereinfachtes Verfahren	82bis	18
Verfahren	29ff, 84	
Verhältnis zum Zonenplan	9	
Verkehrsabwicklung	71	
Verkehrsplan	5	
Versorgung, ausreichende	49	
Verwaltungszwang	129ff	
Visiere	81, 82bis / ter	18
Vollgeschoss	66, 69	7, 8
Vollzug Baugesetz, Baureglement	141ff	2

Vorbauten, -dächer, -treppen	78	7, 10
Vorgärten, -plätze	24, 73 - 75bis	13, 14
Vorsorge		6

W

Waldabstand	58	10
Wärme- und Schallschutz	53	11
WC		11
Wege		10, 18
Weilerzonen	10, 16bis	8, 9
Werkleitungen	5, 38, 49, 76	
Wiederaufbau	77bis-quinquies, 78, 129ff	
Wintergarten	61	
Wirkung	34	4
Wohn- und Gewerbezone	10, 12	8
Wohnbauten		8
Wohngeschossfläche		12
Wohnhygiene	53, 77	11
Wohnungsanteil	28novies	8
Wohnungsbau	53, 55bis	11
Wohnwagen	78	
Wohnzonen	10, 11	8
Wohnzweck		8, 11

X / Y / Z

Zeltplätze	18bis, 78	
Zivilschutz, baulicher	78	18
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10, 18	8
Zoneneinteilung	9 - 21	8
Zonenfremde Bauten	77bis-quinquies, 78	
Zonenplan	9	3, 4, 8
Zusammenbauen	56	10
Zuständigkeit	2, 3	2, 17, 19
Zustimmung, schriftliche		10
Zweckänderung	72, 77bis, 78	14
Zweckerhaltung	72, 75	
Zweckmässige Nutzung	4	1
Zwischenbau		8