

Baureglement

Der Gemeinderat Niederhelfenschwil erlässt gemäss Art. 2 und 7 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG), Art. 102 des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) sowie gestützt auf Art. 136 Bst. g des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) als Reglement:

I. Allgemeines

Art. 1 Ziele

Das Baureglement und der Zonenplan dienen:

- a) dem Erhalt und der Förderung von attraktiven Nutzflächen für private, geschäftliche und öffentliche Bedürfnisse.
Der Erhalt und die Schaffung von attraktiven Wohnlagen stehen im Vordergrund;
- b) einer zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens;
- c) der Förderung ortsbaulich guter Gestaltung;
- d) der Schonung von Natur und Landschaft.

Art. 2 Zuständigkeit

Die Bauverwaltung ist zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen im Meldeverfahren¹. Sie übt die unmittelbare Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderats.

II. Planung

Art. 3 Planungsmittel

Verbindlich sind die originalunterzeichneten und genehmigten Pläne im jeweiligen Massstab mit den dazugehörigen Unterlagen.

Art. 4 Überbauungsplan²

Der Gemeinderat kann bei Arealen über 2 500 m² einen Überbauungsplan zur Koordination von Erschliessung, Überbauung und Aussenräumen erlassen, wenn die Grundeigentümer folgende Ziele nicht mehrheitlich anderweitig erfüllen:

- a) gute Einbettung in die Umgebung;
- b) attraktive Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Räume;
- c) Begegnungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche in Einfamilienhaus-Quartieren;

¹ Art. 82^{ter} BauG

² Art. 22 ff. BauG

- d) effiziente Erschliessung für den motorisierten Verkehr;
- e) platzsparende, rücksichtsvolle Parkplätze für Motorfahrzeuge;
- f) feinmaschiges Fuss- und Radwegnetz inkl. Anbindung an das übergeordnete Netz;
- g) benutzerfreundliche Abstellflächen für Zweirad-Fahrzeuge;
- h) effiziente Energienutzung;
- i) gute und emissionsarme Ver- und Entsorgung.

Der Gemeinderat legt den Bonus für eine Mehrausnutzung im Einzelfall und je nach Erfüllungsgrad der Ziele fest. Die Mehrausnutzung wird nur für ein bestimmtes Projekt gewährt.

III. Definitionen

Art. 5 Bauten und Anlagen

Bauten sind Bauwerke, die räumlich in Erscheinung treten. Sie schützen Menschen, Tiere oder Sachen ganz oder teilweise gegen Witterungseinflüsse.

Als Anlagen gelten alle übrigen künstlich geschaffenen Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen, wie Stützmauern, Böschungssicherungen, Einfriedungen, Treibbeete, Masten oder Antennen.

1. Abstände

Art. 6 Grenzabstand für Bauten³

Es gilt ein kleiner und ein grosser Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand ist auf die am meisten nach Süden gerichtete Fassade, der kleine Grenzabstand auf den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.⁴

Weist eine Baute hauptsächlich nach Ost oder West orientierte Fassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand vor der Westfassade einzuhalten.

Bei versetzten oder nicht parallel zur Grenze stehenden Bauten sowie bei versetztem Grenzverlauf kann der Gemeinderat einen Flächenausgleich des grossen Grenzabstandes gestatten, sofern die Wohnhygiene gewahrt bleibt.⁵

Art. 7 Abstände für Anlagen

Zur dauerhaften Gewährleistung des sachgemässen Unterhalts und der Sicherheit⁶ haben Anlagen bis 0,5 m Höhe einen Grenzabstand von 0,5 m einzuhalten. Anlagen über 0,5 m Höhe haben zusätzlich die Mehrhöhe, höchstens jedoch 10 m als Grenzabstand einzuhalten.⁷

³ Art. 56 BauG

⁴ Anhang, Skizze Nr. 1

⁵ Anhang, Skizze Nr. 9

⁶ Art. 52 BauG

⁷ Anhang, Skizze Nr. 2

Vom Zuschlag ausgenommen sind:

- a) Stützmauern und Einfriedungen bis 1,8 m Höhe ab gewachsenem Terrain. Sie haben einen Grenzabstand von 0,5 m einzuhalten, sofern sie nicht auf die Grenze gestellt werden dürfen⁸. Hecken und Einfriedungen auf Stützmauern, die höher als 1 m sind, werden bei der Höhe mitberücksichtigt;⁹
- b) Böschungen, bis 1,8 m Höhe und einem Neigungsverhältnis von 2:3 oder flacher. Sie haben einen Grenzabstand von 0,3 m einzuhalten.^{10, 11}

Die gemeinsame Grenzgestaltung im Sinn von Art. 32 dieses Reglements bleibt vorbehalten.

Art. 8 Strassen- und Wegabstände: Verhältnis zum Grenz- und Gebäudeabstand

Der Strassen- und Wegabstand geht anderen Abstandsvorschriften vor.

Der Abstand einer Baute zur Strassen- oder Wegmitte einschliesslich Trottoir muss mindestens dem Grenzabstand entsprechen.

Art. 9 Strassen- und Wegabstand für Bauten^{12, 13}

Für Bauten beträgt der Abstand zu:

- | | |
|--------------------------------------|------|
| a) Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse | 4 m; |
| b) Gemeindestrassen 3. Klasse | 3 m; |
| c) Gemeindewegen | 2 m. |

Für An- und Nebenbauten¹⁴ beträgt der Abstand zu:

- | | |
|---|------|
| a) Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse | 3 m; |
| b) Gemeindestrassen 3. Klasse und Gemeindewegen | 2 m. |

Art. 10 Strassen- und Wegabstand für Anlagen

Für Anlagen gilt der Grenzabstand.

Ausgenommen sind:

- a) Stützmauern und Einfriedungen wie Zäune, Grenzmauern und Hecken. Sie haben einen Strassenabstand von wenigstens 0,5 m ab Strassenrand einzuhalten. Die zulässige Höhe bestimmt sich nach Art. 104 Bst. d StrG;¹⁵
- b) Böschungen bis zu einer Höhe von 1,8 m und zu einem Neigungsverhältnis von 2:3. Sie haben einen Strassenabstand von wenigstens 0,3 m ab Strassenrand einzuhalten. Steilere oder höhere Böschungen gelten als Anlage.^{16, 17}

Die Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen bleiben vorbehalten.¹⁸

⁸ Art. 97 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch, sGS 911.1

⁹ Anhang, Skizze Nr. 3

¹⁰ Anhang, Skizze Nr. 4

¹¹ siehe auch Art. 31 dieses Reglements

¹² Für Abstände zu Kantonsstrassen vgl. auch Art. 104 StrG

¹³ Die Messweise erfolgt gemäss Art. 107 StrG

¹⁴ siehe Art. 19 dieses Reglements

¹⁵ Anhang, Skizze Nr. 5

¹⁶ Anhang, Skizze Nr. 6

¹⁷ siehe auch Art. 31 dieses Reglements

¹⁸ siehe Art. 104 Bst. a, c und d StrG

Art. 11 Gewässerabstand¹⁹

Gegenüber Eindolungen im nicht bebauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5 m zuzüglich 1,5 Mal die Sohlentiefe.²⁰

Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Wasserbauprojekten festgelegt werden.

Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn unter Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass

- a) das Gewässer nicht geöffnet werden kann;
- b) die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung erfüllt sind.

Art. 12 Abstand zu Zonengrenzen

Bauten haben zur Organisation der Besiedlung mit zweckmässig gestalteten Übergängen zwischen der Bauzone und der Nichtbauzone gegenüber der Landwirtschafts- und der Grünzone den kleinen Grenzabstand einzuhalten.

2. *Längen und Höhen*

Art. 13 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längste Fassadenabmessung einschliesslich Anbauten, jedoch ohne Vorbauten. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils entspricht.²¹

Art. 14 Mehrlängenzuschlag²²

Ab 25 m Gebäudelänge ist ein Mehrlängenzuschlag einzuhalten. Er beträgt ein Viertel der Mehrlänge. Der Zuschlag beträgt höchstens 5 m. Anbauten werden angerechnet.²³

Art. 15 Gebäudehöhe²⁴

Bauten mit Flachdächern, die eine feste Brüstung haben, dürfen die Gebäudehöhe gemäss Art. 24 dieses Reglements um 0,3 m überschreiten.²⁵

Art. 16 Firsthöhe

Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung der Dachfläche ohne technisch bedingte Dachaufbauten.²⁶

¹⁹ Art. 59 BauG

²⁰ Anhang, Skizze Nr. 7

²¹ Anhang, Skizze Nr. 8

²² Art. 65 BauG

²³ Anhang, Skizzen Nr. 9

²⁴ Art. 60 BauG

²⁵ vgl. Anhang, Skizze Nr. 11

²⁶ Anhang, Skizze Nr. 10

3. *Geschosse und untergeordnete Bauten*

Art. 17 Berechnung der Geschoszahl²⁷

Jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt, zählt als Vollgeschoss.

Als Untergeschoss zählt ein Geschoss, wenn der Abstand vom Niveaupunkt bis Oberkant Fussboden des Erdgeschosses nicht mehr als 1,2 m beträgt.

Als Dachgeschoss gilt jedes Stockwerk, das einschliesslich Konstruktion unterhalb eines abstrakten Profils liegt,

- a) das durch ein Satteldach mit einer Neigung von 45 Grad a.T. ab effektiver Gebäudehöhe gebildet wird;
- b) das die Firsthöhe einhält;
- c) dessen rohes Innenmass des Kniestocks 0,8 m nicht übersteigt.

Art. 18 Vorbauten²⁸

Vorbauten sind Bauteile, die ohne Abstützung eine Geschosshöhe über dem gestalteten Terrain über die Fassade in den Luftraum ragen.

Vorbauten dürfen:

- a) 1,5 m in den Grenzabstand ragen;
- b) 1 m in den Strassenabstand ragen;
- c) mit Ausnahme von Dachvorsprüngen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen.

