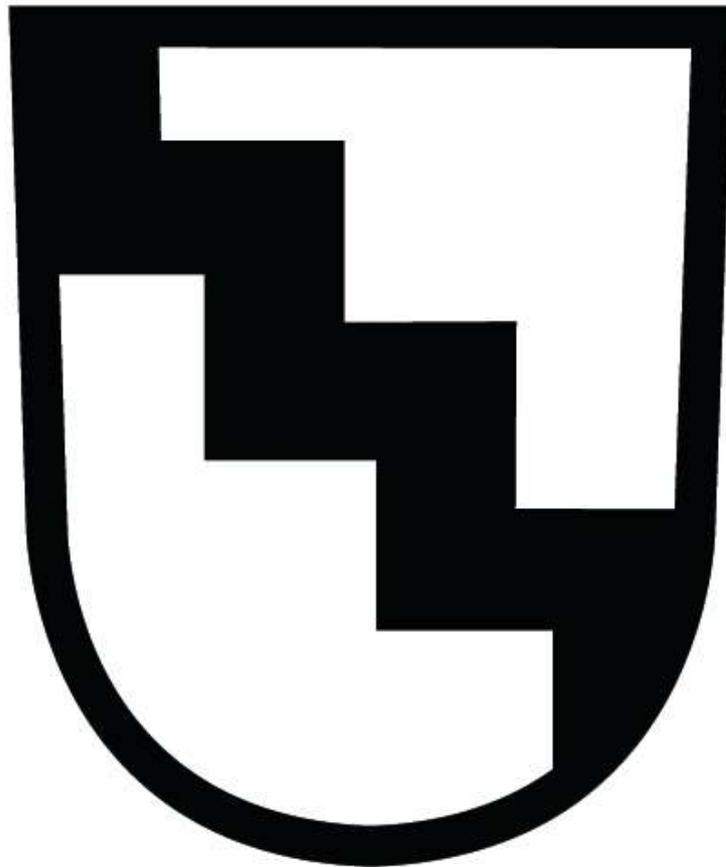


GEMEINDE SEVELEN



Baureglement

11. April 2005

I. Nachtrag vom 25.01.2010
II. Nachtrag vom 17.02.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Geltungsbereich.....	3
Art. 2	Zielsetzung	3
Art. 3	Zuständigkeit	3
2.	Planungsmittel	4
Art. 4	Planungsmittel	4
Art. 5	Erlass und Revision der Richtpläne	4
3.	Zonenvorschriften	4
Art. 6	Regelbauweise	4
Art. 7	Wohnzonen WE und WEA	5
Art. 8	Dorf-Kernzonen	6
Art. 8a	Kurzzone Bad Rans.....	6
Art. 9	Grünzonen.....	6
Art. 10	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
Art. 11	Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände.....	7
Art. 12	Landwirtschaftszone	7
Art. 13	Übriges Gemeindegebiet	7
4.	Bauvorschriften	7
4.1	Überbauungsvorschriften	7
Art. 14	Gesamtüberbauung a) Besondere Bauweise.....	7
Art. 15	Gesamtüberbauung b) Mit Mehrausnutzung	7
Art. 16	Offene und geschlossene Bauweise	8
Art. 17	Grosser und kleiner Grenzabstand	8
Art. 18	Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag.....	9
Art. 19	Berechnung der Geschosszahl	10
Art. 20	Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern	11
Art. 21	Gefahrengebiet Sevelerbach	11
Art. 22	Abstellflächen für Motorfahrzeuge.....	11
Art. 23	Garagen und Hofzufahrten; Verkehrssicherheit	12
Art. 24	Kinderspielplätze	12
Art. 25	An- und Nebenbauten.....	13
Art. 26	Vorbauten	13
Art. 27	Dachgestaltung.....	14
Art. 28	Unterirdische Bauten	15
Art. 29	Abgrabungen, Auffüllungen.....	15
4.2	Konstruktion der Bauten	15
Art. 30	Mindestmasse.....	15
Art. 31	Belichtung und Belüftung	15
Art. 32	Abstell- und Kellerräume.....	16
Art. 33	Schneeschutzvorrichtungen.....	16
Art. 34	Kehrichtentsorgung	16
5.	Bauvorgang und Baukontrolle.....	16
Art. 35	Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	16
Art. 36	Benützung öffentlicher Strassen, Wege und Plätze.....	17
Art. 37	Bezug der Bauten	17
Art. 38	Baukontrolle.....	18
6.	Verfahrensvorschriften.....	18
Art. 39	Bewilligungspflicht.....	18
Art. 40	Form des Baugesuches	18
7.	Schlussbestimmungen.....	19
Art. 41	Gebühren und Auslagen	19
Art. 42	Inkrafttreten.....	19

Der Gemeinderat Sevelen erlässt gestützt auf Art. 2 und 7 des Baugesetzes, Art. 102 des Strassengesetzes sowie Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes das nachstehende

BAUREGLEMENT

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

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

²Das Recht des Bundes und des Kantons bleibt vorbehalten, soweit dieses Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Ermächtigung eine abweichende Regelung oder Ergänzung trifft.

Art. 2 Zielsetzung

Das Baureglement bezweckt:

- Eine zweckmässige und ansprechende Ortsgestaltung
- Die Schaffung hygienisch einwandfreier Wohnungen und Arbeitsplätze

Art. 3 Zuständigkeit

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

²Die Baukommission gilt als Baupolizeibehörde der Gemeinde für folgende Baubewilligungen (ohne Ausnahmegewilligungen):

- im ordentlichen Verfahren
- im vereinfachten Verfahren

³Für sämtliche weiteren baupolizeilichen Aufgaben ist der Gemeinderat abschliessend zuständig.

⁴Die Entscheide der Baukommission können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden.

⁵Das Bauamt übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse der Baukommission sowie des Gemeinderates.

2. Planungsmittel

Art. 4 Planungsmittel

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

- Richtplan
- Zonenplan
- Überbauungsplan
- Gestaltungsplan
- Schutzverordnung und -plan
- Übersicht über den Stand der Erschliessung (Art. 21 RPV)

²Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Schutzverordnungen und Baureglement sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen für das Grundeigentum verbindlich. Der Richtplan ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden begleitend.

³Diese Planungsmittel können auf dem Gemeindebauamt im Original eingesehen werden.

Art. 5 Erlass und Revision der Richtpläne

¹Die Richtpläne werden vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während 30 Tagen bekanntgemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftlich Anregungen unterbreiten. Der Gemeinderat prüft diese und berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen. Sie begründen jedoch keinen Anspruch auf Verwirklichung.

²Wenn es aus wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses geboten erscheint, können die Richtpläne geändert werden. Für die Änderung gilt das gleiche Verfahren wie für die Aufstellung.

³Die Richtpläne werden dem Baudepartement zur Kenntnisnahme unterbreitet.

3. Zonenvorschriften

Art. 6 Regelbauweise

Die nachstehende Tabelle enthält die Nutzungszonen mit den entsprechenden Mindest- und Höchstwerten der Grundmasse für die Regelbauweise und die Empfindlichkeitsstufe der einzelnen Zonen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Zonen	Wohnzonen					Wohn-Gewerbe-Zonen			Gewerbe-Industrie-Zonen		Kernzonen	
	WE	WEA	W 2	W 3	W 4	WG 2	WG 2A	WG 3	GI A a)	GI a)	K	D
Vollgeschosszahl	2	2	2	3	4	2	2 (3) b)	3	frei	frei	3 g)	2
Ausnutzungsziffer	0,4	0,4	0,5	0,6	0,7	0,5 c)	0,5 c)	0,6 c)	frei	frei	frei	frei
Gebäudehöhe	7,5	7,5	7,5	10,5	13,0	8	8,0 (11) b)	11	11	12	10,5 g)	8 g)
Firsthöhe	10	10	10,5	13,5	16,0	11	11,0 (14) b)	14	14	15	13,5 g)	11 g)
Kleiner Grenzabstand	4	5	4	5	6	4	4 (5) b)	5	5 d)	5 d)	4	4
Grosser Grenzabstand	8	10	8	10	12	8	8 (10) b)	10	5 d)	5 d)	4	4
Grösste Gebäudelänge	20/30 k)	20	25/30 k)	35/40 k)	40	25	35	35	35	frei	25 g)	20 g)
Mehrlängenzuschlag	e)	e)	e)	e)	e)	f)	f)	f)			f)	f)
Dachgeschossausbau	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	frei	frei	frei	frei
Untergeschossausbau	50%	50%	50%	nein	nein	100% h)	100% h)	100% h)	100% h)	100% h)	50% i)	50% i)
Empfindlichkeitsstufe l)	II	II	II	II	II	III	III	III	III	III	III	III

- a) Für die in GI-Zonen gemäss Art. 13 des Baugesetzes zugelassenen Wohnbauten gelten die Vorschriften der W3.
- b) Sofern das Erdgeschoss in der WG 2A-Zone zu gewerblichen Zwecken genutzt wird, gelten die in Klammer gesetzten Werte.
- c) Wenn der gewerblich genutzte Teil einer Baute mindestens 1 Vollgeschoss ausmacht, erhöht sich die zulässige Ausnutzungsziffer um 0,1. Für Bauten in der WG 2A-Zone, deren anrechenbare Geschossfläche zu mehr als zwei Drittel gewerblich genutzt wird, erhöht sich die zulässige Ausnutzungsziffer um maximal 0,2.
- d) Der Grenzabstand gegenüber Wohnzonen, nicht aber Wohn-Gewerbe-Zonen, beträgt mindestens 15 m.
- e) Bei Gebäudelängen über 15 m beträgt der Mehrlängenzuschlag 1/3 der Mehrlänge, höchstens aber 6 m.
- f) Bei Gebäudelängen über 20 m beträgt der Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens aber 6 m. Gegenüber Wohnzonen gilt der gleiche Mehrlängenzuschlag bereits ab einer Gebäudelänge von 15 m.
- g) In den Ortsbildschutzgebieten besteht kein Anspruch auf die zulässigen Höchstmasse (siehe Art. 4 der Schutzverordnung Ortsbild-, Landschafts- und Naturschutz).
- h) Untergeschosse dürfen nur für gewerbliche Zwecke ausgebaut werden.
- i) Für gewerbliche Zwecke besteht keine Beschränkung.
- k) Die grössere Zahl gilt in Gebieten mit offener Bauweise für selbständige Bauten, die zu einer Häuserreihe zusammengebaut werden.
- l) Für die im Zonenschema nicht aufgeführten Zonen gelten nachfolgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung: Grünzone: III, Grünzone Naturschutz: III, übriges Gemeindegebiet: III, Landwirtschaftszone: III, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen II oder III entsprechend der Darstellung im Zonenplan.

