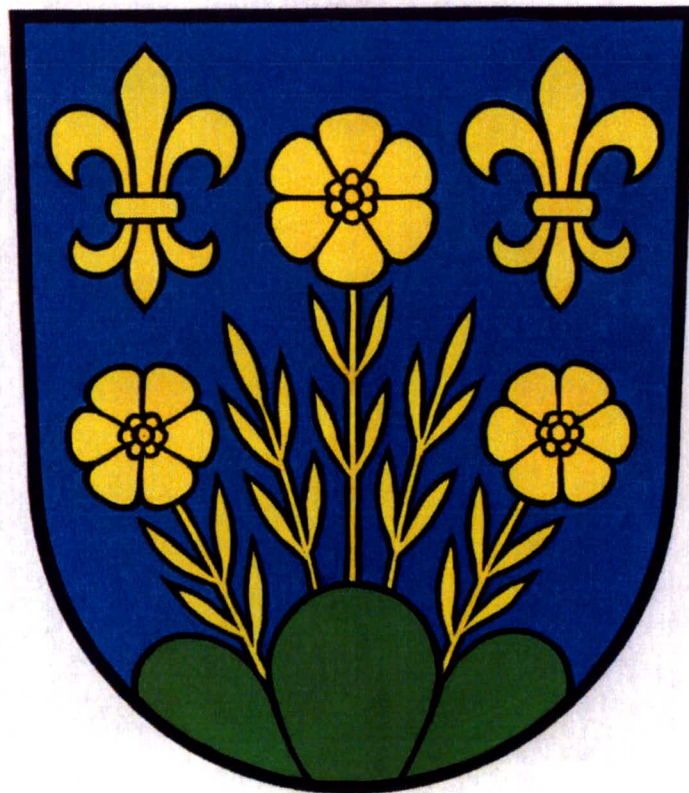


Politische Gemeinde

Berg SG



26. APR. 2011



Baureglement



Baureglement

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	5
Art. 1 Geltungsbereich	5
Art. 2 Zielsetzungen.....	5
Art. 3 Zuständigkeit	5
B. PLANUNGSMITTEL	6
Art. 4 Planungsmittel.....	6
Art. 5 Richtplan	6
C. ZONENVORSCHRIFTEN.....	7
Art. 6 Zoneneinteilung.....	7
Art. 7 Regelbauvorschriften.....	7
D. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN.....	9
Art. 8 Grundsätze.....	9
Art. 9 Gesamtüberbauung; Mehrausnützung	10
Art. 10 Offene und geschlossene Bauweise.....	11
Art. 11 Grosser und kleiner Grenzabstand, Gebäudeabstand	11
Art. 12 Gebäudelänge.....	12
Art. 13 Mehrlängenzuschlag	12
Art. 14 Gebäudehöhe, Firsthöhe	14
Art. 15 Berechnung der Geschosszahl	16
Art. 16 Ausbau des Untergeschosses	17
Art. 17 Ausbau des Dachgeschosses	17
Art. 18 Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern	17
Art. 19 Anbauten, Nebenbauten, Kleinstbauten.....	19
Art. 20 Vorbauten.....	21
Art. 21 Dachaufbauten (Schleppgauben, Giebellukarnen).....	21
Art. 22 Unterirdische Bauten	21
Art. 23 Terrainveränderungen und Stützmauern	22

E. BAU- UND HYGIENEVORSCHRIFTEN	23
Art. 24 Mindestanforderungen.....	23
F. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN.....	24
Art. 25 Garage- und Hofzufahrten	24
Art. 26 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	25
G. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE.....	26
Art. 27 Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten.....	26
Art. 28 Bauarbeiten im Bereich von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	26
Art. 29 Bezug der Bauten	27
Art. 30 Baukontrolle.....	27
H. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN	28
Art. 31 Bewilligungspflicht.....	28
Art. 32 Form des Baugesuchs	28
Art. 33 Gebühren, Auslagen und Beiträge.....	29
Art. 34 Inkraftsetzung, Aufhebung bisherigen Rechts, Übergangsregelung.....	30

WEITERE MASSGEBENDE GRUNDLAGEN

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

Eidgenössische Erlasse

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch; SR 210, Zivilgesetzbuch ZGB
- Bundesgesetz über die Raumplanung; SR 700, Raumplanungsgesetz RPG mit zugehöriger Verordnung; SR 700.1, Raumplanungsverordnung RPV
- Bundesgesetz über den Umweltschutz; SR 814.01, Umweltschutzgesetz USG mit zugehörigen Verordnungen;
 - SR 814.011, Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPV
 - SR 814.012, Störfallverordnung StfV
 - SR 814.013, Stoffverordnung StoV
 - SR 814.318.142.1, Luftreinhalte-Verordnung LRV
 - SR 814.41, Lärmschutz-Verordnung LSV
 - SR 814.600, Technische Verordnung über Abfälle TVA
 - SR 814.680, Altlastenverordnung AltV
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel; SR 822.11, Arbeitsgesetz
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz; SR 520.2, Schutzbautengesetz
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer; SR 814.20, Gewässerschutzgesetz GSchG mit zugehöriger Verordnung; SR 814.201, Gewässerschutzverordnung GSchV

Die eidgenössischen Erlasse können im Internet unter www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html aufgerufen werden.

Kantonale Erlasse

- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht; sGS 731.1, Baugesetz BauG
- Gesetz über die Verfahrenskoordination in Bausachen; sGS 731.2, Verfahrenskordinationsgesetz VKoG mit zugehöriger Verordnung; sGs 731.21, Verordnung über Verfahrenskoordination und Fristen in Bausachen VkoV
- Strassengesetz; sGS 732.1, StrG mit zugehöriger Verordnung; sGS 732.11 StrV
- Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung; sGS 752.2, GschVG mit zugehöriger Verordnung; sGS 752.21, Verordnung zum Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung GschVV
- Gesetz über die Gewässernutzung; sGS 751.1, GNG
- Wasserbaugesetz; sGS 734.11, WBG
- Verordnung über den Materialbezug aus öffentlichen Gewässern; sGS 751.13
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz; sGS 413.1 mit zugehöriger Verordnung; sGS 413.11, Verordnung zum EG zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz
- Gesetz über den Feuerschutz; sGS 871.1 mit zugehöriger Verordnung; sGS 871.11, Vollzugsverordnung zum Gesetz über den Feuerschutz
- Verordnung über den Schutz wildwachsender Pflanzen und freilebender Tiere; sGS 671.1, Naturschutzverordnung NSV
- Gemeindegesetz GG; sGS 151.2

- Enteignungsgesetz EnG; sGS 735.1
 - Gesundheitsgesetz GesG; sGS 311.1
mit zugehörigem Erlass; Einführungsgesetz zur eidgenössischen Lebensmittelgesetzgebung; sGS 315.1
 - Einführungsgesetz zur eidgenössischen Waldgesetzgebung; sGS 651.1
mit dazugehöriger Verordnung; sGS 651.11, Verordnung zum Einführungsgesetz zur eidgenössischen Waldgesetzgebung
 - Gastwirtschaftsgesetz GWG; sGS 553.1
mit dazugehöriger Verordnung; sGS 553.11, Gastwirtschaftsverordnung GWV
 - Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege VRP; sGS 951.1
 - Energiegesetz EnG; sGS 741.1
mit dazugehöriger Verordnung; sGS 741.11, Energieverordnung EnV
 - Grossratsbeschlüsse zur Umweltschutzgesetzgebung:
 - über den Lärmschutz GRB-LS; sGS 672.43
 - über Luftreinhaltemassnahmen GRB-LR; sGS 672.32
 - über die Umweltverträglichkeitsprüfung; sGS 672.1
 - über umweltgefährdende Stoffe und Anlagen; sGS 672.53
 - Gesetz über die Abgeltung ökologischer Leistungen GaöL; sGS 671.7
- Die kantonalen Erlasse können im Internet unter www.gallex.ch/gallex/e-t.html aufgerufen werden.

Kommunale Erlasse

- Schutzverordnung
- Abwasserreglement
- Feuerschutzreglement
- Reglement über Luftreinhalte-Massnahmen bei Feuerungen
- Reglement über die Abfallentsorgung

Einige kommunalen Erlasse können im Internet unter www.bergsg.ch aufgerufen werden.