Art. 19 Anbauten, Nebenbauten

Bauten mit höchstens 3,5 m Gebäudehöhe, 5 m Firsthöhe sowie 50 m² Gebäudegrundfläche gelten:

- a) als Anbauten, wenn sie ein Bauteil des Hauptgebäudes sind;
- b) Nebenbauten, wenn sie nicht baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Der Grenzabstand beträgt:²⁹

- | | |
|--|------|
| a) bei unbewohnbaren An- und Nebenbauten | 2 m; |
| b) bei bewohnbaren An- und Nebenbauten | 3 m. |

Werden zwei Nebenbauten über die Grenze zusammengebaut, so gilt die gesamte Baute noch als Nebenbaute, wenn die Gebäudegrundfläche nicht mehr als 75 m² beträgt.

Die feuerpolizeilichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

Art. 20 Kleinstbauten

Bauten mit einer Grundfläche von höchstens 6 m² und einer Firsthöhe von 3 m gelten als Kleinstbauten.

Sofern die wohnhygienischen und die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten sind:

- a) beträgt der Grenzabstand 1 m;
- b) ist der Gebäudeabstand frei.

²⁷ Anhang, Skizzen Nr. 12

²⁸ Anhang, Skizzen Nr. 13

²⁹ Anhang, Skizze Nr. 14

Art. 21 Bauten unter Terrain³⁰

Eine Baute gilt als unterirdisch, wenn sie:

- a) den Niveaupunkt nicht mehr als 0,5 m überragt und;
- b) auf mindestens drei Seiten und oben überdeckt ist. Auf der sichtbaren Seite ist der Grenzabstand einzuhalten.

4. *Wohnhygiene und Abstellflächen*

Art. 22 Wohnhygiene³¹

Die lichte Raumhöhe hat in der Regel 2,3 m zu betragen. Arbeits-, Wohn- und Aufenthaltsräume müssen ausreichend natürlich belichtet werden. Treppen in Mehrfamilienhäusern müssen mindestens 1,2 m breit sein.

In der Zone W3 darf das Untergeschoss nicht mit bewohnbaren Räumen ausgebaut werden.

Art. 23 Abstellflächen

Ein Mehrfamilienhaus muss aufweisen:

- a) stufenfreie, leicht zugängliche und witterungsgeschützte Abstellflächen für Zweiräder und Kinderwagen von wenigstens 10 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche;
- b) einen Abstellraum von wenigstens 6 m² je Wohnung.

³⁰ Anhang, Skizze Nr. 15

³¹ Art. 53 BauG

5. Grundmasse

Art. 24 Tabelle

Soweit in diesem Reglement oder in einem Sondernutzungsplan nichts anderes bestimmt ist, müssen eingehalten werden:

	Wohnzone (WE)	Wohnzone (W2)	Wohnzone (W 3)	Wohn-Ge- werbe- Zone (WG2)	Gewerbe- Industrie-Zone (GI3)	Kernzone (K)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)	Grünzone Sport und Freizeit	Weilerzone (WL)	Landwirt- schafts- zone (L)
Zahl der Vollgeschosse ³²	2	2	3	2	3	2	3	⁶⁾	2	2 ¹⁾
Ausnützungsziffer ³³	0.40	0.50	0.55	0.50 0.65 ²⁾	0.85	0.55 0.75 ²⁾	-	⁶⁾	0.5	-
Grosser Grenzabstand ³⁴	8 m	9 m	10 m	9 m ³⁾	10 m ⁴⁾	4 m	5 m	⁶⁾	9 m	9 m ¹⁾
Kleiner Grenzabstand ³⁵	4 m	4.5 m	5 m	4.5 m	5 m	4 m	5 m	⁶⁾	5 m	5 m
Gebäudehöhe ³⁶	6.5 m	7.2 m	9.5 m	7.2 m 8.5 m ²⁾	12 m	7.5 m	10 m	⁶⁾	7.2 m	7.2 m ¹⁾
Firsthöhe ³⁷	10 m	10.7 m	13 m	10.7 m 12.0 m ²⁾	15 m	13 m	15 m	⁶⁾	10.7 m	10.7 m ¹⁾
Gebäudelänge	25 m 30 m ⁵⁾	32 m 38 m ⁵⁾	38 m	35 m 40 m ²⁾	80 m	40 m	-	⁶⁾	25 m	30 m ¹⁾
Empfindlichkeitsstufe Lärmschutz ³⁸	II	II	II	III	III	III	II	IV	III	III

Bestimmungen zu den Massen:

- 1) gilt nicht für landwirtschaftliche Ökonomiebauten
- 2) für Bauten mit einem ständigen Gewerbeanteil von mindestens 35 % der anrechenbaren Geschossfläche
- 3) nur gegenüber anderen Zonen, innerhalb der Zone gilt allseitig der kleine Grenzabstand
- 4) nur gegenüber anderen Zonen
- 5) gilt für Doppel- und Reihenhäuser, welche sich gut ins Quartier- und Ortsbild eingliedern und gleichzeitig erstellt werden
- 6) Für zulässige Bauten gelten die Vorschriften für Nebenbauten. Die Zulässigkeit abweichender Bauten ist über einen Sondernutzungsplan zu regeln

³² Art. 17 dieses Reglements

³³ Art. 61 BauG

³⁴ Art. 6 dieses Reglements

³⁵ Art. 6 dieses Reglements

³⁶ Art. 15 dieses Reglements

³⁷ Art. 16 dieses Reglements

³⁸ Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung, SR 814.41

Art. 24b Grünzone Schutz «Schloss Zuckenriet»

Zweck³⁹

Die Grünzone Schutz «Schloss Zuckenriet» bezweckt den Schutz, die Erhaltung und die zeitgemässe Erneuerung des Schlosses Zuckenriet.

Bauvorschriften

Gebäude und Anlagen für die Wohnnebennutzung (Erschliessung, Garagen, Gartengestaltung etc.) sind zulässig, soweit sie für die zeitgemässe Nutzung des Schlosses erforderlich sind und den Schutzziele für die Schlossanlage nicht entgegenstehen.

Lärmschutz

Als zulässiges Immissionsmass gilt als nichtstörend bzw. Empfindlichkeitsstufe II.

IV. Zonen

Art. 25 Landwirtschaftszone

Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone haben sich durch die Verwendung von traditionellen Materialien, die Lage oder die Bepflanzung gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen.

Art. 26 Weilerzone

a) Zweck

Die Weilerzone dient:

- a) der Erhaltung der bestehenden Baustruktur des Weilers;
- b) der zweckmässigen Umnutzung und dem sachgerechten Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz;
- c) der Sicherung der charakteristischen Umgebung und Freiräume.

Art. 27 b) Nutzungen

Es sind Bauten für Wohnen, mässig störendes Gewerbe und landwirtschaftliche Betriebe zulässig.

Art. 28 c) Gestalterische Anforderungen

Bauten und Anlagen und deren Umgebung haben erhöhten Anforderungen in Bezug auf die Einpassung ins charakteristische Ortsbild zu genügen.

Freiräume, Vorgärten und Bepflanzungen, die das Ortsbild prägen, sind zu erhalten und soweit möglich zu ergänzen.

Um-, An- und Neubauten sind in Lage, Stellung und Kuben auf den Charakter des Weilers abzustimmen. Die Ausgestaltung, die Materialisierung und die Farbgebung der Fassaden und Dächer hat sich der herkömmlichen Bauweise anzupassen.

³⁹ eingefügt durch Nachtrag vom 14. Mai 2009

Art. 29 d) Abbruch, Ersatzbau

Bauten können abgebrochen werden, wenn:

- a) ein Erhalt unzulässig, bautechnisch als wirtschaftlich nicht mehr zweckmässig ist;
- b) durch die entstehende Lücke keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt oder
- c) die Realisierung eines Ersatzbaus sichergestellt ist.

V. Gestaltungen

1. *Geländegestaltungen*

Art. 30 Grundsatz

Bauten und Anlagen haben sich dem natürlichen Geländeverlauf bzw. dem Strassenniveau und den Nachbargrundstücken harmonisch anzupassen.

Art. 31 Stützmauern und Böschungen**a) Grundsatz**

Stützmauern sind zulässig, wenn sie sich gut ins Landschaftsbild einfügen und andere Lösungen mit erheblichen Nachteilen verbunden wären. Der Gemeinderat kann grössere Terrainveränderungen bewilligen, wenn diese einem Gesamtkonzept dienen.

Art. 32 b) Grenzüberschreitende Gestaltungen

Wenn Geländeänderungen grenzüberschreitend ausgeführt werden, dürfen der Fuss der Stützmauer und Böschungskanten bis an die Grenze reichen.

Zur Verhinderung von Verunstaltungen durch das Zusammentreffen verschiedener Umgebungsgestaltungen kann die Bewilligungsbehörde Auflagen zur Gestaltung verfügen, so z.B. zur Materialwahl.

Art. 33 Abgrabung des Untergeschosses

Das Untergeschoss kann freigelegt werden, wenn:

- a) Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsräume ausreichend belichtet sind;
- b) im Mittel der Fassadenlänge nicht mehr als 1 m des gewachsenen Terrains abgetragen wird.

2. *Dachgestaltung*

Art. 34 Grundsatz

Es sind einfache, ruhige Dächer zu wählen, die sich hinsichtlich Form, Firstrichtung, Materialien und Farbe in das Orts- und Strassenbild einfügen.

Art. 35 Aufbauten, Einschnitte und Fenster

Dachaufbauten und –einschnitte sowie Dachflächenfenster haben sich der Dachfläche unterzuordnen. Sie dürfen gesamthaft höchstens 1/3 der Länge der jeweiligen Fassade einnehmen und sind:

- a) von der Fassade um wenigstens 0,5 m;
- b) vom Ort um wenigstens 1 m;
- c) vom First um wenigstens 1 m (in der Dachschräge gemessen);
zurückzusetzen.⁴⁰

Dachaufbauten, die von der jeweiligen Fassade um weniger als 0,5 m zurückversetzt sind, gelten auch bei durchlaufender Traufe als Quergiebel. Sie sind nur bei symmetrischer Fassade zulässig und dürfen in der Regel höchstens 1/2 der jeweiligen Fassade einnehmen. Sie haben die Gebäude- und Firsthöhe einzuhalten.⁴¹

VI. Motorfahrzeuge

Art. 36 Abstellplätze⁴²

Bei Wohnnutzungen ist je 80 m² anrechenbare Geschossfläche ein Autoabstellplatz zu erstellen, wenigstens ein Autoabstellplatz je Wohnung. Bei Einfamilienhäusern mit mehr als drei erforderlichen Autoabstellplätzen darf der Garagenvorplatz angerechnet werden.