Art. 7 Wohnzonen WE und WEA

¹In der Wohnzone WE kann die Bewilligungsinstanz die Erstellung von Reihen-, Terrassen- und Gruppeneinfamilienhäusern bewilligen, sofern die Bauten eine Gliederung aufweisen und sich gut in das Orts- und Quartierbild einfügen.

²In der Wohnzone WEA soll die Errichtung von Wohngebäuden in einer landschaftlich wertvollen Lage ermöglicht werden. Grössere Dachaufbauten sind unzulässig. Situierung, äussere Gestaltung und Bepflanzung haben eine gute Eingliederung zu gewährleisten. Stützmauern, Terrassierungen und Bepflanzungen sind im Baugesuch aufzuführen.

Art. 8 Dorf-Kernzonen

Die Dorf-Kernzonen umfassen die erweiterten Ortskerne. Wohnhäuser sowie gewerbliche Bauten, insbesondere Gaststätten und andere Dienstleistungsbetriebe, sind zulässig. Ihre Benützung darf sich nur mässig störend auswirken.

Art. 8a Kurzone Bad Rans¹

¹In der Kurzone Bad Rans sind Bauten für Hotelbetrieb, Seminarräume, Restaurants und Medical Wellness zulässig.

In der Kurzone Bad Rans gelten folgende maximal Nutzungen und Abmessungen:

- a) max. 5 Vollgeschosse
- b) Gebäudehöhe = 18.50 m
- c) Firsthöhe = 18.50 m
- d) Gebäudelänge = frei
- e) ES II

²Die wesentlichen Bauten und Anlageteile werden im Rahmen eines Sondernutzungsplans (Überbauungsplane) festgelegt.

Art. 9 Grünzonen^{1/2}

¹In den Grünzonen Naturschutz GN und Erholung GE haben sich die gemäss Art. 17 Abs. 2 des Baugesetzes zugelassenen Bauten unauffällig in die Grünanlagen einzufügen. Für Bauten mit weniger als 50 m² Gebäudegrundfläche und nicht mehr als 1 Geschoss gilt ein minimaler Grenzabstand von 3 m. Grössere Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Überbauungsplanes zulässig.

²Die Grünzone Freihaltung ‚GF‘ bezweckt die Freihaltung von Bauten und Anlagen des betreffenden Gebiets innerhalb und ausserhalb der Bauzone. In der Grünzone Freihaltung auf Parz. Nr. 2511 sind Fussgängerstege für die Verbindung der angrenzenden Grünbereiche zulässig.

Art. 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹Bauten, deren Gebäudehöhe mehr als 13 m beträgt, haben einen kleinen Grenzabstand von 8 m und einen grossen Grenzabstand von 12 m einzuhalten. Bei niedrigeren Bauten richten sich die Grenzabstandsvorschriften nach jener Wohnzone, innerhalb welcher die Bauten auf Grund ihrer Gebäude- bzw. Firsthöhe erstellt werden könnten.

²Die Vorschriften über den Mehrlängenzuschlag finden keine Anwendung.

¹ gemäss I. Nachtrag vom 25.01.2010

² gemäss II. Nachtrag vom 17.02.2020

Art. 11 Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände

¹Die Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände ist von allen skisportbehindernden Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Bepflanzungen freizuhalten.

²Soweit die Erstellung von Bauten und Anlagen nach Abs. 1 zulässig ist, haben Bauvorhaben die Vorschriften der zugrundeliegenden Nutzungszone einzuhalten.

Art. 12 Landwirtschaftszone

Bauten haben einen allseitigen Grenzabstand von 5 m einzuhalten. Gegenüber angrenzenden Bauzonen gelten deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens jedoch 5 m.

Art. 13 Übriges Gemeindegebiet

Bauten haben einen allseitigen Grenzabstand von 5 m einzuhalten. Gegenüber angrenzenden Bauzonen gelten deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens jedoch 5 m.

4. Bauvorschriften

4.1 Überbauungsvorschriften

Art. 14 Gesamtüberbauung a) Besondere Bauweise

In den Wohnzonen WE und WEA dürfen die Gebäude- und die Firsthöhen auch mittels Überbauungsplan nicht erhöht werden.

Art. 15 Gesamtüberbauung b) Mit Mehrausnutzung ²

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

a) Die Mindestfläche hat in den 2-geschossigen Zonen 2'500 m², in den 3-geschossigen 3'000 m² und in den 4-geschossigen Zonen 4'000 m² zu betragen. In den Ortsbildschutzgebieten I und II hat die Mindestfläche 1'500 m² zu betragen.

b) Das gesamte Areal muss nach einem einheitlichen Projekt überbaut werden, das architektonisch und städtebaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelausbauweise aufweist. Im Einzelnen müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

Gute Eingliederung in die landschaftliche und bauliche Umgebung; inbezug auf Wohnkomfort und Wohnhygiene sorgfältig durchdachte Grundrisse; Trennung des Fussgänger- und Fahrverkehrs; grössere zusammenhängende und gut gestaltete Freiflächen; zweckmässige Anordnung der erforderlichen Autoabstellplätze, mindestens zwei Drittel davon sind unterirdisch anzulegen.

² gemäss II. Nachtrag vom 17.02.2020

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

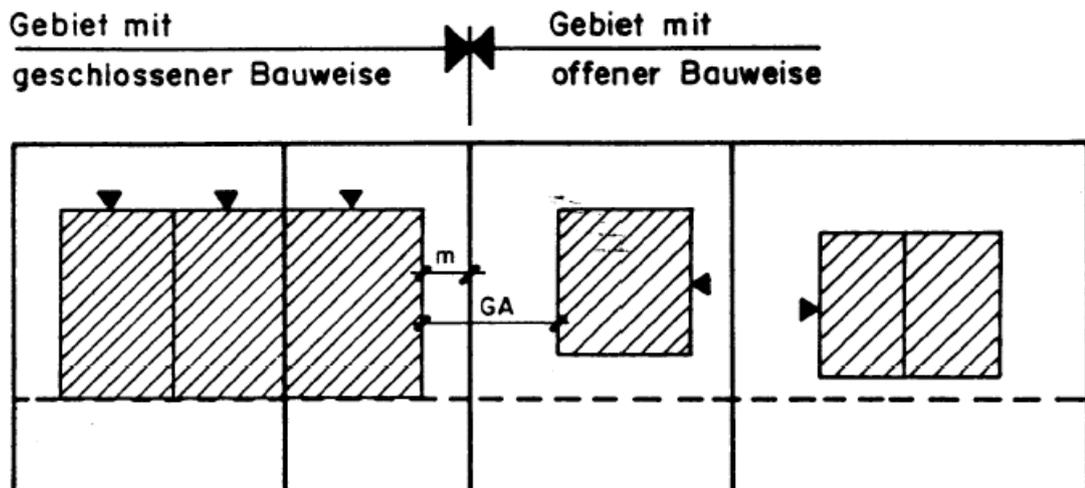
³Die Mehrausnützung beträgt im Maximum 20% der zonengemässen Ausnützung (z.B. 0,5 --> 0,6). Dieser Bonus gilt auch für den Zuschlag gemäss Art. 6 lit. c).

Art. 16 Offene und geschlossene Bauweise

¹Wo weder durch Baureglement noch durch Überbauungs- oder Gestaltungsplan etwas anderes bestimmt wird, gilt offene Bauweise. Bei offener Bauweise werden die Bauten allseitig freistehend erstellt.

²In Gebieten mit offener Bauweise dürfen Bauten zu einer Häuserreihe bis zur reglementsgemässen Maximallänge zusammengebaut werden. Häuserreihen sind nach einem einheitlichen Plan zu erstellen. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen über geschlossene Bauweise.

³Bei geschlossener Bauweise müssen die Bauten seitlich an die Grenze und in der Regel an die Baulinie gestellt werden. Seitlich ist eine Brandmauer zu errichten. Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit offener Bauweise sind die Grenz- und Gebäudeabstände der offenen Bauweise einzuhalten.



