

# Baureglement der Gemeinde Tuggen

## **Reglementsgenehmigung**

- Beratung an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 27. September 1995
- Annahme an der Urne vom 22. Oktober 1995
- Beschluss des Regierungsrates Nr. 1997 vom 3. Dezember 1996

## **Revision Art. 8 Erschliessung**

- Annahme an der Urne vom 21. Mai 2000
- Beschluss des Regierungsrates Nr. 998 vom 27. Juni 2000

## NOTIZEN

# INHALTSVERZEICHNIS

<b><u>I.</u></b>	<b><u>ZWECK UND GELTUNGSBEREICH</u></b>	<b>Seite</b>
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Geltungsbereich	5
Art. 3	Vorbehalt des übrigen Rechts	5
<b><u>II.</u></b>	<b><u>PLANUNGSMITTEL</u></b>	
Art. 4	Planungspflicht	5
Art. 5	Baureglement	5
Art. 6	Richtpläne	5
Art. 7	Nutzungspläne	6
<b><u>III.</u></b>	<b><u>ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN</u></b>	
Art. 8	<b>A. Erschliessung</b>	6
	<b>B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>	
Art. 9	Grundsatz	6
Art. 10	Erhöhte Anforderungen	6
Art. 11	Dachformen, -aufbauten, -einschnitte	7
Art. 12	Hausantennen	7
	<b>C. Umgebung, Spielplätze und Abstellflächen</b>	
Art. 13	Umgebungsgestaltung	7
Art. 14	Erholungsflächen, Kinderspielplätze	7
Art. 15	Abstellflächen	7
	<b>D. Emissionen und Immissionen</b>	
Art. 16	Lärm	7
Art. 17	Luft	8
	<b>E. Verkehrssicherheit</b>	
Art. 18	Strassennetz	8
Art. 19	Ein- / Ausfahrten; Garagenvorplätze	8
Art. 20	Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder	8
Art. 21	Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger	9
Art. 22	Benennung der Strassen	9
Art. 23	Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden	9
	<b>F. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten</b>	
Art. 24	Offene und geschlossene Bauweise	9
Art. 25	Verdichtete Bauweise	9
Art. 26	Überbauungs- und Freiflächenziffer	9
Art. 27	Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken	10
Art. 28	Geschosszahl	10
Art. 29	Abstände	11
	A) Grenzabstand	D) Gewässerabstand
	B) Gebäudeabstand	E) Waldabstand
	C) Strassenabstand	F) Andere Abstandsvorschriften
Art. 30	Gebäudehöhe / Firsthöhe	11
Art. 31	Gebäudelänge	11

		<b>Seite</b>
	<b>G. Ausnahmen und bestehende Bauten</b>	
Art. 32	Ausnahmen innerhalb der Bauzonen	12
<b>IV.</b>	<b><u>ZONENVORSCHRIFTEN</u></b>	
Art. 33	Zoneneinteilung	12
Art. 34	Kernzone	12
Art. 35	Wohnzonen	13
Art. 36	Wohngewerbebezonen	13
Art. 37	Gewerbebezonen	13
Art. 38	Industriezone	13
Art. 38a	Sonderindustriezone Girendorf	13
Art. 39	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	14
Art. 40	Intensiverholungszone S	14
Art. 41	Sonderzone für Abbau und Deponie	14
Art. 42	Freihaltezone	14
Art. 43	Naturschutzzone	14
Art. 44	Reservegebiet	15
Art. 45	Tabelle der Grundmasse	16
<b>V.</b>	<b><u>GESTALTUNGSPLAN</u></b>	
Art. 46	Voraussetzungen	17
Art. 47	Abweichungen gegenüber der Grundordnung	17
<b>VI.</b>	<b><u>BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN</u></b>	
Art. 48	Bewilligungs- und Meldeverfahren	17
Art. 49	Baukontrolle	18
Art. 50	Gebühren	18
<b>VII.</b>	<b><u>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</u></b>	
Art. 51	Aufhebung früheren Rechts	18
Art. 52	Inkrafttreten	18
<b>ANHANG I</b>	Erläuterungsskizzen	19 - 23
<b>ANHANG II</b>	Sachwortregister	24 - 29
<b>ANHANG III</b>	Hinweise auf weitere Vorschriften	30

Die Gemeindeversammlung von Tuggen, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz, beschliesst:

## **I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH**

### **Art. 1 Zweck**

Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

- a) eine häusliche Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswerter Gebiete,
- b) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde,
- c) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes,
- d) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen.

### **Art. 2 Geltungsbereich**

Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Tuggen.

### **Art. 3 Vorbehalt des übrigen Rechts**

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.

## **II. PLANUNGSMITTEL**

### **Art. 4 Planungspflicht**

Die Gemeinde erfüllt ihre Planungspflicht durch den Erlass von Zonen- und Erschliessungsplänen samt den zugehörigen Vorschriften. Sie kann auch Richtpläne, Gestaltungspläne und Planungszonen erlassen.

### **Art. 5 Baureglement**

Das Baureglement enthält die das Planungs- und Baugesetz ergänzenden kommunalen Bestimmungen.

### **Art. 6 Richtpläne**

- a) Inhalt
  - 1) Sie zeigen die anzustrebende Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Versorgung sowie weiteren Bereichen auf. Sie können Angaben über wirtschaftliche und soziale Auswirkungen und über ihre Durchführung in technischer, finanzieller und zeitlicher Hinsicht enthalten.
  - 2) Kommunale Richtpläne berücksichtigen die übergeordneten Planungen und jene der Nachbargemeinden.
- b) Verfahren
  - 1) Die Richtplanentwürfe sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen, bevor der Gemeinderat darüber beschliesst.
  - 2) Während der Auflagefrist kann sich jedermann dazu schriftlich beim Gemeinderat äussern. Der Gemeinderat hat zu den Einwendungen Stellung zu nehmen.
  - 3) Bei erheblich geänderten Verhältnissen oder neuen Aufgaben sind die Richtpläne anzupassen.

Art. 7

## **Nutzungspläne**

- a) Zonenplan
- 1) Für besondere Gebiete wie Kernzone, Schutzgebiete usw. können Teilzonenpläne mit eigenen Vorschriften erlassen werden.
  - 2) Zusammenhängende und mind. 3'000 m<sup>2</sup>, in der Kernzone mind. 1'500 m<sup>2</sup> messende Baulandflächen (ausgenommen öBA, SAD und F) können im Verfahren betr. Änderung von Zonenplänen (§ 29 PBG) entschädigungslos aus der Bauzone ausgeschlossen werden, wenn sie nach Ablauf von 8 Jahren und später seit regierungsrätlicher Genehmigung der Einzonung nicht zu mind.  $\frac{2}{3}$  der max. zulässigen Ausnützung, gemäss zur Zeit der Einzonung geltendem Recht, überbaut sind. Dabei berücksichtigt der Gemeinderat (§ 25ff PBG) das Vorliegen bereits rechtskräftiger Baubewilligungen oder Umstände, wie besonders langwierige Rechtsmittelverfahren, durch welche die obgenannte Frist verkürzt wurde, aber auch Zweckmässigkeitsüberlegungen (Grösse, Lage des Grundstückes usw.). Beansprucht eine Überbauung weniger als  $\frac{2}{3}$  der max. zulässigen Ausnützung, so wird die für eine  $\frac{3}{4}$ -Ausnützung benötigte Fläche des überbauten Grundstückes für die Belastung in der Bauzone ausgeschieden. Der Rest kann entschädigungslos aus- oder umgezont werden (Abb. 5).
- b) Gestaltungsplan  
Für im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiete muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden. Zudem besteht eine Gestaltungsplanpflicht für Bauten und Anlagen, die eine Baulandfläche von mehr als 6'000 m<sup>2</sup> beanspruchen, die eine zusätzliche, erhebliche Verkehrsbelastung erwarten lassen oder wo andere überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen.

