



GEMEINDE ANDWIL

Baureglement

vom 5. April 1994

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES		Seite
Art. 1	Geltungsbereich	1
Art. 2	Zielsetzung	1
Art. 3	Gestaltung, Heimatschutz, Naturschutz	1
Art. 4	Ausnahmebewilligungen	2
Art. 5	Zuständigkeit	2
II. PLANUNG, VORBEREITUNG DER ÜBERBAUUNG		
Art. 6	Planungsmittel	2
Art. 7	Richtplan	3
Art. 8	Zonenplan, Ergänzungsplan Kernzone	3
Art. 9	Ueberbauungsplan	3
Art. 10	Gestaltungsplan	4
Art. 11	Auflage, Verfahren	4
Art. 12	Bausperre	4
Art. 13	Erschliessung / Baureife	4
III. ÜBERBAUUNG		
Art. 14	Ausnützungsziffer	5
Art. 15	Grenz- und Gebäudeabstand, Zusammenbau über die Grenze	5
Art. 16	Wald- und Gewässerabstand	6
Art. 17	Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag	6
Art. 18	Gebäudehöhe, Firsthöhe	7
Art. 19	Berechnung der Geschosshöhe	7

IV. ZONENEINTEILUNG

Seite

Art. 20	Zoneneinteilung	7
Art. 21	Wohnzonen	8
Art. 22	Wohn-Gewerbe-Zonen	8
Art. 23	Gewerbe-Industrie-Zonen	9
Art. 24	Kernzonen	9
Art. 25	Grünzonen	10
Art. 26	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	10
Art. 27	Intensiverholungs-zonen	11
Art. 28	Landwirtschaftszonen	11
Art. 29	Uebrig-es Gemeindegebiet	11

V. ANLAGE UND AUSFÜHRUNG VON BAUTEN

Art. 30	Anbauten, Nebenbauten	12
Art. 31	Vorbauten	12
Art. 32	Bauten unter Terrain	12
Art. 33	Kellerräume	13
Art. 34	Abstellräume	13
Art. 35	Dachaufbauten, -einschnitte, Antennen	13
Art. 36	Schneeschutzvorrichtungen	13
Art. 37	Bewegliche und feste Einrichtungen gegenüber der Strasse	13
Art. 38	Stallungen	14
Art. 39	Wärme- und Schallschutz	14
Art. 40	Gewässerschutz	14
Art. 41	Mindestmasse	14
Art. 42	Aborte	15
Art. 43	Treppen	15

VI. UMSCHWUNG **Seite**

Art. 44	Raum zwischen Bauflucht und Strasse	16
Art. 45	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	16
Art. 46	Garage- und Hofzufahrten	17
Art. 47	Kinderspielplätze	17
Art. 48	Terrainveränderungen, Stützmauern	18
Art. 49	Abbaupläne	18

VII. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUARBEITEN

Art. 50	Sicherheits- und Hygienevorschriften, Lärmbekämpfung	18
Art. 51	Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	19
Art. 52	Bezug der Bauten	20
Art. 53	Baukontrolle	20

VIII. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 54	Bewilligungspflicht	21
Art. 55	Bauermittlungsgesuch	22
Art. 56	Form des Baugesuches	22
Art. 57	Bauvisiere	23
Art. 58	Anzeige- und Auflageverfahren	23
Art. 59	Baubewilligung	24

IX. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 60	Vollzug, Gebühren	24
Art. 61	Verwaltungszwang und Strafbestimmung	24
Art. 62	Inkrafttreten	25
Art. 63	Technische Erläuterungen	25

	Seite
X. GENEHMIGUNGEN	25
XI. STICHWORTVERZEICHNIS	27

ANHANG
Technische Erläuterungen Baureglement

Abkürzungen:

BauG:	Kantonales Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) (im Text <i>kursiv</i> geschrieben)
BauR:	Baureglement der Politischen Gemeinde Andwil SG (im Text senkrecht geschrieben)

Der Gemeinderat erlässt

in Ausführung von Art. 2 und Art. 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (BauG) vom 6. Juni 1972,

in Anwendung von Art. 102 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 (StrG),

gestützt auf Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979 das nachstehende

BAUREGLEMENT

I. ALLGEMEINES

Art. 1

Geltungsbereich

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

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

Art. 2

Zielsetzung

Das Baureglement beabsichtigt:

- eine zweckmässige und ansprechende Ortsgestaltung;
- einen sinnvollen Heimat- und Landschaftsschutz;
- die Schaffung hygienisch einwandfreier Wohnungen und Arbeitsplätze;
- eine verantwortungsbewusste Verwendung des Bodens und der öffentlichen Mittel, insbesondere bei der Erschliessung von Baugebieten.

Art. 3

Gestaltung, Heimat-
schutz, Naturschutz

*¹Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass sie weder hinsichtlich Massstab und Gliederung noch in bezug auf Materialwahl und Farbgebung verunstaltend wirken.
(Art. 54 BauG)*

*²Bauten und Anlagen, Ablagerungen und andere Eingriffe in das Gelände, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt. Bei der Beurteilung ist dem Charakter der Gegend und der Art der Zone Rechnung zu tragen. Ausnahmen sind zulässig, soweit andere öffentliche Interessen überwiegen. Die Gemeinde kann für bestimmte Teile ihres Gebietes strengere Vorschriften aufstellen.
(Art. 93 BauG)*

³Im übrigen wird auf die Schutzverordnung verwiesen.

Art. 4

Ausnahmebewilligungen

Die Baukommission kann von den Vorschriften des Baugesetzes, des Baureglementes sowie von Zonen-, Ueberbauungs- und Gestaltungsplänen abweichende Bewilligungen erteilen:

- a) wenn die Anwendung der Vorschriften für den Bauherrn zu einer offensichtlichen Härte führt;
- b) für Bauten und Anlagen, deren Zweckbestimmung ohne Ausnahmebewilligung nicht erfüllt werden könnte;
- c) wenn eine den öffentlichen Interessen, namentlich den Anforderungen der Energiepolitik, des Verkehrs, der Hygiene, der Feuersicherheit, der architektonischen und ortsplangerischen Gestaltung besser entsprechende Ueberbauung erzielt werden kann;
- d) bei Umbau, Erneuerung oder Erweiterung erhaltungswürdiger zonenkonformer Altbauten.

Baubewilligungen, durch die eine Abweichung von den Vorschriften des Baugesetzes bewilligt wird, bedürfen der Genehmigung des zuständigen Departementes. Eine Ausnahmebewilligung darf nicht erteilt werden, wenn die gestützt darauf bewilligten Bauten und Anlagen mit dem öffentlichen Wohl nicht vereinbar wären oder wesentliche Interessen von Nachbarn beeinträchtigt würden. Der Zweck der Zone darf weder vereitelt noch gefährdet werden.

(Art. 77 BauG)

Art. 5

Zuständigkeit

¹Der Gemeinderat ist zuständig für die Ortsplanung. Er ist Rechtsmittelinstanz gegen Entscheide und Verfügungen der Baukommission.

²Die Baukommission ist die Baupolizeibehörde der Gemeinde. Sie ist zuständig für das Baubewilligungsverfahren und die baupolizeilichen Verfügungen.

³Die Baukommission ist auch zuständig für die baupolizeilichen Bewilligungen und Verfügungen im Bereiche des Gewässerschutzes, des Zivilschutzes, des Feuerschutzes und des Strassenwesens.

II. PLANUNG, VORBEREITUNG DER ÜBERBAUUNG**Art. 6**

Planungsmittel

Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen, nebst dem Baureglement, die folgenden Planungsmittel:

- a) Richtplan
- b) Zonenplan
- c) Ueberbauungspläne
- d) Gestaltungspläne
- e) Schutzverordnungen

Der Richtplan und seine Bestandteile bilden die Grundlagen für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Sie sind für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Schutzverordnungen und Baureglement sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen für das Grundeigentum verbindlich.

Die vom Gemeinderat genehmigten Planungsmittel können bei der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden.

Art. 7

Richtplan

Der kombinierte Richtplan besteht aus den Teilbereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr. Seine weiteren Bestandteile sind Generelles Entwässerungskonzept und Hydrantennetzplan. Zur Verdeutlichung der Planungsabsichten dient auch ein Bericht.

Art. 8

Zonenplan, Ergänzungsplan Kernzone

¹Der Zonenplan besteht aus der planlichen Darstellung und aus den dazugehörigen Vorschriften dieses Reglementes.

²Der Ergänzungsplan zur Kernzone legt die besonderen Schutzvorschriften für den erhaltenswürdigen Ortskern von Andwil fest.