Bei Mehrfamilienhäusern ist je fünf Wohnungen ein Autoabstellplatz für Besucher zu erstellen und auf Dauer zu erhalten.

Divisionsreste werden aufgerundet.

Über die Anzahl von Abstellplätzen für Autos und leichte Zweiräder bei anderen Nutzungen und über die ausnahmsweise Reduktion der Anzahl Autoabstellplätze bei Wohnnutzungen entscheidet die zuständige Behörde unter Berücksichtigung der Normen SN VSS für Personenwagen und leichte Zweiräder.

Art. 37 Garage- und Hofzufahrten⁴³

Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit nach Art. 100 StrG gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift werden die VSS-Normen angewendet. Vorbehältlich dieser Bestimmungen gelten folgende Höchst- bzw. Mindestmasse:

Garage- und Hofzufahrten dürfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2,5 m und von der Trottoirgrenze aus wenigstens 0,5 m horizontal verlaufen.

Die freie Sicht auf die Strasse muss wenigstens 3,5 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° a.T. gewährleistet sein. Ausfahrten sind beidseitig mit Radien von mindestens 3 m, und wo ein Trottoir besteht, von mindestens 1,5 m auszurunden.

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

⁴⁰ Anhang, Skizze Nr. 16

⁴¹ Anhang, Skizze Nr. 17

⁴² Art. 72 BauG

⁴³ Anhang, Skizze Nr. 18

VII. Sicherheit und Ordnung

Art. 38 Ruhezeit für Bauarbeiten

Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind im Sinn der Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren anzuwenden.

Die Ruhezeit dauert von 20 Uhr bis 7 Uhr sowie von 12 Uhr bis 13 Uhr.

Der Gemeinderat kann den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren untersagen oder zeitlich beschränken.

Art. 39 Baukontrolle

Die Baukontrolle ist eine Feststellung des Sachverhalts und beschränkt sich ausschliesslich auf die Überprüfung, ob das ausgeführte Bauvorhaben mit dem bewilligten Objekt übereinstimmt. Aus der Baukontrolle lässt sich nicht ableiten, dass ein Bauwerk mängelfrei ist.

Den zuständigen Stellen ist unaufgefordert Anzeige zu machen,

- wenn das Schnurgerüst erstellt ist, jedenfalls vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten;
- vor dem Eindecken über die Erstellung des Anschlusses an die Abwasseranlage;
- über die Armierung des Schutz- und des Tankraumes;
- über das Ansetzen der Kamine und Feuerungsstätten;
- über die Erstellung des Rohbaus;
- über die Fertigstellung.

Behobene Mängel aus der Baukontrolle sind mitzuteilen, damit die Nachkontrolle erfolgen kann.

VIII. Verfahrensvorschriften

Art. 40 Bewilligungspflicht

Zusätzlich zu den Bauvorhaben gemäss Art. 78 BauG sind bewilligungspflichtig:

- a) Aussenreklamen, mit Ausnahme von Firmenanschriften unter 0,25 m²;
- b) Aussenantennen, mit Ausnahme von Stabantennen unter 2 m Höhe und Parabolspiegel unter 0,6 m Durchmesser.

Geländeveränderungen gelten dann als eingreifend und damit für sich selbst als bewilligungspflichtig, wenn der Verlauf über eine Fläche von 100 m² oder in der Höhe um mehr als 1 m verändert wird.

Art. 41 Form des Baugesuches

Für das Baugesuch ist das kantonale Formular zu verwenden. Es sind die dort verlangten Unterlagen mitzuliefern. Die Bauverwaltung kann ergänzende Unterlagen, beispielsweise statische oder erdbaumechanische Berechnungen, bei grösseren und komplizierten Bauvorhaben auch Modelle, verlangen.

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

Die Unterlagen des Baugesuches sind in dreifacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4 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.

Für Bauvorhaben, die im Melde- oder im vereinfachten Verfahren behandelt werden, sind nur jene Unterlagen einzureichen, die für die bau- und feuerpolizeiliche Beurteilung notwendig sind.

Art. 42 Visiere⁴⁴

Zu visieren sind:

- a) die Gebäudeecken;
- b) die Gebäudehöhe;
- c) die Dachschräge im Schnittpunkt von Fassade und Dachhaut.

Der Gemeinderat kann zusätzlich die Visierung der Firsthöhe verlangen, wenn dies zur Beurteilung der Auswirkungen eines Bauvorhabens notwendig ist.

IX. Schlussbestimmungen

Art. 43 Vollzugsbeginn

Das Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft. Der Gemeinderat legt den Vollzugsbeginn fest.

Art. 44 Aufhebung bisherigen Rechts

Das Baureglement vom 23. Juni 1993 wird aufgehoben.

Vom Gemeinderat genehmigt am 31. August 2006

Gemeinderat Niederhelfenschwil

Lucas Keel
Gemeindepräsident

Philipp Hengartner
Ratsschreiber

⁴⁴ Art. 81 BauG

Öffentlich aufgelegt
vom 15. September 2006
bis 16. Oktober 2006

Dem fakultativen Referendum unterstellt
vom 27. Oktober 2006
bis 27. November 2006

Vom Baudepartement genehmigt am 22. Dezember 2006

Ergänzung Baureglement Grünzone Schutz «Schloss Zuckenriet» vom Gemeinderat genehmigt am 14. Mai 2009

Öffentlich aufgelegt
vom 26. Mai 2009 bis 25. Juni 2009

Dem fakultativen Referendum unterstellt
vom 21. August 2009 bis 21. September 2009

Vom Baudepartement genehmigt am 20. Oktober 2009

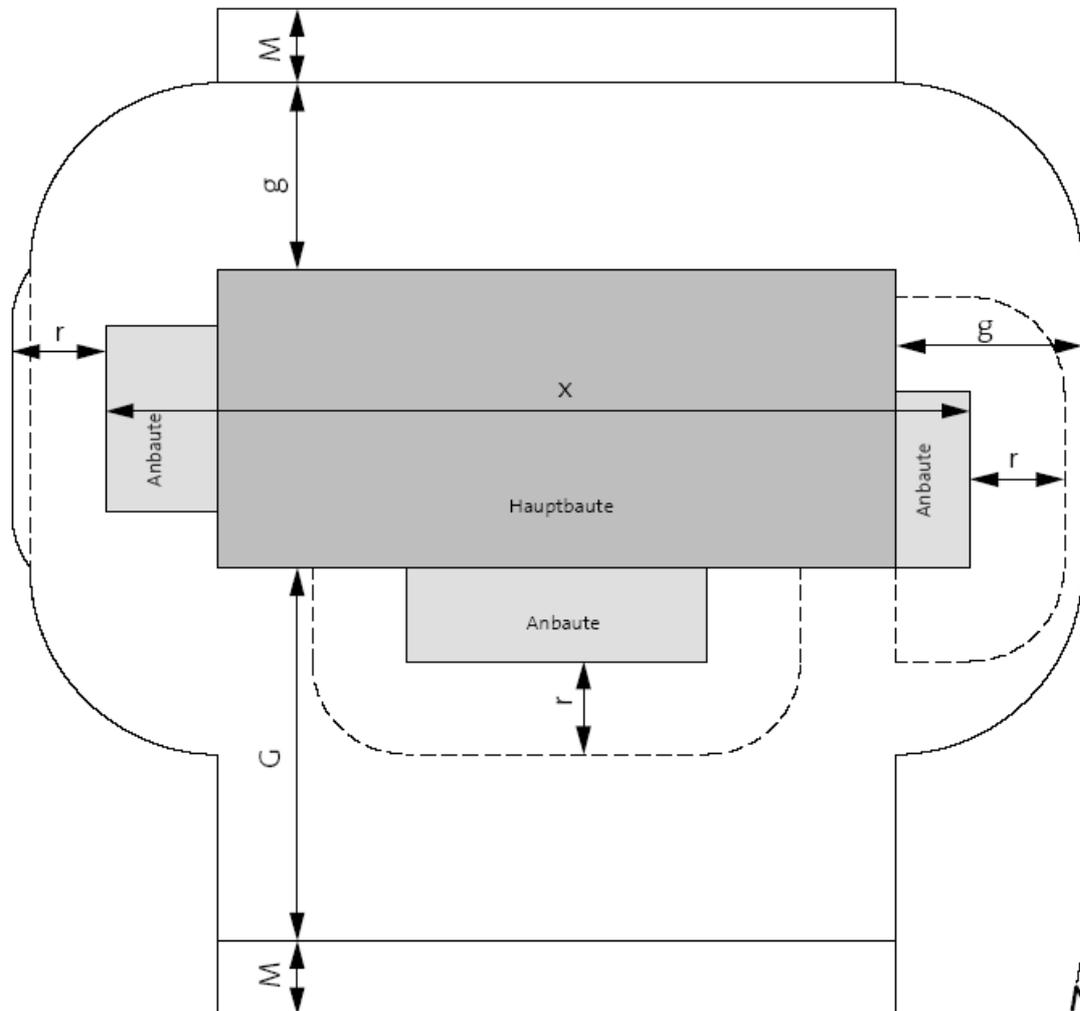
Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeines	1
Art. 1	Ziele.....	1
Art. 2	Zuständigkeit	1
II.	Planung	1
Art. 3	Planungsmittel	1
Art. 4	Überbauungsplan	1
III.	Definitionen	2
Art. 5	Bauten und Anlagen.....	2
1.	<i>Abstände</i>	2
Art. 6	Grenzabstand für Bauten.....	2
Art. 7	Abstände für Anlagen	2
Art. 8	Strassen- und Wegabstände: Verhältnis zum Grenz- und Gebäudeabstand	3
Art. 9	Strassen- und Wegabstand für Bauten	3
Art. 10	Strassen- und Wegabstand für Anlagen.....	3
Art. 11	Gewässerabstand	4
Art. 12	Abstand zu Zonengrenzen	4
2.	<i>Längen und Höhen</i>	4
Art. 13	Gebäudelänge.....	4
Art. 14	Mehrlängenzuschlag.....	4
Art. 15	Gebäudehöhe	4
Art. 16	Firsthöhe.....	4
3.	<i>Geschosse und untergeordnete Bauten</i>	5
Art. 17	Berechnung der Geschoszahl.....	5
Art. 18	Vorbauten	5
Art. 19	Anbauten, Nebenbauten	5
Art. 20	Kleinstbauten	5
Art. 21	Bauten unter Terrain.....	6
4.	<i>Wohnhygiene und Abstellflächen</i>	6
Art. 22	Wohnhygiene.....	6
Art. 23	Abstellflächen.....	6
5.	<i>Grundmasse</i>	7
Art. 24	Tabelle	7
Art. 25	Landwirtschaftszone	8
Art. 26	Weilerzone a) Zweck.....	8
Art. 27	b) Nutzungen.....	8
Art. 28	c) Gestalterische Anforderungen	8
Art. 29	d) Abbruch, Ersatzbau.....	9
V.	Gestaltungen	9
1.	<i>Geländegestaltungen</i>	9
Art. 30	Grundsatz	9
Art. 31	Stützmauern und Böschungen a) Grundsatz	9
Art. 32	b) Grenzüberschreitende Gestaltungen	9
Art. 33	Abgrabung des Untergeschosses.....	9
2.	<i>Dachgestaltung</i>	9
Art. 34	Grundsatz	9
Art. 35	Aufbauten, Einschnitte und Fenster.....	10