### **III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN**

Art. 8

#### **A. Erschliessung**

Die Gebiete Industriezone Ziegelei, die SIG und sämtliche SAD werden im Sinne von § 38 Abs. 2 PBG durch die Grundeigentümer nach den von der Gemeinde genehmigten Plänen selbst und auf eigene Kosten erschlossen.

#### **B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

Art. 9

#### **Grundsatz**

Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen. Vorhandene Inventare (ISOS, KIGBO usw.) dienen bei der Beurteilung als Richtlinien.

Art. 10

#### **Erhöhte Anforderungen**

An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt:

- a) in der Kernzone und im Ortsbildschutzperimeter,
- b) an exponierten Hanglagen und anderen bau- oder landschaftlichempfindlichen Gebieten,
- c) im Sichtbereich von künstlerisch und historisch wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen sowie in besonders schönen Landschaften,
- d) bei Bauten, die das Orts- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen.

Art. 11 **Dachformen, - aufbauten, -einschnitte**

- 1) Der Gemeinderat kann technisch notwendige Aufbauten zur Belichtung und Belüftung sowie Kamine, Treppen- und Liftanlagen bewilligen, soweit der Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
- 2) Sonnenkollektoren und andere Instrumente der Nutzung alternativer Energieträger kann der Gemeinderat bewilligen, doch sind sie so zu gestalten, dass sie die aktive und passive Nutzung der Alternativenergie optimal gewährleisten, ohne das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

Art.12 **Hausantennen**

- 1) Die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen ist nicht gestattet, sofern andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleisten oder ein Anschluss an Gemeinschaftsanlagen zumutbar ist.
- 2) Parabolantennen können gestattet werden, wenn das Orts- oder Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

**C. Umgebung, Spielplätze und Abstellflächen**

Art. 13 **Umgebungsgestaltung**

Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen, soll genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen.

Art. 14 **Erholungsflächen, Kinderspielplätze**

- 1) Beim Neubau von Wohnhäusern mit mindestens 5 Familienwohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd diesem Zweck zu erhalten.
- 2) Erholungsflächen sind grundsätzlich als Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszugestalten und dauernd diesem Zweck zu erhalten.
- 3) Ihre gestaltete Fläche hat wenigstens 10 % der durch die Hauptbaute überbauten Fläche multipliziert mit der Anzahl Geschosse zu umfassen.

Art. 15 **Abstellflächen**

- 1) Für Häuser mit mehr als zwei Wohnungen ist pro Wohnung ein Abstellraum von mind. 6 m<sup>2</sup> vorzusehen. Zudem sind in der Nähe des Haus- oder Nebeneinganges genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrbehälter zu erstellen.
- 2) Für Fahrräder sind bei Mehrfamilienhäusern sowie in der Regel bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten mindestens gleichviel Abstellplätze vorzusehen, wie dies der Normbedarf für Motorfahrzeuge verlangt.

**D. Emissionen und Immissionen**

Art. 16 **Lärm**

- a) Art. 33 weist den Nutzungszonen die Empfindlichkeitsstufen II - IV gemäss Art. 43 LSV (SR 814.41) zu. Der Gemeinderat vollzieht, soweit zuständig, die Lärmschutzvorschriften.

- b) Immissionsgrade
- 1) Man unterscheidet nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe.
  - 2) Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
  - 3) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Art. 17 **Luft**

Der Gemeinderat vollzieht im Rahmen seiner Zuständigkeit die Luftreinhaltevorschriften.

**E. Verkehrssicherheit**

Art. 18 **Strassennetz**

- 1) Die Gemeinde führt die Aufsicht über das öffentliche Strassennetz.
- 2) Für die Strassenbreiten gelten folgende Richtwerte:
  - Sammelstrassen: 6 m Fahrbahn und 1 - 2 Trottoirs
  - Erschliessungsstrassen: 5 m Fahrbahn und 1 Trottoir
  - Zufahrtsstrassen: 4 - 4.5 m Fahrbahn
- 3) Für die Erschliessung reiner Wohnquartiere kann der Gemeinderat geringere Ausbaubreiten festlegen.

Art. 19 **Ein- / Ausfahrten; Garagenvorplätze**

- 1) Ein- / Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss kantonaler Strassengesetzgebung.
- 2) Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mind. 5 m Tiefe ab Trottoir- und 6.5 m ab Fahrbahnfläche vorzusehen, ohne Beanspruchung von Trottoir- und Fahrbahnfläche.

Art. 20 **Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder**

- 1) Grundsatz: Die Zahl der Abstellplätze ist anhand folgender Richtlinien festzusetzen:
  - a) bei Wohnbauten je Wohnung 1 ½ Abstellplätze. Garagenvorplätze werden nicht als Abstellplätze angerechnet. Zusätzlich sind ¼ der erforderlichen Abstellplätze für Besucher zu bestimmen und entsprechend zu signalisieren. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden;
  - b) bei Einfamilienhäusern 2 Ein- oder Abstellplätze;
  - c) bei Geschäfts- und Verwaltungsbauten 1 Ein- oder Abstellplatz pro 50 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche;
  - d) bei Gewerbe- und Industriebetrieben in der Regel 1 Ein- oder Abstellplatz pro 4 Beschäftigte.
- 2) Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze:  
Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 1'500.00 und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex von 1.10.1989 mit 155.8 Punkten (Basiswert 100 am 1.4.1977) und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres angepasst.



Art. 21 **Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger**

Bauten im Bereich von Strassen, Trottoirs und Wegen sind mit Dachrinnen und Ablaufrohren zu versehen. Auf Schrägdächern sind überdies Schneefänger anzubringen.

Art. 22 **Benennung der Strassen**

Die Bezeichnung der Strassen und Plätze sowie die Hausnumerierung ist Sache des Gemeinderates.

Art. 23 **Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden**

Der Gemeinderat kann auf privatem Grund Verkehrszeichen, Schilder, Einrichtungen für Strassenbeleuchtungen, Hydranten usw. anbringen. Berechtigte Wünsche der Grundeigentümer sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

**F. Bauweise, Stellung und Dimensionen der Bauten**

Art. 24 **Offene und geschlossene Bauweise**

Die offene Bauweise ist die Regel. Die geschlossene Bauweise ist nur in der Kern-, in der reinen Gewerbe- und in der Industriezone erlaubt. Reihenbauten bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge sind in der reinen Wohnzone gestattet.

Art. 25 **Verdichtete Bauweise**

- 1) Nur in den Wohnzonen W2 und W3 ist die individuelle verdichtete Bauweise ohne Gestaltungsplan zulässig.
- 2) Sie bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens mit wohnlichen Siedlungen. Die soll erreicht werden durch die Möglichkeit des individuellen Gestaltens in Haus und Garten, durch das Schaffen von gemeinschaftlichen Bereichen und Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sowie durch eine sparsame Erschliessung für den motorisierten Privatverkehr. Zu diesem Zweck können sich mehrere angrenzende Grundeigentümer zusammenschliessen.
- 3) Die Gebäudegruppen in verdichteter Bauweise haben in der W2 mind. 3 und in der W3 mind. 4 Wohneinheiten zu umfassen. Wohneinheiten sind Wohnungen mit mind. 3 Zimmern.
- 4) Liegen die Voraussetzungen nach Abs. 1 bis 3 vor, kann der Gemeinderat die UeZ um max. 10 % erhöhen.
- 5) Die Gebäude- und Grenzabstände innerhalb einer verdichteten Überbauung können bis auf das kantonale Mindestmass herabgesetzt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken kommt der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung.
- 6) Die übrigen Überbauungsmasse richten sich nach der Tabelle der Grundmasse in Art. 45 BauR.
- 7) Es können Ausnahmen von der maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet werden, wenn die Gesamtwirkung gewahrt bleibt.