³Zonenplan und Ergänzungsplan zur Kernzone sind Bestandteile des Baureglementes. Für die genaue Lage der Zonengrenzen sowie die Festlegungen innerhalb der Kernzone sind nur die Originalpläne verbindlich.

Art. 9

Ueberbauungsplan

¹Ueber Inhalt und Arten von Ueberbauungsplänen geben Art. 22 und 23 BauG Auskunft.

²Durch einen Ueberbauungsplan mit besonderen Vorschriften darf gemäss Art. 27 BauG eine Mehrausnützung von höchstens 20 % gewährt werden, wenn ein besseres Projekt als nach zonengemässer Ueberbauung verwirklicht wird, die Grösse des Grundstückes dies rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Mehrausnützung kann nur für ein konkret vorliegendes Projekt und nur dann gewährt werden, wenn die Ausführung der ganzen Ueberbauung gesichert ist.

³Der Ueberbauungsplan mit Mehrausnützung hat in der Regel ein Areal von wenigstens 2500 m² in der Kernzone, bzw. 3500 m² in den 2- und 3-geschossigen Zonen zu umfassen. Als Anforderungen an ein besseres Projekt gelten insbesondere: energiesparende Bauweise, vermehrte Grünflächen, grössere Kinderspiel- und Ruheflächen, mindestens 2/3 der erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze in Garagen oder unter Terrain, Gemeinschaftsheizanlagen, überdurchschnittliche architektonische und grundrissliche Gestaltung, besonders gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild usw..

Art. 10

Gestaltungsplan

Zur Erreichung einer Gesamtüberbauung mit städtebaulich vorzüglicher Gestaltung kann die politische Gemeinde im Einverständnis mit den betroffenen Grundeigentümern Gestaltungspläne erstellen, die die Ueberbauung einer oder mehrerer Parzellen projektmässig bis in Einzelheiten, beispielsweise durch Festlegung des Grundrisses, regeln. Dabei kann vom Zonen- oder Ueberbauungsplan abgewichen werden.

Gestaltungspläne können gegen den Willen einzelner Grundeigentümer verfügt werden, wenn ein erhebliches städtebauliches Interesse vorliegt und mindestens drei Viertel der betroffenen Grundeigentümer, die gleichzeitig mindestens drei Viertel des amtlichen Verkehrswertes des erfassten Grundeigentums vertreten, schriftlich zustimmen.

Der Regierungsrat kann der politischen Gemeinde oder zustimmenden privaten Grundeigentümern gegenüber jenen, die sich an der Verwirklichung des Gestaltungsplanes nicht beteiligen wollen, das Enteignungsrecht gewähren.

Vor der Gewährung des Enteignungsrechtes setzt der Regierungsrat den von der allfälligen Enteignung betroffenen Grundeigentümern eine Frist von vierzehn Tagen, innert der sie die Erklärung abgeben können, dass sie sich an der Verwirklichung des Gestaltungsplanes beteiligen.

(Art. 28 BauG)

Art. 11

Auflage, Verfahren

¹*Baureglement, Zonen-, Ueberbauungs- und Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen werden unter Eröffnung einer Einsprachefrist von dreissig Tagen öffentlich aufgelegt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgt auch im kantonalen Amtsblatt. Sie wird zudem im Mitteilungsblatt der Gemeinde veröffentlicht.*

²*Bei Ueberbauungs- und Gestaltungsplänen werden die betroffenen Grundeigentümer durch eingeschriebenen Brief benachrichtigt.*

³*Wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut, kann während der Einsprachefrist beim Gemeinderat Einsprache erheben.*

(Art. 29 + 29 bis BauG)

⁴*Hinsichtlich der weiteren Rechtsmittel, der Genehmigung, der Aenderung sowie der Verbindlichkeit von Baureglement, Zonen-, Ueberbauungs- und Gestaltungsplänen sowie Schutzverordnungen gelten Art. 30 - 34 BauG.*

Art. 12

Bausperre

Die Bausperre ist in den Art. 105 - 108 BauG geregelt.

Art. 13

Erschliessung / Baureife

Erschliessung und Baureife sind in den Art. 49 + 50 BauG geregelt.

III. ÜBERBAUUNG

Art. 14 (vgl. technische Erläuterungen)

Ausnutzungsziffer

¹Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Parzellenfläche.

²Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Liftschächte, Mauer- und Wandquerschnitte. Keller-, Estrich- und nichtgewerbliche Einstellräume, offene Dachterrassen, Balkone und Gemeinschaftsräume für Kinder in Mehrfamilienhäusern werden nicht angerechnet.

³Als anrechenbare Parzellenfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche innerhalb vermarkter Grenzen, soweit sie nicht bereits früher zur Ausnutzung eingereicht worden ist. Wird für Bau und Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs Boden abgetreten, so kann dieser zur anrechenbaren Parzellenfläche gerechnet werden.

(Art. 61 BauG)

⁴Soll ein ganz oder teilweise überbautes Grundstück geteilt werden, so benachrichtigt das Grundbuchamt den Gemeinderat. Wird die Ausnutzung durch die Teilung auf ein anderes Grundstück verlagert, so stellt der Gemeinderat durch Verfügung fest, in welchem Mass dieses Grundstück bereits in die Berechnung der Ausnutzungsziffer einbezogen worden ist. Die Vorbelastung der Ausnutzung ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

(Art. 62 BauG)

⁵Die Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken zur Berechnung der Ausnutzungsziffer ist ausnahmsweise zulässig, wenn die betroffenen Grundeigentümer sich schriftlich zu einem Verzicht auf die spätere Ueberbauung verpflichten. Der Gemeinderat verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken.

(Art. 63 BauG)

Art. 15 (vgl. technische Erläuterungen)

Grenz- und Gebäudeabstand, Zusammenbau über die Grenze

¹In der Regel gilt ein grosser und ein kleiner Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand ist auf die am meisten nach Süden oder Südwesten gerichtete Hauptfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. In Zweifelsfällen kann die Baukommission die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite auch nach Westen zulassen.

²Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Er hat der Summe der entsprechenden Grenzabstände zu entsprechen. Der Gebäudeabstand ist zwischen den Bauten auch dann einzuhalten, wenn diese entweder auf dem gleichen Grundstück oder wenn zwischen diesen eine öffentliche Strasse liegt.

³Der Grenzabstand kann ungleich auf benachbarte Parzellen verteilt werden, wenn der Nachbar sich schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstandes verpflichtet. Der Gemeinderat verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken.

(Art. 56, Abs. 2 BauG)

⁴Das Zusammenbauen über die Grenze bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist gestattet, wenn die Bauten gleichzeitig erstellt oder an ein bisheriges Gebäude angebaut werden. Anbauten sind bei der Gebäudelänge anzurechnen.

Art. 16 (vgl. technische Erläuterungen)

Wald- und Gewässerabstand

¹Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 25 m ab Stockgrenze einzuhalten. Ausgenommen sind land- und forstwirtschaftliche sowie im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen. Erschliessungsstrassen sind zulässig.

(Art. 58, Abs. 1 BauG)

²Gegenüber öffentlichen uneingedolten Gewässern haben Bauten und Anlagen einen Abstand von mindestens 10,0 m zu wahren. Der Abstand wird ab vermarkter Gewässergrenze oder, wo sie fehlt oder von der tatsächlichen Gewässergrenze wesentlich abweicht, ab Schnittpunkt des mittleren Wasserstandes mit der Uferböschung gemessen. Im weiteren sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

- | | |
|--|--------|
| - gegenüber eingedolten Gewässern | 5,0 m |
| - gegenüber Wasserhauptleitungen | 2,0 m |
| - gegenüber öffentlichen Abwasserkanälen | 1,0 m. |

³Wenn es die örtlichen Verhältnisse rechtfertigen, können in Zonen-, Ueberbauungs- oder Gestaltungsplänen andere Mindestabstände, gegenüber Wäldern jedoch nicht weniger als ein Abstand von 10,0 m festgelegt werden.

Art. 17 (vgl. technische Erläuterungen)

Gebäudelänge, Mehr-
längenzuschlag

¹Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung inkl. Anbauten. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, welche parallel zur Fassade verläuft.

²Misst eine Gebäudeseite einer Baute mehr als 25,0 m, so vergrössert sich der Grenzabstand gegenüber dieser Gebäudeseite um 1/5 der Mehrlänge, jedoch maximal um 5,0 m. Vorbehalten bleiben Art. 24 Abs. 3 BauR.

³Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei darf der Mehrlängenzuschlag teilweise unterschritten werden, wenn die dem Gebäude senkrecht vorgelagerte Grundstücksfläche der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenden Freifläche entspricht.

(Art. 65, Abs. 2 BauG)

Art. 18 (vgl. technische Erläuterungen)

Gebäudehöhe, Firsthöhe

¹Die erlaubten Gebäude- und Firsthöhen sind in den jeweiligen Zonenvorschriften enthalten.