VI. Motorfahrzeuge	10
Art. 36 Abstellplätze.....	10
Art. 37 Garage- und Hofzufahrten	10
VII. Sicherheit und Ordnung	11
Art. 38 Ruhezeit für Bauarbeiten	11
Art. 39 Baukontrolle	11
VIII. Verfahrensvorschriften	11
Art. 40 Bewilligungspflicht.....	11
Art. 41 Form des Baugesuches.....	11
Art. 42 Visiere	12
IX. Schlussbestimmungen	12
Art. 43 Vollzugsbeginn.....	12
Art. 44 Aufhebung bisherigen Rechts	12

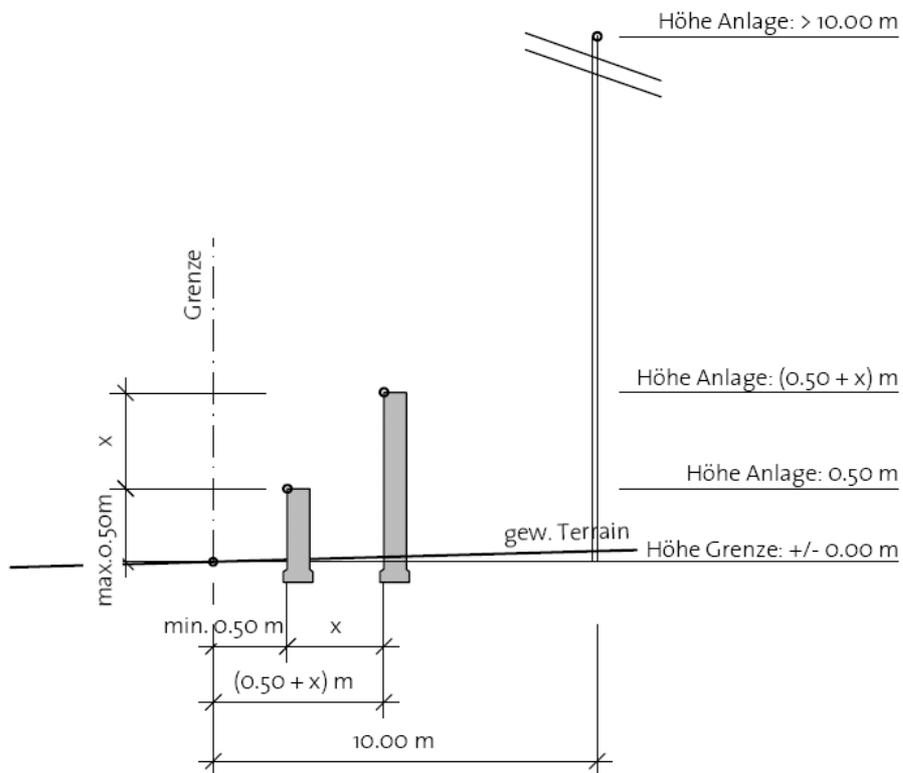
Anhang

Skizze 1: Grenzabstand für Bauten

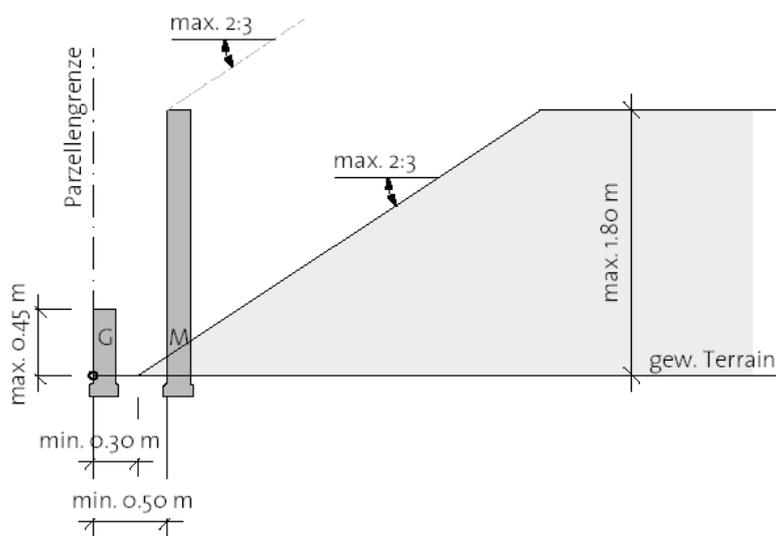


- x = massgebende Gebäudelänge für Berechnung des Mehrlängenzuschlages
- G = grosser Grenzabstand (auch einzuhalten bei vorgelagerter Anbaute)
- g = kleiner Grenzabstand (auch einzuhalten bei vorgelagerter Anbaute)
- r = reduzierter Grenzabstand für Anbaute
- M = Mehrlängenzuschlag (1/4 Mehrlänge, höchstens 5.00 m)

Skizze 2: Grenzabstand und Höhe von Anlagen

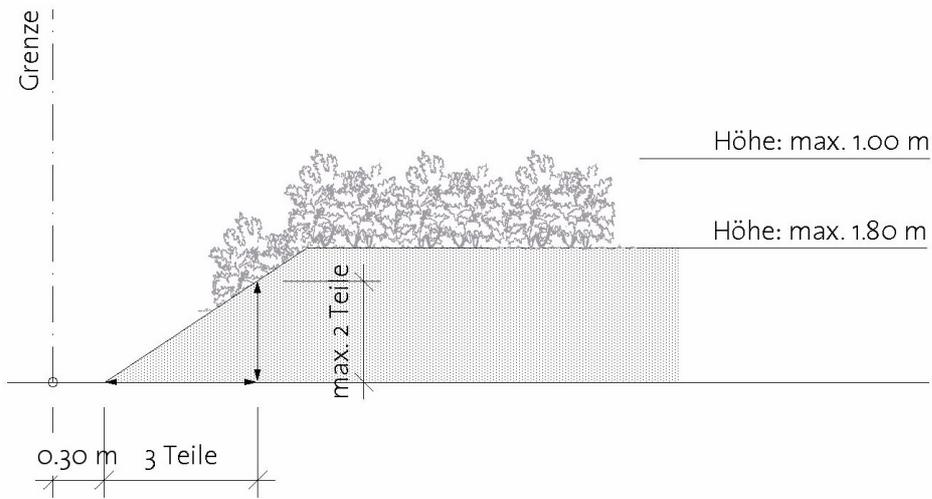


Skizze 3: Grenzabstand und Höhe von Geländegestaltungen

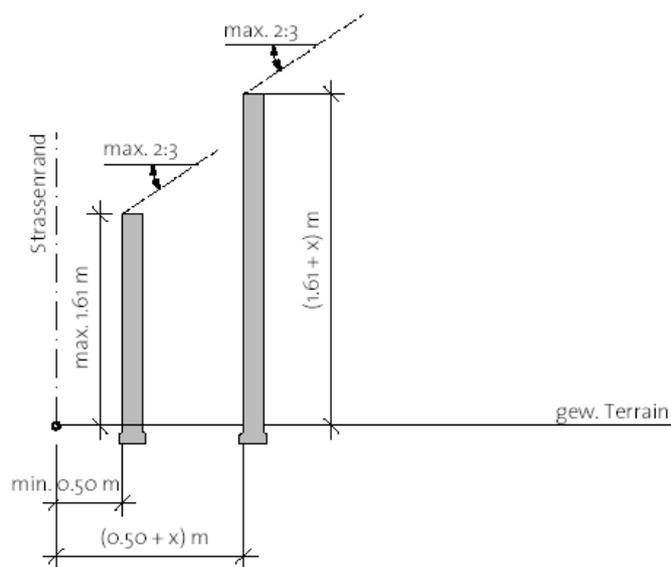


- G Zulässige Grenzmauer gemäss Art. 97 EGzZGB
- M Zulässige Mauer zur Böschungssicherung oder als Einfriedung
- Theoretisch maximale Terrainveränderung mit Stützmauern
- Terraingestaltung ohne Stützmauern

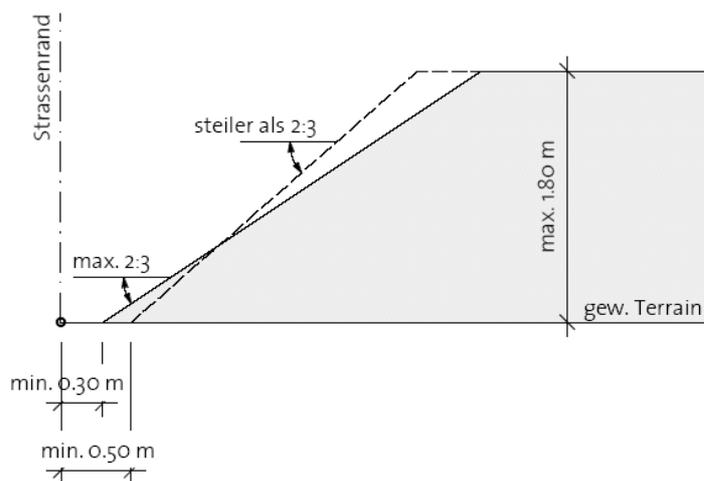
Skizze 4: Grenzabstand und Höhen für Böschungen