Art. 26 **Überbauungs- und Freiflächenziffer** (siehe Abb. 1)

- a) Die **Überbauungsziffer** (UeZ) beschreibt das Verhältnis zw. der anrechenbaren Bruttofläche des Gebäudegrundrisses und der anrechenbaren Landfläche:

$$\text{UeZ} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogebäudegrundrissfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

- b) 1) Als **anrechenbare Bruttogebäudegrundrissfläche** gilt die Grundrissfläche der Hauptbauten einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.
- 2) Nicht angerechnet werden:
  - a) Nebenbauten gemäss § 61 PBG;
  - b) Offene ein- und vorspringende Balkone sowie offene Laubengänge;
  - c) Wintergärten unter 20 m<sup>2</sup>.
- c) 1) Die **anrechenbare Landfläche** ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in bezug auf die Nutzung (im Sinne der Überbauung) noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.
- 2) Nicht angerechnet werden:
  - a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald;
  - b) für die Erschliessung nötige Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt;
  - c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.
- d) Nutzungsübertragung
  - 1) Grundeigentümer von angrenzenden Grundstücken derselben Zone können durch Dienstbarkeitsvertrag die noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen.
  - 2) Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.
- e) 1) Die **Freiflächenziffer** beschreibt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Freifläche und der anrechenbaren Landfläche:
 
$$FZ = \frac{\text{anrechenbare Freifläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$
  - 2) Die Freifläche ist die von Bauten, Nebenbauten und ständigen Materialablagerungen oder Deponien freie Fläche inkl. Zufahrtsflächen. Von der Freifläche ist mind.  $\frac{1}{10}$  der anrechenbaren Landfläche als Grünfläche zu gestalten.
  - 3) Die anrechenbare Landfläche bestimmt sich analog zur Überbauungsziffer.

Art. 27

### **Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken**

- 1) Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Nutzung der ursprünglichen bzw. neuen Parzelle nicht überschritten werden.
- 2) Bei Reihenhauserüberbauungen, Terrassensiedlungen und Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Überbauungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke.
- 3) Diese Beschränkungen können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 28

### **Geschosszahl** (siehe Abb. 2)

- 1) Die zulässige Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Massgebend ist die Anzahl Vollgeschosse.
- 2) Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 40 % der Fassadenabwicklung um mehr als 1.5 m bis oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragen. Wo eine Unterkellerung aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist (verlandete Gebiete), gelten Untergeschosse als Vollgeschosse, wenn mehr als 50 % der Fassadenabwicklung um mehr als 2 m bis oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.

- 3) Dach- und Attikageschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die innerhalb der lichten Höhe von 1.5 m liegende Grundfläche mehr als 75 % derjenigen des in der Projektion darunterliegenden Vollgeschosses oder wenn die Kniestockhöhe, innen gemessen, mehr als 0.8 m beträgt.

Art. 29 **Abstände** (siehe Abb. 3)

- a) Es gilt die Messweise gemäss PBG. Vorbauten sind ebenfalls in diesem Rahmen zulässig. Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel gegenüber derjenigen Gebäudeseite, die am meisten Wohnräume aufweist (Hauptwohnseite); Der kleine gegenüber allen anderen Gebäudeseiten. Bei annähernd gleichwertiger Süd- und Westfassade kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes unter Beachtung der Nachbarrechte je hälftig auf beide Fassaden gestatten.
- b) Mass: Im übrigen gelten die Grenzabstände gemäss Art. 45. Vorbehalten bleiben besondere Abstände innerhalb von Gestaltungsplänen und bei verdichteter Bauweise (Art. 25).
- c) Mehrlängenzuschlag/Flächenausgleich (siehe Abb. 3)
  - 1) Misst eine Fassade mehr als 20 m, so ist der reglementarische Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge zu vergrössern, jedoch höchstens um 5 m.
  - 2) Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei darf der Mehrlängenzuschlag teilweise unterschritten werden, wenn die dem Gebäude senkrecht vorgelagerte Grundstückfläche der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenden Freifläche entspricht.
  - 3) Nebenbauten (gemäss § 61 PBG) werden für den Mehrlängenzuschlag zur Hälfte angerechnet.
- d) Gebäudeabstand: Nebenbauten dürfen unter sich und zu anderen Gebäuden den Gebäudeabstand bis zum Mindestabstand von 2.5 m unterschreiten. Vorbehalten bleibt der Nachweis eines Grenzbaurechts.
- e) Gewässerabstand: Gegenüber nicht eingedeckten fliessenden Gewässern haben Bauten und Anlagen einen Abstand von 3 m einzuhalten. Der Abstand wird von der Vermarkung oder, wo sie fehlt, von der oberen Böschungskante einerseits und von der Fassade oder Anlage andererseits gemessen.

Art. 30 **Gebäudehöhe / Firsthöhe** (siehe Abb. 4)

- 1) Es gilt die Messweise gemäss PBG. Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion bzw. des Attikageschosses.
- 2) Bei in der Höhe gestaffelten Bauten werden Gebäude- und Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

Art. 31 **Gebäudelänge** (siehe Abb. 4)

- 1) Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade.
- 2) Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade.

- 3) Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten werden zur Hälfte angerechnet.

### G. Ausnahmen

#### Art. 32 **Ausnahmen innerhalb der Bauzonen**

Eine Ausnahmegewilligung ist als solche zu bezeichnen und zu begründen.

## IV. ZONENVORSCHRIFTEN

#### Art. 33 **Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufenzuordnung**

- 1) Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Gebiete eingeteilt:

a) <b>Bauzonen</b>	<b>Kurzbezeichnung</b>	<b>Empfindlichkeitsstufe</b>
Kernzone	K	III
Wohnzone 3 Geschosse	W3	II
Wohnzone 2 Geschosse	W2	II
Wohnzone 1 Geschoss	W1	II
Wohngewerbezone 3 Geschosse	WG3	III
Wohngewerbezone 2 Geschosse	WG2	III
Gewerbezone 4	G4	III
Gewerbezone 3	G3	III
Gewerbezone 2	G2	III
Industriezone	I	IV
Sonderindustriezone Girendorf	SIG	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	II
Intensiverholungszone S (Sportanlagen)	IES	III
Sonderzone für Abbau und Deponie	SAD	III
Freihaltezone	F	II
b) <b>Nichtbauzonen</b>		
Landwirtschaftszone	Lw	III
Naturschutzzone	N	II
Umgebungsschutzzone	U	III
Übriges Gemeindegebiet	UeG	III
Reservegebiet	Res	III

- 2) Von der Lärmschutzverordnung abweichende Empfindlichkeitsstufen werden im Zonenplan bezeichnet.
- 3) Die Zonen sind im Zonenplan 1:2000 und im Landwirtschaftszonenplan 1:5000 sowie im Schutzzonenplan 1:5000 dargestellt. Sie können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Sie sind für den genauen Verlauf der Zonengrenzen verbindlich.

#### Art. 34 **Kernzone**

- 1) Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Förderung eines attraktiven Gemeindezentrums. Sie ist für Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Verwaltungen und kulturelle Einrichtungen bestimmt.
- 2) In der Kernzone soll eine bauliche Gesamtwirkung erreicht werden, die zur funktionalen und gestalterischen Eigenart des Ortszentrums beiträgt. Zu diesem Zwecke kann bei Bedarf vom Gemeinderat ein Richtmodell ausgearbeitet werden.