²Die 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. Brüstungen bei Flachdächern werden bei der Gebäudehöhe angerechnet.

³Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

Art. 19 (vgl. technische Erläuterungen)

Berechnung der Geschosszahl

¹Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt. Als Untergeschoss zählt ein Geschoss, das den Niveaupunkt bis Oberkante Decke gemessen nicht mehr als 1,2 m überragt. Als Dachgeschoss zählt ein Geschoss, das im Dachraum liegt und innen gemessen eine Kniestockhöhe von max. 1,0 m aufweist oder beim Flachdach als Attikageschoss unter einem Winkel von 45° a.T. vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss zurückliegt; vorbehalten bleibt Art. 35 Abs. 1, 2 + 3 BauR. Der Ausbau mehrerer übereinanderliegender Dachgeschosse ist zulässig, sofern die Belichtung der über dem ersten Dachgeschoss liegenden Räume ausschliesslich über die Giebelfassade erfolgt.

²Wo die Zonenvorschriften es zulassen, darf das Dachgeschoss frei und das Untergeschoss bis zu 60 % der Vollgeschossfläche mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen belegt werden, sofern die wohn- und arbeitshygienischen Vorschriften erfüllt sind. Hievon ausgenommen sind die Separatregelungen gemäss Art. 22 Abs. 3 und Art. 24 Abs. 3 BauR.

³Überschreitet der Dach- oder Untergeschossausbau die vorstehenden Masse, so zählt ein solches Geschoss als Vollgeschoss. Das für gewerbliche Zwecke voll ausgebaute Untergeschoss gilt, wo es zugelassen ist, nicht als Vollgeschoss.

IV. ZONENEINTEILUNG**Art. 20**

Zoneneinteilung

¹Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

<u>Abkürzung</u>	<u>Zone</u>	<u>max. Vollge- schosszahl</u>	<u>Empfindlich- keitsstufe</u>
WE	Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser	2	II
W 2	Wohnzone	2	II
W 3	Wohnzone	3	II
WG 2	Wohn-Gewerbe-Zone	2	III
WG 3	Wohn-Gewerbe-Zone	3	III
GI	Gewerbe-Industrie-Zone	3	III
K	Kernzone		III
G	Grünzone		II
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	3	II
Int	Intensiverholungszone		III
L	Landwirtschaftszone		III
UeG	Uebrigtes Gemeindegebiet		III

Art. 21

Wohnzonen

¹Wohnzonen umfassen Gebiete, die sich für Wohnzwecke und nichtstörende Gewerbebetriebe eignen. Sie sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

(Art. 11, Abs. 1 BauG)

²In der Wohnzone WE sind max. 4 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

³Es gilt - unter Vorbehalt von Art. 15, Abs. 4 BauR - offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:

Zone	Vollge- schosse max.	Grosser Grenz- abstand mind.	Kleiner Grenz- abstand mind.	Ausbau Dachge- schoss	Ausbau Unterge- schoss	Ausnüt- zungs- ziffer max.	Gebäude- höhe max.	Firsthöhe max.	Gebäude- länge max.
WE	2	8,0 m	4,0 m	frei	60 % ¹⁾	0,4	7,0 m	10,0 m	25,0 m
W2	2	9,0 m	4,5 m	frei	60 %	0,5	7,5 m	11,5 m	30,0 m
W3	3	10,0 m	5,0 m	frei	untersagt	0,6	10,0 m	14,0 m	45,0 m

1) In der Zone WE nur bei 1 Vollgeschoss möglich

Art. 22

Wohn-Gewerbe-Zonen

¹In Wohn-Gewerbe-Zonen sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

(Art. 12 BauG)

²Es gelten sinngemäss die Vorschriften der entsprechenden Wohnzone. Bei kombinierten Wohn- und Gewerbebauten sowie reinen Gewerbebauten darf die Ausnutzungsziffer um maximal 0,1 und die Gebäude- und Firsthöhe um 1,0 m erhöht werden, sofern der gewerbliche Anteil mindestens 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche beträgt. Für reine Gewerbebauten gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

³Das Untergeschoss darf für gewerbliche Zwecke voll ausgebaut werden.

Art. 23Gewerbe-Industrie-
Zonen

¹Gewerbe-Industrie-Zonen sind für Gewerbe- und Industriebetriebe bestimmt, die zwar nur mässig stören, aber wegen der Grösse oder der Betriebsart nicht der Wohn-Gewerbe-Zone zuzuordnen sind.

²Wohnbauten für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal sind zulässig.

(Art. 13 BauG)

Es gelten folgende Vorschriften:

- | | |
|--|------------------|
| - Zahl der Vollgeschosse | höchstens 3 |
| - Grenzabstand innerhalb der Zone allseitig wenigstens | 5,0 m |
| - Grenzabstand gegenüber anderen Zonen | 10,0 m |
| - Gebäudehöhe | höchstens 12,0 m |
| - Firsthöhe | höchstens 15,0 m |
| - im schraffierten Gebiet: Gebäudehöhe | höchstens 15,0 m |
| Firsthöhe | höchstens 18,0 m |

Art. 24

Kernzonen

¹Für die im Ergänzungsplan zur Kernzone violett bezeichneten Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der Schutzverordnung.

²Die im Ergänzungsplan zur Kernzone rot eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, äusserem Grundriss, kubischer- und Fassaden-Gestaltung sowie des Daches umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können im Interesse des Ortsbildschutzes bewilligt oder angeordnet werden.

³Für Neubauten gelten folgende Vorschriften:

- | | |
|--|------------------|
| - Zahl der Vollgeschosse | höchstens 2 * |
| - Grenzabstand | mindestens 4,0 m |
| - Gebäudelänge | max. 32,0 m |
| - Bei Gebäudelängen von mehr als 14,0 m ist der Grenzabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4,0 m zu erhöhen. | |
| - Ausnutzungsziffer | max. 0,65 |
| - für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile zusätzlich | max. 0,15 |

*Max. 3 Vollgeschosse sind in dem im Ergänzungsplan zur Kernzone speziell bezeichneten Gebiet zulässig.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist unbeschränkt gestattet. Das Untergeschoss kann für gewerbliche Zwecke unbeschränkt, für Wohn- und Schlafräume nur im Rahmen von Art. 19 Abs. 2 BauR ausgebaut werden.

⁴Proportionen und Stellung neuer Bauten sind der dörflichen Bauweise anzupassen. Die Hauptfirstrichtungen bestehender sowie Ersatz-Bauten haben der Angabe im Ergänzungsplan zur Kernzone zu entsprechen. Neue Hauptbauten sind auf die im Plan bezeichneten Baulinien zu stellen.

⁵Hauptgebäude haben, soweit nicht bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Die Dächer sind mit allseitigen Vordächern auszubilden. Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen und Schleppgauben, Dachflächenfenster bis max. 0.5 m² Glasfläche zulässig. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel ortsüblicher Struktur und Farbe zu verwenden.

⁶Fassadengestaltung, Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen; Kunststoffverkleidungen sind unzulässig. Die Fenster haben hochrechteckige Form aufzuweisen. Zweiflüglige Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein sowie Sprossenteilung und Fensterläden können verlangt werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht erscheint.

⁷Die herkömmliche Umgebungsgestaltung (Vorgärten usw.) ist zu erhalten. Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.

⁸Alle Aussenrenovationen (inkl. Auswechseln von Fenstern, Aendern der Farbe usw.) sowie der Abbruch und die Veränderung von Bauten und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung, sind bewilligungspflichtig. Der Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Ausführung eines Ersatzbaues gesichert ist.

Art. 25

Grünzonen

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

²Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit der Zweck der Zone sie erfordert.

³Eingriffe in das Gelände und den Naturhaushalt sind nicht zulässig, wenn sie den Zweck der Zone beeinträchtigen.

⁴Wo der Zweck der Zone es erfordert, sind weitergehende Schutzmassnahmen nach Art. 99 Abs. 3 des BauG zu erlassen.
(Art. 17 BauG)

Art. 26

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

¹Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, wie Schulhäuser, Kindergärten, Kirchen, Friedhöfe, Sportanlagen, Spielplätze, Freibäder und dergleichen.

²Es sind max. 3 Vollgeschosse sowie der Dach- und Untergeschossausbau gemäss Art. 19 Abs. 2 BauR zulässig.

³Es gilt ein allseitiger Grenzabstand von 5,0 m, zuzüglich Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 17 Abs. 2 BauR.

Art. 27

Intensiverholungszone

¹Intensiverholungszone sind für eine intensive Nutzung des Bodens durch Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken bestimmt. Dem Zweck der Zone entsprechen insbesondere Sporthallen, grosse Hartplätze, Camping- und Zeltplätze sowie Reithallen und gewerbliche Pferdeställe.