Normen/Richtlinien

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

- SN 521 500 Behindertengerechtes Bauen
- SN 592 000 Liegenschaftsentwässerung
- SN 640 281 Parkieren: Angebot an Parkfeldern für Personenwagen
- SN 640 291a Parkieren: Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen
- SIA 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
- SIA 180 Wärmeschutz im Hochbau
- SIA 181 Schallschutz im Hochbau
- SIA 183 Brandschutz im Hochbau
- SIA 380/1 Energie im Hochbau
- SIA 380/4 Elektrische Energie im Hochbau
- SIA 385 Sicherheitsanforderungen Geländer/Brüstungen
- bfu Sicherheitsempfehlungen der Schw. Beratungsstelle für Unfallverhütung
- VKF Brandschutznorm (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen)
- Richtlinien für Kinderspielplätze des Kant. Baudepartementes

Der Gemeinderat Berg SG erlässt 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), Art. 1 des Gesetzes über die Verfahrenskoordination in Bausachen (sGS 731.2) sowie gestützt auf Art. 5 und 136 lit. g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979 (sGS 151.2) folgendes

Baureglement

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Das Baureglement gilt für das gesamte Gebiet der Politischen Gemeinde Berg SG.

² Die Skizzen im Baureglement gelten als richtungweisend und haben erläuternden Charakter.

³ Die Vorschriften von Bund und Kanton bleiben vorbehalten, soweit das Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Ermächtigung eine besondere Regelung trifft.

Art. 2 Zielsetzungen

Das Baureglement bezweckt:

- eine zweckmässige und ansprechende Ortsgestaltung;
- einen sinnvollen Heimat- und Landschaftsschutz;
- die Schaffung hygienisch einwandfreier Wohnungen und Arbeitsplätze.

Art. 3 Zuständigkeit

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

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

RPG	= Raumplanungsgesetz
USG	= Umweltschutzgesetz
LSV	= Lärmschutzverordnung
BauG	= Kant. Baugesetz
StrG	= Kant. Strassengesetz
VkoG	= Kant. Verfahrenskordinationsgesetz

BauG	
Art. 4	Aufgabe
Art. 8	Baureglement

BauG	
Art. 2	Allg. Zuständigkeit

B. PLANUNGSMITTEL

Art. 4 Planungsmittel

¹ Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen folgende Planungsmittel:

- Richtplan
- Zonenplan mit Baureglement
- Überbauungspläne
- Gestaltungspläne
- Schutzverordnungen
- Stand der Erschliessung

² Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Schutzverordnungen und Baureglement sind für jedermann verbindlich. Der Richtplan ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörde wegleitend.

³ Baureglement, Zonen- Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen werden vom zuständigen kantonalen Departement genehmigt.

Art. 5 Richtplan

¹ Der Richtplan bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche und landschaftliche Entwicklung.

² Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während dreissig Tagen bekanntgemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten. Der Gemeinderat prüft und beantwortet diese. Er berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen.

Der Plan wird dem Baudepartement zur Kenntnisnahme unterbreitet.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

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

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

BauG	
Art. 31	

RPG	
Art. 4	Information und Mitwirkung

C. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 6 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zone	Bezeichnung				
W2a	Wohnzone zweigeschossig				
W2b	Wohnzone zweigeschossig				
W3	Wohnzone dreigeschossig				
WG2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig				
WG3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig				
K	Kernzone				
WL	Weilerzone				
G	Grünzone	GF - Freihaltung	GE - Erholung	GN - Naturschutz	GG - Grundwasserschutz
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen				
L	Landwirtschaftszone				
UeG	Übriges Gemeindegebiet				

Art. 7 Regelbauvorschriften

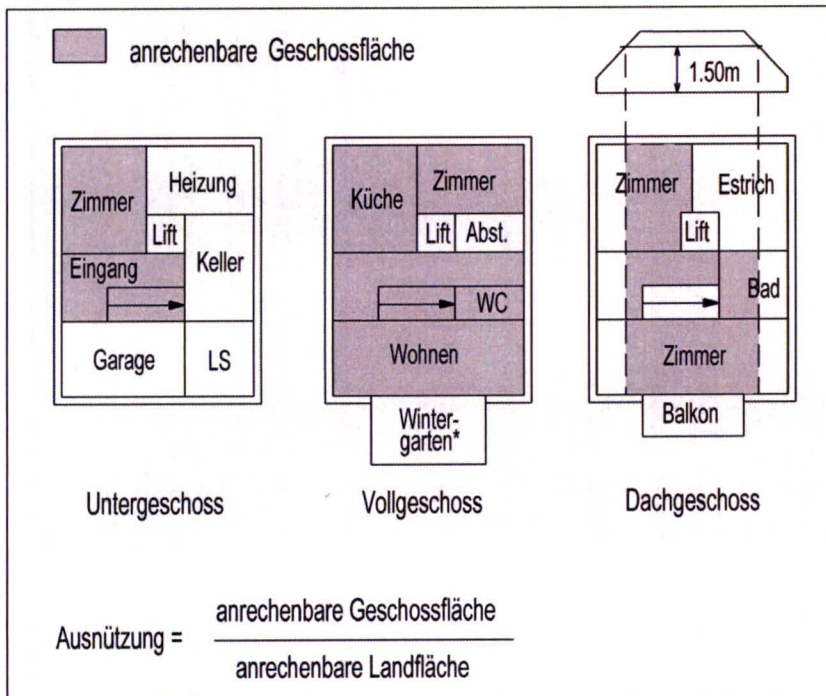
¹ Soweit in diesem Reglement oder in einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, sind folgende Vorschriften einzuhalten:

	W2a	W2b	W3	WG2	WG3	K
Zahl der Vollgeschosse max.	2	2	3	2	3	3
Ausnutzungsziffer max.	0,4	0,5	0,6	0,5 0,6*	0,6 0,75*	0,8 1,0*
Grosser Grenzabstand in m	8	8	10	8	10	-
Kleiner Grenzabstand in m	4	4	5	4	5	4
Gebäudehöhe in m	7	7,5	10	7,5**	10**	10**
Firsthöhe in m	10	11	13,5	11**	13,5**	13,5**
Gebäuelänge in m	35	35	40	35	40	45
Empfindlichkeitsstufe gem. Lärmschutzverordnung und Grossratsbeschluss über den Lärmschutz	II	II	II	III	III	III

*) für Bauten mit einem ständigen Gewerbeanteil von mindestens einer Vollgeschossfläche

***) pro Gewerbegeschoss (mind. 60% ständig gewerblich genutzt) erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe um 1 Meter

- ² In Grünzonen können, sofern es der Zweck der Zone erfordert, eingeschossige Kleinbauten (bis maximal 50 m² Gebäudegrundfläche) gestattet werden. Es ist ein Grenzabstand von mindestens 3m einzuhalten.
- ³ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten gegenüber angrenzenden Zonen sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände.
- ⁴ Die Weilerzone dient der Erhaltung der bestehenden Baustruktur, der zweckmässigen Umnutzung 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.
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.
- ⁵ Für Wohnbauten in der Landwirtschaftszone, der Weilerzone und im übrigen Gemeindegebiet gelten die Vorschriften der W2b. In Abweichung davon gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Andere zulässige Bauten haben einen Mindestgrenzabstand von 5 m einzuhalten.



Ausnützungsziffer (AZ) Art. 7

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

Anrechenbare Geschossflächen gemäss Art. 61 BauG:

nutzbare Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Mauerquerschnitte

Nicht anrechenbare Geschossflächen gemäss Art. 61 BauG:

- Aussenwandquerschnitte
- Keller-, Estrich- und nichtgewerbliche Einstellräume
- offene Dachterrassen und Balkone
- *) Wintergärten sowie verglaste Dachterrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 20 % der anrechenbaren Geschossflächen
- Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern
- nutzbare Flächen im Dachgeschoss unter einer lichten Höhe von 1,5 m
- unterirdische gewerbliche Lagerräume
- Liftschächte

D. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 8 Grundsätze

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

- Gutes Einordnen der Bauwerke in die natürliche und gestaltete Umwelt;
- Sorgfältiges architektonisches Gestalten im Sichtbereich des öffentlichen Raumes;
- Besondere Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen sowie von Betagten und Behinderten;
- Boden- und energiesparendes, kompaktes Bauen bei nachhaltiger Energienutzung;
- Streben nach Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen, wo immer möglich und sinnvoll;
- Verwenden umweltverträglicher und langlebiger Baumaterialien;
- Fördern und vernetzen naturnaher Lebensräume in Siedlung und Landschaft und pflanzen einheimischer Gewächse;
- 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.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

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. 75bis Gestaltung

Normen

- SN 521 500 Behindertengerechtes Bauen

Brandschutznorm VKF (Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen)

Art. 9 Gesamtüberbauung; Mehrausnützung

¹ Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann durch Überbauungs- oder Gestaltungsplan von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen und eine Mehrausnützung von höchstens 20 Prozent gewährt werden, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Das Überbauungsareal muss in der Kernzone mindestens 2000 m², in den zweigeschossigen Zonen mindestens 3000 m² und in den dreigeschossigen Zonen mindestens 4000 m² umfassen.
- b) Das gesamte Areal muss nach einem Projekt überbaut werden, das architektonisch und städtebaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist. Im einzelnen müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:
 - grössere, zusammenhängende und gut gestaltete Freiflächen;
 - in Bezug auf Gestaltung, Wohnkomfort und Wohnhygiene sorgfältig durchdachte Grundrisse;
 - besonders gute Einführung in das Orts- und Landschaftsbild;
 - rationelle Erschliessung;
 - mindestens 60% der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge unter Terrain;
 - Kinderspiel- und Ruheplätze im Ausmass von mindestens 1/5 der anrechenbaren Wohngeschossfläche.

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

Mehrausnützung gemäss Art. 27 und 28 BauG

Art. 10 Offene und geschlossene Bauweise

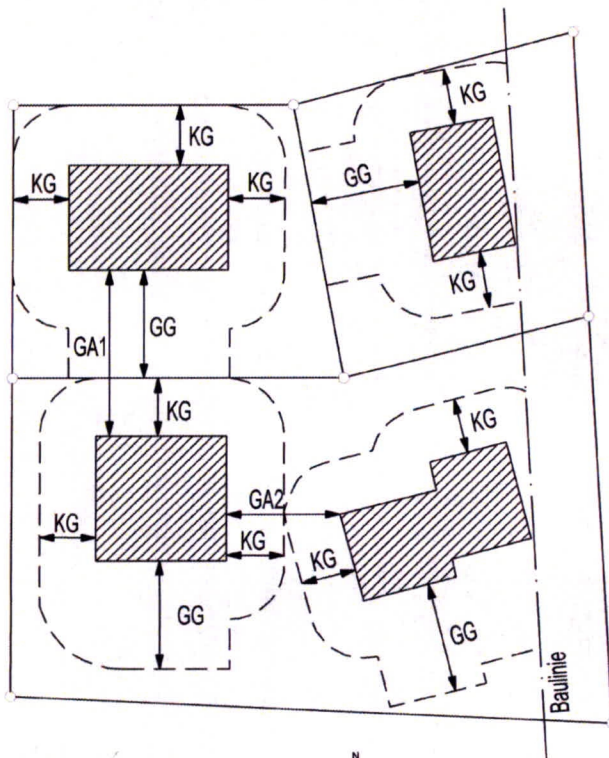
- ¹ Wo durch Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt in allen Zonen die offene Bauweise. Bei offener Bauweise sind die Bauten allseitig freistehend zu erstellen.
- ² In der offenen Bauweise dürfen Bauten zu einer Häuserreihe auch über die gemeinsame Grenze von Grundstücken bis zur reglementgemässen Maximallänge zusammengebaut werden. Eine zeitliche Staffelung bei der Erstellung ist zulässig, sofern freistehende Brandmauern ästhetisch und konstruktiv einwandfrei wie Fassaden gestaltet werden.
- ³ Geschlossene Bauweise erfordert den seitlichen Zusammenbau von Bauten und Bauteilen. Zwischen den einzelnen Bauten sind Brandmauern zu erstellen. Gegenüber Grundstücken mit offener Bauweise sind die Grenz- und Gebäudeabstände der offenen Bauweise einzuhalten.

Art. 11 Grosser und kleiner Grenzabstand, Gebäudeabstand

- ¹ Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.
- ² Für Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

BauG
Art. 24 Baulinie
Art. 56 Grenzabstand
Art. 57 Gebäudeabstand

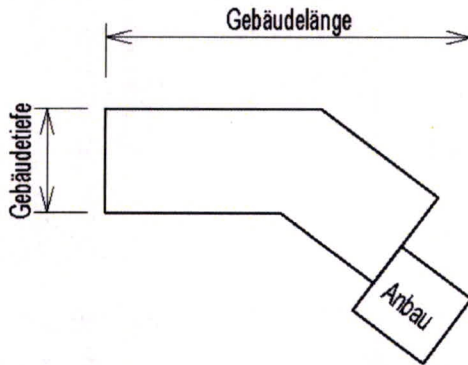


KG = Kleiner Grenzabstand
GG = Grosser Grenzabstand
GA1 = Gebäudeabstand GG + KG
GA2 = Gebäudeabstand 2KG



Art. 12 Gebäudelänge

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



Gebäudelänge Art. 12

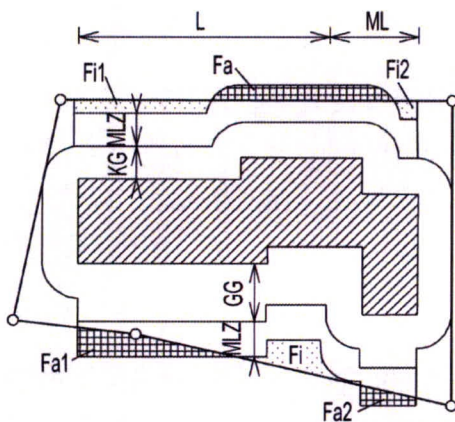
Art. 13 Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand beträgt einen Viertel der Mehrlänge jedoch höchstens 6 m. Er wird angewendet in der Kernzone bei Gebäudelängen über 20m, in den Zonen W2a, W2b und WG2 über 20m und in den Zonen W3 und WG3 über 28 m. Anbauten und unterirdische Bauten werden nicht angerechnet. Der Flächenausgleich nach Art. 65 Abs. 2 BauG ist zulässig.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

BauG
Art. 65

Mehrlängenzuschlag



Fi = Flächenausgleich innerhalb Grenze
Fa = Flächenausgleich ausserhalb Grenze

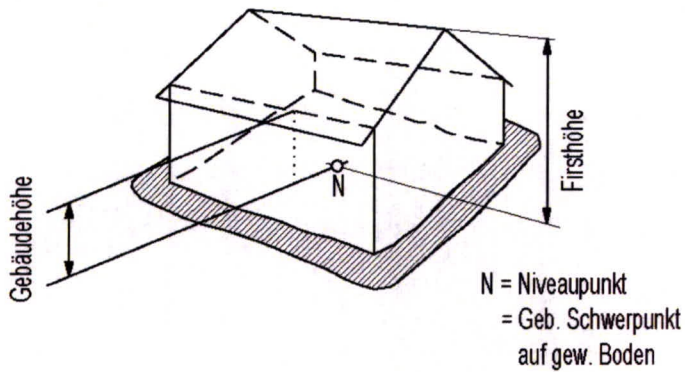
$$\begin{aligned} Fa &\leq Fi1 + Fi2 \\ Fa1 + Fa2 &\leq Fi \end{aligned}$$

L = Gebäudelänge
ML = Mehrlänge
KG = Kleiner Grenzabstand
GG = Grosser Grenzabstand
MLZ = Mehrlängenzuschlag

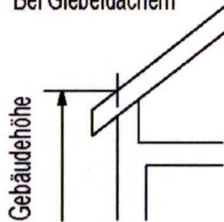
Flächenausgleich Art. 13

Art. 14 Gebäudehöhe, Firsthöhe

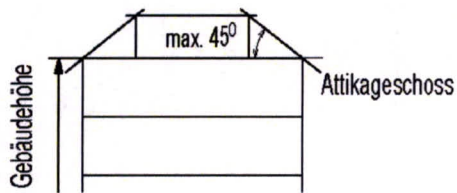
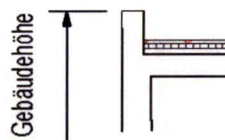
¹ Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden. Geschlossene Brüstungen bei Flachdächern werden bei der Gebäudehöhe angerechnet.



Bei Giebeldächern



Bei Flachdächern



Gebäudehöhe, Firsthöhe Art. 14

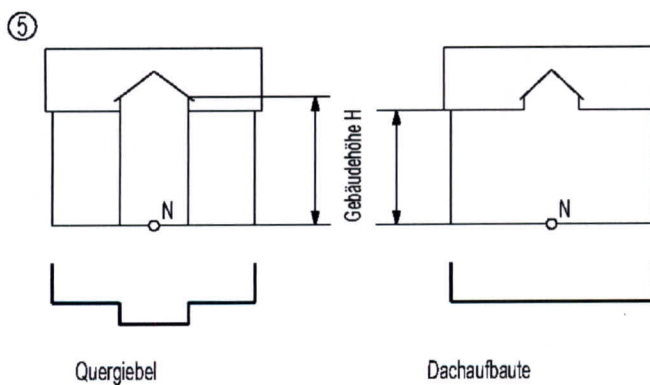
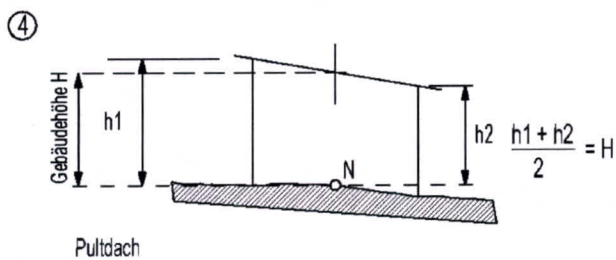
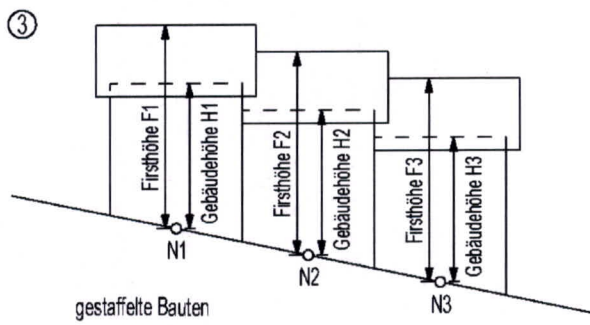
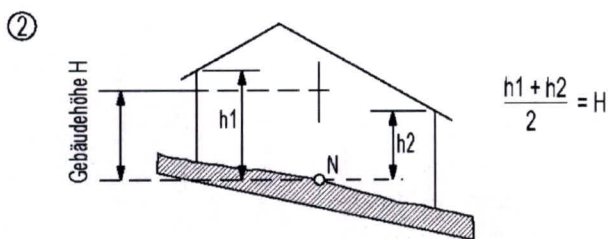
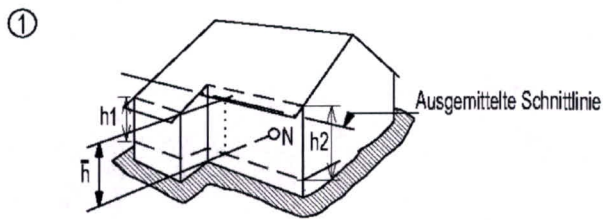
Hinweise, Erläuterungen, Notizen

BauG

Art. 60

Gebäudehöhe

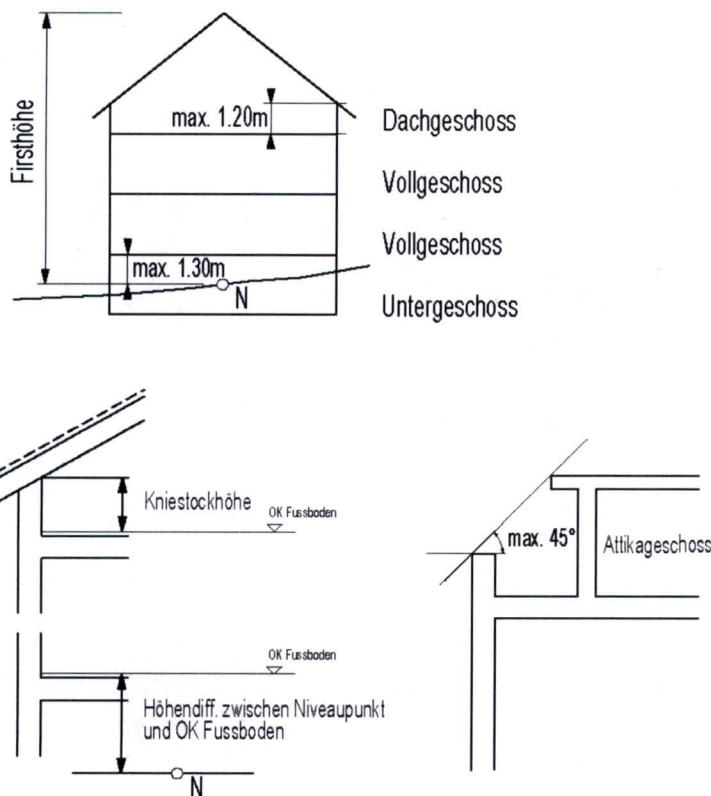
² Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.



Art. 15 Berechnung der Geschosszahl

- 1 Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.
- 2 Als Untergeschoss zählt ein Geschoss, das bis Oberkante des Fussbodens des Erdgeschosses gemessen den Niveaupunkt um weniger als 1,3 m überragt und nicht über das zulässige Mass ausgebaut ist.
- 3 Als Dachgeschoss zählt ein Geschoss:
 - a) das im Dachraum liegt. Die Kniestockhöhe, d.h. der Abstand zwischen der Oberkante der Decke des darunterliegenden Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der Fassadeninnenseite mit der Dachunterkante, ist auf 1,2 m beschränkt.
 - b) bei Flachdächern ein Attikageschoss, wenn es auf den Gebäudelängsseiten unter einem Winkel von 45° a.T. vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut bzw. bei geschlossenen Brüstungen ab Brüstungsoberkante über dem obersten Vollgeschoss zurückliegt.

a.T. = alte Teilung



Geschosszahl Art. 15

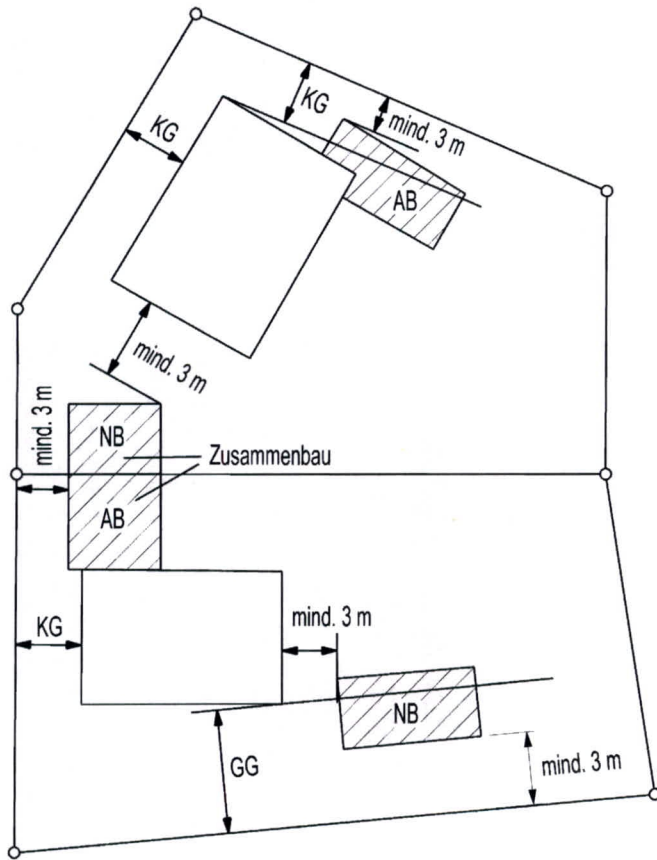
Art. 19 Anbauten, Nebenbauten, Kleinstbauten

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

¹ Bauteile, die über die Fassade der Hauptbaute vorstehen und nicht mehr als 50 m² Grundfläche, 3,5 m Gebäude- und 5 m Firsthöhe aufweisen, gelten als Anbauten. Freistehende, mit dem Hauptbau baulich nicht verbundene Bauten mit den gleichen Höchstmassen gelten als Nebenbauten.

² Für An- und Nebenbauten gelten folgende abweichende Vorschriften:

1. Es dürfen nur auf einem Geschoss anrechenbare Geschossflächen angeordnet werden. Zusätzlich darf das Untergeschoss als gewerblicher Einstellraum genutzt werden.
2. Es genügt ein verminderter Grenzabstand von 3 m.
3. Der Gebäudeabstand von An- und Nebenbauten gegenüber Hauptbauten auf dem gleichen Grundstück darf (wo der kleine Grenzabstand zur Anwendung kommt) auf 3 m reduziert werden.
4. An- und Nebenbauten mit höchstens je 30 m² Gebäudegrundfläche und ohne anrechenbare Geschossfläche sowie Kleinstbauten dürfen bis an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden. Wird nicht gleichzeitig gebaut, so ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich. Bei späterem Zusammenbau einer Baute von höchstens gleicher Dimension (gleiche oder kleinere Gebäudegrundfläche, Gebäude- und Firsthöhe, durch Abgrabung freigelegter Fassadenfläche, Anstosslänge an die gemeinsame Grenze) ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.
5. 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 Kleinstgewächshäuser.
6. Reine Überdachungen ohne geschlossene Seitenwände, wie kleine Unterstände, Überdachungen von Abfallcontainern und gedeckte Gartensitzplätze gelten bis zu einer Grundfläche von 10m² als Kleinstbauten.
7. Kleinstbauten weisen eine maximale Höhe der Baute von 2,8 m. Der Grenzabstand beträgt 1,0 m, der Gebäudeabstand 2,0 m. Dachvorsprünge von Kleinstbauten dürfen höchstens 0,30 m betragen.



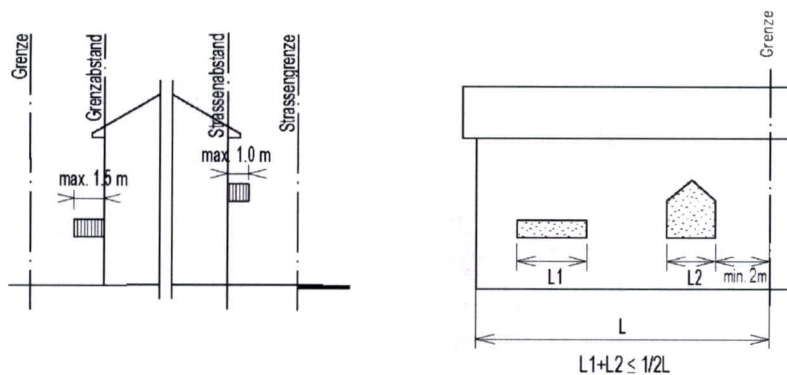
Hauptbaute
KG = Kleiner Grenzabstand
GG = Grosser Grenzabstand
▨ = Anbaute (AB) oder Nebenbaute (NB)



Grenz- und Gebäudeabstand für An- und Nebenbauten Art. 19

Art. 20 Vorbauten

Als Vorbauten gelten punktuell abgestützte wie nicht abgestützte Bauteile, die über die Fassade in den Luftraum hineinragen, wie Balkone, Erker, Vortreppen, Dachvorsprünge und Vordächer. Dachvorsprünge von höchstens 1,0 m dürfen auf der ganzen, andere Vorbauten höchstens auf der Hälfte der Fassade höchstens 1,50 m in den Grenzabstand bzw. 1.0m in den Strassen- oder Baulinienabstand hineinragen. Bei Bauten an oder auf der Grenze und bei geschlossener Bauweise beträgt der seitliche Grenzabstand der Vorbauten wenigstens 2,0 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen. Die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.



Grenz- und Strassenabstand für Vorbauten Art. 20

Art. 21 Dachaufbauten (Schleppgauben, Giebellukarnen)

¹ Dachaufbauten und -flächenfenster dürfen insgesamt höchstens 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und bis an die Fassadenflucht reichen. Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bestandteile, welche einen von der Fassade (mit Einschluss der Brüstung) unter 45° a.T. ansteigenden Neigungswinkel herausragen. Technisch bedingte Dachaufbauten fallen nicht unter die Längenbeschränkung.

² Liegende Dachfenster und Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in Dächer oder Gebäudeteile gut einordnen. Sie dürfen auf die Umgebung nicht reflektierend wirken.

Art. 22 Unterirdische Bauten

Bauten gelten als unterirdisch, wenn sie das gewachsene Terrain an keinem Punkt um mehr als 50 cm überragen und mittels Terraingestaltung überdeckt werden.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

Brandschutznorm VKF

StrG
Art. 107 Strassenrand

BauG
Art. 52 Sicherheit
Art. 93 Verunstaltungsverbot

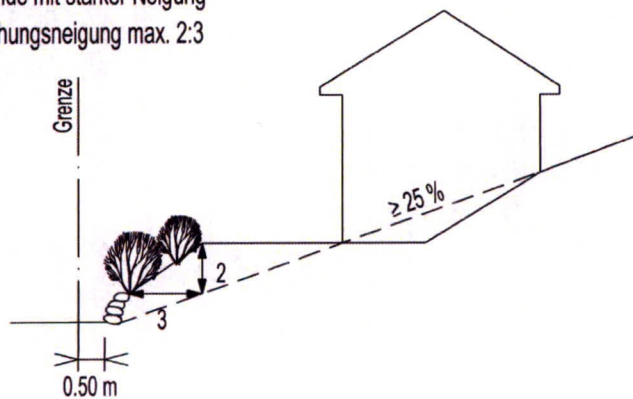
a.T. = alte Teilung

Art. 23 Terrainveränderungen und Stützmauern

- ¹ Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet.
- ² Die Abgrabungshöhe darf im Mittel, bezogen auf die Abgrabungslänge, nicht mehr als 1 m betragen. Für Garagezufahrten oder Kellereingänge ist eine mittlere Abgrabungshöhe von 2 m zulässig, sofern diese nicht verunstaltend wirkt und sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreitet.
- ³ Auffüllungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf harmonisch anzupassen. Das gestaltete Terrain darf höchstens 1,5 m unter dem Erdgeschoss- bzw. 0,50 m unter dem Fussboden des ausgebauten Untergeschosses liegen.
- ⁴ Böschungen dürfen eine Neigung von maximal 2:3 aufweisen.
- ⁵ Böschungen/Abgrabungen sind so anzulegen, dass die Linie entlang des Böschungsfusses einen minimalen Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhält.
- ⁶ Stützmauern dürfen die Höhe von 3,0 m nicht übersteigen. Höhere Stützmauern sind mindestens 1,0 m horizontal abzusetzen. Der minimale Grenzabstand beträgt ein Drittel der Höhe, mindestens 0,5m.

BauG
Art. 75^{bis} Gestaltung

Gelände mit starker Neigung
Böschungsneigung max. 2:3



Terrainveränderungen Art. 23

E. BAU- UND HYGIENEVORSCHRIFTEN

Art. 24 Mindestanforderungen

- ¹ Die lichte Raumhöhe für Ein- und Mehrfamilienhäuser hat für Aufenthaltsräume mindestens 2,30 m und für Einstell- und Kellerräume mindestens 2,10 m zu betragen. Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 6 m² einzuhalten.
- ² Die Bodenfläche von Wohnräumen muss mindestens 10 m², diejenige von Schlaf- und Arbeitsräumen mindestens 8 m² betragen.
- ³ Das Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen hat mindestens ein Zehntel der Bodenfläche zu betragen. Die Belichtung hat unmittelbar von aussen zu erfolgen. Soweit Lichtschächte zulässig sind, ist ein Lichteinfallswinkel von Oberkante Fensterbank bis Oberkante Lichtschacht von 45° a.T. zu gewährleisten. Räume, die innenliegend oder unterirdisch errichtet werden dürfen, haben einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufzuweisen.
Innenliegend errichtet werden können: Bad, WC, Küchen, Läden, Werkstätten.
Unterirdisch erstellt werden dürfen Läden und Werkstätten.
Lichtschächte sind nicht zulässig für Wohn- und Schlafräume.
- ⁴ Treppen müssen mit Tageslicht ausreichend belichtet und genügend belüftbar sein. Die begehbare Breite hat (inkl. Podest) bei Einfamilienhäusern mindestens 0,90 m, bei Mehrfamilienhäusern mindestens 1,20 m zu betragen.
- ⁵ Die Brüstungshöhe für Balkone und Schutzgeländer muss mindestens 1 m betragen.
- ⁶ Die Fläche für Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen (Kleinwohnungen mit 1 – 2 Zimmer nicht angerechnet) hat mindestens ein Sechstel der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.
- ⁷ Auf neuen und auf bestehenden Dächern von Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind von folgenden Dachneigungen an Schneefangvorrichtungen anzubringen:
 - bei Ziegel-, Eternit- und Schiefdächern 25° a.T.
 - bei Metaldächern 5° a.T.
- ⁸ 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.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

BauG
Art. 53 Hygiene

LSV
Art. 32 Schallschutz

Brandschutznorm VKF Art. 47

BFU Richtlinien

SIA Nom 358

a.T. = alte Teilung

a.T. = alte Teilung

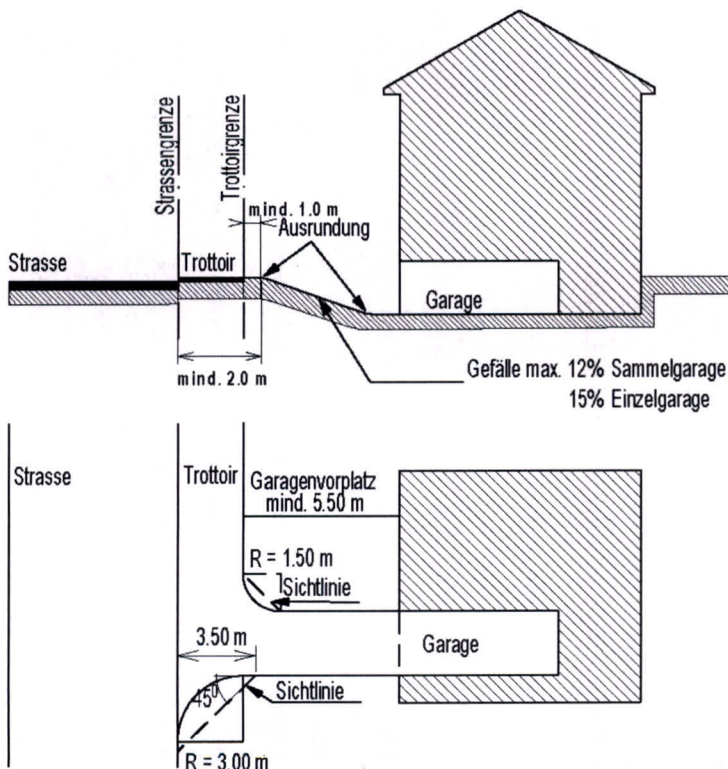
F. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 25 Garage- und Hofzufahrten

¹ Ausfahrten und Vorplätze sowie Hofzufahrten dürfen die Sicherheit aller Benutzer nicht beeinträchtigen. Sie dürfen zu Einzelgaragen höchstens 15%, zu Sammelgaragen höchstens 12% Gefälle aufweisen und müssen von der Fahrbahngrenze auf einer Länge von wenigstens 2,0 m und von der Trottoirgrenze aus wenigstens 1,0 m horizontal verlaufen

Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit gemäss Strassengesetz gewährleistet wird. Die freie Sicht auf die Strasse muss wenigstens 3,5 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° a.T. möglich sein. Zudem sind Ausfahrten mit Radien von 3,0 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, genügt ein Radius von mindestens 1,50 m. Im Übrigen gelten die einschlägigen Schweizer Normen (SN) der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS).

² Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,50 m so anzulegen, dass ein Personenwagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.



Garage- und Hofzufahrten Art. 25

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

BauG
Art. 71 Verkehr

StrG
Art. 100 Grundsätze
Art. 102 Erlass von Vorschriften
Art. 107 Strassenrand

Schweizernormen (SN) der Vereinigung
Schweiz. Strassenfachleute (VSS)

Art. 26 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- ¹ Es ist ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge zu erstellen je:
- 100 m² anrechenbare Wohngeschossfläche, mindestens aber je Wohnung
 - 40 m² anrechenbare Geschossfläche für Büro-, Laden- oder Gewerbefläche
 - 10 m² Restaurationsfläche
- ² Bei Mehrfamilienhäusern ist pro drei Wohnungen je ein reservierter Besucherparkplatz zusätzlich bereitzustellen und als solcher zu bezeichnen.
- ³ Ergeben sich, bezogen auf ein ganzes Gebäude, Bruchteile, so sind diese aufzurunden, wenn sie über 40 Prozent betragen, andernfalls abzurunden.
- ⁴ Zufahrten und Garagenvorplätze zählen nicht als Abstellplätze.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

BauG
Art. 72 Pflicht
Art. 72^{ter}

Schweizernormen (SN) der Vereinigung
Schweiz. Strassenfachleute (VSS)

G. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE

Art. 27 Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten

- ¹ Bei der Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassen- und Trottoirbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.
- ² Der Bauherr und der Unternehmer haben sich vor Baubeginn aller Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Energie, Wasser, Abwasser, Telefon, Fernsehen usw.) zu informieren.
- ³ Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten und deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zu verwenden. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen oder Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.
- ⁴ Änderungen an Vermessungszeichen dürfen nur durch die zuständigen Vermessungsorgane vorgenommen werden. Vermessungszeichen dürfen nicht durch Ablagerungen, Pflanzen, Strassenbeläge, Mauern usw. unsichtbar oder unzugänglich gemacht werden. Bedürfen Vermessungszeichen wegen Grabungen, Auffüllungen oder sonstigen baulichen Veränderungen einer Verlegung oder Entfernung, so ist dem Grundbuchamt für die Veranlassung der Änderung rechtzeitig Mitteilung zu machen.

Art. 28 Bauarbeiten im Bereich von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

- ¹ Die Benützung der öffentlichen Strassen, Wege und Plätze für das Aufstellen von Maschinen, Kranen und Gerüsten, den Abbruch von Mauern, Grabungen, Lagerungen von Baumaterialien usw. ist nur mit einer Baubewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde zugelassen. Diese bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens.
- ² Verkehrsflächen im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf dem Strassen- oder Trottoirbelag zu mischen und zu lagern. Öffentliche Einrichtungen, wie Wasser- und elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind vor Beschädigungen zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

BauG
Art. 52 Sicherheit

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

StrG
Art. 17ff Strassenbenutzung

- ³ Baustellen und Materialdepots sind hinreichend abzusperren und nachts genügend zu beleuchten. Entsprechende Sicherungen sind auch für andere Hindernisse, wie überragende Gerüstteile, vorstehende Stangen und Bretter usw. zu treffen. Der Gemeinderat kann eine Einfriedung der Baustelle verlangen.
- ⁴ Beschädigte oder verunreinigte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind nach Weisung der Strassenaufsichtsbehörde und im Einvernehmen mit dem Unterhaltspflichtigen durch den Verursacher umgehend wieder instand zu stellen. Wird nicht sofort Abhilfe geschaffen, so kann die Strassenaufsichtsbehörde die Massnahmen auf Kosten des Pflichtigen ausführen lassen. Nötige Änderungen an öffentlichen Einrichtungen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) werden ausschliesslich durch die zuständige Stelle auf Kosten des Verursachers vorgenommen.

Art. 29 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 ein ungenügendes Ergebnis, so ist der Bezug zu verweigern oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben. Widerrechtlich bezogene Bauten können nach Androhung auf Anordnung des Gemeinderats auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.

Art. 30 Baukontrolle

- ¹ Der Bauherr hat den zuständigen Abnahmestellen vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen:
- nach Erstellung des Schnurgerüstes, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten
 - nach Erstellung der Abwasseranlagen (vor dem Eindecken)
 - nach Armierung des Schutzraumes.
 - beim Einsetzen der Kamine und Feuerstätten
 - nach vollendetem Rohbau, vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten
 - nach Fertigstellung der Baute, jedoch spätestens acht Tage vor dem Bezug
- ²Die Baukontrolle hat in der Regel innert drei Arbeitstagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherr bzw. der verantwortlichen Bauleitung unvorzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist für die Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

BauG	
Art. 105ff	Planungszone
Art. 129	Baupolizeiliche Sicherheit
Art. 130	Behebung des rechtswidrigen Zustandes
Art. 131	Ersatzvornahme
Art. 132	Strafbestimmung

H. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 31 Bewilligungspflicht

¹ Die Baubewilligungspflicht nach Art. 78 BauG wird wie folgt ausgedehnt oder ergänzt:

- a. alle Aussenreklamen
- b. Radio-, Fernseh- und Funkaussenantennen sowie Parabolspiegel
- c. Terrainveränderungen, mit denen das gewachsene Terrain an mindestens einer Stelle um mehr als 1 m abgetragen oder aufgefüllt wird, oder die eine Fläche von mindestens 50 m² überschreiten.

Art. 32 Form des Baugesuchs

¹ Die Baugesuche sind mit amtlichem Formular mindestens in dreifacher Ausführung einzureichen und haben folgendes zu enthalten:

- a. Baugesuchsformular inkl. Baukostenangabe sowie Bau-beschrieb, soweit er aus den Plänen nicht ersichtlich ist, insbesondere Farbgebung und Material;
- b. Situationsplan (neuste Grundbuchplankopie des Geometers) enthaltend die Masse des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, bestehende und neue Werkleitungen, Zufahrtsstrassen und -wege sowie Autoabstellplätze;
- c. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit Angabe der Feuerstätten, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
- d. Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit Angabe der Gebäude- und Stockwerkhöhen sowie des Niveaupunktes (in m.ü.M) sowie Fassadenplan des gewachsenen und des projektierten Terrains bis 5,0 m über die Grenze des Baugrundstückes hinaus;
- e. Umgebungsplan 1:100 mit Kinderspielplätzen und Höhenkoten;
- f. detaillierte Aufstellung über die Berechnung der Ausnutzungsziffer;
- g. Schutzraum- und Öltankeingabe;
- h. Plan für Kanalisationsanschlüsse mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle gemäss SN 592 000 Liegenschaftsentwässerung;
- i. schriftliche Bestätigung, dass die Energieverordnung eingehalten ist;
- k. die Emmissionserklärung gemäss Art. 12 LRV
- l. Unterlagen nach Art. 34 Lärmschutzverordnung

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

BauG	
Art. 77	Ausnahmebewilligung
Art. 78	Bewilligungspflicht
Art. 79	Abbruchbewilligung
Art. 81	Ordentliches Verfahren
Art. 82bis	Vereinfachtes Verfahren
Art. 82ter	Meldeverfahren
Art. 87	Baubewilligung
Art. 91	Vorverfahren
Art. 94	Reklamen

Formularbezug unter
www.baugesuch.sg.ch

BauG	
Art. 80	Baugesuch
Art. 81	Bauvisiere

- ² Sämtliche Unterlagen sind auf Format A4 zu falzen, müssen einheitlich mit Ort, Datum, Massstab und Himmelsrichtung versehen und von Bauherr, Grundeigentümer und Projektverfasser unterzeichnet werden.
- ³ Bei Umbauten muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau gut ersichtlich sein (bestehende Teile schwarz, neue Teile rot, abzubrechende Teile gelb.) Bei allen Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist im Plan die vollständige Fassade mit den beabsichtigten Änderungen einzutragen. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.
- ⁴ Wenn es für die Beurteilung der Baueingabe notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere ergänzende Unterlagen wie Fachgutachten, Farbmuster, Fotografien, Modelle, Pläne, Schattendigramme, statische Berechnungen, Immissionsprognosen usw. verlangen. Für die Beurteilung von Gesamtüberbauungen sind mindestens ein Erläuterungsbericht und ein Modell im Massstab 1:500 einzureichen.
- ⁵ Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Bauverwaltung den Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen auf die notwendigen Bestandteile beschränken.
- ⁶ Zu visieren sind die massgeblichen Fassadenecken, die Oberkante des Erdgeschossbodens sowie die Gebäude- und Firsthöhe. Die Bauvisiere müssen beim Einreichen des Baugesuchs erstellt sein.

Art. 33 Gebühren, Auslagen und Beiträge

- ¹ Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauermittlungsgesuchen sowie für die Benützung des öffentlichen Grundes sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung Richtlinien auf. Die Barauslagen für baupolizeiliche Leistungen (Gutachten, Schnurgerüstabnahmen, Kontrollen usw.) werden dem Gesuchsteller weiterbelastet. Die Kosten für die Bearbeitung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen sind ganz oder teilweise durch die Grundeigentümer zu tragen.
- ² Die Gemeinde erhebt im Rahmen besonderer Reglemente zur Deckung der Erschliessungsanlagen von den Grundeigentümern Beiträge.

**Art. 34 Inkraftsetzung, Aufhebung bisherigen Rechts,
Übergangsregelung**

- ¹ Dieses Baureglement sowie der Zonenplan treten mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.
- ² Das Baureglement vom 20. Oktober 1992 wird aufgehoben. Aufgehoben werden ebenfalls folgende Zonen- und Teilzonenpläne:
- a. Zonenplan vom 20. Dezember 1993
 - b. Teilzonenplan Brühl vom 27. September 2000
 - c. Teilzonenplan Grundstück Nr. 141 vom 1. Dezember 2003
- ³ Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu behandeln.

Vom Gemeinderat Berg erlassen am: *14. 12. 2009*

GEMEINDERAT BERG
Der Gemeindepräsident



Paul Huber

Der Gemeinderatsschreiber



Bruno Huber

Öffentlich aufgelegt vom 11.01.2010 bis 09.02.2010

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 15.11.2010 bis 14.12.2010

Genehmigt am: *26. APR. 2011*

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation


Ueli Strauss



SACHREGISTER

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
A		
Abbauplan		28quater - 34, 58, 95, 105
Abbruchbewilligung		76bis, 79
Abbruchverbot		99,130
Abbruchverfügung		129
Abfallbeseitigung		5, 38, 49, 76bis, 78
Abgrabungen	16,19,23	78,93,95,95bis,109
Abnahmen	30	
Ablagerungen		28bis, 93, 95, 96
Abstände: Grenz-, Gebäude-, Gewässer-, Wald-, Strassenabstand	11,13,19,20,23,32	
	18	24, 24bis, 56ff
Abstellen von ausgedienten Motorfahrzeugen		96
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	9,26,32	55,72ff,78
Abwasser	27,30	5,38,49,76
Anbauten	12,13,19	78
Anmerkung im Grundbuch		56,63,99,114,122
Anstösser	19,20	82
Antennen	31	78,97
Anzeigepflichten	30	
Anzeigeverfahren		28quinquies,32,82ff
Arbeitsräume	23,24	
Attikageschoss	15	
Aufbauten	17,21	63bis,78
Aufenthaltsräume	24	
Auffüllungen	23,27	78,93,95,109
Auflageverfahren der Ortsplanung	29	
von Baugesuchen		82
Aufschüttungen		78,93
Ausfahrten	25	71,78
Auslagen	33	
Ausnahmebewilligungen		77
Ausnützungsziffer	7,17,32	61-63,67
Aussenreklame	31	78
Aussenwände		56,57,60,78
Äussere Einrichtungen		56,94
Aussichtsschutz		98
Autoabstellplätze	9,26,32	55,72ff,78

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
B		
Bachabstand	18	59
Badezimmer	24	
Balkone	7,20,24	
Bauanzeige		82
Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen, Plätzen	27	
Baubeginn	27	89
Baubeschrieb	32	
Baubewilligung	28,31	78,87ff
Bauermittlungsgesuch		91,92
Baugerüste		52
Baugesuch	32,33,34	80-82ter,87
Baukontrollen	30	130
Baulandumlegungen.....		109-117
Baulinien.....	18,20	23,24,56
Baumaterial	8,28	54
Baureglement.....	1,2,4,34	6,7,8,9,34
Baureife		49
Bauschutt		93,95
Bausperre.....		105-108bis
Bauten an die Grenze.....	19,20	
Bauten unter Terrain.....	23	56,78
Bauvisiere.....	32	81
Bauweise (offene oder geschlossene).....	10,20	
Bauzonen	6,17,18	10-21
Behinderte		55
Beiträge	33	28sexies,47,51,74,100,103
Beleuchtung	24	78
Belichtung und Belüftung.....	24	53
Benützung von öffentlichem Grund	28,33	
Bepflanzungen		75bis,99
Besonnungen		53
Bestandesgarantie.....		77bis-77quinquies
Besucherplätze.....	26	
Bewilligungspflicht	31	78
Bezug der Bauten.....	29	
Bodenflächen	24,32	
Bonus	9	27
Böschungen	23	
Brandmauern.....	10	57
Brüstungen.....	14,15,21,24	
Bussen		132
C		
Campingplätze.....		18bis,78

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
D		
Dachraum.....	15,24	93
Dachaufbauten, -Flächenfenster	17,21	78
Dachgeschoss.....	15,17	61
Dachgeschossausbau	15,17	77ter
Dachvorsprünge	19,20	
Dauer der Bewilligung		88
Dorfbild	2	
Duldung öffentlicher Einrichtungen.....		76
E		
Eigentumsbeschränkung		132
Einfamilienhauszone	6,7	11
Einfriedung an Strassen, Trottoirs	18,28	24,78
Ein- und Ausfahrten.....	25,32	71
Einsprachen		29ff,83-86
Einstellräume.....		78
Einstellung von Bauarbeiten.....		130
Emissionserklärung	32	
Empfindlichkeitsstufen.....	7	
Energieanlagen, Anschluss und Errichtung.....		78,93
Energieeinsparung	8	53bis,53ter
Energieversorgung		5,38,49,76
Enteignung		28,90,100,111quater,115
Entschädigung.....		24,76,111quater,115
Entwässerungsanlagen		5,49,76
Erdgeschoss.....	15,23	
Erholung		5,16-18bis,28octies,38,69bis
Erker	20	78
Erlass der Richtpläne	5	39,43
Erneuerung.....		24,77-78
Ersatz für Autoabstellplätze, Spielplätze		72ter,74
Ersatzvornahme		131
Erschliessung	9,33	22,23, 49-51
Erweiterung		72,77-78

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
F		
Farbgebung		54
Fachgutachten, -muster	32	
Fassadenänderungen	32	78
Fassadenpläne	32	
Fensterflächen	24	53
Feldgehölz		98,102bis
Fertigstellung	30	
Feuerstätten	30,32	57,77
Firmenschilder	31	78,94
Firsthöhe	7,14,19,32	67
Flachdächer	14,15,21	
Flächenausgleich	13	65
Form des Baugesuches	32	80
Formate der Baupläne	32	
Formulare	32	
Forstwirtschaftliche Bauten		20,21,58,67,78
Fotografien	32	
Freizeitanlagen		69bis
Fristen, Genehmigungsverfahren		3bis
G		
Garagen	23,25	78
Garagevorplätze	26	71
Gaststätten		15
Garagezufahrten	23,25	49,71
Gebäudeabstände	7,10,11,19	57,67,69
Gebäudehöhe	7,14,19,30	60,66,67
Gebäudelänge	7,12	65,67
Gebäudeunterhalt		52,129
Gebühren	33	
Gefangene Räume	24	
Geländer	24	
Geländeveränderung		78,79,93ff
Geltungsbereich	1	1
Geltungsdauer einer Bewilligung		88
Gemeinschaftsantennen		97
Gesamtüberbauung	9,32	28
Geschlossene Bauweise	10,20,32	
Geschossflächen	7,19,24,26	61
Geschosse	7,15,16,17,32	66,68,69
Gestaltung	9	28,52-53,69, 69bis,77
Gestaltungsplan	4,7,9,10,18,33	6,28,28sexies-28octies

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Gesundheitspolizeiliche Vorschriften.....	24	53,129ff
Gewässerabstand.....	18	59
Gewässeröffnungsprojekt.....	.....	59
Gewässerschutz.....	.....	17
Gewerbe-Industriezone .....	.....	10,13
Grabarbeiten	27	
Grenzabstände.....	7,11,13,19,20,23,32	56,57,65,67,69
Grenzbau.....	.....	56
Grenzbereinigung.....	.....	6,118-122
Gruben .....	.....	78,95,109,
Grundbuchplankopie	32	
Grundrisse.....	9,32	
Grundstücksteilung.....	.....	56,62-64
Grundwasserschutz.....	.....	17
Grünflächen, Grünzonen	6,7	10,17,38,51,75bis,99
.....	.....	73-75bis,99,126
Gutachten.....	.....	32,33

H

Haftpflicht .....	.....	129ff
Hauptwohnseite.....	11	
Hecken .....	.....	102bis
Heimatschutz.....	2	5,15,54,93-103
Hofzufahrten.....	25	49,71
Höhe der Räume	24	
Höhenkoten	32	25
Höhere Häuser.....	.....	68
Hygienevorschriften.....	24	53,77

I

Immissionen .....	.....	14
Inanspruchnahme anderer Grundstücke .....	.....	63
Infrastruktur .....	.....	5
Inkrafttreten Baureglement.....	34	
Innen liegende Räume	28	53
Innere Veränderungen.....	.....	78
Instandstellung	27	100,129ff
Interne Erschliessung.....	.....	22,23,49-51
Isolation .....	.....	53

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
K		
Kamine	30	63bis,78
Kanalisation.....	32	38,42,49
Kehrichtbeseitigung .....	.....	5,38,49
Kellerraum, -eingang	22,24	
Kernzonen	6,7,9,13	10,15,99
Kiesgruben .....	.....	28quater,78,93,95,109
Kinderspielplätze	9,24,32	51,73-75
Kleinbauten	7	78
Kniestock.....	15	
Kontrollen	29,33	130
Koordination der Planungsmassnahmen.....	.....	3,41
Kosten für Überbauungspläne.....	.....	28sexies
Küchen	24	
L		
Läden	24	
Lagerplätze.....	.....	61,78,96
Landfläche.....	.....	61,64
Landschaftsbild.....	9	
Landschaftsschutz.....	2,8	5,15,77,98-103
Landumlegung.....	.....	109-117
Landwirtschaftliche Bauten.....	.....	20,21,78
Landwirtschaftszone.....	6,7	10,20
Lärm .....	.....	53,70,77bis
Lichteinfallswinkel.....	24	
Lichtmass	24	
Lichtreklamen	31	78,94
Lichtschächte	24	
Liftanlagen.....	.....	61,78
Luftschutzeingabe	32	
Luftschutzkeller.....	30	

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
M		
Markierungslinien		24bis,56
Mässig störende Betriebe		12,13,15
Mauern	27,28	78
Mehrausnützung	9	27
Mehrfamilienhäuser	24,26	73
Mehrlängenzuschlag	13	65
Meldepflicht	30	
Motorfahrzeugabstellplätze	9,26	51,55,72ff,78
Modelle	32	
N		
Näherbaurecht	19,20	56
Naturschutz		15,93-103
Nebenbauten	19	78
Nichtstörende Betriebe	11	
Niveaupunkt	14,15,32	25,60,63bis
O		
Offenlegung von Gewässern		59
Öffentliche Bauten und Anlagen	6,7	10,15,18,38,50,109, 110,111quater
Öffentliche Einrichtungen	28	51,76
Öffentliche Gewässer		59
Öffentlicher Verkehrsraum	28	
Ölfeuerungsanlagen	32	
Offene Bauweise	10	
Ökologischer Ausgleich		102bis,103
Ortsgestaltung, Ortsbildschutz	2,8	15,77,93-95, 98-103
Ortskern	6,7,8,12	10,15
Ortsplanung	4,5	2,4-34,41,46,69bis,108bis
P		
Parabolspiegel	31	
Parzellierung, unzweckmässige		109ff
Pflicht zur Einreichung eines Baugesuches	31	78
Plangenehmigungsverfahren		31,78-92
Planungsmittel	4	
Planungszone		105ff
Provisorische Bauten		78

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
R		
Rauch		70
Raumhöhe	24	
Rechtsschutz, Rechtsmittel		29-30bis,69bis,83-86, 89,90,108,108bis 110ter,116,122
Referendum, fakultativ		30
Regelbauvorschriften	8	9,77bis,77quater
Reinigung von Verkehrsflächen	28	
Reklameanlagen	31	78,94
Rekurs		30,30bis,84, 86,125
Richtpläne	4,5	5
S		
Schadenersatz bei Einsprachen		85
Schallschutz, -isolation		53
Schatten		69
Schlafräume	16,24	
Schneeschutzvorrichtungen	24	
Schnittpläne	32	
Schnurgerüst	30,33	
Schutzgeländer	24	
Schutzraum	30	
Schutz vor störenden Einwirkungen	27	52,129
Schutzverordnungen	4	29-34,98ff
Schutzvorkehrungen	27	52,129
Sicherheitsvorschriften	27,28	52,129
Sichtzone	25	
Siedlungsplan		5
Sonnenkollektoren	21	
Spielplätze	9,24,32	51,73-75
Stockwerk	15	
Störende Betriebe	7	12,14
Strafbestimmungen		132
Strassenabstände	18,20	23,24,56
Strassenbeleuchtung		76
Strassenschilder und -nummern		76
Stützmauern	23	78

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
T		
Tankanlagen, -raum	32	78
Teilung überbauter Grundstücke	56,62-64	
Terrainveränderungen, -verlauf	18,22,23,31	78,79,93ff
Treppen	20,24	61
Treppenhäuser .....	.....	61
Trinkwasser .....	.....	49
Trottoirabstände	18,25	23,24,56
U		
Überbauungspläne	47,9,10,18	6,22-27
Übriges Gemeindegebiet	6,7	10,21
Ufergehölze .....	.....	98
Umbauten	7,32	78
Umgebungsgestaltung	32	71-75bis
Untergeschoss	15,16,19,23	
Untergeschossausbau	16,19	56,77ter
Unterhalt .....	.....	24,52,53,129ff
Unterirdische Bauten	13,22,24	56
V		
Verantwortlichkeit	27,30	129ff
Verbindlichkeit von Planungsinstrumenten .....	.....	34,44
Vereinfachtes Verfahren .....	.....	82bis
Vermessungszeichen	27	
Veröffentlichung der Baugesuche .....	.....	82
Verunstaltungsverbot .....	.....	93
Verwaltungszwang .....	.....	129ff
Visiere	32	81
Vollgeschoss	7,15	69
Vollzug des Baureglements	3	8
Vorbauten	20	78
Vorbehalt kant. u. eidg. Recht	1,20	
Vorbescheid .....	.....	91,92
Vordächer	20	78
Vorgärten .....	.....	24,73-75bis
Vorplätze	25	24,73-75bis

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
W		
Waldabstand	18	58
Wärmedämmung .....	.....	53
Wasserversorgung .....	.....	5,38,49
WC	24	
Wegabstand	18,32	
Weilerzone	6,7	10,16bis
Werkleitungen	32	5,38,49,76
Werkstätten	24	77bis
Wiederaufbau .....	.....	77quinquies
Wintergarten .....	.....	61
Wohnflächen .....	.....	61
Wohnräume	16,24	
Wohnwagen .....	.....	78
Wohnzonen	6,7,8,13	10,11
Wohn- und Gewerbezone.....	6,7,8,13	10,12,13
Z		
Zeltplätze .....	.....	18bis,78
Zivilschutz, baulicher	30	
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	6,7	10,18
Zoneneinteilung	6	9-21
Zonenfremde Bauten .....	.....	77quater,77quinquies
Zonenplan	4,34	6,7,9,10,28septies-34, 34,140
Zufahrtsstrassen.....	25,32	71
Zusammenbau.....	10,19	
Zusammenbauen über die Grenze .....	.....	56
Zweckveränderung .....	.....	72,77bis,77quinquies,78
Zweckerhaltung .....	.....	75