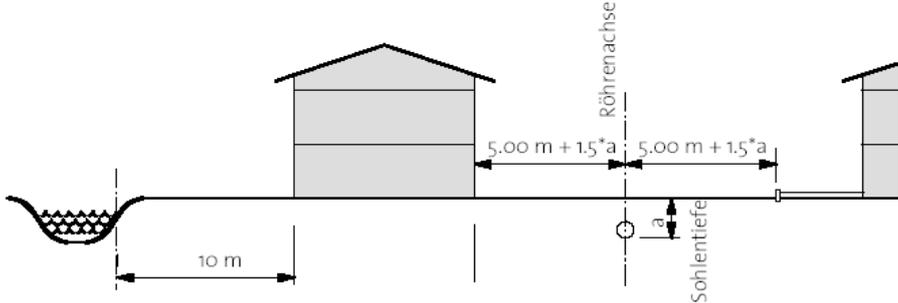
Skizze 5: Strassen- und Wegabstand für Stützmauern und Einfriedungen



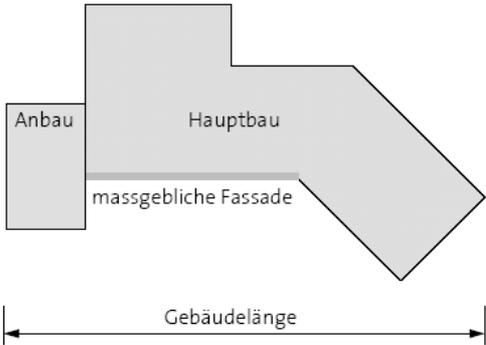
Skizze 6: Strassen- und Wegabstand für Böschungen



Skizze 7: Gewässerabstand

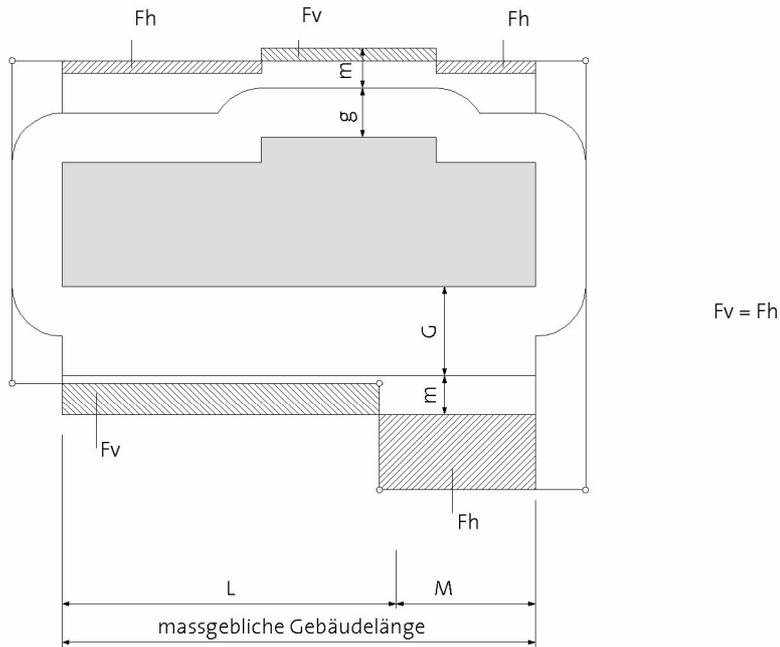


Skizze 8: Gebäudelänge

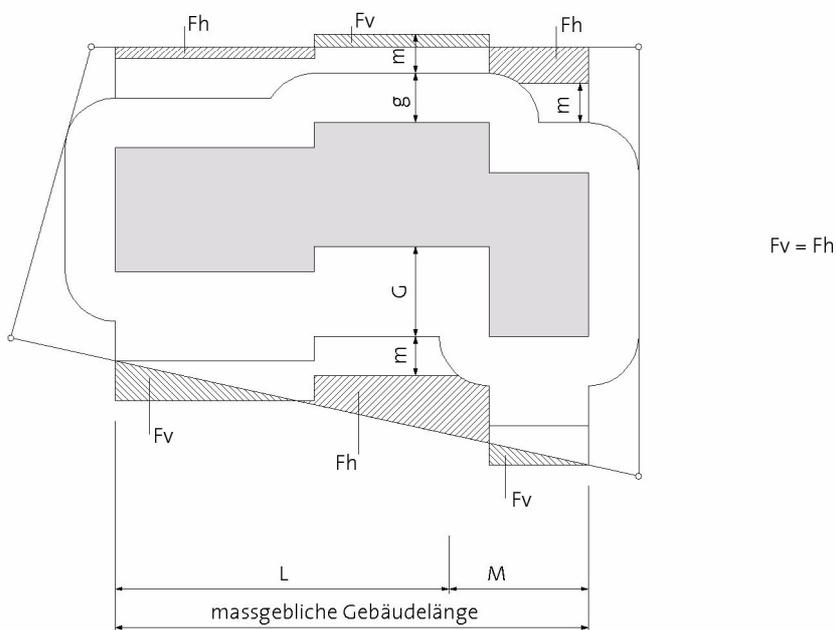


Skizze 9: Flächenausgleich (Grenzabstand / Mehrlängenzuschlag)

a) bei versetzten Grenzen



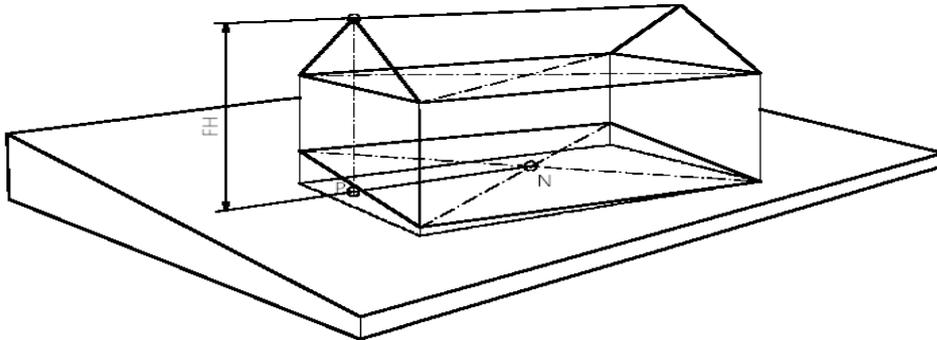
b) bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen



Die Summe aller Flächen F_v darf nicht grösser sein als die Summe aller Flächen F_h

- L = Länge der erlaubten Gebäudeseite ohne Mehrlänge
- M = Mehrlänge
- G = grosser Grenzabstand
- g = kleiner Grenzabstand
- m = Mehrlängenzuschlag
- F_v = Flächenausgleich vorne
- F_h = Flächenausgleich hinten
- = Grundstücksgrenze oder Zonengrenze

Skizze 10: Gebäude- und Firsthöhe / Niveaupunkt

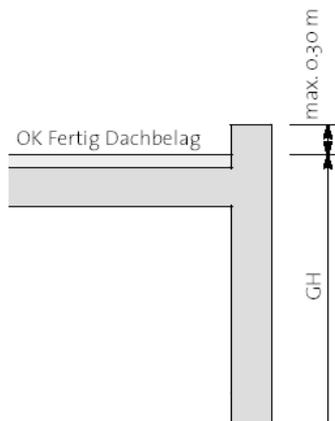


FH: Firsthöhe

N: Niveaupunkt

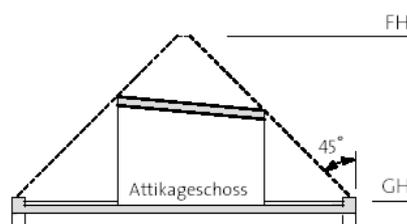
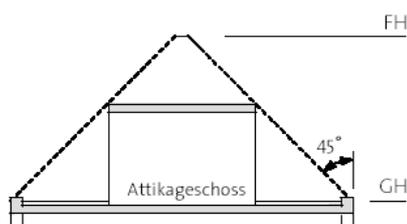
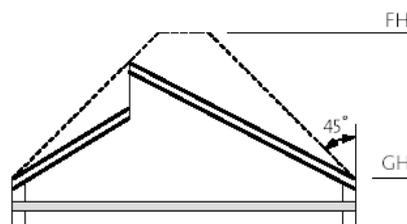
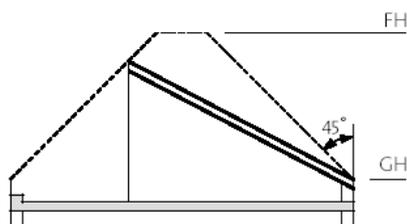
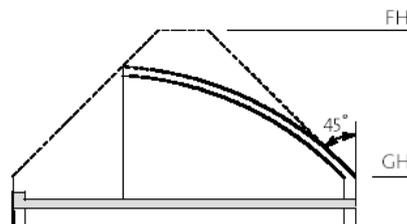
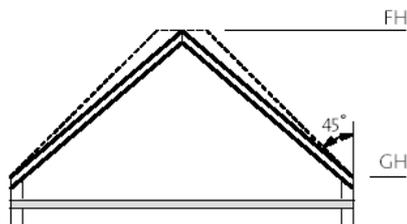
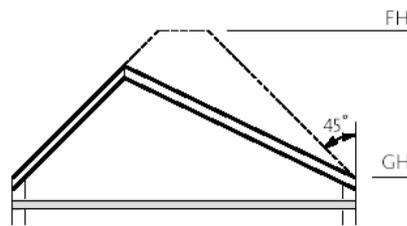
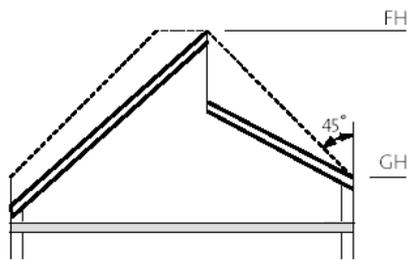
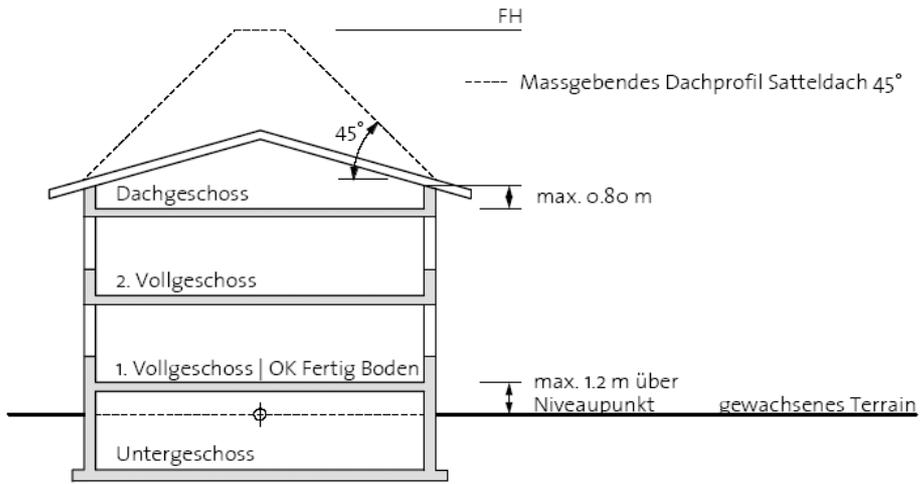
P: horizontale Projektion des Niveaupunkts auf die Fassade