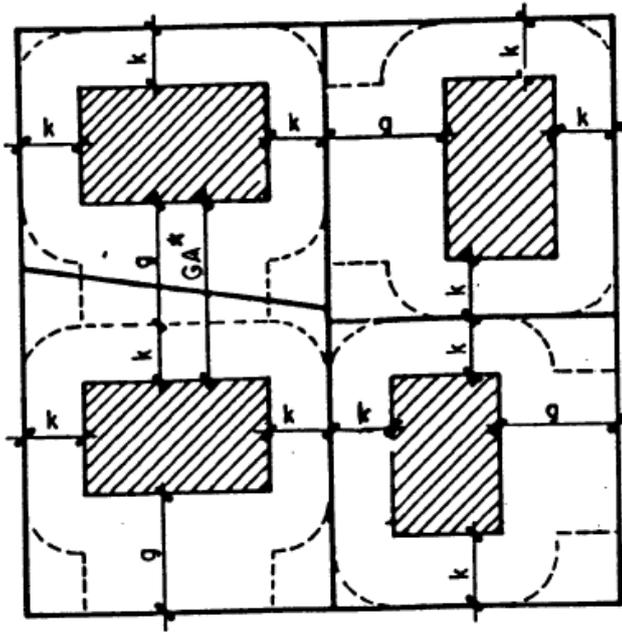
m = massgebender Grenzabstand

GA = Gebäudeabstand

Art. 17 Grosser und kleiner Grenzabstand

¹Der grosse Grenzabstand ist auf die am meisten nach Süden orientierte Hauptfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

²Weist ein Gebäude nach West oder Ost orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der West- oder Ostfassade einzuhalten. Bei annähernd gleichwertigen Süd- und Westfassaden, bzw. Süd- und Ostfassaden kann die Bewilligungsinstanz die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes auf beide Fassaden gestatten.



k = Kleiner Grenzabstand
g = Grosser Grenzabstand

GA= Gebäudeabstand

* = Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Eintrag ins Grundbuch

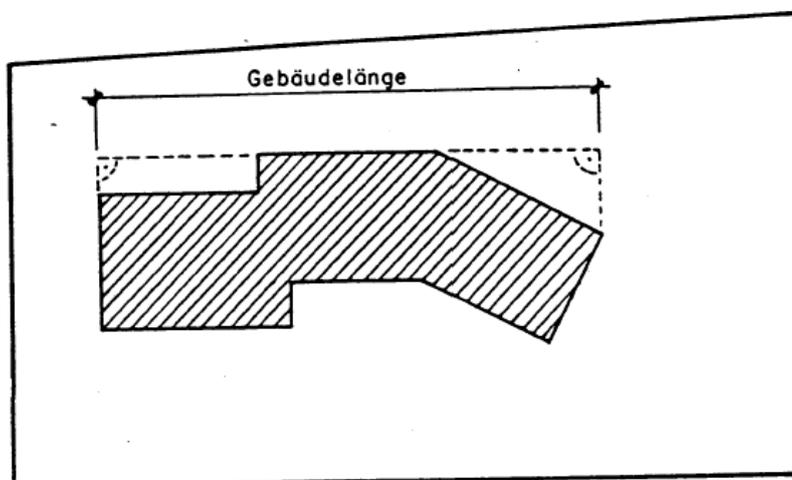


Art. 18 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag

¹Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf die Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils. Nicht angerechnet werden:

- Anbauten gemäss Art. 25 Baureglement, die die Fassade um höchstens 5 m verlängern
- unterirdische Bauten oder Bauteile nach Art. 28 Baureglement
- Vorbauten bis zu einer Ausladung von 2 m.

²Gegenüber Baulinien, dem Strassen-, Wald- und Gewässerabstand ist kein Mehrlängenzuschlag einzuhalten.

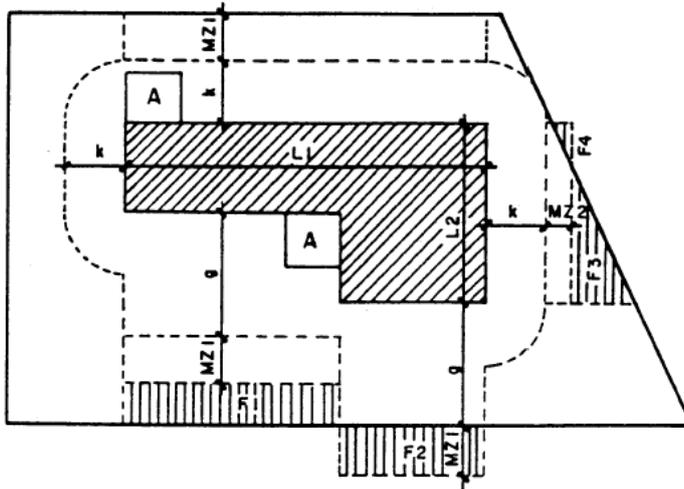


Mehrlängenzuschlag mit Flächenausgleich

g = Grosser Grenzabstand
k = Kleiner Grenzabstand

L = Gebäudelänge
MZ = Mehrlängenzuschlag

A = Anbauten



$$F 1 \geq F 2$$

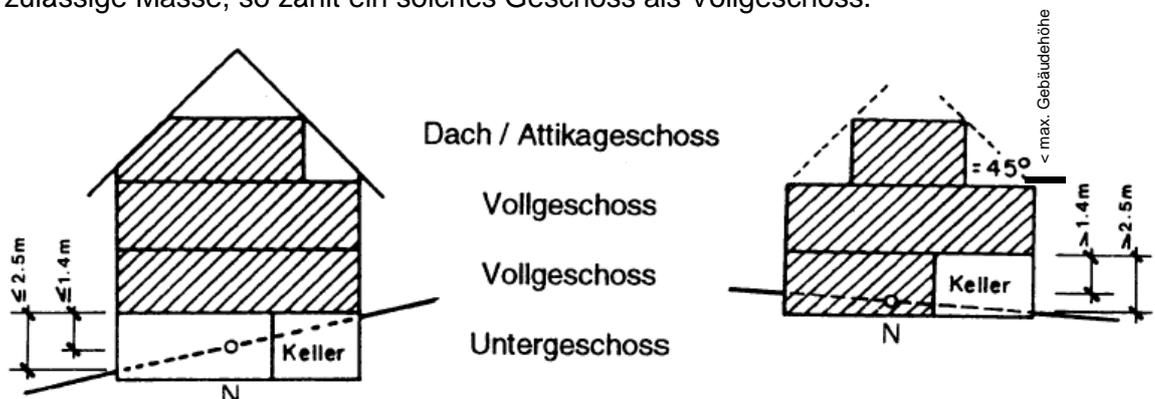
$$F 3 \geq F 4$$

Art. 19 Berechnung der Geschosszahl

¹Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das über dem Terrain und unter dem Dachraum liegt. Nicht zur Geschosszahl angerechnet werden müssen:

- Geschosse, die das gewachsene Terrain, gemessen vom Niveaupunkt bis oberkant Fussboden des Erdgeschosses, nicht mehr als 1,4 m und an keiner Stelle mehr als 2,5 m überragen.
- Geschosse, die im Dachraum liegen oder unter einem Winkel von 45° vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut des Flachdaches als Attikageschoss über dem obersten Vollgeschoss zurückliegen.

²Der Ausbau der Dach- und Untergeschosse mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen richtet sich nach der Tabelle der Regelbauweise (Art. 6). Überschreitet der Ausbau die zulässige Masse, so zählt ein solches Geschoss als Vollgeschoss.



Art. 20 Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern

¹Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten von Kantonsstrassen 5 m und Anlagen 4 m Abstand einzuhalten. Gegenüber Gemeindestrassen erster und zweiter Klasse gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand von 4 m, für Gemeindestrassen dritter Klasse ein solcher von 3 m. Gemessen werden die Abstände von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze. Im übrigen gilt Art. 104 Strassengesetz.

²Die Bewilligungsinstanz kann unter Vorbehalt der Strassengesetzgebung diese Abstände im Interesse der Ortsbaulichen Gestaltung erhöhen oder herabsetzen, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

³ Gegenüber Eindolungen im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.0 m plus 1.75 mal die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerausbauprojekten festgelegt werden. In Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzung von Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind.

Art. 21 Gefahrengbiet Sevelerbach

¹In dem im Zonenplan bezeichneten Gefahrengbiet Sevelerbach ist dem Erfordernis der Sicherheit besondere Beachtung zu schenken. Dies gilt namentlich für die Ausstattung der Keller- und Erdgeschosse.

²Die Bewilligungsinstanz ist befugt, im Bewilligungsverfahren einen entsprechenden fachtechnischen Nachweis zu verlangen und besondere Massnahmen anzuordnen.

Art. 22 Abstellflächen für Motorfahrzeuge

¹Wird ein Bauherr oder der Eigentümer aufgrund von Art. 72 des Baugesetzes verpflichtet, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge (offen oder in Garagen) zu errichten, so gelten nachfolgende Regeln:

- für Mehrfamilienhäuser pro 80 m² *) anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber pro Wohnung ein Abstellplatz. Zusätzlich pro drei Wohnungen ein weiterer Abstellplatz. Bei vier und mehr erforderlichen Abstellplätzen ist mindestens die Hälfte überdeckt zu erstellen.

*) überzählige Flächen sind aufzurunden

- pro Einfamilienhaus oder Reihenwohnhaus 2 Abstellplätze. Werden Einliegerwohnungen erstellt, so sind hierfür zusätzliche Abstellplätze zu errichten. Die Berechnung richtet sich nach den Bestimmungen über Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Als Einliegerwohnung gilt jede integrierte Wohnung mit Kochgelegenheit.