- 3) Beim Neu- und Wiederaufbau von Gebäuden ist die Massstäblichkeit vorhandener Bausubstanz zu beachten. Es ist eine Gruppenwirkung zu erzielen. Es besteht kein Anspruch auf Ausnützung der max. Gebäudehöhe. Die geschlossene Bauweise kann vorbehältlich der nachbarlichen Zustimmung gestattet werden.
- 4) Der Abbruch von Gebäuden ist nur zulässig, wenn die Baubewilligung für eine neue Bebauung vorliegt, oder wenn bei der Beurteilung des Abbruchgesuches festgestellt wird, dass die dauernde Freihaltung der betreffenden Parzelle das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Für die Beurteilung der Einfügung von Bauvorhaben in das Gesamtbild kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Gutachten einholen. Die Baubehörde kann ein Modell mit Einbezug der Nachbargebäude einholen.

**Art. 35 Wohnzonen**

- 1) In den Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.
- 2) Dienstleistungsbetriebe und gewerbliche Kleinbetriebe sind unter Vorbehalt des Immissions-schutzes von Wohnungen zulässig.

**Art. 36 Wohngewerbebezonen**

- 1) In der Wohngewerbezone sind neben Wohnbauten auch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- 2) In der Regel soll das Mass der gewerblichen Ausnützung  $\frac{3}{4}$  nicht übersteigen.
- 3) Bei rein gewerblichen Bauten in der Wohngewerbezone kommt nur der kleine Grenzabstand allseitig zur Anwendung. Werden später Wohnungen ein- oder aufgebaut, so haben diese den grossen Grenzabstand zu wahren.

**Art. 37 Gewerbebezonen**

- 1) Die Gewerbezone ist für Gewerbe- und mässig störende Industriebetriebe bestimmt.
- 2) Gewerbebauten sind gegenüber angrenzenden Zonen durch geeignete Gestaltungen oder Anpflanzungen abzuschirmen.
- 3) Betriebsbedingte Wohnungen sind gestattet. Der Ausbau von bestehenden Wohnungen ist zulässig.

**Art. 38 Industriezone**

- 1) Die Industriezone ist für grössere oder störende industrielle Betriebe bestimmt.
- 2) Industriebauten sind gegenüber angrenzenden Zonen durch geeignete Gestaltungen oder Anpflanzungen abzuschirmen.
- 3) Wohnbauten in Industriezonen sind nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal zulässig.

**Art. 38a Sonderindustriezone Girendorf**

In der Sonderindustriezone Girendorf (SIG) sind nur betriebsnotwendige Produktions-, Misch- und Sortieranlagen, Werkstätten für den Maschinen- und Fuhrpark, Infrastrukturbauten und Büroräume zur Gewinnung, Herstellung, Verarbeitung, Wiederaufbereitung (Recycling), Lagerung und den Vertrieb von Baumaterialien und deren Bestandteilen im Zusammenhang mit Kiesgewinnung oder -verarbeitung gestattet.

Art. 39

### **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

- 1) Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt wie Kirchen, Friedhöfe, Schulhäuser, Spitäler, Anlagen öffentlicher Dienste, Gemeindezentren, Mehrzweckhallen.
- 2) Die Bauten haben sich in ihrer Grösse der angrenzenden Überbauung anzupassen, gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsbestimmungen anzuwenden.
- 3) Das für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmte Land darf nicht mehr anderweitig überbaut werden. An bestehenden zonenfremden Bauten und Anlagen dürfen nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten vorgenommen werden.

Art. 40

### **Intensiverholungszone S**

Die Intensiverholungszone S ist für Sportanlagen bestimmt. Für Bauten und Anlagen gelten sinngemäss die Normvorschriften des Sportwesens. Dabei ist auf eine gute Einfügung in die Landschaft Rücksicht zu nehmen.

Art. 41

### **Sonderzone für Abbau und Deponie**

- 1) Inertstoffdeponien und Materialabbaustellen sowie die dazugehörenden betriebsnotwendigen Einrichtungen dürfen nur in den hierfür ausgeschiedenen Sonderzonen zugelassen werden.
- 2) Solange die kantonalen Bewilligungen nicht vorliegen sowie nach Abschluss der Rekultivierung unterstehen diese Sonderzonen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone oder des übrigen Gemeindegebietes.
- 3) Landwirtschaftliche Bodenverbesserungen und projektbezogene kleinere Materialentnahmen für den land- und forstwirtschaftlichen Strassenbau gelten nicht als Deponie bzw. Materialabbaustellen im Sinne von Absatz 1.

Art. 42

### **Freihaltezone**

Die Freihaltezonen sind für Frei- und Grünräume bestimmt. Grundsätzlich sind darin keine Hochbauten gestattet.

Art. 43

### **Naturschutzzone**

- 1) Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung extensiv genutzter Feucht- und Trockenstandorte.
- 2) Veränderungen und Intensivierungen, die den Naturhaushalt und die Flora und Fauna beeinträchtigen, sind untersagt. Verboten sind insbesondere Düngungen und Abgrabungen, Drainagen, Ausgraben von Pflanzen sowie das Erstellen von neuen Bauten und Anlagen.
- 3) Die konkret zu beachtende Nutzung wird vom Gemeinderat mit den betroffenen Grundeigentümern und Bewirtschaftern vertraglich vereinbart. Sofern keine Einigung zustandekommt, kann der Gemeinderat die erforderlichen Schutzmassnahmen auf dem Verfügungsweg erlassen. Dagegen kann nach den Vorschriften über die Verwaltungsrechtspflege Beschwerde geführt werden. Bis zum Abschluss eines Vertrages oder dem Erlass einer Verfügung gelten für die Nutzung und Pflege die allgemeinen Vorschriften gemäss Absatz 2.

Art. 44

### **Reservegebiete**

- 1) Reservegebiete haben Richtplancharakter. Die Zuweisung zum Reservegebiet begründet keinen Rechtsanspruch auf eine spätere Einzonung.
- 2) Die Reservegebiete sind für eine zukünftige Entwicklung des Siedlungsgebietes und der SAD bestimmt. Spätere Neueinzonungen sind bei ausgewiesenem Bedarf und anhaltender Eignung in erster Linie in diesen Gebieten vorzunehmen.

Art. 45 **Tabelle der Grundmasse**

	Voll-geschoss	1) Überbau-ungsziffer  max.	Freiflächen-ziffer  mind.	2) Grenzabstand			Gebäude-länge  max. m	Gebäude-höhe  max. m	Firsthöhe  max. m
				klein m	gross m	Abstandser- weiterung / Mehrlängen- zuschlag m			
Baureglement Artikel	Art. 28	Art. 26		Art. 29			Art. 31	Art. 30	
Kernzone K	--	3)		4) 4 / 2.5	4) 4 / 2.5	5)	--	12	16
Wohnzone W3	3	0.2		2) 5	10	¼ ab 20 m (max. 5 m)	40	11	14.5
Wohnzone W2	2	0.23		4	8		30	8	11
Wohnzone W1	1	0.24		4	8		25	7	9
Wohngewerbezone WG3	3	6) 0.2		2) 5	7) 10		6) 45	11	14.5
Wohngewerbezone WG2	2	6) 0.23		4	7) 8		6) 35	8	11
Gewerbezone G4	--		0.2	4) 4 / 2	4) 4 / 2	5)	--	13	17.5
Gewerbezone G3	--		0.2	4) 4 / 2	4) 4 / 2	5)	--	11	14.5
Gewerbezone G2	--		0.2	4) 4 / 2	4) 4 / 2	5)	--	8	11
Industriezone I	--		0.2	4) 4 / 2	4) 4 / 2	5)	--	13	17.5
Sonderindustriezone Girendorf SIG	--		0.5	4) 4 / 2	4) 4 / 2	5)	--	13	17.5