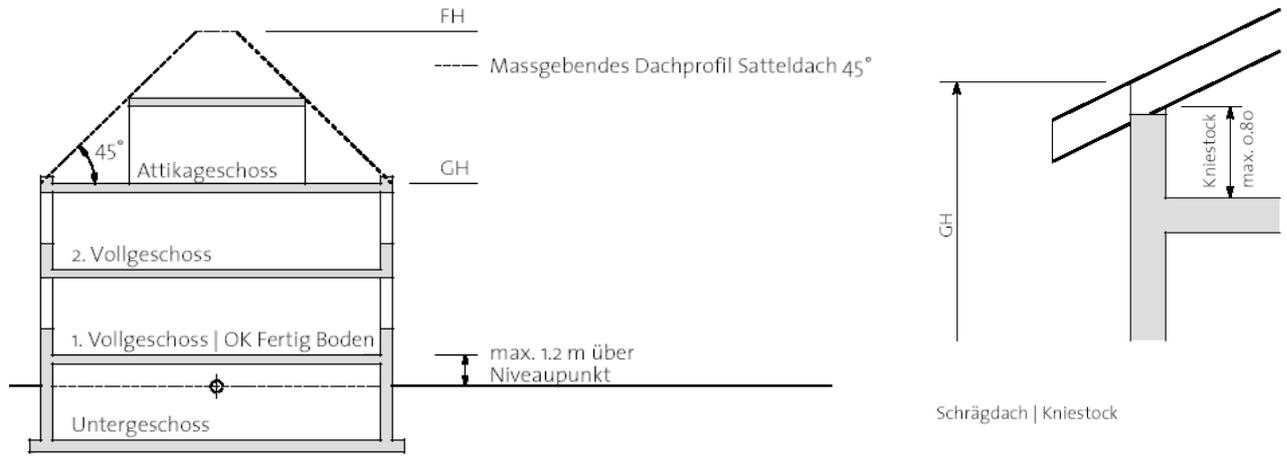
Skizze 11: Gebäudehöhe bei Flachdach



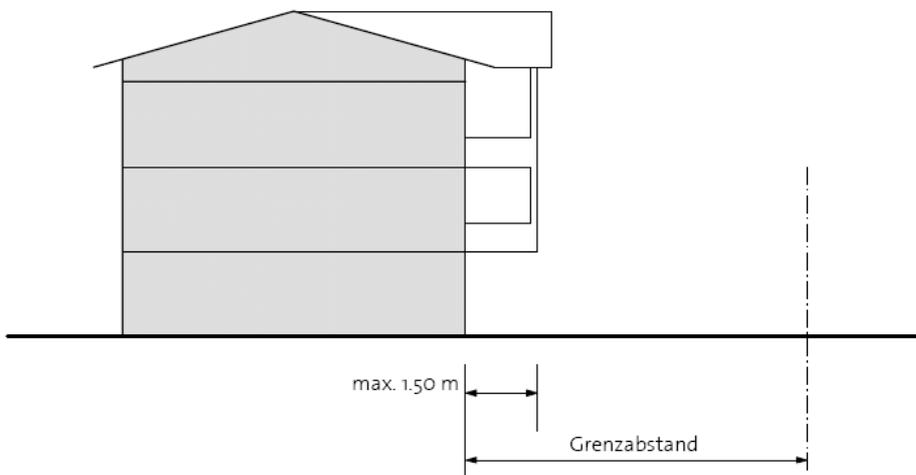
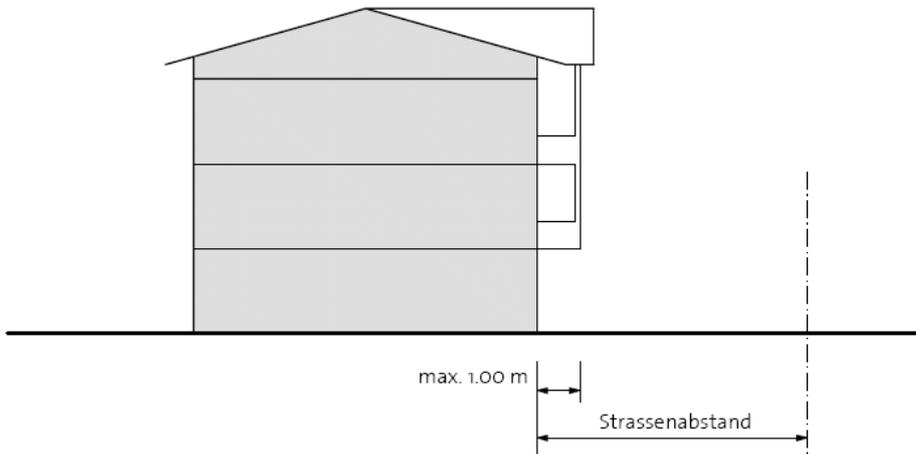
GH: Gebäudehöhe

Skizzen 12: Geschosshöhe und Dachformen

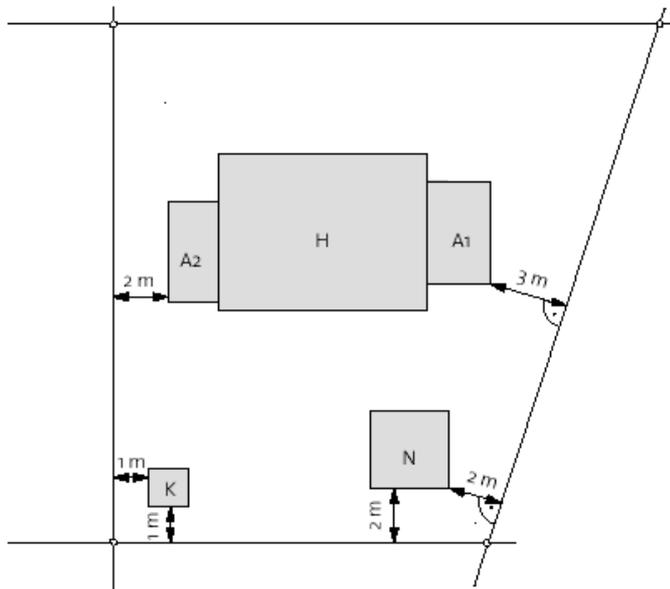




Skizze 13: Abstände von Vorbauten



Skizze 14: An-, Neben- und Kleinstbauten



H = Hauptbaute

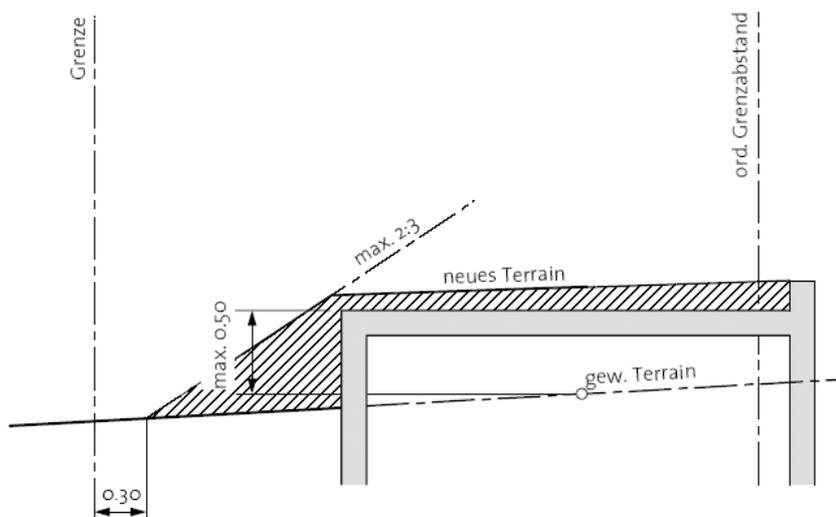
A1 = Anbaute, bewohnbar, max. 50 m² Grundfläche

A2 = Anbaute, unbewohnbar, max. 50 m² Grundfläche

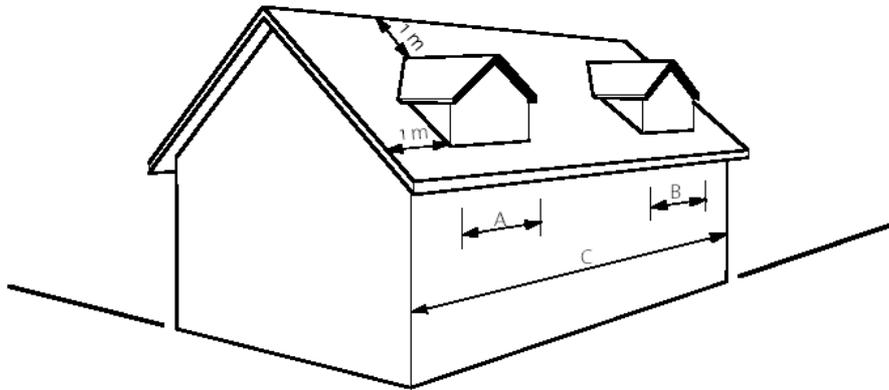
N = Nebenbaute, unbewohnbar, max. 50 m² Grundfläche

K = Kleinstbaute, max 6 m² Grundfläche

Skizze 15: Bauten unter Terrain

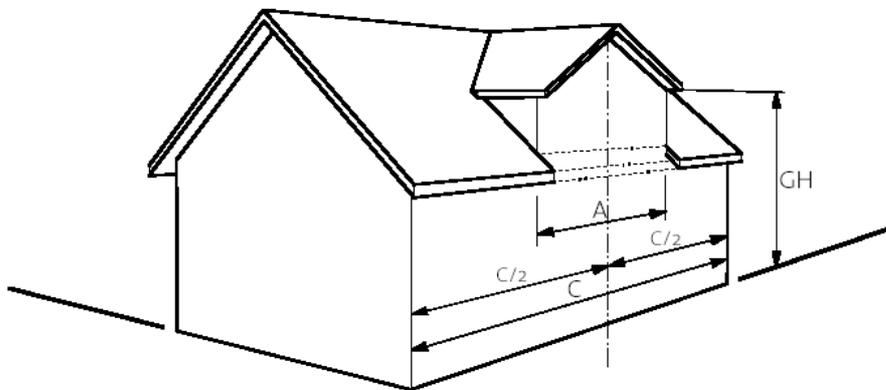


Skizze 16: Dachaufbauten



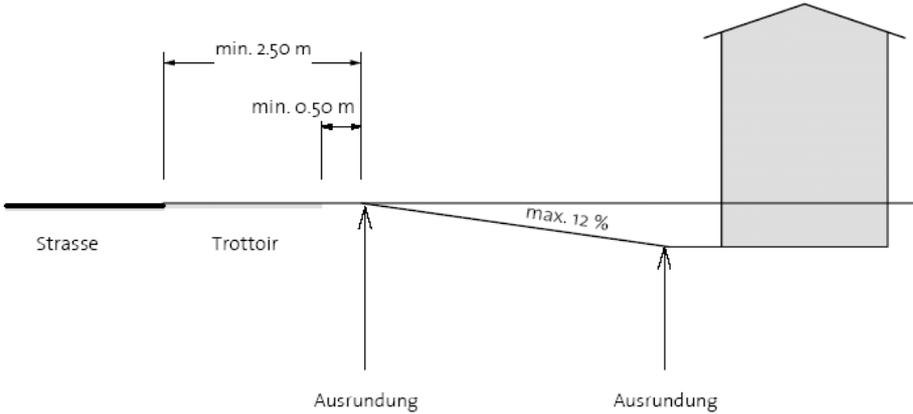
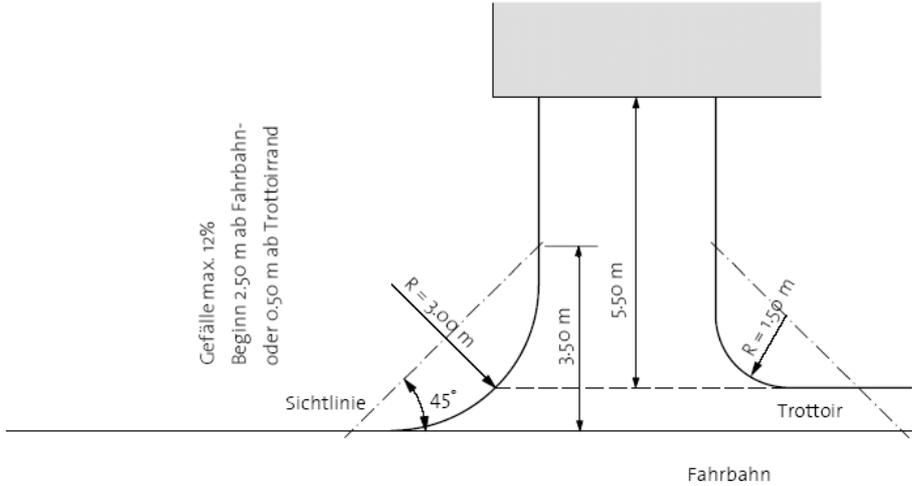
- A: Breite Dachaufbau 1
B: Breite Dachaufbau 2
C: Länge Gebäudeseite
 $A+B = \text{höchstens } 1/3 C$

Skizze 17: Quergiebel bei symmetrischen Fassaden



- A: höchstens $1/2 C$
GH: Gebäudehöhe

Skizze 18: Garage- und Hofzufahrten



Abkürzungsverzeichnis

BauG	Kantonales Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (sGS 731.1)
BauR	Baureglement der Gemeinde Niederhelfenschwil
EG z ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (sGS 911.1)
EnG	Kantonales Energiegesetz (sGS 741.1)
EnV	Kantonale Energieverordnung (sGS 741.11)
GAöL	Gesetz über die Abgeltung ökologischer Leistungen (sGS 671.7)
GAöLV	Verordnung zum Gesetz über Abgeltung ökologischer Leistungen (sGS 671.71)
GebT	Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5)
GG	Gemeindengesetz (sGS 151.2)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (SR 814.20)
LRV	Luftreinhalte-Verordnung des Bundes (SR 814.318.142.1)
LSV	Lärmschutz-Verordnung des Bundes (SR 814.41)
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft (SR 910.1)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (SR 451)
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (SR 451.1)
NSV	Kantonale Verordnung über den Schutz wildwachsender Pflanzen freilebender Tiere (Naturschutzverordnung) (sGS 671.1)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Verordnung über die Raumplanung (SR 700.1)
SchutzVo	Schutzverordnung der Gemeinde Muolen (Allgemein Muolen Dorf Hudedelmoos)
StrG	Kantonales Strassengesetz (sGS 732.1)
StrV	Kantonale Strassenverordnung (sGS 732.11)
TVA	Technische Verordnung über Abfälle (SR 814.015)
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (SR 814.01)
VRP	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1)
WaG	Bundesgesetz über den Wald (SR 921.0)

Schlagwortverzeichnis

	BauR	BauG	Diverse
Abbruchbewilligung	29	79	
Abbruchverbot	29	99	
Abfallbeseitigung			31 USG, 6 ff. TVA
Abgrabungen	33		
Abparzellierungsverbot		20	
Abschränkung			28 StrG
Abstände		56.ff	Skizze 1 ff
- Anbauten	19		
- Anlagen	7		
- Gebäudeabstand	6	57	
- Gewässerabstand	11	59	
- Grenzabstand	6, 24		
- Kleinstbauten	20		
- Nebenbauten	19		
- Strassenabstand	19		101, 104 ff StrG, 4 StrV
- Vorbauten	18		
- Wege	10		
- Waldabstand		58	
- Zonengrenze	12		
Abstellflächen			
- Für Fahrräder / Kinderwagen	23		
- Für Motorfahrzeuge		72 ff.	
- Verbot		72bis	
- Ersatzabgabe		72ter	
Abstellraum	23		
Abwasserbeseitigung		5, 49	7 GSchG
Abweichungen			
- Baureglement	4	77	
- Reglementsvorschriften		23, 28	
Änderung von Plänen		32 f.	
Anbauten	19		Skizze 14
Anstösser		82	
Anlagen	5		Skizze 2
Antennen	40	78, 97	
Anzeige- / Auflageverfahren		29, 82	33 EnG, 41 f. 47 StrG
Attikageschosse	17		Skizze 12

	BauR	BauG	Diverse
Auffüllung	32, 40		
Ausbau Dach-/Untergeschoss	22, 24	77 ^{er}	
Ausgediente Motorfahrzeuge		96	
Ausnahmebewilligungen		77	25 EnG
Ausnahmen		77	25 EnG
- Innerhalb Bauzone		77bis	23 RPG
- Ausserhalb Bauzone		77 quinquies	24 ff. RPG
Ausnützungsziffer		61 ff.	
- Vgl. Zonenvorschriften	24		
- Ausbau Dach-/Untergeschoss	22, 24	77bis	
Aussenreklamen	40	94	
Autoabstellplätze		72 ff.	
- Vgl. Abstellflächen	36	78	
Balkon	18		104 f. StrG
Bauabfälle		76 ^{bis}	
Bauarbeiten	38	89	
- Benützung öffentlicher Strassenraum			18 f. StrG
Bauaufsicht		2	
Baubeginn		89	50 StrG
Baubewilligung			
- Allgemein		87 ff.	17 GSchG, 31 LSV
- ausserhalb Bauzone		87 ^{bis}	22 RPG
- Geltungsdauer		88	24 RPG
Baubewilligungsverfahren		78 ff.	
- Meldeverfahren		82 ^{er}	
- vereinfachtes Verfahren		82 ^{bis}	
Bauermittlung		91 ff.	
Baufreiheit		123	
Baugesuch	41	80 ff.	34 LSV
Baukontrolle	39		
Bauliche Veränderungen		78	
Baulinie		24	102bis StrG
Baulinienplan		23	
Bäume		98	
Baumgruppe		98	
Baureglement		7 f.	