²Für Läden, gewerbliche und industrielle Betriebe, Gaststätten, Hotels etc. gilt die Norm SN 640 290.

³Garagenvorplätze und Hofzufahrten gemäss Art. 23 gelten nicht als Abstellflächen.

⁴Sofern Beiträge gemäss Art. 72ter des Baugesetzes zu leisten sind, betragen sie pro fehlenden Abstellplatz Fr. 5'000.00. Betrag basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaukosten (Stand 1. April 2004 = 107.6, als Basis April 1998 = 100).

⁵Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugeteilten Abstellplatz.

⁶Werden ausgelöste Parkplätze innerhalb von 10 Jahren seit der Leistung der Ersatzabgabe erstellt, wird der geleistete Betrag anteilmässig zurückerstattet. Die Rückerstattung verkleinert sich für jedes volle oder angebrochene Jahr seit der Beitragszahlung um 10% und wird nicht verzinst.

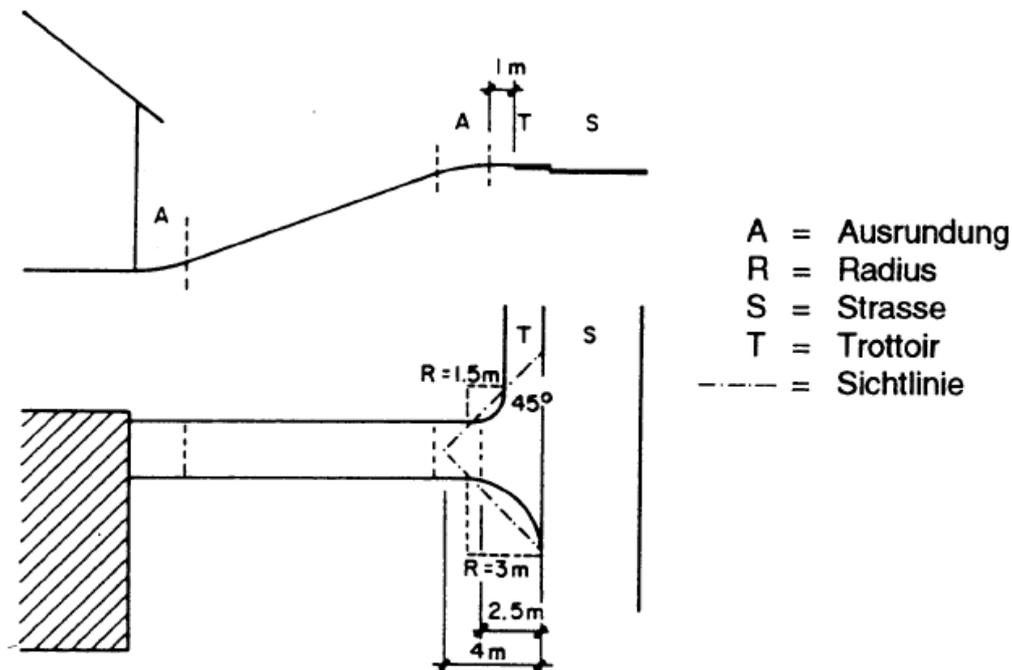
Art. 23 Garagen und Hofzufahrten; Verkehrssicherheit

¹Die Ein- und Abstellplätze sind so anzuordnen und auszubauen, dass sie ohne Gefährdung, insbesondere ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit, benützt werden können. Die Garagenvorplätze sind so anzulegen, dass das Fahrzeug vor oder neben der Garage abgestellt werden kann, ohne das Trottoir oder die Fahrbahn zu beanspruchen. Der Vorplatz hat eine Mindestlänge von 5,5 m aufzuweisen.

²Sämtliche Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird.

Zufahrten zu Sammelgaragen müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2,5 m oder von der Trottoirgrenze wenigstens 1 m horizontal verlaufen. Ungedeckte Zufahrten zu Tiefgaragen dürfen höchstens 15% Gefälle aufweisen. Die freie Sicht auf öffentliche Strassen soll wenigstens von 4 m vor der Fahrbahngrenze aus unter einem Winkel von 45° gewährleistet sein. Zufahrten zu Einzelgaragen sind mit Radien von mindestens 3 m, wo ein Trottoir besteht 1,5 m auszurunden.

³Die Bewilligungsinstanz erteilt die entsprechenden Bewilligungen.



Art. 24 Kinderspielplätze

Als minimale Grösse der gemäss Art. 73 des Baugesetzes zu erstellenden Kinderspielplätze gilt 1/5 der gesamten anrechenbaren Geschossfläche, wovon 1/4 mit einem Hartbelag zu versehen ist.

Art. 25 An- und Nebenbauten

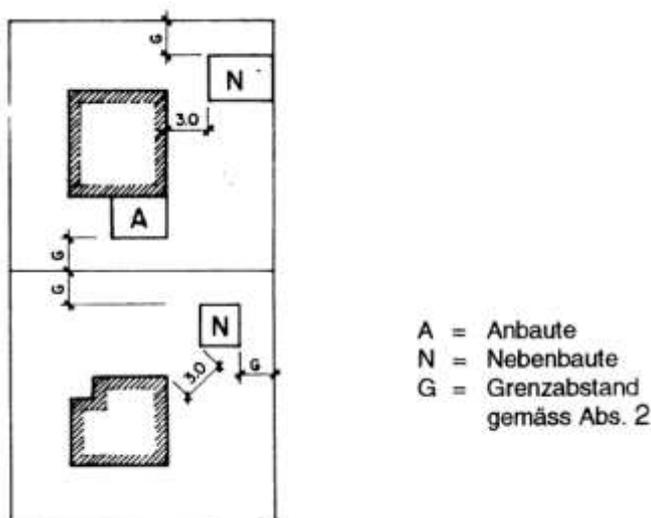
¹Als An- und Nebenbauten gelten Bauten, welche folgende Voraussetzung erfüllen:

- a) Die Grundfläche darf 45 m² nicht übersteigen
- b) Die Gebäudehöhe darf höchstens 3,5 m, die Firsthöhe höchstens 5 m betragen
- c) Es dürfen keine Dachaufbauten erstellt werden
- d) In Nebenbauten dürfen keine Wohnräume erstellt werden.

²An- und Nebenbauten haben einen Grenzabstand von 3 m einzuhalten oder dürfen, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis auf die Grenze gebaut werden. Bei späterem Zusammenbau einer Baute höchstens gleicher Dimension und ähnlicher Erscheinungsform ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich. Gegenüber anderen Bauten haben An- und Nebenbauten einen Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Im Bereich des grossen Grenzabstandes von Hauptbauten sind Nebenbauten nicht zulässig. Die Gebäudeabstände der Feuerschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

³Beim Zusammenbau von An- und Nebenbauten über die Grenze darf die gesamte Gebäudegrundfläche 80 m² nicht überschreiten.

⁴Bei vorgeschriebenen Fahrzeugeinstellräumen für Mehrfamilienhäuser sind Grundflächen bis zu 90 m² zulässig.



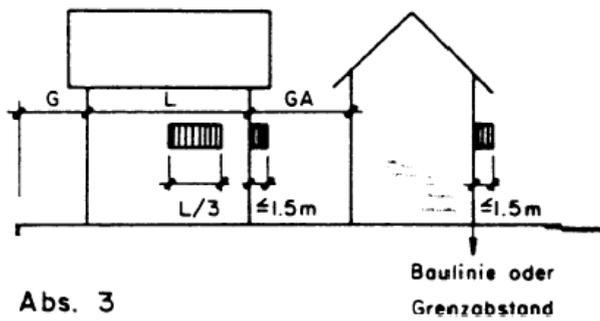
Art. 26 Vorbauten

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

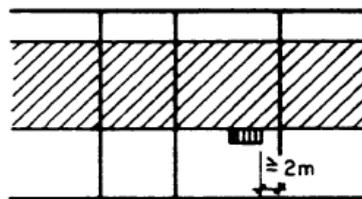
²Vorbauten dürfen höchstens 1.5 m in den Grenz-, Gebäude- bzw. Strassenabstand und Baulinienbereich hineinragen und zwar, so weit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, höchstens auf 1/3 der Fassadenlänge. Vorbauten im Gewässer- und Waldabstandsbereich sind nicht zulässig, ausgenommen Dachvorsprünge.

³Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

Abs. 2



Abs. 3



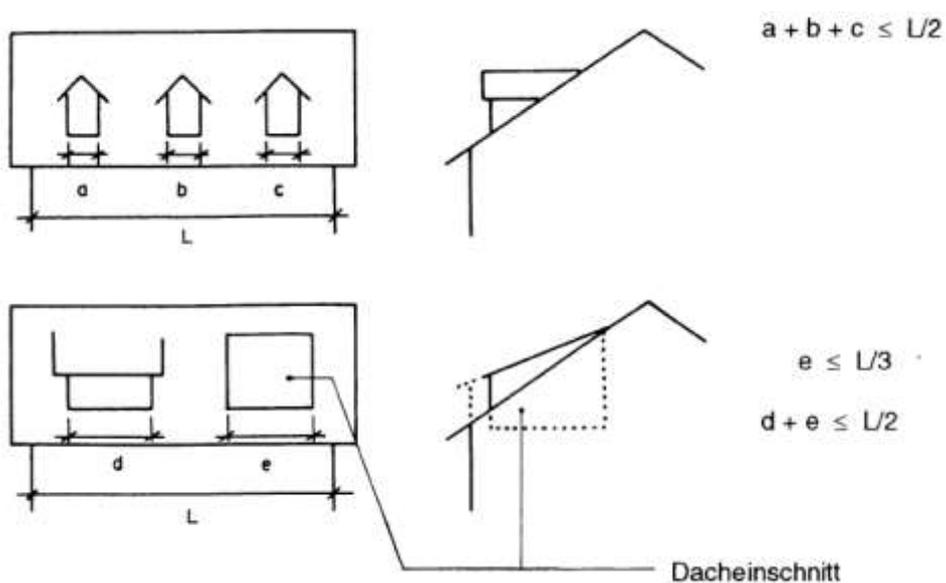
- L = Fassadenlänge
- G = Grenzabstand
- GA = Gebäudeabstand
- S = Strasse
- T = Trottoir
- = Vorbaute

Art. 27 Dachgestaltung

¹Dachaufbauten und –einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen zusammen höchstens 1/2, die Dacheinschnitte höchstens 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und bis in die Fassadenflucht reichen. Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, welche über einen von den Fassaden (mit Einschluss der Brüstungen) unter 45° a.T. ansteigenden Neigungswinkel herausragen.