- 1) Mittels Gestaltungsplan Mehrnutzung 10 %
- 2) Die kantonalen Mindestgrenzabstände bleiben vorbehalten.
- 3) Massgebend sind die Vergleichsziffern der umliegenden Bauten in der Kernzone.
- 4) Die privilegierten Grenzabstände (2 / 2.5 m) gelten nur zonenintern.
- 5) Mehrlängenzuschlag nur gegenüber angrenzenden Wohn- und Wohngewerbebezonen.
- 6) Wenn der gewerblich genutzte Teil mind. ½ der anrechenbaren Gebäudegrundrissfläche ausmacht, kann die Überbauungsziffer in der WG3 um 0.15 und in der WG2 um 0.10 erhöht und die Gebäudelänge um 5 m verlängert werden. Diesfalls ergibt sich aus einem Gestaltungsplan kein zusätzlicher Bonus.
- 7) Siehe Art. 36 BauR



## **V. GESTALTUNGSPLAN**

### **Art. 46 Voraussetzungen**

- 1) Soweit nicht gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden, wenn die Mindestfläche nach Art. 7 erreicht wird.
- 2) Gestaltungspläne haben eine bessere Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten. Dies trifft insbesondere auch zu, wenn
  - a) Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden,
  - b) die Garagen möglichst unter Terrain oder am Rande der Siedlung angelegt und die Umgebung der Wohnbauten von Verkehrsanlagen freigehalten werden.
- 3) In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Die Wohnqualität ist durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung zu fördern.

### **Art. 47 Abweichungen gegenüber der Grundordnung**

Je nach dem Masse, in dem die Kriterien nach Art. 46 und § 24 PBG erfüllt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:

- a) Erhöhung der Überbauungsziffer um höchstens 10 % des Basiswertes. Die Geschosszahl kann nicht erhöht werden.
- b) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände.
- c) Aufhebung oder Reduktion des Mehrlängenzuschlages zwischen Gebäuden innerhalb der Überbauung.

## **VI. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN**

### **Art. 48 Baubewilligungs- und Meldeverfahren**

- 1) Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den kantonalen Vorschriften. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten auf dem Baugesuchsformular.
- 2) Das Meldeverfahren findet Anwendung auf geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen schon bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden und keine Ausnahmebewilligungen notwendig sind sowie auf Abbruchvorhaben ausserhalb der Kernzone.
- 3) Im Meldeverfahren sind mit der Meldung des Bauvorhabens an die Baubehörde alle zur Beurteilung nötigen Unterlagen beizubringen. Die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Erstellung eines Baugespanns entfällt. Die Baubehörde prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an.
- 4) Der Gemeinderat erlässt innert 30 Tagen nach Eingang der vollständigen Unterlagen die schriftliche Mitteilung an den Gesuchsteller, dass das Bauvorhaben bewilligt oder abgelehnt sei, oder dass das Gesuch in das vereinfachte oder ordentliche Bewilligungsverfahren verwiesen werde.

Art. 49

### **Baukontrolle**

- 1) Der Gemeinderat überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften. Zudem lässt er kontrollieren:
  - a) die Erdverbindungen der Armierungen;
  - b) die Erstellung der Kanalisationsleitungen und Anlagen vor dem Eindecken;
  - c) die Errichtung des Rohbaus.
- 2) Die diversen Baustadien sind vom Bauherrn oder von der Bauleitung dem Bauamt der Gemeinde Tuggen (mittels Meldekarte) anzuzeigen.
- 3) Die Organe der Baukontrolle haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.

Art. 50

### **Gebühren**

Der Gemeinderat erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen, die Baukontrolle sowie den Entscheid über Einsprachen Gebühren. Er erlässt eine Gebührenordnung.

## **VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Art. 51

### **Aufhebung früheren Rechts**

- 1) Mit Inkrafttreten dieses Reglementes wird das BauR vom 15. März 1965 aufgehoben.
- 2) Die Quartiergestaltungspläne bleiben unverändert in Kraft.

Art. 52

### **Inkrafttreten**

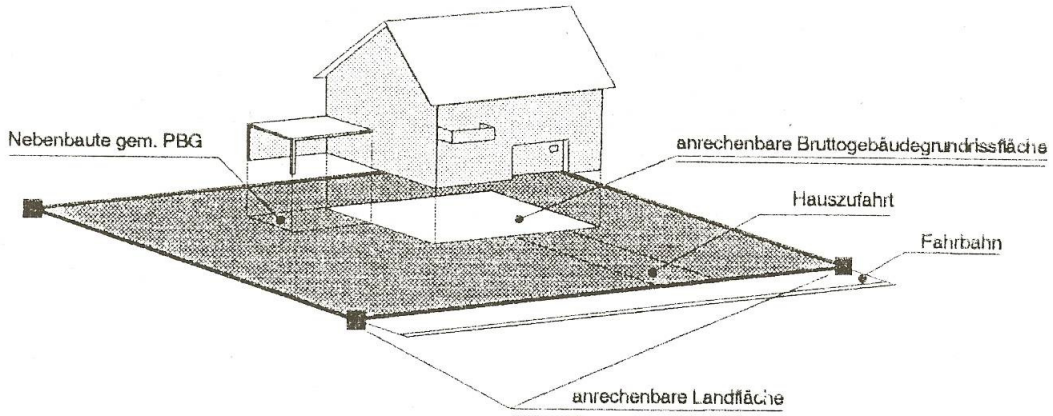
- 1) Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten und mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baubewilligungsgesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu beurteilen.

**ACHTUNG!** Die Abbildungen in Anhang I dienen nur der Erläuterung.

# ÜBERBAUUNGSZIFFER UND FREIFLÄCHENZIFFER

## ÜBERBAUUNGSZIFFER (UeZ)

BAUREGLEMENT ART. 26 lit. a-c

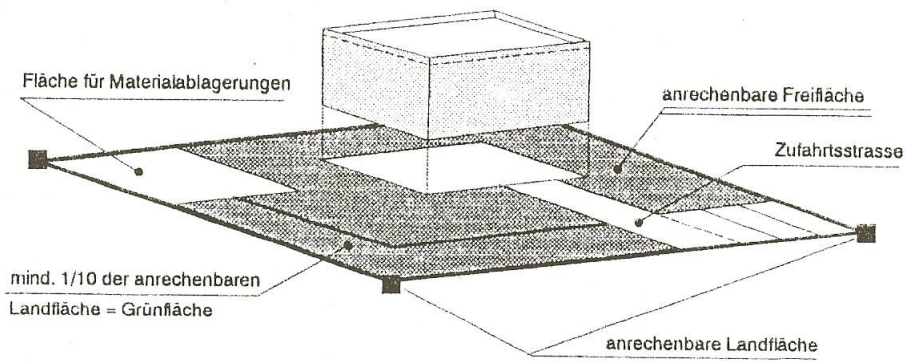


$$\text{Überbauungsziffer (UeZ)} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogebäudegrundrissfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$