(Art. 18 bis BauG)

²Die Gebäudehöhe ist auf 10,0 m und die Firsthöhe auf 14,0 m beschränkt. Für die Grenz- und Gebäudeabstände gelten sinngemäss die Vorschriften der angrenzenden Zonen.

Art. 28

Landwirtschaftszone

¹Bauten und Anlagen, welche aufgrund von Art. 20 BauG zulässig sind, haben innerhalb der Zone einen Grenzabstand von mindestens 5,0 m, gegenüber anderen Zonen einen solchen von 10,0 m einzuhalten. Remisen und Oekonomiegebäude von max. 60 m² Grundfläche dürfen einen verminderten Grenzabstand von 3,0 m aufweisen.

²Für Wohnbauten und nichtlandwirtschaftliche Bauten gelten folgende Vorschriften:

- | | |
|--|------------------------------------|
| – Zahl der Vollgeschosse | höchstens 2 |
| – Ausbau des Dach- und Untergeschosses | gemäss Art. 19 Abs. 2 BauR |
| – Gebäudelänge | max. 30,0 m |
| – Mehrlängenzuschlag bei Gebäudeseiten über 20,0 m | 1/3 der Mehrlänge, max. aber 5,0 m |

Art. 29

Uebrigtes Gemeindegebiet

¹Das übrige Gemeindegebiet umfasst das Gebiet, das für eine spätere bauliche Entwicklung oder nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehen ist. Es ist keine Bauzone.

Bauten und Anlagen sind zugelassen wenn:

a) die Voraussetzungen nach Art. 20, Abs. 3 bis 5 BauG erfüllt sind;

b) die planmässige bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht gestört wird.

(Art. 21 BauG)

²Für Bauten und Anlagen gelten bezüglich der Bauweise die Vorschriften von Art. 28 BauR.

V. ANLAGE UND AUSFÜHRUNG VON BAUTEN

Art. 30 (vgl. technische Erläuterungen)

Anbauten, Nebenbauten

¹Anbauten sind unbewohnte eingeschossige Bauteile, die über die Fassade der Hauptbaute vorstehen. Nebenbauten sind freistehende, mit dem Hauptgebäude baulich nicht verbundene unbewohnte eingeschossige Bauten.

²An- und Nebenbauten dürfen einen verminderten Grenzabstand von 3,0 m einhalten, sofern sie nicht mehr als 3,5 m Gebäudehöhe bzw. 5,0 m Firsthöhe aufweisen und die Grundfläche 40 m² nicht übersteigt. Nebenbauten haben gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück einen Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Weisen die sich gegenüberstehenden Fassaden der Bauten nach Art. 41 Abs. 5 BauR für die Belichtung erforderliche Fensterflächen auf, so beträgt der Mindestabstand 6,0 m. Die Abstände der Feuerschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

³An- und Nebenbauten können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärtig an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden; beim späteren Zusammenbau einer Baute gleicher Dimension und gleicher Erscheinungsform von der nachbarlichen Gegenseite aus ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.

Art. 31 (vgl. technische Erläuterungen)

Vorbauten

¹Vorbauten sind Bauteile, die über die Gebäudefassade in den Luftraum ragen (Erker, Balkone, Vordächer usw.).

²Vorbauten dürfen höchstens 1,5 m in den Grenz- und Strassenabstand hineinragen bzw. über die Strassenbaulinien vorspringen. Soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, dürfen Vorbauten die erforderlichen Abstände höchstens auf der Hälfte der Frontlänge des Gebäudes unterschreiten. Dächer mit einer Auskragung bis 1,0 m gelten als Dachvorsprünge, über 1,0 m als Vorbaute.

³Bei Bauten an der Grenze und bei geschlossener Bauweise beträgt der seitliche Grenzabstand der Vorbauten zur Grenze wenigstens 2,0 m. Sie können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze reichen.

Art. 32

Bauten unter Terrain

¹Unterirdische Bauten können bis zur Grenze gestellt werden, wenn dadurch schutzwürdige Interessen der Nachbarn nicht beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben die festgelegten Baulinien und die Bestimmungen der Gesetzgebung über das Strassenwesen.
(Art. 56, Abs. 3 BauG)

²Als unterirdisch gilt eine Baute, wenn sie das gewachsene Terrain an keinem Punkt um mehr als 0,5 m überragt.

³Für Bauten unter Terrain gilt gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Baulinie, bzw. der strassengesetzliche Abstand. Mit Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde kann dieser bei Gemeindestrassen und -wegen bis auf 3,0 m reduziert werden.

Art. 33

Kellerräume

Küchen, Werkstätten und dergleichen dürfen im Untergeschoss untergebracht werden, wenn die Räume gegen Feuchtigkeit gesichert sind und ausreichenden Licht- und Luftzutritt aufweisen.

Art. 34

Abstellräume

¹Für jede Wohneinheit ist ein Abstellraum von ausreichender Grösse vorzusehen. Dieser muss 8 % der anrechenbaren Geschossfläche, mind. aber 3 m² betragen.

²In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und dergleichen vorzusehen; die Mindestbodenfläche pro Wohnung hat 1,5 m² zu betragen.

Art. 35 (vgl. technische Erläuterungen)

Dachaufbauten, -einschnitte, Antennen

¹Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten. Dachaufbauten dürfen höchstens 1/3, Dacheinschnitte höchstens 1/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.

²Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, welche über einen von den Fassaden (inkl. Brüstungen) unter 45° a.T. ansteigenden Neigungswinkel hinausragen.

³Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftaufbauten und Antennenanlagen dürfen, unabhängig von den Vorschriften über den Ausbau des Dachgeschosses erstellt werden. Sie sind möglichst klein zu halten und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.

⁴Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage mit zumutbaren Kosten möglich ist, ist die Errichtung von Einzelantennen im Freien untersagt.

Art. 36

Schneeschutzvorrichtungen

Auf Dächern von Gebäulichkeiten sind Schneefangvorrichtungen wie folgt anzubringen:

- bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern ab 25° a.T.
- bei Metaldächern ab 15° a.T.

Art. 37

Bewegliche und feste Einrichtungen gegenüber der Strasse

¹Fensterläden und äussere Ladentüren, die nicht nach innen geöffnet werden können, sind in geöffnetem Zustand dicht an der Hauswand zu befestigen. Auf keinen Fall dürfen Türen, Tore, Fensterläden usw. beim Öffnen in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

²Reklameanlagen dürfen die Bauten sowie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten und nicht verkehrsgefährdend wirken.

³Für die Inanspruchnahme von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen oder des darüber befindlichen Luftraumes durch Firmenschilder, Schaukästen, Treppenstufen, Storen, Ablaufrohre usw. ist eine besondere Bewilligung der Strassenaufsichtsbehörde erforderlich.

⁴Im übrigen wird auf die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung verwiesen.

Art. 38

Stallungen

¹Soweit Stallungen aufgrund von Art. 70 BauG erlaubt sind, müssen sie von bewohnten Räumen durch gemauerte und verputzte Wände getrennt und mit massiven Decken gegen Feuchtigkeit und Gerüche genügend isoliert sein. Sie haben auch ausreichende Belichtungs- und Entlüftungsvorrichtungen aufzuweisen.

²Schweinehaltungen und andere Bauten für die gewerbsmässige Tierhaltung mit grosser Immissionserwartung müssen von allen Zonen und Wohnsiedlungen soweit entfernt sein, dass die entstehenden Emissionen sich auf die betreffenden Zonen bzw. Wohnbauten nicht stärker auswirken, als zonenmässig erlaubt bzw. wohnhygienisch zulässig ist.

Art. 39

Wärme- und Schallschutz

¹Für den Wärmeschutz wird auf die kantonale Energie-Gesetzgebung verwiesen.

²Für den Schallschutz gilt die Lärmschutzverordnung.

Art. 40

Gewässerschutz

¹Für sämtliche Abwasser- und Abfallbeseitigungen sind die eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften über den Gewässerschutz massgebend.

²Unverschmutztes Oberflächenwasser ist, mit Ausnahme von jenem von Garagenvorplätzen, soweit möglich versickern zu lassen oder einem geeigneten Vorfluter zuzuleiten.

Art. 41

Mindestmasse

¹Wohnhäuser müssen eine Grundfläche von mindestens 70 m² aufweisen, bei Reiheneinfamilienhäusern mindestens 60 m².

²Falls keine besondere Isolation angebracht wird, ist unter Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss und ausgebautem Teil des Untergeschosses ohne Unterkellerung eine Luftschicht mit einer durchgehenden lichten Höhe von mindestens 50 cm, mit zureichender Belüftung vorzusehen.