²Technisch notwendige Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten, zusammen zufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.

³Dachflächenfenster dürfen maximal 5% (1/20) der effektiven Dachfläche betragen.



Art. 28 Unterirdische Bauten

¹Für Bauten unter dem Boden gilt gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Baulinie bzw. der strassengesetzliche Abstand.

²Bauten oder Bauteile gelten als unterirdisch im Sinn von Art. 56 Baugesetz, wenn sie innerhalb des Granzabstandsbereiches (kleiner ordentlicher Grenzabstand) samt Überdeckung das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 80 cm überragen.

Art. 29 Abgrabungen, Auffüllungen

¹Die durch Abgrabungen auf einer Fassadenseite freigelegte Fläche zwischen gewachsenem und gestaltetem Terrain darf nicht grösser sein als die Fläche, die sich aus der zugehörigen Fassadenlänge und einer mittleren Abgrabungshöhe von 1 m ergibt. Für Garagezufahrten oder Kellereingänge ist eine grössere mittlere Abgrabungshöhe bis 2 m zulässig, wenn diese nicht verunstaltend wirkt und die Länge der kürzeren Fassadenseite nicht überschreitet.

²Auffüllungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf weitgehend anzupassen.

4.2 Konstruktion der Bauten

Art. 30 Mindestmasse

¹Die lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser beträgt:

- für Aufenthaltsräume mindestens 2,3 m,
- für Einstell- und Kellerräume mindestens 2,1 m.

²Die Bodenfläche von Wohnräumen muss mindestens 12 m², diejenige von Schlafräumen mindestens 8 m² betragen. Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 8 m² bei Wohnräumen und 5 m² bei Schlafräumen einzuhalten.

³Das Lichtmass der Fensterflächen von bewohnten Räumen hat mindestens 10% der Bodenfläche zu betragen. Bei Lichtschächten mit ausmündenden Fenstern von bewohnten Räumen ist ein Lichteinfallswinkel von oberkant Fensterbank bis oberkant Lichtschacht von 45° a.T. zu gewährleisten.

⁴Für jede Wohnung und für separate Läden und Werkstätten ist ein eigener, leicht zugänglicher Abort zu erstellen. Dieser darf nicht mit Küchen in direkter Verbindung stehen.

⁵Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste muss in Einfamilienhäusern mindestens 0,9 m und in Mehrfamilienhäusern mindestens 1,2 m betragen.

Art. 31 Belichtung und Belüftung

¹Ausschliesslich oder mehrheitlich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig. Massgebend ist die Zahl der Räume und die Orientierung ihrer Fenster.

²Aborte und Badezimmer ohne direkte Belichtung und Belüftung müssen einwandfreie Beleuchtungseinrichtungen und in der Regel mechanische Belüftungseinrichtungen aufweisen. Eine Entlüftung ohne mechanische Hilfe wird nur in Ausnahmefällen und beim Nachweis entsprechender Querschnitte der Lüftungskanäle gestattet.

³Innenliegende Küchen sind mechanisch zu entlüften. Daneben muss eine ausreichende Belüftungsmöglichkeit über einen davor liegenden Wohn- bzw. Essraum gegeben sein.

⁴Treppenhäuser müssen gut beleuchtet und genügend belüftbar sein. Sie dürfen nicht zur Belichtung und Belüftung von Wohn- und Arbeitsräumen dienen.

Art. 32 Abstell- und Kellerräume

Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein Abstellraum von mindestens 3% der anrechenbaren Geschossfläche vorzusehen. In der Nähe des Hauseingangs sind zusätzlich genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und dergleichen zu erstellen. Letztere haben 4% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

Art. 33 Schneeschutzvorrichtungen

Wo von Dächern und Gebäulichkeiten fallender Schnee oder fallendes Eis Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind Schneefangvorrichtungen wie folgt anzubringen:

- bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern von 25° a.T. Neigung an;
- bei Metaldächern von 5° a.T. Neigung an.

Art. 34 Kehrichtentsorgung

Bei Gesamtüberbauungen und Mehrfamilienhäusern sind auf eigenem Grund hinreichende Abstellflächen für Entsorgungsbehälter (Kehricht, Glas, Papier, kompostierbare Abfälle usw.) vorzusehen. Sie dürfen das Strassen- und Ortsbild nicht stören und müssen für den Abfuhrdienst gut zugänglich sein.

5. Bauvorgang und Baukontrolle

Art. 35 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

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

²Bauherr und Unternehmer sind verpflichtet, sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eine Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Energie-, Wasser-, Telefonleitungen usw.) zu informieren.

³Bei jeder Baustelle ist ein Bauabort zu installieren oder nachzuweisen.

⁴Bauabfälle sind nach den TVA-Vorschriften zu entsorgen.

⁵Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärmbekämpfung, vorallem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren anzuwenden. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

Art. 36 Benützung öffentlicher Strassen, Wege und Plätze

¹Die Benützung öffentlicher Strassen, Wege und Plätze für das Aufstellen von Maschinen, Kranen und Gerüsten für den Abbruch von Mauern, für Grabungen, Lagerung von Baumaterialien usw. ist nur mit Zustimmung der Bewilligungsinstanz gestattet. Er bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens.

²Die Bewilligungsinstanz kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Ablagerungen und Bearbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet. Bäume in öffentlichen Anlagen sind durch geeignete Vorkehrungen zu schützen.

³Zum Schutze vor herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen usw.) anzubringen.

⁴Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf Strassen und Trottoirs zu mischen und zu lagern. Öffentliche Einrichtungen wie Wasser- und elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

⁵Aufbrüche 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.

⁶Beschädigte oder verschmutzte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind auf Kosten des Bauherrn wieder instand zu setzen bzw. zu reinigen. Nötige Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) haben ausschliesslich durch die zuständige Verwaltung auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

Art. 37 Bezug der Bauten

¹Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und eine gefahrlose Benützung möglich ist.

²Ergibt die Kontrolle der Bezugsbereitschaft ein ungenügendes Resultat, so ist der Bezug zu verweigern oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben. Widerrechtlich bezogene Bauten können nach vorheriger Androhung auf Anordnung des Gemeinderates auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.

Art. 38 Baukontrolle

¹Den zuständigen Kontrollorganen (siehe Baubewilligung) ist unaufgefordert Anzeige zu machen:

- nach Erstellung des Schnürgerüsts,
- nach Erstellung der Abwasser-, Wasserversorgungs-, Energie- und Fernsehkabelanlagen (vor dem Eindecken),
- nach Verlegung der Armierung der Schutzräume,
- nach Versetzen der Öltanks,
- beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten,
- nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten,
- nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

²Die Baukontrolle durch den Gemeinderat oder die von ihm beauftragten Organe hat in der Regel innert 3 Tagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

6. Verfahrensvorschriften

Art. 39 Bewilligungspflicht

¹Die Bewilligungspflicht wird gestützt auf Art. 78 des Baugesetzes auf sämtliche Aussenreklamen sowie auf Aussenantennenanlagen ausgedehnt.

²Ausgenommen sind Angebotstafeln bis 1,2 m² Fläche und unbeleuchtete Firmenschriften bis 0,5 m² Fläche.

³Bewilligungspflichtig sind ausserdem Parabolspiegel bei einem Durchmesser von über 80 cm sowie alle Parabolspiegel in Ortsbildschutzgebieten.

Art. 40 Form des Baugesuches

¹Für das Baugesuch ist ein bei der Gemeinde erhältlichs Formular zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht hervorgeht;
- b) Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführungsgeometers, 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;
- c) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmungen der Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens sowie des Niveaupunktes;
- e) Nachweis der detaillierten Berechnung der Ausnützung;
- f) Schriftliche Bestätigung, Nachweis oder Eingabe gemäss den geltenden Vorschriften der übergeordneten Verordnungen (wie Energie- Lärmschutz-, Luftreinhalte- und weitere massgebende Verordnungen);
- g) besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (Grundriss mit Höhenkoten oder Längenprofil nach VSA);

- h) besondere Eingabe für Feuerungs- und Tankanlagen;
- i) Luftschutz-Eingabe nach gesetzlichen Vorschriften;
- k) Plan der Umgebungsgestaltung mit Kinderspielplätzen, Autoabstellplätzen und Zufahrten, Stützmauern, Einfriedungen usw. unter Angabe der Höhenkoten und mindestens 2 Höhenfixpunkten;
- l) Baukostenangabe.