## FREIFLÄCHENZIFFER (FZ)

BAUREGLEMENT ART. 26 lit. e



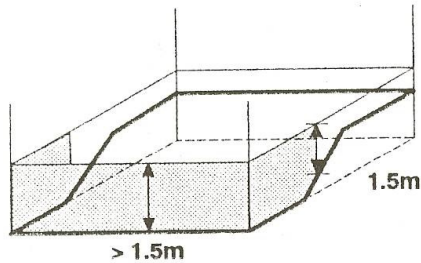
$$\text{Freiflächenziffer (FZ)} = \frac{\text{anrechenbare Freifläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$



# GESCHOSSZAHL

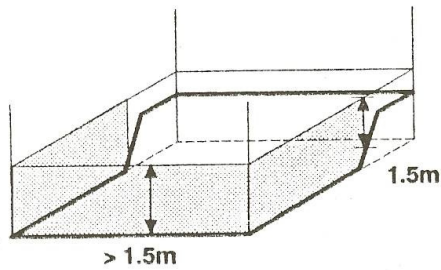
BAUREGLEMENT ART. 28

## UNTERGESCHOSS / VOLLGESCHOSS



### UNTERGESCHOSS

\* max. 40 % (Fa) mehr als (>) 1.5m



### VOLLGESCHOSS

über 40 % (Fa) mehr als (>) 1.5m

## DACHGESCHOSS / VOLLGESCHOSS

### DACHGESCHOSS

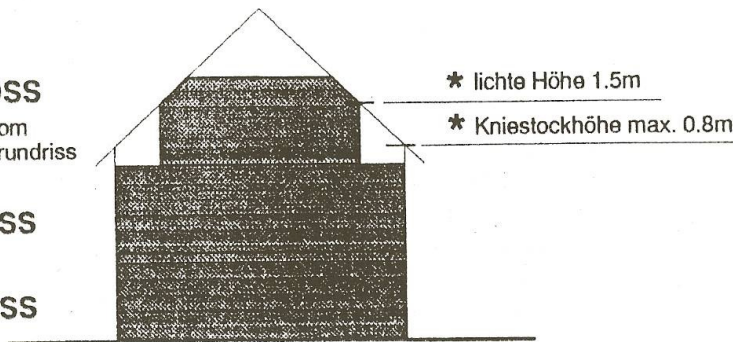
Ausbau max. 75 % vom darunterliegenden Grundriss

\* lichte Höhe 1.5m

\* Kniestockhöhe max. 0.8m

### VOLLGESCHOSS

### VOLLGESCHOSS



Fassadenabwicklung (Fa)  
 ——— Oberkante Geschossdecke

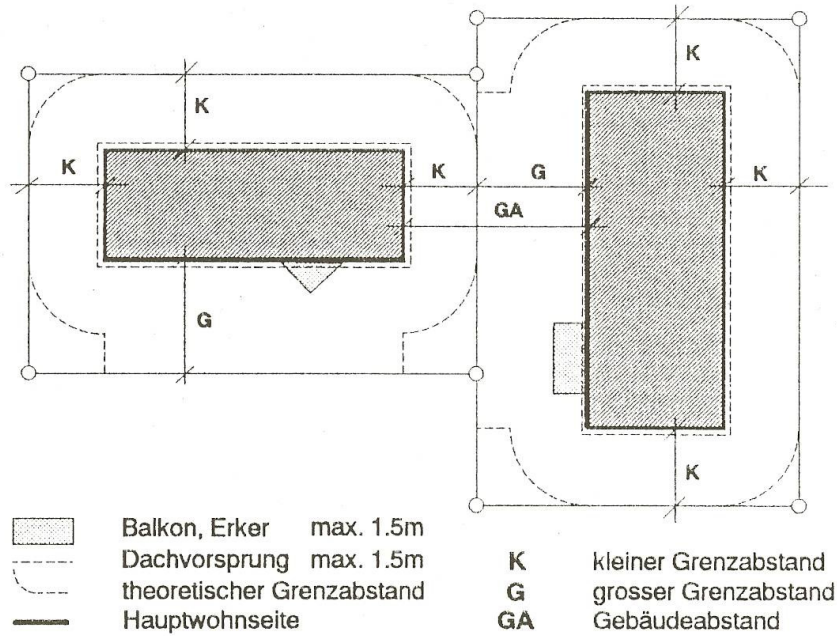


gewachsenes / gestaltetes Terrain  
 bei Überschreitung Vollgeschoss

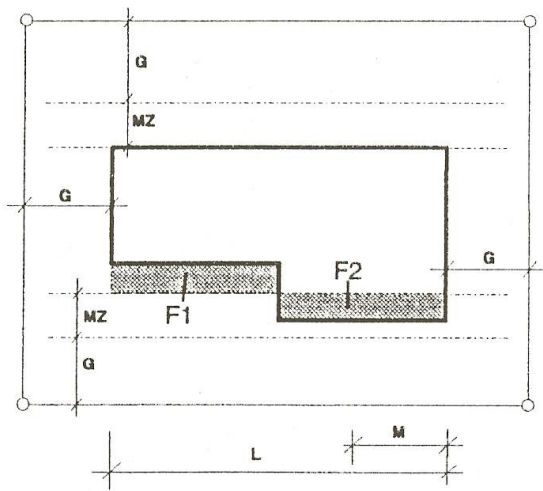
# ABSTÄNDE

BAUREGLEMENT ART. 29

## GRENZABSTAND / GEBÄUDEABSTAND



## MEHRLÄNGENZUSCHLAG / FLÄCHENAUSGLEICH



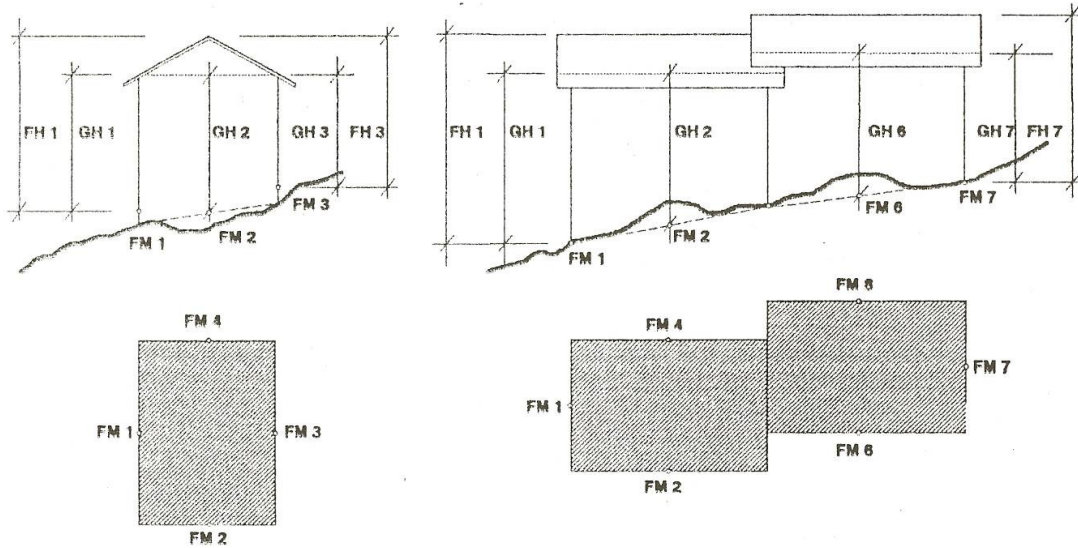
- G Grenzabstand
- L Gebäudelänge  $\geq 20m$
- M Mehrlänge
- MZ Mehrlängenzuschlag =  $M/4$