³Lichte Raumhöhe für Ein- und Mehrfamilienhäuser:

- Aufenthaltsräume mind. 2,3 m
- Einstell- und Kellerräume mind. 2,1 m

Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 1/3 der Bodenfläche einzuhalten und der Rauminhalt hat mindestens 18 m³ zu betragen.

⁴Mindestbodenfläche Wohnräume 10 m²; Schlaf- und Arbeitsräume 8 m².

⁵Lichtmass der Fensterfläche von Aufenthaltsräumen mindestens 1/10 der Bodenfläche.

⁶Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung darf nicht gegen die nördliche Himmelshälfte orientiert sein.

⁷Bei Lichtschächten mit ausmündenden Fenstern von Aufenthaltsräumen ist ein Lichteinfallswinkel von Oberkant Fensterbank bis Oberkant Lichtschacht von 45° a.T. zu gewährleisten.

⁸Balkongeländer haben eine Höhe von mind. 0,9 m, Brüstungen von begehbaren Flachdächern eine Höhe von mind. 1,0 m aufzuweisen. Balkone bei Mehrfamilienhäusern, welche zum Aufenthalt bestimmt sind, müssen mindestens 1,6 m tief sein.

Art. 42

Aborte

Für jede Wohnung und für separate Läden, Werkstätten usw. ist ein eigener, leicht zugänglicher Abort zu erstellen, ebenso für den Dachstock in Mehrfamilienhäusern, falls zwei oder mehr bewohnbare Zimmer vorhanden sind.

Art. 43

Treppen

¹Treppen müssen in der Regel mit Tageslicht ausreichend belichtet und genügend belüftbar sein. Treppenhäuser dürfen nicht zur Belichtung und Belüftung anstossender Räume benutzt werden. Die begehbare Breite (ausgenommen Kellertreppen) muss mindestens 1,2 m betragen.

²Bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr ist auf körperlich Behinderte angemessene Rücksicht zu nehmen. Eine Mehrausnützung kann gewährt werden, wenn Wohnungen erstellt werden, die den Bedürfnissen körperlich Behinderter angepasst sind.

(Art. 55 BauG)

VI. UMSCHWUNG

Art. 44

Raum zwischen Bauflucht und Strasse

¹Gegenüber öffentlichen Strassen haben Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:

- gegenüber Staatsstrassen: 4,0 m (Art. 104 Strassengesetz)
- gegenüber Gemeindestrassen 1. + 2. Klasse (sofern keine Baulinie besteht): 4,0 m
- gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse: 3,0 m
- gegenüber Wegen 1. + 2. Klasse: 2,0 m

Die Abstände werden ab Strassengrenze gemessen. Ist keine Strassenparzelle ausgeschieden, so wird ab Strassenrand gemessen. Als Strassenrand gilt die Abgrenzung der Verkehrsfläche.

²Vorgärten und -plätze dürfen durch die Art ihrer Anlage oder Bepflanzung die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

³Für Bauten, Bauteile und Anlagen zwischen Baulinie und Strassen- oder Trottoirgrenze gilt Art. 4 Abs. 2 StrV.

⁴Im übrigen gelten die Bestimmungen gem. Art. 104 ff. StrG.

Art. 45

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹Bei Neubauten, Umbauten mit Nutzungsänderungen sowie Erweiterungen ist je ein Autoabstellplatz vorzusehen pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche: mind. aber ein Abstellplatz pro Wohnung. Dezimalstellen ab 0,5 werden aufgerundet.

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

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

Dezimalstellen ab 0,5 werden aufgerundet.

³Zufahrten und Garagevorplätze gemäss Art. 46 BauR dürfen nicht in die Berechnung der Abstellflächen einbezogen werden.

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

Art. 46 (vgl. technische Erläuterungen)

Garage- und Hofzufahrten

¹Garage- und Hofzufahrten dürfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 3,0 m und von der Trottoirgrenze aus wenigstens 1,0 m praktisch horizontal verlaufen. Die freie Sicht auf die Strasse soll wenigstens 3,5 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° a.T. gewährleistet sein. Ausfahrten, die auf die Strasse einmünden, sind zudem beidseitig mit Radien von mindestens 4,0 m und wo ein Trottoir besteht, von mindestens 2,0 m auszurunden.

²Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,5 m Länge so anzulegen, dass ein normaler Personenwagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir- und Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für grössere Wagen und Nutzfahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

³Garagengebäude, deren Ein- und Ausfahrt parallel zur Strasse erfolgt und für die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge gute Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben, können in einem Abstand von 3,0 m ab Fahrbahn-, bzw. Trottoirgrenze erstellt werden.

Art. 47

Kinderspielplätze

¹Beim Bau von Mehrfamilienhäusern kann der Eigentümer verpflichtet werden, auf seinem Grundstück der Grösse der Ueberbauung angemessene, genügend besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze für Kinder zu erstellen.

²Bei Ueberbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind solche Spielplätze zu erstellen. Kleinwohnungen mit ein oder zwei Zimmern werden nicht angerechnet.

*³Bei grösseren Ueberbauungen mit Einfamilienhäusern kann von den Eigentümern die Erstellung gemeinsamer Spielplätze in angemessener Nähe verlangt werden.
(Art. 73, Abs. 1-3 BauG)*

⁴Als Minimalfläche für die Spielplätze gilt 1/5 der Bruttowohngeschossfläche; davon ist 1/4 hart zu belegen.

*⁵Kinderspielplätze sind, soweit sie vorgeschrieben werden können, ihrer Zweckbestimmung zu erhalten oder es muss dafür entsprechender Ersatz geschaffen werden.
(Art. 75 BauG)*

Art. 48Terrainveränderungen,
Stützmauern

¹Bei Kies- und Lehmgruben sowie bei Steinbrüchen kann eine vorübergehende Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes in Kauf genommen werden, wenn nach Durchführung des Abbaues für die Wiederherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung innert angemessener Frist Gewähr geboten ist. Auffüllungen sind innert angemessener Frist entweder zu vollenden oder in einen ansprechenden Zustand zu versetzen. Die Wiederherstellung ist vor Beginn der Ausbeutung durch die Hinterlegung eines angemessenen Geldbetrages beim Gemeindamt oder durch Bürgschaftsleistung sicherzustellen.

(Art. 95 BauG)

²Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses zur Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe im Mittel der gesamten Fassadenlänge nicht mehr als 1,0 m beträgt. Wenn keine Beeinträchtigung der baulichen oder landschaftlichen Umgebung zu befürchten ist, kann für Garagenzufahrten und Kellereingänge die Abgrabung bis 2,5 m Tiefe reichen, sofern sie gesamthaft die Länge der kürzeren Fassade nicht überschreitet.

³Auffüllungen sind ansprechend zu gestalten und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf bzw. dem Nachbargrundstück harmonisch anzupassen. Böschungen dürfen eine Steigung von max. 1:1 aufweisen. Böschungen und Stützmauern über einer Höhe von 2,5 m sind horizontal abzusetzen. Die max. zulässige Schütthöhe darf 3,0 m nicht übersteigen. Der Böschungsfuss hat, soweit die Erfordernisse der baupolizeilichen Sicherheit nicht auf andere Weise gewahrt sind, ab vermarkter Grenze 1/3 der Schütthöhe, mind. aber 0,5 m innerhalb des eigenen Grundstückes zu liegen.

Art. 49

Abbaupläne

¹Kies- und Lehmgruben sowie Steinbrüche dürfen nur aufgrund eines rechtskräftigen Abbauplanes bewilligt werden. Der Plan ordnet Abbau und Wiederherstellung. Für das Verfahren werden Art. 29, 29 bis., 30 bis., 31, 32 und 34 des BauG sachgemäss angewendet.

²Abbauten von geringem Umfang und kurzer Dauer können ohne Abbauplan bewilligt werden, wenn die Wiederherstellung sichergestellt ist.

³Für bestehende Gruben und Steinbrüche können Abbaupläne erlassen werden.

(Art. 95 bis BauG)

VII. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUARBEITEN**Art. 50**

Sicherheits- und Hygienevorschriften, Lärmbekämpfung

¹Bei der Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenutzer nötigen Vorkehrungen zu treffen.

²Sprengungen im überbauten Gebiet dürfen nur nach Vorahme der nötigen Sicherheitsvorkehrungen durchgeführt werden.

³Baumaterial, Bauschutt und Aushubmaterial dürfen nicht auf öffentliche Plätze und Verkehrswege geworfen werden. Sie sind unter Vermeidung von Staub und Lärm entweder hinunterzutragen oder mittels geeigneter Vorrichtung hinunterzuschaffen. Die Materialien dürfen nur auf den durch die Gemeinde bewilligten Plätze abgelagert werden.