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. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.

³Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.

⁴Auf Verlangen der Bewilligungsinstanz sind weitere Unterlagen, wie z.B. Detail- und Höhenkurvenpläne, ergänzende Baubeschriebe, statistische Berechnungen, Nachweis über genügende Schallisolation, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben Modelle usw. einzureichen. Die Bewilligungsinstanz ist auch befugt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauvorhaben Gutachten einzuholen.

⁵Die Unterlagen des Baugesuches sind auf dauerhaftem Papier, auf das Normalformat A4 (210/297 mm) gefalzt, 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.

⁶Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Bewilligungsinstanz die einzureichenden Baugesuchsunterlagen beschränken.

7. Schlussbestimmungen

Art. 41 Gebühren und Auslagen

¹Für die Behandlung des Baugesuches und für baupolizeiliche Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigen der nötigen Schriftstücke usw. und für den gesteigerten Gemeingebrauch von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührentarifes zu tragen.

²Die Kosten für allfällige Gutachten sind durch die Grundeigentümer ganz oder teilweise zu tragen.

³Kantonale Bewilligungsgebühren gehen zulasten der Bauherrschaft.

Art. 42 Inkrafttreten

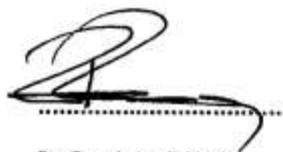
¹Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

²Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglementes noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen diesem Baureglement.

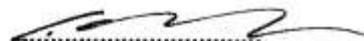
³Mit Inkrafttreten dieses Baureglementes wird das Baureglement vom 15. Mai 1995 aufgehoben.

BAUREGLEMENT

Vom Gemeinderat erlassen am: 27. Juni 2005



Der Gemeindepräsident:
Roman Zogg



Die Gemeinderatschreiberin:
Claire Angehrn

Öffentlich aufgelegt vom: 2. August 2005 bis: 1. September 2005

dem fakultativen Referendum
unterstellt vom: 14. September 2005 bis: 13. Oktober 2005

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 10. Nov. 2005

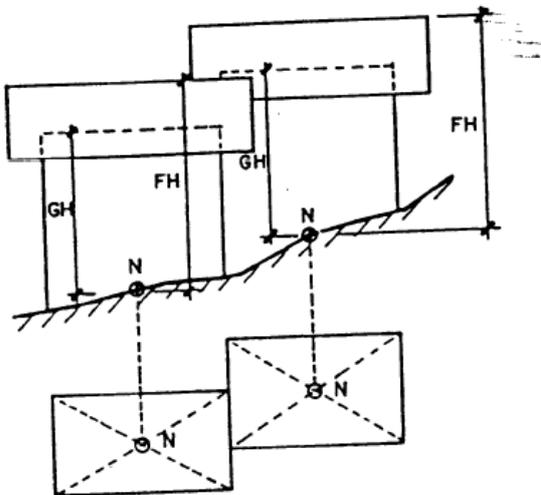
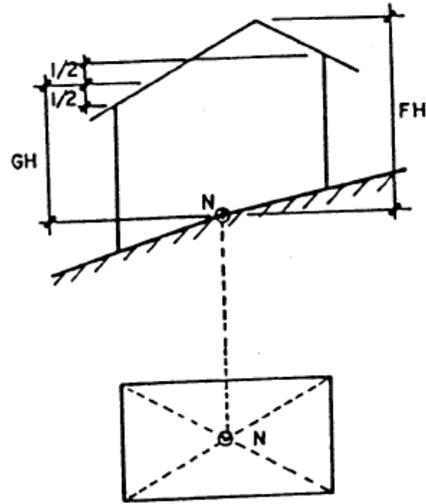
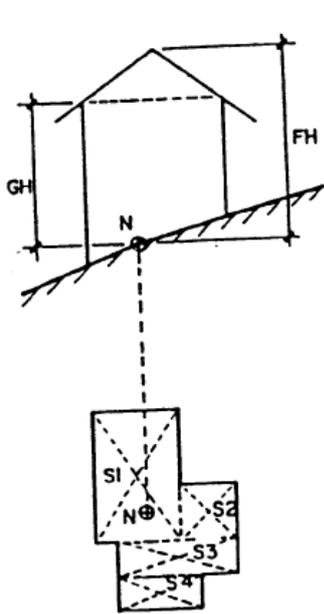


MiErmächtigung
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:



Gebäude- und Firsthöhe

Baugesetz Art. 60



- GH = Gebäudehöhe
- FH = Firsthöhe
- N = Niveaupunkt
- S = Schwerpunkt
- //// = gewachsenes Terrain

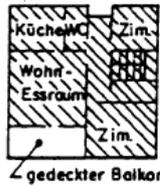
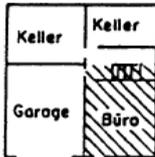
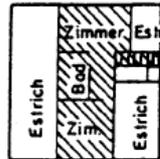
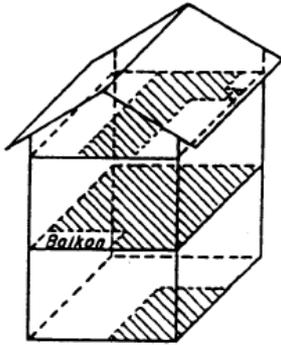
Als Niveaupunkt bezeichnet das Baugesetz den Schwerpunkt des Hauptgebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Terrain. Jeder An- und Nebenbau besitzt einen eigenen Niveaupunkt.

Bei einem rechteckigen Gebäudegrundriss liegt der Schwerpunkt im Schnittpunkt der Diagonalen. Bei zusammengesetzten Grundstückflächen muss die Fläche der Baute in Rechtecke eingeteilt werden und von den verschiedenen Schwerpunkten der Teilstrecke der Gesamtschwerpunkt ermittelt werden. Wo das Lot des Schwerpunktes das Terrain schneidet, liegt der Niveaupunkt. Dieser Punkt soll im Gelände abgesteckt und nach dessen Höhe in Metern über Meer gemessen werden. Der Niveaupunkt ist Ausgangspunkt für die Gebäudehöhe.

Ausnutzungsziffer (AZ)

Baugesetz Art. 61

Anrechenbare Geschossfläche

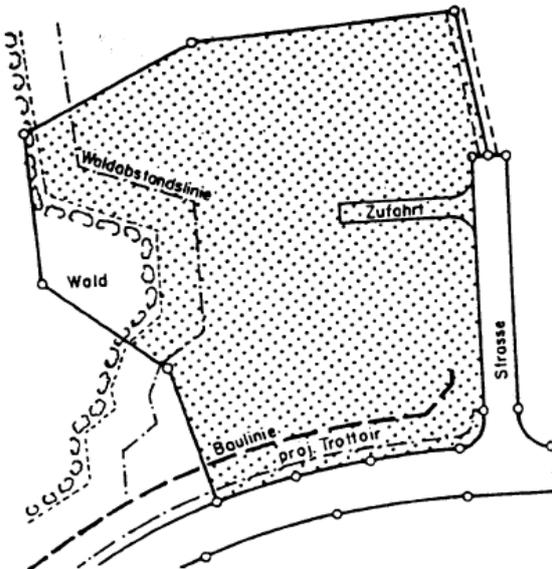


Die schraffierte Fläche gilt als anrechenbare Geschossfläche.

Beispiel:

Kellergeschoss:	25 m ²
Erdgeschoss:	90 m ²
Dachgeschoss:	45 m ²
Total	160 m²

Anrechenbare Parzellenfläche



Die punktierte Fläche ist die anrechenbare Parzellenfläche.

Die anrechenbare Parzellenfläche beträgt im folgenden Beispiel 400 m²

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Parzellenfläche}} = \frac{160 \text{ m}^2}{400 \text{ m}^2} = 0,4$$

ANHANG

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

Eidgenössische Erlasse:

- Schweizerische Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie-, Gewerbe und Handel
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz über die Raumplanung mit Verordnung
- Bundesgesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung
- Bundesgesetz über den Wald
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz
- Bundesgesetz über den Strassenverkehr
- Bundesgesetz über den Umweltschutz mit Verordnungen
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung mit allgemeiner Gewässerschutzverordnung

Kantonale Erlasse:

- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz)
- Strassengesetz
- Strassenverordnung
- Gesetz über die Gewässernutzung (Wasserbaugesetz)
- Verordnung über den Materialbezug aus öffentlichen Gewässern
- Enteignungsgesetz
- Forstgesetz mit Vollzugsverordnung
- Naturschutzverordnung
- Gemeindegesetz
- Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege
- Einführungsgesetz zum eidgenössischen Gewässerschutzgesetz
- Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz
- Gesetz über den Feuerschutz mit Vollzugsverordnung
- Gastwirtschaftsgesetz
- Einführungsgesetz zum eidgenössischen Arbeitsgesetz mit Vollzugsverordnung zur Gesetzgebung über Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel
- Regierungsratsbeschluss über die Umweltverträglichkeitsprüfung
- Regierungsratsbeschluss zum Grossratsbeschluss über Luftreinemassnahmen
- Grossratsbeschluss über den Lärmschutz
- Energiegesetz
- Energieverordnung

Kommunale Erlasse:

- Kanalisationsreglement
- Ablagerungsordnung
- Reglement über die Abgabe elektrischer Energie (WEW)
- Schutzverordnung Landschafts- und Naturschutz