	BauR	BauG	Diverse
Baureife		49	
Bauschutt			9 TVA
Bausperre - vgl. Planungszone		105 ff.	27 RPG
Baustelle			
Bauten und Anlagen - im öffentlichen Interesse - von überörtlicher Bedeutung	5	90 69 ^{bis}	
Bauten unter Terrain	21	56	Skizze 15
Bauvisiere	24	81	
Bauvorhaben ausserhalb Bauzone	25	77 ^{quinquies}	24 ff. RPG
Begrünung	28	75 ^{bis}	
Behebung rechtswidriger Zustand		130 f.	
Behindertengerechtes Bauen		55 ff.	
Beiträge - Kulturobjekte - Naturobjekte - Erschliessung		103 103 51	13 NHG 13 NHG, 31b LWG, 3 ff. GaöL 2 ff. GAöLV
Bepflanzung	28	75 ^{bis}	
Bestandes-/Erweiterungsgarantie - innerhalb Bauzone - Betriebe innerhalb Bauzone - ausserhalb Bauzone		77 ^{bis} 77 ^{quater} 77 ^{quinquies}	105 StrG
Bewilligungspflicht	40	78, 99	10 EnG, 63 StrG
Bonus	4	27	
Böschung	30 ff		Skizzen 3 ff
Brüstung	15		Skizze 11 SIA 358
Campingplätze		78	
Dachaufbauten / -einschnitte	35		Skizze 16, 17
Dachflächenfenster	35		Skizze 16

	BauR	BauG	Diverse
Dachform	34		Skizze 12
Dachgeschoss	17		Skizze 12
Dachgestaltung	34		Skizze 12
Deponieplan		28 ^{bis} f.	
Dachvorsprünge	18		Skizze 12, 13
<hr/>			
Einfahrten	37		63 StrG
Einfriedungen	31		67, 100, 104 StrG Skizze 5
Einzelbaum		98	
Eigentumsbeschränkungen		20, 24, 63	
Einordnung	1, 25, 28, 30, 34		
Einsprachen			
- allgemein		83 ff.	
- Schadenersatzansprüche		85	
- Privatrechtlich		86	
Einspracheentscheide		84	
Einstellen der Arbeiten		130 f.	
Einstellraum Fahrräder/Kinderwagen	23		
Empfindlichkeitsstufen			43 LSV
- vgl. Zonenvorschriften	24		
Energieanlagen			
- Anschluss			21 f. EnG
Energieeinsatz			5 ff. EnG
Energienachweis			11 EnV
Erker	18		Skizze 13
Erneuerung		77 ^{bis}	
Ersatzabgabe			
- Kinderspielplätze		74	
- Parkplatz		72, 72 ^{ter}	
Ersatzvornahme		131	
Erschliessung		49 ff.	19 RPG

	BauR	BauG	Diverse
Erweiterungsgarantie - vgl. Bestandesgarantie		77bis ff.	
Fassadenänderungen		78	
Farbgebung	1, 28	93	
Feldgehölz			18 NHG
Fensterfläche		53	
Firsthöhe - vgl. Zonenvorschriften	16 24		Skizze 10
Flachdachbauten	34		Skizze 11
Fliessgewässer			
Freitreppen	(7)		
Garagen	18, 19	72 ff.	
Garagenzufahrten	37		63 StrG, Skizze 18
Gebäudeabstand	6, 24	57	Skizze 1
Gebäudehöhe - vgl. Zonenvorschriften	15 24	60	Skizze 10
Gebäuelänge - vgl. Zonenvorschriften	13 24		Skizze 8
Gebühren			GebT
Geländer			SIA 358
Geländegestaltung	30 ff		
Geltungsbereich	1	1	
Genehmigungsverfahren		31	
Geschosse	17		Skizze 12
Geschossfläche anrechenbar		61	
Geschosszahl - vgl. Zonenvorschriften	17 24		Skizze 12
Gestaltung	1, 28, 30, 34	75 ^{bis}	
Gewässerabstand - allgemein - eingedolte Gewässer		59	Skizze 7 Skizze 7
	11		

	BauR	BauG	Diverse
Gewerbe-Industriezone	24	13	
Gesteigerter Gemeindegebrauch			21 ff. StrG
Grenzabstand	6	56	Skizzen 1 ff
- vgl. Zonenvorschriften	24		
- bei Grabungen			96 EG z ZGB
- bei toten Einfriedungen	7, 10		97 EG z ZGB
- bei Anpflanzungen			98 EG z ZGB
- bei unterirdischen Bauten	21		
- kleiner und grosser	6		
Grenzbereinigung		118 ff.	
Grundstücksteilung		56	
Grünzonen		17	
- Sport und Freizeit	24		
Handlauf			SIA 358
Härtefälle		77	
Hauptwohnseite	6		
Haushälterische Bodennutzung	1		1 RPG
Hecke	7, 10		18 NHG
Hochhäuser		69	
Hofzufahrten	37		
Höhenangaben		25	
Höhere Häuser		68	
Hygiene	22	53	
Immissionen			13 ff. USG, LSV, LRV
- vgl. Zonenvorschriften	24		
Inanspruchnahme			17 ff. StrG
- öffentlicher Strassenraum			
- Nachbargrundstücke		63	
Industriezone	24	14	
Infrastruktur		5, 49	
Instandstellung		100, 129	18 ff. StrG
Information			4 RPG
Inkrafttreten	43		

	BauR	BauG	Diverse
Keller	(17, 22)		
Kernzonen	24	15	
Kies-, Lehmgruben, Steinbrüche		95	
Kinderspielplätze		73 ff.	
Kleinstbauten	20		
Kniestock	17		Skizze 12
Kosten		28sexies	
Kulturobjekt		98	17 RPG
<hr/>			
Landschaftsschutzgebiet		98	17 RPG
Landumlegung		109 ff.	20 RPG
Landwirtschaftszone	24, 25	20	16 RPG
Lärmimmissionen - vgl. Zonenvorschriften	24		7 ff., 32 ff. LSV
Lebhäge			104 StrG
Lichttraumprofil			106 StrG
Luftverunreinigungen			27 ff. LRV
Lukarnen	35		
<hr/>			
Mansardendächer	34		Skizze 12
Markierungslinien		24 ^{bis}	
Materialwahl	28, 34		
Mauern	7	78	Skizze 5
Mehrausnutzung	4	27	
Mehrhöhenzuschlag		66	
Mehrlängenzuschlag	14	65	Skizze 1, 9
Meldepflicht	39		
Meldeverfahren	41	82 ^{er}	
Mindestmasse	22		
Moorfläche		98	18 NHG
<hr/>			

	BauR	BauG	Diverse
Näherbaurecht	6, 7	56	
Naturschutzgebiet		98	18 NHG
Nebenbauten	19		Skizze 14
Niveaupunkt		60	Skizze 10
Nutzungsdurchmischung		28 ^{septies}	
Nutzungsplanung	1		
Nutzungszonen	24, 25, 26	10	
<hr/>			
Oeffentliche Bauten und Anlagen	24	18	
Öffentliche Einrichtungen		76	
Ortsbildschutzgebiete		93 f., 98	5 NHG
Ortsplanung	1		
<hr/>			
Parkplätze		72 ff.	
- vgl. Abstellplätze	36		
Parabolspiegel	40		
Parzellenfläche anrechenbar		61	
Planungsmittel	3		
Planungszone		105 ff.	27 RPG
- vgl. Bausperre			
Provisorische Bauten		78	
Publikation		29, 82	25 RPV
Pulldach	34		Skizze 12
<hr/>			
Raumhöhe	22		
Rechtswidriger Zustand		130	
Referendumsverfahren		30	
Regelbauweise			
- vgl. Zonenvorschriften	24		
Reklamen	40	78, 94	
Rekursinstanzen		30 ^{bis}	
Rekursverfahren		30 ^{bis}	

	BauR	BauG	Diverse
Richtplanung		5	
Richtpläne		5	
Richtungspunkte		26	
Rücksichtnahme auf Behinderte		55 ff.	
Ruhezeit für Bauarbeiten	38		
Schallschutz			
- an neuen Gebäuden			21 USG, 32 ff. LSV
- an bestehenden Gebäuden			20 USG, 15 ff. LSV
Schleppgauben	34, 35		Skizze 12
Schnurgerüstabnahme	39		
Schutzgegenstände	26	98	
Schutzmassnahmen	26	99	13 f. NHV
Schutzverordnung		98 ff.	12 ff. NHV
Schutzvorkehrungen		52, 129	
Sicherheit		52, 129	
Sichtzone	37		101 StrG
Solaranlagen	(35)		5 EnV
Sondernutzungsplanung	4		
Stöckli		20	
Strafbestimmung		132	
Strassenabstand	8		101 ff. StrG
- Bauten	9		4 StrV
- Anlagen	10		Skizze 5, 6
Strassenbenutzung			17 ff. StrG
Strassenbaulinie		23	102bis StrG
Strassensicherheit			106 StrG
Stützmauern	31, 32		Skizze 5
Terrainveränderungen			
Terrainveränderungen	30 ff, 40	75 ^{bis}	
Trockenstandort			18 NHG
Überbauungsplan			
Überbauungsplan	4	22 ff.	

	BauR	BauG	Diverse
Überprüfung Nutzungsplanung		32 f.	
Übriges Gemeindegebiet		21	18 RPG
Ufergehölz			18, 21 NHG
Umbauten		78	
Umgebungsgestaltung			
- allgemein	30 ff	75 ^{bis}	
- Weilerzone	26, 28		
Unrechtmässiger Zustand		130 f.	
Untergeschosse	17, 22, 33		Skizze 12
Unterirdische Bauten	21	56	
Veranden	(18, 19)		
Verfahren		29	
- Baureglement			
- Zonenplan			
- Richtplan			
- Überbauungsplan			
- Gestaltungsplan			
- Schutzverordnung			
Verkehrsabwicklung		71	
Verunstaltungsverbot		93 f.	
Verwaltungszwang		130 f.	
Visiere	42	81	
Vollgeschosse	17		
- vgl. Zonenvorschriften	24		
Vollzug	43		
Vorbauten	18		Skizze 13
Vorbescheid		92	
Vorplatz	36, 37		
Waldabstand		58	17 WaG
Wärmekostenabrechnung			8 ff. EnG, 15 ff. EnV
Wärmeschutzmassnahmen			2 ff. EnV

	BauR	BauG	Diverse
Weilerzone		16 ^{bis}	
- vgl. Zonenvorschriften	24		
- Zweck	26		
- Nutzungen	27		
- Gestalterische Anforderungen	28		
- Abbruch, Ersatzbau	29		
Widerrechtliche Bauten und Anlagen		130 f.	
Wiederaufbau		77 ^{bis}	
Wiederherstellung		130 f.	
Wintergärten	19	61	
Wohn-Gewerbezone	24	12	
Wohnhygiene	22	53	
Wohnräume	22		
Wohnwagen		78	
Wohnzonen	24	11	
Zeltplätze		78	
Zielsetzung	1		1, 3 RPG
Zone öffentliche Bauten + Anlagen	24	18	
Zoneneinteilung	24	10 ff.	14 RPG
Zonenplan	1	9	
Zufahrten	37		Skizze 18
Zusammenbauen	6, 7		63 StrG
Zuständigkeit	2	2, 101	
Zutrittsverbotslinie			101 StrG
Zuwiderhandlung			
Zweck	1		1 NHG
Zweckänderungen		78	
Zweckänderungsverbot		20	