**FLÄCHENAUSGLEICH:  $F1 \cong F2$**

### GEBÄUDEHÖHE / FIRSHÖHE

BAUREGLEMENT ART. 30

PBG Par. 60



GH Gebäudehöhe

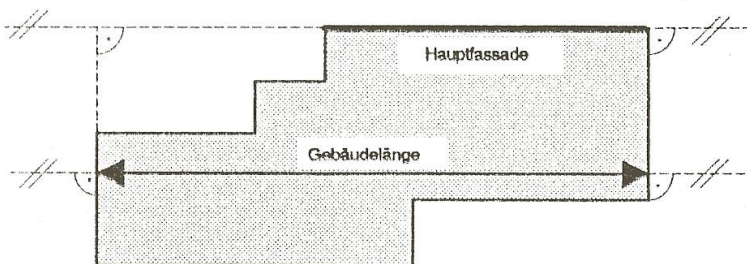
FH Firsthöhe

FM Fassadenmitte (ausgemittelt auf gewachsenem Boden)

gewachsener Boden

### GEBÄUDELÄNGE

BAUREGLEMENT ART. 31



**Baureglement Art. 7 lit. a Abs. 2****a) Berechnung ob eine Auszonung möglich ist**

$$\frac{2 a c}{3 b} = d$$

d < 1 : keine Auszonung  
d > 1 : Auszonung möglich

**b) Berechnung der in der betr. Bauzone verbleibenden Fläche des nur teilweise überbauten Grundstückes (falls d > 1)**

$$\frac{4 b}{3 c} = e$$

a = Grundstückfläche (m<sup>2</sup>)  
b = anrechenbare Bruttogebäudegrundrissfläche gemäss Art. 26 lit. b BauR (m<sup>2</sup>)  
c = max. zulässige Überbauungsziffer der betr. Bauzone gemäss Art. 45 BauR  
d = effektiv realisierte Überbauung  
e = in der betr. Bauzone verbleibende Fläche (m<sup>2</sup>)

**c) Zahlenbeispiele**

a = Grundstückfläche (12'000 m<sup>2</sup>)  
b = anrechenbare Bruttogebäudegrundrissfläche gemäss Art. 26 lit. b BauR (800 m<sup>2</sup>)  
c = max. zulässige Überbauungsziffer der betr. Bauzone gemäss Art. 45 BauR (z. B.: 0.2)  
d = effektiv realisierte Überbauung (2.0)  
e = in der betr. Bauzone verbleibende Fläche (5'333 m<sup>2</sup>)

a = Grundstückfläche (12'000 m<sup>2</sup>)  
b = anrechenbare Bruttogebäudegrundrissfläche gemäss Art. 26 lit. b BauR (1'600 m<sup>2</sup>)  
c = max. zulässige Überbauungsziffer der betr. Bauzone gemäss Art. 45 BauR (z. B.: 0.2)  
d = effektiv realisierte Überbauung (1.0)  
e = in der betr. Bauzone verbleibende Fläche (12'000 m<sup>2</sup>)



**ANHANG II****SACHWORTREGISTER**

	<b>Gemeinde- Baureglement</b>	<b>Kantonales Planungs- &amp; Baugesetz</b>
	<i>Artikel</i>	<i>Paragraph</i>
<b>A</b>		
Abbauzone	41	71
Abstände	29, 45	59ff
Abstellflächen	20	58
Abtretungspflicht		32
Abwasserbeseitigung		22, 23
Anlagen, Begriff		75
Anpassung		
- Richtplan		9
- Nutzungspläne		29
Anschlussbeiträge		51
Antennen	12	
Ausbauprogramm		23, 47
Ausfahrten	19	
Ausnahmen		
- ausserhalb Bauzone		74
- innerhalb Bauzone	32	73
- Genehmigung		76
<b>B</b>		
Balkon		59
Baubeginn		85
Baubewilligung		
- Geltungsdauer		86
- Verfahren		77ff
- Zuständigkeit		76
Baugespann		77
Baugesuch		77
Bauinstallation		75
Baukontrolle	49	88
Baulinien		
- und Abstände	29	68
- und Eigentumsbeschränkung		33
- im Erschliessungsplan		23
Baureglement		
- Erlass		25 - 29
- Inhalt	5	21
Baureife		53
Bausperre		36
Baustopp		87
Bauvorschriften	8 - 32	52ff
- Ausnahmen von		73, 76
- Geltungsbereich		52
Bauweise		
- offen, geschlossen	24, 45	64
- verdichtet	25, 45	
Bauzonen, Arten	33 - 44	18
Behinderte		57



	<b>Gemeinde- Baureglement</b>	<b>Kantonales Planungs- &amp; Baugesetz</b>
	<i>Artikel</i>	<i>Paragraph</i>
Beiträge		
- Fälligkeit		46
- für Feinerschliessung		43
- für Groberschliessung		51
- für Strassen		44, 45
- Stundung von		48, 49
Bestandesgarantie		72
Bewilligungspflicht		75
<b>C</b>		
Campingplätze		18, 70
<b>D</b>		
Dachaufbauten	11	60
Dachrinnen	21	
Dachgeschoss	28	
Deponie	41	71
Dispens		
- ausserhalb Bauzone		74
- innerhalb Bauzone		73
- Genehmigung		76
<b>E</b>		
Eigentumsbeschränkung		33
Einfahrten	19	
Einsprache		
- gegen Bauvorhaben		80
- gegen Beitragsplan		45
- gegen Feinerschliessung		43
- gegen Gestaltungsplan		30
- gegen kant. Nutzungsplan		11
- gegen kom. Nutzungsplan		25
- gegen Planungszonen		12, 14
Einstellung von Bauarbeiten		87
Emissionen	16, 17	55
Empfindlichkeitsstufen	16, 33	
Energiesparen		24
- Isolation		72
- Verordnung		90
Energieversorgung		22, 23
Entschädigung		
- bei Eigentumsbeschränkung		35
- bei Einsprache		83
- bei Enteignung		35
Erneuerung		74
Ersatzvornahme		
- bei Nutzungsplanung		16
- bei Feinerschliessung		42
- Verfahren		43
Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	20	

	<b>Gemeinde- Baureglement</b>	<b>Kantonales Planungs- &amp; Baugesetz</b>
	<i>Artikel</i>	<i>Paragraph</i>
Erschliessung		53
- Baureife		37
- Begriffe	8	44 - 51
- Beiträge		39, 47, 49
- vorzeitige		25 - 29
Erschliessungsplan		
<b>F</b>		
Fahrende		70
Fälligkeit von Beiträgen		46
Feinerschliessung		37 - 41
Firsthöhe	30, 45	
Flächenausgleich	29	
Flurgenossenschaft		40, 42, 43
Freiflächenziffer	26	
Freihaltezone	42	
Friststillstand		86
<b>G</b>		
Garagenvorplätze	19	
Gebäudeabstand	29	63
Gebäudehöhe	30, 45	60
Gebäudelänge	31, 45	
Gebühren für Baubewilligung	50	89
Gebühren für Erschliessung		51
Geltungsbereich	2	
Gemeindeautonomie		15
Gemeindeversammlung, Kompetenzen		
- Gestaltungspläne		31
- Kredite		23
- Nutzungspläne		27
Genehmigung		
- von Ausnahmen		76
- von kom. Nutzungsplänen		28
Geschlossene Bauweise	24	64
Geschosszahl	28, 45	
Gestaltungsplan		
- Aufhebung		31
- Erlass	7	30
- Inhalt	7, 46, 47	24
Gesundheit		54
Gewässerabstand	29	66
Gewerbezone	37, 45	18, 52
Grenzabstand	29	
- Begriff, Messweise		59
- Mass	45	60
- bei Sonderbauten		61
- in Spezialzonen		52
- ungleiche Verteilung	29	62
Groberschliessung	8	37ff
- Beiträge für, Pflicht		38, 44 - 51
- durch Versorgungswerk		38