Sachregister	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel	Schutzver- ordnung Artikel
A			
Abbruch, -bewilligung		79, 129	4, 5
Abbruchverbot		99, 130	5
Abbruchverfügung		129	
Abfallplätze	34	78	
Abgrabungen	29		
Ablagerungsplätze		96	
Aborte	30, 31		
Abstände	6, 12, 13, 17, 20, 25	56-59, 67, 69	
Abstellflächen für Fahrzeuge	22, 23	42, 72, 78	
Abstellflächen für Kehrichtbehälter	34		
Abstellräume	32		
Abtretungspflicht		28, 90	
Abwasser		38, 42, 49	
Änderung der Planungsmittel		32, 33	
Anbauten	18, 25	78	
Angebotstafeln	39	78, 94	
Anmerkung im Grundbuch		62, 63, 114, 116, 121, 122	
Anpassung (der Zonenordnung)		141	
Anspruch auf Änderung der Planungsmittel		33	
Antennen	27, 39	78, 97	
Anzeige- und Auflageverfahren		29 ^{bis} , 82	
Archäologische Schutzgebiete			1, 3
Architektonische Gestaltung	27	54	
Arealüberbauung (Gesamtüberbauung)	14, 15		
Attikageschoss	19, 27		
Aufbauten	27		
Auffüllungen	29	78, 93, 95, 109	
Aufgabe	2	4	
Aufhebung von Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen		32, 33	
Auflage der Planungsmittel		29	
Auflageverfahren		80-82, 87	
Ausfahrten	23	71, 78	
Auslagen	41		
Ausnahmebewilligung		77	12
Ausnützungsziffer	6	61-63, 67	
Aussenwände		56, 57, 60, 78	
Aussichtsschutz		98	
Autoabstellplatz	22, 23	42, 72, 78	
Autofriedhöfe		78, 96	

Sachregister	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel	Schutzver- ordnung Artikel
B			
Bäche	21	98	
Bauabfälle	35		
Bauabstände	6, 12, 13, 17, 20, 25	56-59, 67	
Bauanzeige		82	
Bauarbeiten an öff. Wegen, Strassen und Plätzen	35, 36		
Baubeginn		89	
Baubescheid		84, 86	
Baubeschrieb	40	80-82, 87	
Baubewilligung	39	78, 87, 87 ^{bis} , 88	11
Baubewilligung, Geltungsdauer		88	
Baueinstellung		130	
Bauermittlungsgesuch		91, 92	
Bauflucht		24, 56	
Baufreiheit		123	
Baugerüste		52	
Baugespann		81	
Baugesuch	40	80-82, 87	
Bauhöhe	6	60, 66, 67	
Bauinstallationen	35, 36		
Baukontrolle	38	130	
Baulandumlegung		109-117	
Baulinien	18, 26, 28	23, 24, 56	
Baumaterial		54	
Baumgruppen, Bäume		98	10
Baureglement		6, 7, 8, 9, 46	
- Verfahren		29-33	
- Wirkung		34	
Baureife		49	
Bauschutt		93, 95	
Bausperre		105-108	
Bauten ausserhalb der Bauzone		77 ^{ter}	
Bauten unter Terrain	28	56, 78	
Bauten, geschützt		98	
Bauten innerhalb der Bauzone		77 ^{bis}	
Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse	10	10, 18, 90	
Bauvisiere		81	
Bauvoraussetzung		49	
Bauweise	6	9, 22	4
Bauzonen	6, 7, 8, 10	10-16, 18, 18 ^{bis}	
Beanstandungen		130, 131	
Behinderte, Rücksicht auf		55	
Beiträge			14
Bekanntgabe des Baugesuchs		82	16
Belichtung und Belüftung	30, 31	53	
Benützung von öffentlichem Grund	35, 36		
Bepflanzung		99	

Sachregister	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel	Schutzver- ordnung Artikel
Beschädigung von Strassen, Wegen, Plätzen	35, 36		
Besonnung		53	
Bestandesgarantie		77 ^{bis} , 77 ^{ter}	
Betriebe (Immissionen)		11-16, 70	
Bewilligungspflicht		78	11
Bewirtschaftung			6, 7, 8, 10
Bezug der Bauten	37, 38		
Bodenfläche von Räumen	30, 31	53	
Bonus	6, 15	27, 55	
Brandmauern	16	57	
Bruttogeschossfläche		61-63, 67	
Bussen		132	15
C			
Campieren			7
Campingplatz		78	7
Containerplätze	34	38, 42, 49	
D			
Dacheinschnitt, -aufbaute	27		
Dachgestaltung	27		
Dauer der Bewilligung		88	
Dachgeschossausbau	6, 19		
Dauerschatten		69	
Denkmäler (Erhaltung)		98-103	
Dorfkern		10, 15	
Dorfzone	6, 8		
Düngung			8
Duldung öffentlicher Einrichtungen		76	
E			
Eigentumsbeschränkung		124	
Einbau neuer Räume		78	
Einfahrten	23	71, 78	
Einfriedungen		24, 78	
Einkaufszentren		69 ^{bis}	
Einsprache, öffentlich-rechtliche		29 ^{bis} , 83-85	
Einsprache, privat-rechtliche		29 ^{bis} , 86	
Einstellplätze für Fahrzeuge	22, 23	72, 78	
Einstellräume	22, 23	72, 78	
Einstellung von Bauarbeiten		130	
Elementarereignisse		5, 52, 129	
Emissionen		70	
Empfindlichkeitsstufen	6		
Energieanlagen		51 ^{bis} , 51 ^{ter}	
Energieeinsparung		51 ^{bis} , 51 ^{ter}	
Energieversorgung	38	38, 42, 49	
Enteignung, Abtretungspflicht		28, 90	

Sachregister	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel	Schutzver- ordnung Artikel
Entschädigung		24, 115, 121, 125-127	
Entscheid		84	
Entwässerungsanlagen		49	7
Erhaltung schutzwürdiger Bauten		98-103	
Erholungsanlagen	11	5, 16-18	
Erholungsgebiete	11	5, 16-18, 38, 42	
Erhöhung der Ausnützungsziffer	6, 15	27, 55	
Erlass von Planungsmitteln	5	5, 29f, 101	
Erker	26	78	
Erneuerung von Bauten		77 ^{bis} , 77 ^{ter}	
Ersatzvornahme		131	
Erschliessung		22, 23, 49-51	
Erschliessungsbeiträge		51	
Erschliessungsetappenplan		50	
Erschütterungen		70	
Erweiterung von Bauten		77 ^{bis} , 77 ^{ter}	
Expropriationsrecht		28, 90	
F			
Farbgebung		54	
Fassaden		56, 57, 60	
Fassadenänderungen	40	78	
Feldgehölz		98	10
Fenster, -flächen	30, 31	53	
Fertigstellung	37, 38		
Feuchtgebiete			8
Feuerstätten		57, 77	
Feuerschutzgesetzgebung		57	
Firmenschilder	39	94, 78	
Firshöhe	6, 14	67	
Flüsse	21	98	
Förderung der Erschliessung		50	
Förderung der Orts- und Regionalplanung		41	
Form des Baugesuches	40	80-82, 87	
Formate der Baupläne	40		
Forstwirtschaftliche Bauten		20, 21, 58, 78	
Freibäder		17, 18, 53	
Freizeitanlagen		18, 18 ^{bis} , 69 ^{bis}	
Fremdenverkehrsgebiete		38, 42	
Friedhof		18, 53	
G			
Garagen	22, 23	72, 78	
Garagenzufahrt, -ausfahrt	23	71, 78	
Gartenbauliche Nutzung		20, 21	
Gebäudeabstände	6, 25	57, 67, 69	
Gebäudehöhe	6, 14, 25	60, 66, 67	
Gebäudelänge	6, 18	67	

Sachregister	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel	Schutzver- ordnung Artikel
Gebäudetiefe		67	
Gebäudeunterhalt		52, 129	
Gebühren	41		
Gefahrenzone, -gebiet	21	5	
Gehölze		98	10
Geltungsbereich	1	1	
Geltungsdauer der Baubewilligung		88	
Gemeindegebiet, übriges	13	10, 21	
Gemeinschaftsantenne	27, 39	78, 97	
Genehmigung		31, 39, 43	
Geruch, übler		70	
Gesamtpläne, kantonale		42-44	
Gesamtüberbauung	14, 15	28	
Geschlossene Bauweise	16		
Geschossflächen		61	
Geschosszahl	6, 19	68, 69	
Geschützte Bauten		98	5
Gesuch	40	80-82, 87	
Gesundheitspolizeiliche Vorschriften	35, 37	53, 129	
Gestaltung der Bauten		52-55	4, 5
Gestaltungsplan		6, 28	
- Verfahren		29-31	
- Wirkung	4	34	
Gewässerschutzzone		5, 6	
Gewerbe-Industrie-Zone	6	10, 13	
Giftstoffe			7
Grabarbeiten			3, 6, 7
Granzabstände	6, 12, 13, 17, 25	56, 67	
Grenzbauten	16, 25	56, 136	
Grenzbereinigung, Grenzregulierung		118-122	
Gruben		95	
Grundbuchanmerkung		62, 63	
Grundmasse	6	61, 67	
Grünzonen	9	17	7, 8
Gruppenüberbauung	14, 15	28	
H			
Haft, -pflicht		129-132	
Heimatschutz (Orts- und Landschaftsbild)		5, 15, 54, 93-103	4, 5
Hecken		98	10
Heizungen, Heizanlagen		51 ^{bis} , 51 ^{ter}	
Hochhäuser		69	
Hofzufahrt	22, 23	72, 78	
Höhe der Räume	30		
Höhenangaben		23, 25	
Höhere Häuser		68	
Hygiene	30, 31	53, 77	

Sachregister	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel	Schutzver- ordnung Artikel
I			
Immissionen	6	14, 70	
Inanspruchnahme der Ausnützung anderer Grundstücke		63	
Inanspruchnahme von öffentlichen Grund- eigentum	36		
Industriezone		14, 68	
Inkrafttreten, -setzung	42		
Innere Veränderungen		78	
Instandstellung baufälliger Anlagen		100, 129	
Instandstellung von Bauten		52, 100, 129	
Intensiverholungszone		18 ^{bis}	
Interne Erschliessung		22, 23, 49-51	
Isolation	40	53 ^{bis}	
J			
Jagdhütten		20, 21, 78	
K			
Kamine	27, 38		
Kanalisation	40	50, 76	
Kantonale Planung		41-45	
Kellerräume	32	61	
Kehrichtbeseitigung	34	38, 42, 49	
Kernzone	6	10, 15, 99	4
Kiesgrube		95	
Kinderspielflächen, -plätze	24	51, 73-75	
Kirchen		18	
Kleinbauten	18, 25	78	
Klimaanlagen		51 ^{bis} , 51 ^{ter}	
Konstruktion, Sicherheit	40	52, 129	
Kontrollen	38	130	
Kosten	41		
Kulturobjekte		5, 98	
Kurzonen	8a	10, 16	
L			
Lagerplätze		78, 96	
Landfläche		61, 64	
Landschaftsbild, -schutz		93-97, 98-103	1ff
Landumlegung		109-117	
Landwirtschaftszone, -gebiet	12	10, 20, 38, 42	
Lärm		53, 70	
Lärmbekämpfung		70	
Lärmschutz	6	70	
Lastenbereinigung		114	
Laubengänge		61	
Lehmgruben		95	
Lichtquellen (grelle)		78	
Lichtreklamen	39	78, 94	

Sachregister	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel	Schutzver- ordnung Artikel
Lichtschächte	30, 31	53	
Lifanlage, -schächte		61	
Löschwasser		49	
Luftschutzeingabe	40		
Lüftungsanlagen	30, 31	53-53 ^{ter}	
M			
Magerwiesen			8
Mässig störende Betriebe		12, 13, 15	
Mauern		78	
Mehrausnützung	6, 15	27, 55	
Mehrhöhenzuschlag		66	
Mehrlängenzuschlag	6, 18	65	
Meldepflicht	38	130	
Mindestmasse, Raumgrössen, Belichtung, Breite von Treppenhäusern, etc.	30, 31	53	
Missstände, Behebung	38	129-132	
Modell	40		
Motorfahrzeugabstellflächen	22, 23	72, 78	
Motorfahrzeuge, ausgediente		96	7
N			
Naturschutzobjekte, -gebiete		93-103	1ff
Nebenbaute	18, 25	57	
Neuverteilung		109-117	
Nichtstörende Betriebe		11	
Niveaulinie		25	
Niveaupunkte	40	25	
Nutzungsänderung		78	
O			
Öffentliche Bauten und Anlagen	10	10, 18, 90	
Öffentliche Einrichtungen		76	
Öffentliche Gewässer		59	
Offene Bauweise	16		
Ortsbild, -bildschutz		15, 77, 93-95, 98-103	4
Ortsgestaltung		15, 77, 93-95	
Ortsplanung	3, 4	2, 4-6, 41, 46	
Ortskern	8	15	
P			
Parkhaus		69, 69 ^{bis} , 72 ^{ter}	
Parkplätze	22, 23	72, 78	
Parzellierung		109-117	
Pflanzenschutz			7
Pflichten:			
- Baugesuch	40	80	
- Meldepflicht	38		
Pläne, Format, Massstab	40		

Sachregister	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel	Schutzver- ordnung Artikel
Plangenehmigungsverfahren		29-33, 39, 43	
Planung:			
- Orts-		4-34, 41, 46	
- Regional-		35-41, 47	
- Kantonal-		41-45	
Planungskosten	41	46-48	
Planungsmittel	4	6	
Provisorische Baute		78	
Publikation (Auflageverfahren)		29, 82	16
Q			
Quartierplan: vgl. Gestaltungsplan oder Überbauungsplan	4 4, 14, 15	6, 28-34 6, 22-27, 29-34	
R			
Rauch		70	
Raumgrösse, -höhe	30		
Rechtsschutz, -mittel		30, 30 ^{bis} , 83-86, 89, 90, 108, 110, 116	19
Referendum		30	
Regelbauweise	6	9, 77 ^{bis}	
Regionalplanung		35-41, 47	
Reklameanlagen	39	78, 94	
Rekurs		30 ^{bis} , 84, 86	
Revers		62, 63	
Revision der Planungsmittel	5	32, 33	
Richtplan	5	5, 38, 42	
Richtungspunkte		26	
Ried			7, 8
Russ		70	
S			
Schadenersatzansprüche		85	
Schallschutz	6	53	
Schattenwurf, -diagramm		69	
Schneeschutzvorrichtungen	33		
Schnurgerüst	38		
Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	35		
Schutzverordnungen	4	99	
- Verfahren		29-33	
- Wirkung		34	
Schutzwürdige Objekte		98	4
Schutzzonen		99	
Schutzgebiete			1ff
Seen		98	
Sevelerbach	21		
Sicherheit, baupolizeiliche		52, 129	
Sicherheit im Verkehr	23	38, 42, 71	6, 7
Sistierung von Bauvorhaben		105-108	
Skiabfahrtszone, -übungsgelände	11	19	

Sachregister	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel	Schutzver- ordnung Artikel
Spielflächen	24	51, 73-75	
Sportanlagen	10	17, 18	
Staatsbeiträge an Ortsplanung		46, 48	
Staatsbeiträge an Regionalplanungen		47, 48	
Staatsbeiträge für Natur- und Heimatschutz		103	
Staub		70	
Steinbrüche		95, 95 ^{bis}	
Strafbestimmungen, Wiederholungen		132	
Strassen- bzw. Trottoirabstand	20	23, 24, 56	
Strassenbeleuchtung		76	
Strassenschilder		76	
Strassennetz	23	38, 42, 71	6, 7
Stützmauern		78	
T			
Tankanlagen		78	
Teilung eines überbauten Grundstücks		62	
Terraingestaltung, -veränderung	29	78, 79, 93ff	6
Tierhaltung		20	
Tierschutz			7
Treppen, -häuser	30	61	
Treppenhausbelüftung	31	53	
Trinkwasser		49	
Trockenwiesen			8
Trottoir- bzw. Strassenabstand	20	23, 24, 56	
U			
Übelstände		53, 129ff	
Überarbeitung der Planungsmittel	5	32, 33	
Überbauungsplan	4, 14, 15	6, 22-27, 29-34	
Überbauungsziffer		64	
Übergangsbestimmungen, -regelung		140-142	
Überprüfung der Planungsmittel	5	32, 33	
Übriges Gemeindegebiet	13	10, 21	
Ufer		98	
Ufergehölz		98	10
Umbauten		78	
Umgebungsgestaltung, -plan		70-75 ^{bis}	
Umschwung		70-75 ^{bis}	
Unterhalt baulicher Anlagen		52, 100, 129	
Unterirdische Bauten	28	56	
Untergeschoss	6, 19		
V			
Verantwortlichkeit		80, 84	
Verfahren		29-31, 39, 43, 78-88, 100ff, 121	
Verkehr, Verkehrsanlagen	23	38, 42, 71	6, 7
Verkehrssicherheit	23	38, 42, 71	6, 7
Veröffentlichung der Baugesuche		80-82, 87	

Sachregister	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel	Schutzver- ordnung Artikel
Verschmutzung von Strassen, Wegen, Plätzen	35, 36		
Verunstaltungsverbot		93	
Verwaltungszwang		129-131	
Visiere		81	
Vollgeschoss	6, 19	66, 69	
Vollzug des Baureglementes	3		
Vorabklärung von Baugesuchen		91, 92	
Vorbauten	26	78	
Vorgärten	22, 23	72, 78	
Vorplatz	22, 23	72, 78	
Vorbescheid		91, 92	
W			
Wald		20, 21	1, 6
Waldabstand	20	58	
Wärmedämmung	40	53 ^{bis}	
Wasserversorgung		51 ^{bis} , 51 ^{ter}	
Werkleitungen	40	50, 76	
Widerhandlungen		70, 129-132	15
Widerrechtliche Bauten		130	
Wiederaufbau		77 ^{ter} , 78, 129ff	
Wirkung der Planungsmittel	4	34, 40, 44	
Wohnflächen		61	
Wohn-Gewerbe-Zone	6	10, 12	
Wohnwagen		78	
Wohnzone	6, 7	10, 11	
Z			
Zelte, Zeltplatz		78	7
Zimmerhöhe	30		
Zielsetzung Baureglement	2		
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10	10, 18, 90	
Zonenarten	6-13	10-21	
Zonenplan	4	6, 7, 9, 10	
Zonenplanänderung		32, 33	
Zonenfremde Bauten		77 ^{bis} , 77 ^{ter} , 78	
Zusammenbau von Gebäuden (Grenzbau)	16, 25	56	
Zuständigkeit	3	2, 3	13
Zuwiderhandlungen		70, 129-132	15
Zweck Baureglement	2		
Zweckänderung		72, 77, 78	