⁴Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung beim Bausekretariat, bei der Elektra Andwil, bei der Wasserkorporation Andwil-Arnegg, bei der Kreisteledirektion, beim Gasverband Ostschweiz und allenfalls beim Grundeigentümer über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Energie-, Wasser-, Abwasser-, Telefonleitungen usw.) zu informieren.

⁵Bei grösseren Baustellen ist ein einwandfreier Bauabort zu erstellen.

⁶Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind im Sinne der Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zur Anwendung zu bringen.

⁷Der Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren ist morgens erst ab 07.00 Uhr erlaubt und während der Mittagszeit von 12.00 bis 13.00 Uhr sowie ab 19.00 Uhr nicht gestattet. Die Baukommission kann in Ausnahmefällen diese zeitliche Beschränkung aufheben.

Art. 51

Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

¹Die Benützung des öffentlichen und privaten Grundes für das Aufstellen von Maschinen, Kranen und Gerüsten, Abbruch von Mauern, Grabungen, Lagerungen von Baumaterialien usw. ist nur mit Bewilligung der Baukommission, bzw. des Grundeigentümers zugelassen. Dieser bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens und erlässt Vorschriften über die Wiederinstandstellung.

²Die Baukommission kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung und Beleuchtung der Baustelle verlangen. Ablagerung und Bearbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet. Bäume in öffentlichen Anlagen sind durch Bretterverschalung zu schützen.

³Zum Schutz vor herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen, Emballagen usw.) anzubringen.

⁴Staats-, Gemeinde- und Privatstrassen, welche durch die Bauarbeiten (An- und Abtransport) verschmutzt oder beschädigt werden, sind durch die Bauherrschaft zu reinigen, resp. durch eine Fachfirma wieder instand stellen zu lassen. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf Strassen oder Trottoirs zu mischen und zu lagern. Öffentliche Einrichtungen, wie Wasser-, Gas- 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.

⁵Aufbrucharbeiten 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.

⁶Abbruch- und Aushubstoffe sind sofort abzuführen. Ueber Sonn- und Feiertage sind die Baustellen in ordentlichem Zustand zu halten, und es darf auf öffentlichem Grund bzw. ausserhalb einer Baueinfriedung keinerlei Material verbleiben.

⁷Nötige Aenderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) sind ausschliesslich durch die zuständige Stelle auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen.

Art. 52

Bezug der Bauten

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser und sauberer Zugang vorhanden ist. Ergibt die Kontrolle der Bezugsbereitschaft ein ungenügendes Resultat, so ist der Bezug zu verweigern und auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben. Widerrechtlich bezogene Bauten können auf Anordnung der Baukommission auf Kosten des Eigentümers geräumt werden. Die Vorschriften des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1), insbesondere Art. 101 ff. bleiben vorbehalten.

Art. 53

Baukontrolle

¹Dem Bausekretariat ist grundsätzlich vor, bzw. während der Bauzeit un- aufgefordert Anzeige zu machen:

- nach Erstellung des Schnurgerüsts, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten
- nach Erstellung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen (vor dem Eindecken)
- beim Ansetzen des Tankraumes, der Kamine und Feuerungsstätten
- nach Erstellen der Schutzraumarmierung
- nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens acht Tage vor dem Bezug.

²Die Baukontrolle durch die Baukommission oder durch die von ihr beauftragten Organe hat innert längstens drei Tagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn, bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zweck der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

VIII. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 54

Bewilligungspflicht

¹Erichten und Aendern von Bauten und Anlagen bedürfen einer Bewilligung. Bewilligungspflichtig sind insbesondere:

- a) Neu-, Um-, An-, Auf- und Nebenbauten jeder Art;
- a^{bis}) Ersatz oder Aenderung energetisch wichtiger Bauteile, wie Aussenwände, Dächer, Fenster und haustechnische Anlagen. Der Regierungsrat regelt die Ausnahmen durch Verordnung.
- b) bauliche Veränderungen im Innern mit baupolizeilich erheblichen Auswirkungen, wie Einbau und Abänderung von Liftanlagen, Umbauten mit statischen Aenderungen von Bedeutung;
- c) provisorische Bauten;
- d) Abstellflächen und Schutzvorrichtungen für Motorfahrzeuge;
- e) Tank- und Siloanlagen;
- f) Mauern und Einfriedungen von mehr als 1,2 Meter Höhe längs öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sowie von mehr als 1,8 Meter Höhe längs Grundstücksgrenzen;
- g) eingreifende Veränderungen des Geländes;
- g^{bis}) Kiesgruben, Steinbrüche, Abfallplätze und Skipistenplanierungen;
- h) langfristiges Abstellen ausgedienter Motorfahrzeuge im Freien;
- i) Privatstrassen einschliesslich Zufahrten zu öffentlichen Strassen;
- k) Camping- und Zeltplätze
- l) langfristiges Aufstellen von Wohnwagen ausserhalb bewilligter Camping- und Zeltplätzen;
- m) Aussenreklamen mit insgesamt mehr als zwei Quadratmeter Ansichtsfläche, ausgenommen vorübergehende Baureklamen;
- n) grelle Lichtquellen mit erheblichen baupolizeilichen Auswirkungen;
- o) Zweckänderungen, die Einwirkungen auf die Umgebung oder eine Vergrösserung des Benutzerkreises zur Folge haben;
- p) Zweckänderungen in Gebieten oder Zonen nach Art. 28ter dieses Gesetzes;
- q) Zweckänderungen ausserhalb der Bauzonen;
- r) dem Bundesrecht nicht unterstehende Seilbahnen und ähnliche Transportanlagen, soweit sie nicht vorübergehend land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen.

(Art. 78 BauG)

²Bewilligungspflichtig sind überdies:

- Aussenantennen für alle Sende- und Empfangsanlagen, ausgenommen Stabantennen unter 2,0 m Höhe und Parabolantennen, welche auf dem Terrain plaziert werden;
- Aussenreklamen mit insgesamt mehr als 1 m² Ansichtsfläche, ausgenommen vorübergehende Baureklamen.

³Als eingreifende Veränderung im Gelände gem. Art. 54 Abs. 1 lit. g BauR gelten Terrainveränderungen, welche das gewachsene Terrain an irgend einer Stelle um mehr als einen Meter über-, bzw. unterschreiten oder eine Fläche von 100 m² überschreiten.

Art. 55**Bauermittlungsgesuch**

¹Zur Abklärung wichtiger Baufragen kann der Baubewilligungsbehörde ein Bauermittlungsgesuch eingereicht werden. Dem Gesuch sind alle Unterlagen beizulegen, die zur Abklärung der gestellten Fragen nötig sind.

²Der Vorbescheid ist nicht endgültig und auch nicht weiterziehbar. Ist der Gesuchsteller mit dem ablehnenden Vorbescheid nicht einverstanden, so kann er ein ordentliches Baugesuch einreichen und von den im Baubewilligungsverfahren gegebenen Rechtsmitteln Gebrauch machen. Treten im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren wesentliche Tatsachen oder Erwägungen auf, die im Vorverfahren nicht oder nicht in ihrer vollen Auswirkung bekannt waren, so kann der Gemeinderat vom Vorbescheid abweichen.

(Art. 91 + 92 BauG)

Art. 56**Form des Baugesuches**

¹Für das Baugesuch ist ein beim Bausekretariat erhältlichs Formular zu verwenden. Das Baugesuch hat in der Regel zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist.
- b) Berechnung der Ausnützungsziffer.
- c) Grundbuchplankopie mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeugabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen oder Wege.
- d) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen. Auch die Umgebungsgestaltung ist darzustellen.
- e) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen und projektierten Bodens bis mindestens 5,0 m über die Nachbargrenze sowie des Niveaupunktes mit der Höhe über Meer.
- f) Besonderer Kanalisationsplan mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle, Höhen über Meer (Grundriss und Längenprofil nach VSA).
- g) Auf Verlangen Kamin- und Cheminéepläne im Massstab 1:50.
- h) Zivilschutz-Eingabe nach gesetzlichen Vorschriften.
- i) Besondere Oelfeuerungs- und Tankanlage-Eingabe zuhanden der kantonalen Feuerschutz-, bzw. Gewässerschutzorgane
- k) Unterlagen nach Art. 12 Luftreinhalte-Verordnung (LRV), Art. 34 Lärmschutz-Verordnung (LSV) und Art. 7 (Energie-Verordnung (EnV)).

²Bei allen Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Beim Zusammenbauen über die Grenze sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.

³Auf Verlangen der Baukommission sind Detailpläne (insbesondere Kniestock), ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben Modelle usw. einzureichen. Die Baukommission ist auch befugt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen.

⁴Bestehende, beabsichtigte und abzubrechende Bauten und Bauteile sind bei baulichen Veränderungen durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.

⁵Die Unterlagen des Baugesuches sind in vier- / fünffacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4 (210 x 297 mm), einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

Art. 57

Bauvisiere

¹Bevor das Baugesuch eingereicht wird, sind Visiere aufzustellen, welche Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage inkl. Firsthöhe bezeichnen.

²*Die Visiere dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Zustimmung des Gemeinderates entfernt werden.*

³*Bei Bauten und Anlagen von über 18 m Höhe müssen die Visiere, die horizontale Ausdehnung sowie an einer Stelle die maximale Höhe bezeichnen. (Art. 81 BauG)*

Art. 58

Anzeige- und Auflageverfahren

¹Sobald das Baugesuch vollständig vorliegt, gibt das Bausekretariat den Anstössern durch eingeschriebenen Brief davon Kenntnis. Anstösser sind Grundeigentümer, deren Grundstück nicht mehr als 30 m von der geplanten Baute oder Anlage entfernt ist.

²Baugesuch und Pläne werden während 14 Tagen auf dem Bausekretariat zur Einsicht aufgelegt und während der Einsprachefrist durch öffentlichen Anschlag bekannt gegeben.

³Einsprachen sind schriftlich und mit Begründung innert der Auflagefrist der Baukommission einzureichen. Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein eigenes, schutzwürdiges Interesse dardat.

⁴Vor dem Entscheid gibt die Baukommission dem Baugesuchsteller Gelegenheit, zu den Einsprachen Stellung zu nehmen. Die Baukommission entscheidet über öffentlich-rechtliche Einsprachen mit der Erteilung oder Ablehnung der Baubewilligung.

⁵Ueber Schadenersatzansprüche wegen offensichtlich unbegründeter oder trölerischer Einsprachen wird im ordentlichen Gerichtsverfahren entschieden.

(Art. 85 BauG)

⁶Bei kleinen und zugleich unbedeutenden Bauten und Anlagen sowie bei Umbauten, die sich auf Ersatz und Aenderungen von energetisch wichtigen Bauteilen beschränken, wird vom Anzeige- und Auflageverfahren abgesehen.

(Art. 82, Abs. 4 BauG)

Art. 59

Baubewilligung

¹Die Baugesuche werden von der Baukommission entschieden.

²Die Baubewilligung wird erteilt, wenn keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vorliegen.

³Gegen den Entscheid kann innert 14 Tagen Rekurs beim Gemeinderat erhoben werden.

IX. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 60

Vollzug, Gebühren

¹Der Vollzug des Baureglementes obliegt der Baukommission.

²Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. und für die Benützung des öffentlichen Grundes sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat erstellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den Tarif.

Art. 61

Verwaltungszwang und
Strafbestimmung

¹Wenn unberechtigterweise mit der Errichtung von Bauten und Anlagen begonnen wird, kann die Baukommission die Einstellung der Arbeiten verfügen. Wenn die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen nicht entspricht oder sonst ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wird, kann die Baukommission die Entfernung oder die Abänderung rechtswidrig ausgeführter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des früheren Zustandes verfügen.

²Diese Vorschriften werden beim widerrechtlichen Abbruch von Bauten sachgemäss angewendet.

(Art. 130 BauG)

³Kommt der Pflichtige der Aufforderung der zuständigen Behörden zur Einstellung der Arbeiten, zur Schaffung des rechtmässigen Zustandes oder zur Entfernung der Baute oder Anlage nicht nach, so kann die Baukommission die erforderlichen Massnahmen auf dessen Kosten ergreifen oder von einem Dritten durchführen lassen.

⁴Wenn nicht Gefahr im Verzug liegt, muss die Ersatzvornahme unter Ansetzung einer angemessenen Frist angedroht werden.
(Art. 131 BauG)

⁵Die Strafbestimmung ist in Art. 132 BauG geregelt.

Art. 62

Inkrafttreten

¹Dieses Baureglement sowie der Zonenplan, der Ergänzungsplan zur Kernzone und der Landwirtschaftszonenplan treten mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

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

Art. 63

Technische Erläuterungen

Die technischen Erläuterungen im Anhang sind Richtlinien und Hilfsmittel für die Auslegung des Baureglementes; ihnen kommt keine Rechtsverbindlichkeit zu.

X. GENEHMIGUNGEN

Vom Gemeinderat erlassen:

Andwil SG, 20. Dezember 1993

öffentliche Auflage:

während 30 Tagen ab 7. Januar 1994

dem fakultativen Referendum unterstellt:

vom 21. Februar 1994 bis 22. März 1994

vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt:

5. April 1994

Abgrenzung des Waldareals im Bereich der Bauzonen

(Waldfeststellung)

Ergänzung zum Zonenplan

Innerhalb oder unmittelbar angrenzend an die Bauzonen befindet sich kein Wald im Sinne der Waldgesetzgebung.

Vom Kantonsoberförster erlassen:

St. Gallen, 23. Dezember 1993

öffentliche Auflage:

während 30 Tagen ab 7. Januar 1994

vom Volkswirtschaftsdepartement des Kantons St. Gallen genehmigt:

4. April 1994

XI. STICHWORTVERZEICHNIS

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
A		
Abbauplan	49	95 bis
Abbruchbewilligung		79
Abbruchverbot		99, 130
Abbruchverfügung		129
Abfallbeseitigung, -plätze	40	78
Abgrabungen	48	78, 93, <u>95</u> , 95 bis 109
Ablagerungen		96
Aborte	42	
Abstände: Grenz-, Gebäude-, Gewässer-, Wald-, Strassenabstand		57ff
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	45	<u>72</u> ff, 78
Abstellräume	34	
Abwasser	40	5, 38, 42, <u>49</u> , 76
Anbauten	30	78
Anmerkungen im Grundbuch		<u>114</u> , 116, <u>121</u> , 122, 126
Antennen	35, 54	78, 97
Anzeigeverfahren Baugesuch	58	82
Attikageschoss	19	
Aufbauten		78, 93
Auffüllungen	48	78, 93, <u>95</u> , 95 bis 109
Auflageverfahren	11, 58	29, 82
Ausfahrten		71, 78
Aushubmaterial	50	
Ausnahmen	4	77
Ausnützungsziffer	14	<u>61</u> - 63, 67
Aussenwände		56, 57, 60, 78
Äussere Einrichtungen		56, 94
Aussichtsschutz		98
Autofriedhöfe		78, 96

B

Bachabstand		59
Balkone, Balkongeländer	31, 41	
Bauanzeigen	58	29, 82ff
Baubeginn		89
Baubescheid		84, 86
Baubewilligung	59	78, 87ff
Bauermittlungsgesuch	55	91, 92
Bauflucht		<u>24</u> , 56
Baugerüste		52
Baugesuch	56, 57, 58	80 - 82, 87
Bauhöhe		<u>60</u> , 66, 67
Baukontrollen	53	130
Baulandumlegungen		109 - 117
Baulinien		23, <u>24</u> , 56

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Baumaterial	50	54
Baureglement		6, 7, 8, 9, 28ter - 34, 46, 48
Baureife	13	49
Bauschutt	50	93, 95
Bausperre	12	105 - 108
Baustelle	51	105 - 108bis
Bauten unter Terrain	32	56, 78
Bauvisiere	57	81
Bauzonen		10 - 16, 18bis
Beanstandungen		130, 131
Behinderte	43	55
Beiträge		
Belichtung	19, 30	72ter
Belüftung		53
Bepflanzungen		75bis, 99
Besonnungen		53
Bestandesgarantie		77bis, 77ter
Betriebe, störende		12 - 15
Bewilligungspflicht	24, 54	78, 111bis
Bezug der Bauten	52	
Böschungen	48	78
Bonus		27, 55
Brüstungen	41	57
Bruttogeschossfläche	14	61
Bussen		132

C

Campingplätze	54	18bis, 78
---------------	----	-----------

D

Dachaufbauten	24, 35	78, 93
Dacheinschnitte	24, 35	78, 93
Dachflächenfenster	24	78, 93
Dachgeschoss	19	
Dachvorsprünge	31	

E

Eigentumsbeschränkung		124ff
Einfriedung an Strassen		24, 56, 78
Einsprachen	11, 58	29ff, 83 - 86
Einstellung oder Entfernung störender Betriebe		129ff
Einstellung der Arbeiten	61	130, 131
Elementarereignisse		5, 52, 129
Emissionen	38	
Empfindlichkeitsstufe	20	
Energieeinsparung		53bis, 53ter

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Energieversorgung		5, 38, 42, 49 51bis, 76
Enteignung	10	28, 90, 100, 111quater 124ff, 128
Entschädigung		24, 90, 102, 111quater 124 - 127
Entwässerungsanlagen		5, 42, <u>49</u> , 76, 78
Ergänzungsplan Kernzone	8, 24	
Erholung		5, 16 - 18bis, 32, 42
Erker	31	78
Erneuerung		77 - 78
Ersatzvornahme	61	131
Erschliessungen	13	22, 23, 49ff
Erschütterungen		70
Erweiterung		72, 77 - 78

F

Fassadenänderungen	56	78
Fensterflächen	41	53
Fensterläden	37	
Feuerstätten		57, 77
Firmenschilder		78, 94
Firsthöhe	18	67
Flachdach	18, 19, 35	
Flächenausgleich	17	65
Forstwirtschaftliche Bauten		<u>20</u> , 21, 58, 78
Freibäder		17, 18, 18bis, 53
Friedhof		18, 53

G

Garagen		78
Garagezufahrten	46, 48	49, 71
Gebäudeabstände	15	<u>57</u> , 67, 69
Gebäudehöhe	18	60, 66, 67
Gebäudelänge	17	67
Gebäudetiefe		67
Gebäudeunterhalt		52, 129
Gebühren	60	
Geltungsbereich	1	
Gesamtüberbauung	10	28
Geschosse	19	66, 68, 69
Gestaltung	3	15, 54, 69, 77, 93 -103

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Gestaltungspläne	10	6, <u>28</u> , 28bis, 28ter, 39 - 34, 40, <u>51</u> , <u>51bis</u> , 58, 59, 67, 69bis, 70, 72bis, 73, 77, 99, 101, 105 - 107, 125 - 128
Gesundheitspolizeiliche Vorschriften	41	53, 129ff
Gewässerabstand	16	59
Gewässerschutz	40	49, 98
Gewerbe-Industriezone	23	10, <u>13</u>
Grenzabstände	15	<u>56</u> , <u>57</u> , 65, 67, 69
Grenzbereinigungen		6, 118 - 122
Gruben		78, 93, <u>95</u> , 95bis, 109
Grünflächen, Grünzone	25	10, 17, 38, 42, 51 73 - 75bis, 99, 126

H

Haftpflicht		129ff
Heimatschutz	3	5, 15, 54, <u>93</u> , 103
Hofzufahrten	46	49, 71
Höhere Häuser		68
Hotels		16
Hygienevorschriften	50	53, 77

I

Immissionen	38	14, 70
Innere Veränderungen		78
Instandstellung		100, 129ff
Interne Erschliessung		22, 23, 49ff
Intensiverholungszone	27	10, <u>18</u>
Isolation		53

K

Kamine	56	78
Kehrichtbeseitigung		5, 38, 42, 49
Kellereingänge	48	
Kellerräume	33	
Kernzonen	24	10, <u>15</u> , 99
Kiesgruben	48, 49	78, 93, <u>95</u> , 95bis, 109
Kinderspielplätze	47	51, <u>73</u> - 75
Kirchen		18
Kleinbauten	30, 54	78
Kniestockhöhe	19	
Konstruktion		52ff, 129
Kontrollen	53	130

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
L		
Lagerplätze		78, 96
Landfläche		61, 64
Landschaftsschutz	3	5, 15, 54, 77, <u>93</u> - 97 <u>98</u> - 103
Landumlegung		109 - 117
Landwirtschaftliche Bauten		<u>20</u> , 21, 58, 78
Landwirtschaftszone	28	10, <u>20</u>
Lärm		<u>53</u> , 70, 77bis
Lärmbekämpfung	50	
Laubengänge		61
Lehmgruben	48, 49	
Lichtreklamen		<u>70</u> , 78, <u>94</u>
Lichtschächte	41	
Liftanlagen		61
Löschwasser		49
M		
Mässig störende Betriebe		<u>12</u> , <u>13</u> , 15
Mauern		78
Mehrausnutzung	9	27, 55
Mehrfamilienhäuser	34, 41, 42, 47	
Mehrlängenzuschlag	17	65
Mindestbodenfläche	41	
Mindestmasse	41	
Motorfahrzeugabstellplätze	45	51, <u>72ff</u> , 78
N		
Naturschutz	3	5, 15, 54, 77, <u>93</u> - 103
Nebenbauten	30	78
Nichtstörende Betriebe		11
Niveaupunkt	18, 19	25, 60
O		
Oberflächenwasser	40	
Öffentliche Bauten und Anlagen		10, 15, 18, 38, 42, 50 78, 111quater, 126
Öffentliche Einrichtungen	51	38, 42, 50, 51, 76, 78
Offene Bauweise	21	
Orts- und Landschaftsbild	3	5, 15, 54, 77, <u>93</u> - 97 <u>98</u> - 103
Ortsgestaltung, Ortsbildschutz		15, 77, 93 - 95, 98 - 103
Ortsplanungen		4 - 34, 41 46
Ortskern		10, 15

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
P		
Parzellierung, unzweckmässig		109ff
Pflicht Einreichung Baugesuch	54	78
Plangenehmigungsverfahren		31, 78 - 92
Planungsmittel	6	
Provisorische Bauten		78
R		
Rauch		70
Raumhöhe	41	
Rechtsschutz, Rechtsmittel		29 - 30bis, 68 - 83, 89 90, 108, 108bis 110ter, 116, 122
Referendum, fakultativ		30
Regelbauvorschriften		9, 77bis
Reklameanlagen	37, 54	78, 94
Rekurs		30, 30bis, 84, 86, 125
Revers		62, 63
Richtpläne	6, 7	5
Russ		70
S		
Schadenersatzansprüche	58	85
Schallschutz	39	53
Schatten		69
Scheunen		78
Schneeschutzvorrichtungen	36	
Schulhäuser		18, 78
Schutz vor störenden Einwirkungen		52, 129
Schutzverordnung	24	6, 29 - 34, 40, 72bis, 99, 101, 105 - 107, 108bis, 125
Schutzvorkehrungen		52, 129
Schweine­ställe		20, 78
Schwimmbäder		17, 18, 18bis
Sicherheitsvorschriften	50	52, 129
Siedlungsplan		5
Siloanlagen		78
Spielplätze	47	51, 73 - 75
Sportanlagen		17, 18, 18bis
Sprengungen	50	
Stallungen	38	20, 78
Staub		70
Steinbrüche	49	95
Stockgrenze	16	58
Störende Betriebe		14
Strafbestimmungen	61	132
Strassenabstände	44	23, 24, 56

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Strassenbeleuchtung		76
Strassenschilder, -nummern		76
Stützmauern	48	78
T		
Tankanlagen, -raum		49, 78
Technische Erläuterungen	63, Anhang	
Terrainveränderungen, -verlauf	48	78, 79, 93ff
Tierhaltung		<u>20</u> , 21, 53, 58, 78
Treppen	43	61
Trinkwasser		49
Trottoirabstände		23, <u>24</u> , 56
U		
Übelstände, nachträgliche		53, 129ff
Überbauungspläne	9	6, 22 - 34
Übriges Gemeindegebiet	29	10, <u>21</u>
Ufergehölze		98
Umbauten	54	78
Umgebungsgestaltung	24	70 - 75bis
Untergeschossausbau	19	56
Unterhalt		52, 53, 129ff
Unterirdische Bauten	32	56
Unterirdische Leitungsbauten	50	
V		
Veränderungen, Innere	54	78
Verantwortlichkeit		129ff
Verbindlichkeit	6, 11	
Verfahren	11	29
Verkehrsplan		5
Verwaltungszwang	61	129ff
Visiere	57	81
Vollgeschoss	19	81
Vollzug BauR	60	
Vorbauten	31	78
Vorbescheid	55	92
Vordächer	31	78
Vorgärten		24, 73 - 75bis
Vorplätze		24, 73 - 75bis

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
W		
Waldabstand	16	58
Wärmeschutz, -dämmung	39	53
Werkleitungen	50	5, 38, 42, <u>49</u> 51bis, <u>76</u>
Wiederaufbau		77ter, 78, 129ff
Wohneinheiten	21	
Wohnflächen	14	61
Wohn-Gewerbe-Zone	22	10, <u>12</u> , 13
Wohnwagen	54	78
Wohnzonen	21	10, <u>11</u>
Z		
Zeltplätze	54	18bis, 78
Zielsetzung	2	
Zivilschutz, baulicher		78
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	26	10, <u>18</u>
Zoneneinteilung	20	9 - 21
Zonenfremde Bauten		77bis, 77ter, 78
Zonenplan	8	6, 7, 9, 10, 28bis - 34 46, 48
Zusammenbauen	15	56
Zuständigkeit	5	
Zweckveränderung		72, 77, 78