	<b>Gemeinde- Baureglement</b>	<b>Kantonales Planungs- &amp; Baugesetz</b>
	<i>Artikel</i>	<i>Paragraph</i>
Grundmasse, Tabelle der Grundpfandrecht, gesetzliches Grünzone	45	46, 50 18
<b>H</b>		
Hausantennen	12	
Hochhaus		
- Begriff		69
- Verordnung		90
<b>I</b>		
Immissionen	16, 17, 33	19, 55
Industriezone	38	18
- Abstände	45	52
Intensiverholungszone	40	18
Isolation, nachträgliche		72
<b>K</b>		
Kernzone	10, 34	18
- Abstände	45	52
Kiesgruben	41	71
Kinderspielplätze	14	
Konzession		
- mit Versorgungswerk		38
- Frist zum Abschluss		94
Kostenvorschuss		47
<b>L</b>		
Landschaftsschutz	9 - 12	10, 20, 56
Landwirtschaftszone		19
Lärm	16	
Luft	17	
<b>M</b>		
Materialgewinnung, Anlagen		71
Mehrlängenzuschlag	25, 29, 45	
Meldepflicht, Bauvorhaben		75
Mobilheime		70
Motorfahrzeugabstellplätze	20	58
<b>N</b>		
Natur- und Heimatschutz		56, 73
Naturschutzzone	43	
Nebenbaute	29	
- Begriffe		61
- Gebäudeabstand		63
- Grenzabstand		61
Nutzungspläne		
- Begriff		4
- Erlassverfahren	7	11, 25 - 31
- kantonale		10
- kommunale	7	15 - 24

	<b>Gemeinde- Baureglement</b>	<b>Kantonales Planungs- &amp; Baugesetz</b>
	<i>Artikel</i>	<i>Paragraph</i>
<b>O</b>		
Öffentliche Bauten und Anlagen	39	18, 32, 33
Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden	23	
Ortsbildschutz	9 - 12, 34	10, 20, 56
<b>P</b>		
Parabolantennen	12	
Parkplätze	20	58
Planungsmittel	4 - 7	
Planungspflicht		
- im allgemeinen	4	2
- der Gemeinden		15
Planungszonen		
- kantonale		12
- kommunale		14
Privatstrasse, Abstand		65
Publikation Baugesuch		78
<b>R</b>		
Richtpläne	4	
- Begriff	6	3
- kantonale		5 - 9
- kommunale	6	13
Reservegebiet	44	
<b>S</b>		
Schneefänger	21	
Schutzzonen		
- kantonale		10
- kommunale		20
Seeufer		66
Sicherheit		54
Sonderbauvorschriften		24
Sonderindustriezone Girendorf	38a	
Sondervorteil		44, 48
Sonderzone für Abbau und Deponie	41	71
Sonnenkollektoren	11	
Steinbrüche		71
Strafbestimmungen		92
Strassen		
- Abstand	29	65
- Benennung	22	
- Beitragspflicht		44, 45
- Zufahrt	19	37
Stundung von Beiträgen		
- allgemein		48
- bei vorzeitiger Erschliessung		49
<b>T</b>		
Tabelle der Grundmasse	45	
Teilzonenplan	7	

	<b>Gemeinde- Baureglement</b>	<b>Kantonales Planungs- &amp; Baugesetz</b>
	<i>Artikel</i>	<i>Paragraph</i>
<b>U</b>		
Überbauungsziffer	26	
Übergangsbestimmung	52	94
Übernahmepflicht		34
Umgebungsgestaltung	13	
Untergeschosse	28	
Unterirdische Baute		61
<b>V</b>		
Verfahren		
- Baubewilligung		77ff
- kant. Richtplanung		5ff
- kant. Nutzungsplanung		11
- kom. Nutzungsplanung		25ff
- vereinfachtes		79
Vollgeschoss	28, 45	
Vorbauten		59
Vorentscheide		84
<b>W</b>		
Waldabstand		67
Wasserversorgung		22, 23, 37, 38
Wiederaufbau		72, 74
Wohngewerbezone	36, 45	
Wohnhygiene		54
Wohnwagen		70
Wohnzonen	35, 45	18
<b>Z</b>		
Zeltplätze, Zone		18
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	39	18
- Abtretungspflicht		32
- zulässige Nutzung		33
Zonenplan		
- Erlassverfahren	7	25 - 29
- Inhalt	33	17
Zufahrt		37
Zusprechung des Eigentums		35
Zuständigkeiten		76
Zweck	1	1

### Hinweise auf weitere Vorschriften

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere nachstehende Erlasse Vorschriften über das Bauwesen (BG: Bundesgesetz, VO: Verordnung).

### Eidgenössische Vorschriften

- BG über die Raumplanung (RPG, SR 700) und VO (RPV, SR 700.1)
- BG über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz (SR 520.2)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (SR 843)
- BG über den Umweltschutz (SR 814.01)
- VO über die Umweltverträglichkeitsprüfung (SR 814.011)
- Luftreinhalteverordnung (SR 814.318.142.1)
- Lärmschutzverordnung (SR 814.41)
- BG über den Natur- und Heimatschutz (SR 451) und VO (SR 451.1)
- Schweizerisches Zivilgesetzbuch (SR 210)
- BG über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel (SR 822.11)
- BG über den Schutz der Gewässer (SR 814.20)
- Strassenverkehrsgesetz (SR 741.01)
- BG über den Wald (SR 921.0) und VO (SR 921.01)
- BG über Fuss- und Wanderwege (SR 740.1)
- BG über die Melioration der Linthebene (SR 723.1)
- Energienutzungsbeschluss (ENB, SR 730.0) und VO (ENV, SR 730.01)

### Kantonale Vorschriften

- Planungs- und Baugesetz (IV-493)
- Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch (II-175)
- VO über die Anmerkung von Sondernutzungsrechten und von öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen (II-194a)
- VO über den Bau und Unterhalt von Strassen (IV-410)
- VO über Staatsbeiträge an öffentliche Strassen und Wege (IV-413)
- Wasserrechtsgesetz (IV-450)
- VollzugsVO zum BG über den Schutz der Gewässer (IV-475)
- VollzugsVO zum BG über den Umweltschutz (VII-730)
- VollzugsVO zur LRV (731) und LSV (733)
- VO zum Schutz der Seeufer (VII-741)
- VO betreffend den Natur- und Heimatschutz und die Erhaltung von Altertümern und Kunstdenkmälern (VII-740)
- VO über die Schadenwehr (V-540)
- VO über die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Zeltplätze (V-529)
- Weisungen über den Bau und die Ausstattung von Schulanlagen (VI-620a)
- VO über die Landumlegung und die Grenzbereinigung (IV-493b)
- VO über Grundeigentümerbeiträge an Verkehrsanlagen (IV-493c)
- VO über das Energiesparen bei Bauten und Anlagen (IV-497)
- VO zum Schutze der Bätzimatt (VII-744ff)
- VollzugsVO zum BG betr. die Oberaufsicht über die Forstpolizei (VII-754)
- VO über Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträge für Streue- und Trockenstandorte (VII-743)
- VO über den Biotopschutz und den ökologischen Ausgleich (VII-742)

### Kommunale Vorschriften

- Kanalisationsreglement
- Reglement über die Erteilung von Wasserversorgungskonzessionen
- Reglement für die Abgabe elektr. Energie durch das EW Tuggen
- Reglement über die Schadenwehr
- VO über Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz