

# Gemeinde Gais

---

Vorschriften

## Baureglement

---

Vom Gemeinderat erlassen am 26. März 2010

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

sig. Ernst Koller

sig. Walter Zähler

---

Öffentlich aufgelegt vom 18. Juni 2010 bis 19. Juli 2010

---

Von den Stimmberechtigten angenommen am 26. September 2010

---

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell A.Rh. genehmigt am 23. November 2010

Der Ratschreiber

sig. Martin Birchler

Der Gemeinderat Gais erlässt gestützt auf Art. 15 und 48 des kantonalen Baugesetzes vom 12. Mai 2003 folgendes Baureglement.

---

## I Allgemeine Bestimmungen

---

### Art. 1 Geltungsbereich

- <sup>1</sup> Das Baureglement gilt über das ganze Gebiet der Gemeinde Gais.
- <sup>2</sup> Die Vorschriften dieses Reglements können durch private Vereinbarung nicht geändert oder aufgehoben werden.
- <sup>3</sup> Die Gesetzgebung von Bund und Kanton, namentlich das kantonale Baugesetz mit Verordnung, bleibt vorbehalten.

---

### Art. 2 Mitwirkung und Zuständigkeit

- <sup>1</sup> Bei allen Anpassungen an der Richt- und Nutzungsplanung informiert der Gemeinderat über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse der Planung.
- <sup>2</sup> Wesentliche Anpassungen an Richt- und Zonenplänen sowie dem Baureglement sind der Volksdiskussion zu unterstellen. Der Gemeinderat nimmt zu den Anträgen aus der Bevölkerung einzeln oder gesamthaft Stellung.
- <sup>3</sup> Die Annahme von Sondernutzungsplänen obliegt dem Gemeinderat.

---

### Art. 3 Vollzug

- <sup>1</sup> Für den Vollzug des Baureglements ist der Gemeinderat verantwortlich. Er kann Aufgaben an Verwaltungskommissionen, Amtsstellen sowie an weitere Organe delegieren.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat setzt eine Baubewilligungskommission und eine Planungskommission ein und regelt deren Aufgaben und Kompetenzen.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat achtet bei der Besetzung der Kommissionen auf die Unabhängigkeit und fachliche Kompetenz der Mitglieder.

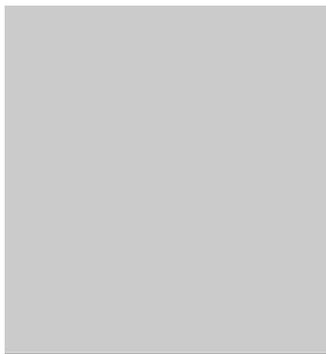
---

## II Planungsrecht

---

### Art. 4 Kurzzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Intensiverholungszone

- <sup>1</sup> In der Kurzzone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Intensiverholungszone dürfen Neubauten und nachbarschaftlich relevante Erweiterungen nur aufgrund eines Sondernutzungsplanes erstellt werden.
- <sup>2</sup> In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind Bauten und Anlagen privater Trägerschaften zulässig, sofern sie eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen. Der Gemeinderat sichert die öffentlichen Interessen über Vereinbarungen, Dienstbarkeiten oder Sondernutzungspläne. Dazu gehören namentlich die Zugänglichkeit und Benutzung.



Ausnutzungsziffer
Max. Vollgeschosszahl
Max. talseitig sichtbare Geschosse <sup>7)</sup>
Ausbau Dachgeschoss
Ausbau Untergeschoss
Max. Gebäudehöhe (m)
Max. Firsthöhe (m)
Max. Gebäudelänge (m)
Min. kleiner Grenzabstand (m)
Min. grosser Grenzabstand (m)
Mehrlängenzuschlag
Lärmempfindlichkeitsstufe

## Art. 5 Regelbauweise

Kernzone (K)	Wohnzone 1 Vollgeschoss (W1)	Wohnzone 2 Vollgeschosse (W2)	Wohnzone 3 Vollgeschosse (W3)	Wohn- und Gewerbezone 2 Vollgeschosse (WG2)	Wohn- und Gewerbezone 3 Vollgeschosse (WG3)	Gewerbezone (GE)	Kurzzone (KLU)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	Intensivverholungszone (IE)
- <sup>4)</sup>	0.40	0.50	0.60	0.45 <sup>1)</sup>	0.55 <sup>1)</sup>	- <sup>5)</sup>	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	-
- <sup>4)</sup>	1	2	3	2	3	- <sup>5)</sup>	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	-
- <sup>4)</sup>	2	3	3	3	3	- <sup>5)</sup>	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	-
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	- <sup>5)</sup>	- <sup>5)</sup>	- <sup>5)</sup>	-
Ja <sup>5)</sup>	Ja	Ja	Ja <sup>6)</sup>	Ja <sup>6)</sup>	Ja <sup>6)</sup>	- <sup>5)</sup>	- <sup>5)</sup>	- <sup>5)</sup>	-
- <sup>4)</sup>	5.00	7.50	10.00	8.00 <sup>3)</sup>	10.50 <sup>3)</sup>	12.00	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	-
- <sup>4)</sup>	9.00	11.00	14.50	12.00 <sup>3)</sup>	14.50 <sup>3)</sup>	16.00	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	-
- <sup>4)</sup>	24.00	24.00	35.00	35.00	35.00	- <sup>5)</sup>	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	-
3.00	4.00	4.00	5.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	-
- <sup>5)</sup>	6.00	6.00	8.00	6.00 <sup>2)</sup>	8.00 <sup>2)</sup>	- <sup>5)</sup>	- <sup>5)</sup>	- <sup>5)</sup>	-
- <sup>5)</sup>	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	- <sup>5)</sup>	- <sup>5)</sup>	- <sup>5)</sup>	- <sup>5)</sup>
III	II	II	II	III	III	III	II	II	II

- <sup>1)</sup> Gewerbebonus von 0.05 bei zu drei Vierteln gewerblich genutztem EG und danach um weitere 0.05 für jedes weitere, vollständig gewerbliche Vollgeschoss
- <sup>2)</sup> Findet keine Anwendung für rein gewerblich genutzte Bauten
- <sup>3)</sup> Minimale lichte Geschosshöhe für gewerblich genutzte Geschosse: 3.00; Gebäude-/Firsthöhe erhöht sich um 0.50 für jedes vollständig gewerblich genutzte Geschoss
- <sup>4)</sup> In Abstimmung auf die Baustruktur der Umgebung / das Orts- und Landschaftsbild
- <sup>5)</sup> findet keine Anwendung
- <sup>6)</sup> ausgenommen für Wohnnutzung
- <sup>7)</sup> Oberkante Fussboden des zusätzlich sichtbaren Geschosses darf das gestaltete Terrain talseitig im Mittel um nicht mehr als 0.50 m überragen.

## Art. 6 Gefahrenzonen

Im Zonenplan sind die Gebiete entsprechend ihrer Gefährdung durch Naturgefahren zu bezeichnen. Diese sind in drei Gefahrenstufen unterteilt:

### <sup>1)</sup> Gefahrenzone 1

Neubauten sind nicht zulässig. Umbauten, Zweckänderungen, Erweiterungen, Geländeänderungen sowie Wiederaufbau nach Zerstörung sind nur mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle zulässig. Sie dürfen nur bewilligt werden, falls das bestehende Risiko durch die geplanten Massnahmen nicht erhöht wird und die Baute auf den Standort angewiesen ist.

### <sup>2)</sup> Gefahrenzone 2

Alle Bauten und Anlagen sowie Geländeänderungen sind bewilligungspflichtig. Die Erstellung gefahrensensibler Objekte ist nicht zulässig. Massnahmen, die das Risiko beeinflussen könnten, bedürfen der Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenminderung verfügen.

### <sup>3)</sup> Gefahrenzone 3

Die Realisierung gefahrensensibler Objekte, wie öffentliche Bauten, Bauten in Leichtbauweise (mit Ausnahme der Kleinbauten gemäss Art. 11 der kantonalen Bauverordnung), Tiefgaragen, intensiv genutzte Untergeschosse, Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen usw. bedarf einer Bewilligung durch die zuständige kantonale Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenminderung verfü-

gen.

<sup>4</sup> In Gebieten für die keine Gefahrenzone bezeichnet wird und bei Objekten in der Gefahrenzone 3, für die keine Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle erforderlich ist, sind die möglichen Gefährdungen durch Naturgefahren bei der Erstellung und dem Betrieb von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für oberflächlich fließende Hangwasser. Die Behörde kann Empfehlungen abgeben.

---

### III Weitere raumwirksame Instrumente

---

#### Art. 7 Kulturobjekte kommunal

<sup>1</sup> Die kommunalen Kulturobjekte sind zu erhalten. Jede Beeinträchtigung ihres künstlerischen, gestalterischen oder geschichtlichen Wertes ist untersagt.

<sup>2</sup> Die das Schutzobjekt prägenden Freiräume, Bäume, Vorgärten usw. sind zu erhalten beziehungsweise wieder herzustellen.

<sup>3</sup> Jegliche Renovations- oder Restaurationsarbeiten wie der Ersatz von Bauteilen und die Erneuerung von Anstrichen aussen sind bewilligungspflichtig.

---

#### Art. 8 Naturobjekte kommunal

<sup>1</sup> Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Feldgehölze sowie sämtliche Ufergehölze sind samt ihren Lebensgrundlagen zu erhalten. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu unterhalten. Jegliche weitergehenden Veränderungen sind bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Für abgehende Bäume, Hecken und Gehölze sind frühzeitig Ersatzpflanzungen vorzusehen.

---

#### Art. 9 Aussichtsschutzzone

Im Bereich der Aussichtsschutzzone sind keine Bauten, Anlagen, Freileitungen, Bepflanzungen, Einfriedungen, etc. zulässig, die die Aussicht beeinträchtigen.

---

### IV Bauordnungsrecht - formell

---

#### Art. 10 Ersatzabgabe für Abstellplätze

<sup>1</sup> Ist das Erstellen von Abstellplätzen verboten oder sind andere triftige Gründe für einen Verzicht auf den Bau von Abstellplätzen gegeben, so kann die Baubehörde eine Ersatzabgabe verlangen.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benutzbarer Abstellplätze oder Parkgaragen zu verwenden. Sie beträgt pro fehlenden Abstellplatz CHF 6'000.–. Dieser Betrag basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1. Januar 2008. Der Gemeinderat ist befugt, den Betrag periodisch der Teuerung anzupassen.

<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen zugeteilten Abstellplatz. Werden nachträglich, aber vor Ablauf von zehn Jahren, die fehlenden Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe anteilig zurückerstattet.

---

#### Art. 11 Werkleitungen

Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr die betroffenen Leitungseigentümer über die Baumassnahmen zu informieren und die entsprechenden Sicherungsmassnahmen vorzukehren.

---

---

**Art. 12 Benützung von öffentlichem Boden**

<sup>1</sup> Öffentlicher Grund und Boden, namentlich Strassen und Plätze, dürfen nur mit Bewilligung der Behörde für die Ausführung privater Bauten und Anlagen in Anspruch genommen werden.

<sup>2</sup> Für den Bau benützte Strassen sind zu Lasten des Bauherrn, wenn nötig umgehend zu reinigen und entstandene Schäden zu beheben.

---

**Art. 13 Sicherung von Baustellen**

<sup>1</sup> Baustellen im Bereich von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nach den Weisungen der Baubehörde auf Kosten des Bauherrn ausreichend zu signalisieren, abzuschranken und zu beleuchten. Wenn nötig sind Schutzwände und Fussgängerpassagen zu erstellen.

<sup>2</sup> Jede Baustelle, deren Betreten für Unbeteiligte mit Gefahren verbunden ist, muss vor dem Zutritt geschützt werden. Baugruben und Gräben sind mit geeigneten Abschränkungen zu versehen.

---

**V Bauordnungsrecht - materiell**

---

**Art. 14 Ausnützungsübertragung**

Die Übertragung von Ausnützung ist unter den in Art. 1 Abs. 5 BauV genannten Bedingungen zulässig.

---

**Art. 15 Grenzabstand in der Gewerbezone**

Innerhalb der Gewerbezone sind die Grenzabstandsflächen gegenüber anderen Bauzonen durch Begrünung angemessen zu gestalten, bzw. aufzulockern. Dies gilt auch, wenn zwischen der Abstandsfläche und dem Nachbargrundstück eine Strasse verläuft.

---

**Art. 16 Hauptwohnseite**

Die Hauptwohnseite ist diejenige Süd- oder Westfassade, nach der die meisten Wohnräume ausgerichtet sind.

---

**Art. 17 Gestaltungsanforderungen**

<sup>1</sup> Die allgemeinen Gestaltungsanforderungen richten sich nach Art. 112 BauG.

<sup>2</sup> Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen und deren Umgebung gelten innerhalb der Bauzone:

- a) im Sichtbereich von künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen;
- b) bei Bauten und Anlagen, die das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild besonders prägen.

<sup>3</sup> Diese Bauten und Anlagen, inklusive deren Umgebungs- und Strassenraumgestaltung, haben sich in Bezug auf ihre Gesamtwirkung, insbesondere der Bedachung, Form und Gliederung der Baumassen, der Wirkung von Materialien und Farben, der Stellung und Grösse der Bauten, der Bepflanzung, usw. so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine einwandfreie Einpassung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild erreicht wird.

---

**Art. 18 Dachform**

<sup>1</sup> Auf Hauptbauten sind nur einfache, symmetrische Schrägdächer mit einer Neigung von 25° bis 50° zugelassen. Sofern das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild nicht beeinträchtigt wird, können insbesondere in der Gewerbe-, der Kur- und der Intensiverholungszone sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen abweichende Dachformen bewilligt werden.

<sup>2</sup> Die Farbgebung und Materialwahl ist auf die Umgebung abzustimmen.

---

#### **Art. 19 Dachaufbauten und -einschnitte**

- <sup>1</sup> Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich der Dachfläche klar unterzuordnen. Sie dürfen in der Länge insgesamt höchstens ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen. Verschiedene Elemente in einer Dachfläche sind zu vermeiden.
- <sup>2</sup> Sonnenkollektoren sind von der Beschränkung ausgenommen, haben sich aber gut in die Dachfläche einzufügen.
- <sup>3</sup> Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Ventilationszüge usw. dürfen die Dachflächen soweit technisch notwendig überragen.

---

#### **Art. 20 Umgebungs- und Terraingestaltung**

- <sup>1</sup> Bei der Gestaltung der Umgebung ist auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen. Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen und sind ansprechend zu gestalten. Hohe Stützmauern sind zu vermeiden.
- <sup>2</sup> Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses dürfen nur so weit vorgenommen werden, als dies der zonengemässen Erscheinung der Baute entspricht und keine künstlichen Böschungssicherungen nötig werden.
- <sup>3</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend, bei Mehrfamilienhäusern zudem kindergerecht zu gestalten. Charakteristische Vorgärten sind zu erhalten.
- <sup>4</sup> Es können Auflagen bezüglich der Art der Bepflanzungen sowie der Gestaltung von Stützmauern, Einfriedungen usw. erlassen werden.

---

#### **Art. 21 Anlagenabstand**

Vorbehältlich der grundstücksübergreifenden Gestaltung haben Anlagen bis 1.00 m Höhe einen Grenzabstand von 0.20 m einzuhalten, darüber zusätzlich die Mehrhöhe. Mit Zustimmung des Nachbarn und guter Gesamtwirkung sind kleinere Abstände möglich. Vorbehalten bleibt Art. 17 Abs. 2 BauV.

---

#### **Art. 22 Vorbauten**

- <sup>1</sup> Vorbauten dürfen nur punktuell abgestützt werden. Sie dürfen ab dem Terrain über mindestens ein halbes Geschoss weder verglast noch eingewandert werden.
- <sup>2</sup> Vorbauten dürfen den Grenz-, Gebäude und Strassenabstand wie folgt unterschreiten:
  - um höchstens 1.50 m, sofern die Vorbaute nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Fassade der Hauptbaute ist;
  - um höchstens 1.00 m bei Dachvorsprüngen.
- <sup>3</sup> Bei zusammengebauten Gebäuden müssen Vorbauten mit Ausnahme der Dachvorsprünge von der gemeinsamen Grenze einen Abstand von wenigstens 2.00 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

---

#### **Art. 23 An- und Nebenbauten**

Für An- und Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von 3.00 m. Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand bis auf 4.00 m reduzieren, sofern die Wohnhygiene gewährleistet bleibt.

---

#### **Art. 24 Ausfahrten und Einmündungen**

- <sup>1</sup> Ausfahrten und Einmündungen sowie Vorplätze an Strassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird, die notwendigen Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben, die Entwässerung auf privatem Grund erfolgt und Verschmutzungen oder andere nachtei-

lige Einflüsse unterbleiben.

<sup>2</sup> Ausfahrten sind auf einer Länge von 5.00 m vom Strassenrand mit einer möglichst geringen Neigung, im Übrigen mit einem Gefälle von höchstens 15 % auszubilden. Die Ausrundung ist mit einem Radius von 3.00 m oder einer gleichwertigen Abschrägung zu gestalten.

<sup>3</sup> Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.00 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne die Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

---

#### **Art. 25 Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

<sup>1</sup> Bei Errichtung, Wiederaufbau, baulicher Veränderung sowie Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund für Bewohner, Angestellte, Besucher, Lieferanten usw. die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Bei bestehenden Bauten und Anlagen kommt Art. 85 StrG sinngemäss zur Anwendung. Die Änderung der Zweckbestimmung von Abstellplätzen ist bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Für Wohnnutzungen ist ein Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, mindestens aber ein Abstellplatz pro Wohnung erforderlich. Für andere Nutzungen erfolgt die Bedarfsermittlung gemäss Schweizer Norm (SN VSS).

<sup>3</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind pro fünf Abstellplätze ein Besucherparkplatz sowie davon mindestens ein Platz pro Mehrfamilienhaus für Behinderte auszugestalten.

<sup>4</sup> Bei Einfamilienhäusern darf der Garagenvorplatz zur Hälfte angerechnet werden.

<sup>5</sup> Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann aus Gründen des Ortsbild- und Kulturobjektschutzes untersagt oder beschränkt werden.

---

#### **Art. 26 Gemeinschaftsflächen**

Bei neuen Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind folgende Flächen auf Dauer zu schaffen:

- a) Spielplätze und Begegnungsflächen von wenigstens 15 % der Wohn-Bruttogeschossflächen (W-BGF);
- b) treppenfrei erschlossene Abstellflächen für leichte Zweiradfahrzeuge, Roller, Kinderwagen usw. von wenigstens 15 % der W-BGF. Zwei Drittel davon müssen witterungsgeschützt und abschliessbar sein.
- c) individuelle Abstellräume pro Wohnung von mindestens:
  - 6 m<sup>2</sup> für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> W-BGF
  - 10 % für Wohnungen mit einer W-BGF von bis 100 m<sup>2</sup>
  - 10 m<sup>2</sup> für Wohnungen mit einer W-BGF von mehr als 100 m<sup>2</sup>

---

#### **Art. 27 Mindestmasse für neue Mehrfamilienhäuser**

<sup>1</sup> Wohnungszugänge und Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern haben eine lichte Breite von mindestens 1.20 m aufzuweisen.

<sup>2</sup> Für Wohn- und Schlafräume gilt:

- Die Mehrheit der Räume muss nach der südlichen Hemisphäre orientiert sein.
- Die Fensterfläche hat mindestens 10 % der Nettowohnfläche zu betragen.
- Die lichte Raumhöhe hat mindestens 2.30 m zu betragen. Bei nicht waagrechtlicher Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 6 m<sup>2</sup> der Bodenfläche einzuhalten.
- Die Bodenfläche pro Wohn- oder Schlafräum hat mindestens 10 m<sup>2</sup> zu betragen.

---

## VI Schluss- und Übergangsbestimmungen

---

### Art. 28 Baueinstellung

Dem Rechtsmittel gegen eine Baueinstellungsverfügung ist die aufschiebende Wirkung entzogen.

---

### Art. 29 Verfahrenskosten

<sup>1</sup> Die Gebühren werden im Rahmen des kantonalen Gebührentarifs für Gemeinden (bGS 153.2) durch den Gemeinderat festgesetzt.

<sup>2</sup> Werden Gutachten oder zusätzliche Unterlagen auf Kosten des Gesuchstellers eingeholt, ist der Gesuchsteller vor der Auftragserteilung anzuhören.

<sup>3</sup> Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

---

### Art. 30 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

<sup>1</sup> Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Das Baureglement der Gemeinde Gais vom 4.11.1994 wird damit aufgehoben.

<sup>2</sup> Nutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements erlassen wurden, bleiben in Kraft.

<sup>3</sup> Alle zum Zeitpunkt der Rechtskraft hängigen Baugesuche unterstehen diesem Reglement.

# Gemeinde Gais

---

Baugesetz

---

Bauverordnung

---

Baureglement

## **Inhaltsverzeichnis**

	BauG	BauV	BauR
<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>			
– Zweck	Art. 1		
– Geltungsbereich	Art. 2		Art. 1
– Mitwirkung und Zuständigkeit	Art. 3		Art. 2
– Delegation und Übertragung hoheitlicher Aufgaben / Vollzug	Art. 4		Art. 3
<b>II. Planungsrecht</b>			
<b>Allgemeines</b>			
– Grundsätze der Planung	Art. 5		
– Information und Mitwirkung der Bevölkerung	Art. 6		
<b>Raumplanung des Kantons</b>			
– Richtplanung des Kantons			
– Ziele	Art. 7		
– Elemente der Richtplanung	Art. 8		
– Inhalt und Wirkung	Art. 9		
– Erfolgskontrolle	Art. 10		
– Nutzungsplanung des Kantons			
– Nutzungsplanung des Kantons	Art. 11		
– Erlass und Änderung der kantonalen Pläne			
– Erlass des kantonalen Richtplans	Art. 12		
– Anpassung und Fortschreibung des kantonalen Richtplans	Art. 13		
– Erlass und Änderung kantonaler Nutzungspläne	Art. 14		
<b>Raumplanung der Gemeinden</b>			
– Baureglement			
– Zweck und Inhalt	Art. 15		
– Begriffsdefinition, Berechnungs- und Messweisen	Art. 16		
– Richtplanung der Gemeinden			
– Richtplanung der Gemeinden	Art. 17		
– Nutzungsplanung der Gemeinden			
– Inhalt und Bezug zum kantonalen Recht	Art. 18		
– Zonenarten	Art. 19		
– Kernzonen	Art. 20		
– Wohnzonen	Art. 21		
– Wohn- und Gewerbebezonen	Art. 22		
– Gewerbebezonen	Art. 23		
– Industriezonen	Art. 24		
– Kurzonen	Art. 25		Art. 4
– Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 26		Art. 4
– Intensiverholungszonen	Art. 27		Art. 4
– Grünzonen	Art. 28		
– Weilerzonen	Art. 29		
– Verkehrsflächen	Art. 30		
– Landwirtschaftszonen	Art. 31		
– Speziallandwirtschaftszonen	Art. 32		
– Übriges Gemeindegebiet	Art. 33		
– Zonen für Wintersport	Art. 34		
– Regelbauweise			Art. 5

	BauG	BauV	BauR
– Zonen mit Quartierplanpflicht	Art. 35		
– Gefahrenzonen	Art. 36		Art. 6
– Sondernutzungsplanung der Gemeinden			
– Allgemeines	Art. 37		
– Baulinien und Höhenangaben	Art. 38		
– Zweck, Form und Inhalt des Quartierplans	Art. 39		
– Zweck, Form und Inhalt des Gestaltungsplans	Art. 40		
– Verhältnis von Quartier- und Gestaltungsplänen zur Zonierung	Art. 41		
– Ausarbeitung der Sondernutzungspläne	Art. 42		
– Erlass und Änderung von Gemeinderichtplänen			
– Erlass des Gemeinderichtplans	Art. 43		
– Anpassung und Fortschreibung des Gemeinderichtplans	Art. 44		
– Erlass und Änderung von Nutzungsplänen und Baureglementen			
– Vorprüfung	Art. 45		
– Öffentliche Auflage	Art. 46		
– Einspracheverfahren	Art. 47		
– Erlass des Plans oder des Baureglements	Art. 48		
– Rechtsschutz und Genehmigung	Art. 49		
– Inkrafttreten	Art. 50		
– Überprüfung und Änderungen	Art. 51		
– Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen	Art. 52		
<b>Regionale Zusammenarbeit</b>			
– Regionale Zusammenarbeit	Art. 53		
<b>III. Weitere raumwirksame Instrumente</b>			
<b>Vorsorgliche planerische Massnahmen</b>			
– Zweck und Wirkung von Planungszonen	Art. 54		
– Verfahren zum Erlass von Planungszonen	Art. 55		
<b>Förderung der Überbauung (Baulandbeschaffung)</b>			
– Förderung der Überbauung	Art. 56		
<b>Erschliessung</b>			
– Grundsatz	Art. 57		
– Erschliessungsübersicht	Art. 58		
– Erschliessungsprogramm	Art. 59		
– Erschliessungsreglement	Art. 60		
– Kostenverteilung	Art. 61		
– Beiträge von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern	Art. 62		
– Perimeterplan	Art. 63		
– Vorfinanzierung durch Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer	Art. 64		
– Selbsterschliessung	Art. 65		
– Mitbenützung bestehender Erschliessungsanlagen	Art. 66		
– Neuerschliessung über benachbarte Grundstücke	Art. 67		
<b>Landumlegung und Grenzberichtigung</b>			
– Zweck	Art. 68		
– Umlegungsgebiet	Art. 69		
– Einleitung der Baulandumlegung	Art. 70		
– Verfahren	Art. 71		
– Vereinfachtes Verfahren der Grenzregulierung	Art. 72		

	BauG	BauV	BauR
– Vorprüfung des Umlegungsperimeters		Art. 20	
– Vollzugsorgan		Art. 21	
– Massnahmen zur Sicherung der Baulandumlegung		Art. 22	
– Modalitäten der Neuzuteilung		Art. 23	
– Wertausgleich		Art. 24	
– Massgebender Wert		Art. 25	
– Bereinigung der Rechte und Lasten		Art. 26	
– Erstellung und Auflage des Neuzuteilungsplans		Art. 27	
– Genehmigung und Eintrag im Grundbuch		Art. 28	
– Ausgleichszahlungen und Umlegungskosten		Art. 29	
– Baulandumlegung nach Vereinbarung		Art. 30	
<b>Enteignung</b>			
– Formelle Enteignung			
– Enteignungsbefugnis	Art. 73		
– Ansprüche der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer	Art. 74		
– Vorherige Inanspruchnahme des Bodens	Art. 75		
– Materielle Enteignung			
– Voraussetzungen	Art. 76		
– Entschädigungspflichtige	Art. 77		
– Verfahren	Art. 78		
<b>Natur-, Landschafts-, Kulturobjekt- und Ortsbildschutz</b>			
– Allgemeines			
– Schutzwürdige Gegenstände	Art. 79		
– Schutzinstrumente			
– Zuständigkeiten und Schutzinstrumente	Art. 80		
– Kantonaler Schutzzonenplan		Art. 31	
– Kommunale Schutzzonenplanung		Art. 32	
– Kantonale und kommunale Schutzverordnungen		Art. 33	
– Einzelverfügungen und Vereinbarungen		Art. 34	
– Biotopschutz: Feststellungsverfahren			
– Biotopschutz		Art. 35	
– Fachstellen und Zuständigkeiten			
– Fachstellen		Art. 36	
– Zuständigkeiten		Art. 37	
– Eigentumsbeschränkungen und Leistungspflichten	Art. 81		
– Landschaftsschutzzonen	Art. 82		
– Naturschutzzonen	Art. 83		
– Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung	Art. 84		
– Häusergruppen und Weiler	Art. 85		
– Natur- und Kulturobjekte	Art. 86		Art. 7, 8
– Aussichtsschutz			Art. 9
– Instand- und Wiederherstellung	Art. 87		
– Verfahren	Art. 88		
– Ausführungsbestimmungen	Art. 89		
<b>Kostentragung und Fördermassnahmen</b>			
– Grundsätze der Kostentragung	Art. 90		
– Kantonsbeiträge an Orts- und Regionalplanungen	Art. 91		
– Beiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen	Art. 92		

	BauG	BauV	BauR
<b>IV. Bauordnungsrecht</b>			
<b>Voraussetzungen des Bauens</b>			
– Bewilligungspflicht			
– Bewilligungspflicht	Art. 93	Art. 38	
– Nicht bewilligungspflichtige Vorhaben		Art. 39	
– Bewilligungsfreie Bauplatzinstallationen		Art. 40	
– Projektänderungen		Art. 41	
– Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen	Art. 94		
– Baureife	Art. 95		
– Quartierplanpflicht	Art. 96		
<b>Formelle Bauvorschriften</b>			
– Baubewilligungsverfahren			
– Zuständigkeiten der Bewilligungsorgane	Art. 97		
– Koordinationspflicht	Art. 98		
– Zweck und Grundsätze der Koordination	Art. 99		
– Zuständigkeiten der Koordinationsorgane	Art. 100		
– Beratung		Art. 42	
– Bauermittlungsverfahren	Art. 101		
– Allgemeiner Verfahrensablauf			
– Einleitung des Baubewilligungsverfahrens	Art. 102		
– Grundsatz der Gesuchseinreichung		Art. 46	
– Bestandteile des Baugesuches		Art. 47	
– Visierung		Art. 48	
– Formelle Voraussetzungen des Eintretens auf Baugesuche		Art. 49	
– Durchführung der Koordination		Art. 50	
– Öffentliche Auflage und Einsprachen	Art. 103		
– Verfahrensarten		Art. 43	
– Vereinfachtes Bewilligungsverfahren	Art. 104		
– Anwendung des vereinfachten Verfahrens		Art. 44	
– Besonderer Verfahrensablauf			
– Durchführung des vereinfachten Verfahrens		Art. 56	
– Anwendung des Meldeverfahrens		Art. 45	
– Durchführung des Meldeverfahrens		Art. 57	
– Eröffnung der Entscheide	Art. 105		
– Bauentscheid		Art. 52	
– Baubeginn und Teilrechtskraft		Art. 53	
– Baukontrolle		Art. 54	
– Kontrollpflichtige Baustadien		Art. 55	
– Nebenaspekte des Bewilligungsverfahrens			
– Auflagen und Bedingungen	Art. 106		
– Ersatzabgabe für Abstellplätze			Art. 10
– Werkleitungen			Art. 11
– Benützung von öffentlichem Boden			Art. 12
– Sicherung von Baustellen			Art. 13
– Persönliche und zeitliche Geltung der Baubewilligung	Art. 107		
– Entfernung vorschriftswidriger Bauten	Art. 108		
– Behandlungsdauer (Ordnungsfristen)			
– Behandlungsdauer	Art. 109		

	BauG	BauV	BauR
– Erinstanzliches Bewilligungsverfahren		Art. 62	
– Rekursverfahren		Art. 63	
– Rechtsschutz			
– Rechtsmittelinstanzen	Art. 110		
– Einspracheverfahren			
– Legitimation	Art. 111		
– Verfahrensgang		Art. 58	
– Sammeleinsprachen		Art. 59	
– Privatrechtliche Einsprachepunkte		Art. 60	
– Eröffnung der Entscheide durch den Baukoordinationsdienst			
– Eröffnung der Entscheide durch den Baukoordinationsdienst		Art. 61	
– Kritische Hinweise		Art. 51	
<b>Materielle Bauvorschriften</b>			
– Begriffsdefinitionen			
– Ausnützungsziffer		Art. 1	
– Ausnützungsübertragung			Art. 14
– Baumassenziffer		Art. 2	
– Bauweise		Art. 3	
– Geschosse		Art. 4	
– Niveaupunkt		Art. 5	
– Firsthöhe		Art. 6	
– Gebäudehöhe		Art. 7	
– Grenz- und Gebäudeabstand		Art. 8	Art. 15
– Mehrlängenzuschlag		Art. 9	
– Gebäudelänge		Art. 10	
– An- und Nebenbauten (Kleinbauten)		Art. 11	
– Vorbauten		Art. 12	
– Unterirdische Bauten		Art. 13	
– Gewachsenes Terrain		Art. 14	
– Provisorische Bauten		Art. 15	
– Hauptwohnseite			Art. 16
– Lage, Gestaltung und Dimensionierung der Bauten			
– Subsidiäre Regelung		Art. 16	
– Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	Art. 112		
– Gestaltungsanforderungen			Art. 17
– Dachform			Art. 18
– Dachaufbauten und -einschnitte			Art. 19
– Umgebungs- und Terraingestaltung			Art. 20
– Verhältnis zum Wald	Art. 113		
– Verhältnis zu Gewässern	Art. 114		
– Anlagenabstand			Art. 21
– Vorbauten			Art. 22
– An- und Nebenbauten			Art. 23
– Ausfahrten und Einmündungen			Art. 24
– Abstellplätze für Motorfahrzeuge			Art. 25
– Gemeinschaftsflächen			Art. 26
– Grenzabstände von Tiefbauten			
– Allgemein	Art. 115	Art. 17	
– Grabungen zur Gewinnung von Bodenbestandteilen		Art. 18	

	BauG	BauV	BauR
– Ablagerungen und Aufschüttungen		Art. 19	
– Technische Ausgestaltung			
– Sicherheit und Gesundheit	Art. 116		
– Mindestmasse für neue Mehrfamilienhäuser			Art. 27
– Vorkehrungen für Personen mit Behinderungen	Art. 117		
– Ausnahmen von der Einhaltung der materiellen Bauvorschriften			
– Ausnahmen von der Einhaltung der materiellen Bauvorschriften	Art. 118		
– Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen			
– Grundsatz	Art. 119		
– Landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten	Art. 120		
– Vollständige Zweckänderung als schützenswert anerkannter Bauten und Anlagen	Art. 121		
<b>V. Schluss- und Übergangsbestimmungen</b>			
– Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Gesetzes	Art. 122		
– Baueinstellung			Art. 28
– Verfahrenskosten			Art. 29
– Anpassung von Plänen und Reglementen ans neue Recht	Art. 123		
– Übergangsbestimmungen für laufende Verfahren	Art. 124		
– Aufhebung bisherigen Rechts	Art. 125	Art. 64	
– Vollzugsvorschriften	Art. 126		
– Referendum und Inkrafttreten	Art. 127	Art. 65	Art. 30

# Gemeinde Gais

---

Baureglement

---

Andere Erlasse (Auszug)

---

Normen (Auszug)

## **Schlagwortregister**

	BauR	BauV	BauG Auszug	Diverse
<b>A</b> abbruch / -verbot		32, 38, 45, 47	15, 81, 84, 85, 93, 94	
Abfallbeseitigung				34 ff. UGsG, 22 ff. UGsV, 6 ff. TVA
Abgrabungen	20	2, 39, 44, 48		
Ablagerungen / Aufschichtungen		19	115	
Abparzellierungsverbot			106	
Abstände		6, 7, 19	35, 38, 39	
– Anbauten	23			
– Anlagen	21			
– Gebäudeabstand	5	8, 16	15, 16	
– Gewässerabstand			114	
– Grenzabstand	5, 21, 22, 23	8, 9, 16, 17, 18, 39	15, 16, 115	
– Kleinbauten		11		
– Nebenbauten	23	11		
– Strassenabstand				73, 79, 81, 82, 93, 95, 97, 100, 101 StrG, 20, 26 StrV
– Vorbauten	22	12		
– Wege			113	
– Waldabstand			113	
Abstellflächen		39		
– leichte Zweiräder/Kinderwagen	26			
– vgl. Gemeinschaftsflächen				
Abstellplätze				
– für Motorfahrzeuge	25	39	15, 95	
– Verbot				15 StrV
– Ersatzabgabe	10		15	
Abwasserbeseitigung				7 GSchG
Abweichungen				
– Bauvorschriften		41, 54	41, 108, 122	
Planänderungen			13, 44, 56	
Anbauten	23	2, 5, 9, 10, 11, 16		
Anstösser				13, 50 ff., 56, 62, 63, 119 StrG
Antennen	19	39, 44	39	
Auflage (Verfahren)		25, 27, 29, 30, 57	14, 36, 45, 46, 47, 52, 63, 71, 88, 102, 103, 104, 106, 122	113, 117 StrG, 32 StrV
Attikageschosse		4, 6		
Aufschüttung	20	39, 44, 48		
Ausbau Dach-/Untergeschoss	5			
Ausfahrten	24			
– vgl. Zufahrten				
Ausnahmebewilligungen			(106), 118	77 StrG, 7EnG
Ausnahmen		48	117, 118	
– innerhalb Bauzone			39, 117	23 RPG
– ausserhalb Bauzone			119 - 121	24ff. RPG

	BauR	BauV	BauG Auszug	Diverse
– Gefahrenzone	6		36	
Ausnützungsziffer				
– Definition		1, 16, 47	16	
– Übertragung	14	1		
Aussichtsschutzzone	9			
Aussenreklamen		38		
Autoabstellplätze				
– vgl. Abstellplätze für Motorfahrzeuge	25			
<b>Balkon</b>		1, 2, 12		
Baubeginn		53 - 55, 60		100 StrG
Baubewilligung			3, 4	
– allgemein		(8), 53	93, 94, 97, 101, 108	17 GSchG, 31 LSV, 22 RPG
– ausserhalb Bauzone				24 RPG
– Geltungsdauer			107	
Baubewilligungsverfahren			53, 90, 97 ff.	
– Meldeverfahren		43, 45, 47, 57	104	
– vereinfachtes Verfahren		43, 44	104	
Bauermittlung		62	101	
Baueinstellung	28		56, 107, 108	122 StrG
Baufreiheit			74	
Baugesuch		39, 41, 47, 49, 53, 57, 62	100 ff.	34 LSV
Baukontrolle		54		
Baulinie		3, 12	38, 73, 75, 96	73 ff. StrG
Baulinienplan			37, 38	74, 113, 117, 119 StrG
Baumassenziffer		2	16	
Bäume	7, 8		79, 86	
Baureife			58, 67, 95, 96	
Bauschutt				9 TVA
Bausperre				
– vgl. Planungszone			54 ff.	27 RPG
Bauten und Anlagen				
– im öffentlichen Interesse			8, 11, 26	
Bauten unter Terrain				
– vgl. unterirdische Bauten				
Bauvorhaben ausserhalb Bauzone			97, 112	24 ff. RPG
Bauverbote		32	36, 81	
Bauweise				
– offen		3		
– geschlossen		3		
Begrünung				
– vgl. Bepflanzung				
Behindertengerechtes Bauen			117	23 StrG

	BauR	BauV	BauG Auszug	Diverse
Beiträge				
– Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen			90, 92	13 NHG
– Erschliessung			62	
Benützung v. öffentlichen Boden	12			
– vgl. Inanspruchnahme		40	75	66 ff. StrG
Bepflanzung	9, 17, 20	32	81, 112	93 StrG
Berechnung und Messweisen		10	16, 30	
Bestandesgarantie			30, 113	
– innerhalb Bauzone			94	
– ausserhalb Bauzone			119	24c RPG
Bewilligungspflicht	6, 7, 8, 26	38 - 40	93, 97	70, 88 StrG
Böschungssicherung	21			
Brüstung				SIA 358
<b>D</b> achaufbauten / -einschnitte	19	44		
Dachflächenfenster	19	39, 44		
Dachform	18		39, 84, 112	
Dachgeschosse	5	4		
Dachgestaltung			84	
Dachvorsprünge	22	4, 12		
Deponiezonen			11	
<b>E</b> inmündungen	24			
– vgl. Ausfahrten				
Einfriedungen	9, 17, 21	39, 44		93 ff. StrG
Eigentumsbeschränkungen		1, 8, 32	2, 76 ff., 81	
Einordnung			32	
Einsprachen		27 - 29, 53, 58 - 60	14, 46, 47, 49, 52, 55, 63, 103, 104, 106, 111	
Einstellraum Fahrräder/Kinder- wagen				
– vgl. Gemeinschaftsflächen				
Empfindlichkeitsstufen	5			43 LSV
Energienachweis				11 EnV
Energieverbrauch			1	
Energieverteilnetze				
– Anschluss			39	
Entfernung vorschriftswidriger Bau- ten			108	
Erker		12		
Erneuerung	7			
– vgl. auch Bestandesgarantie				
Ersatzabgabe				
– Abstellplatz	10		15	
Ersatzvornahme			87, 108	

	BauR	BauV	BauG Auszug	Diverse
Erschliessung		1, 2, 17, 77	2, 5, 11, 15, 17, 28, 29, 32, 35, 38, 39, 42, 57 - 68, 73, 75, 82, 90, 95, 96, 114	19 RPG
Erweiterungsgarantie – vgl. Bestandesgarantie			30, 94, 113, 119	24c RPG
<b>F</b> assaden/-änderungen		45		
Farbgebung/-wahl	7, 17, 18	39	82, 84, 112	
Feldgehölz	8		5	18 NHG
Fensterfläche	27	47		
Firsthöhe	5	6, 11, 16, 48	16, 84	
Freiraum	7			
Fussgängerpassage	13			
<b>G</b> aragenvorplatz	25			8o StrG
Gebäudeabstand	5, 22, 23	8, 16	15, 16	
Gebäudehöhe	5	7, 9, 11, 16	15	
Gebäuelänge	5	3, 9, 10, 16	16	
Gebühren			15, 103	
Gefahrenzone	6		19, 36	
Geländer				51 StrG, SIA 358
Geländeveränderung	6, 20			
Geltungsbereich	1		2	
Gemeingebrauch				65 ff. StrG
Gemeinschaftsflächen	26			
Genehmigung			49, 50	
Geschosse	5	4, 47		
Geschossfläche anrechenbar		1		
Geschosszahl	5		15, 41	
Gestaltung	7, 17, 18, 19, 20	38, 39, 46, 47	1, 11, 15, 37 - 42, 82, 84, 85, 112, 118	
Gewässerabstand – allgemein – eingedolte Gewässer			114 114	
Gewerbezone	5		19, 23	
Grenzabstand – bei Grabungen – bei künstlichen/toten Einfrie- dungen – bei Anpflanzungen – bei unterirdischen Bauten – kleiner und grosser	5	8, 9, 16 18   17 8	15, 16   115	104 EGzZGB 97 StrG, 146 EGzZGB 140 EGzZGB
Grenzbereinigung		20 ff.	68 ff.	
Grünzonen			19, 28	
<b>H</b> andlauf				SIA 358
Hauptwohnseite	16	8		
Haushälterische Bodennutzung			1	1 RPG
Hecke	8		79, 86	18 NHG
Höhenangaben	5		38	

	BauR	BauV	BauG Auszug	Diverse
Hygiene – vgl. Wohnhygiene			1, 118	
<b>I</b> mmissionen				37 ff. UGsG, 19 UGsV, LSV, LRV
Inanspruchnahme – öffentlicher Strassenraum – fremden Eigentums		40	75	66, 67 ff. StrG 57 StrG
Industriezone			1, 24	
Infrastruktur – vgl. Erschliessung			57 ff.	
Instandstellung			87, 92	8, 52, 107 ff. StrG
Information			6, 99	4 RPG
Intensiverholungszone	4, 5		19, 27	
<b>K</b> eller		1		
Kernzonen	5		19, 20	
Kinderspielplätze – vgl. Spielplätze			39	
Kleinbauten		11, 44	16, 28	
Kniestock		4		
Kosten	29	29	90, 108	
Kulturobjekt	7		86, 88, 92	17 RPG, MB
Kurzzone	4		19, 25	
<b>L</b> andfläche (anrechenbar)		1, 2		
Landschaftsschutzgebiet/-zonen			82	17 RPG
Landumlegung		20 ff.	68 ff.	20 RPG
Landwirtschaftszone			19, 31	16 RPG
Lärmimmissionen – vgl. Empfindlichkeitsstufen				7 ff., 32 ff. LSV
Lebhäge				95 StrG
Luftverunreinigungen				27 ff. LRV
<b>M</b> aterial/-wahl	7, 17, 18		39	
Mauern	21	39, 44, 47		
Mehrausnützung			41	
Mehrhöhen/-zuschlag		17, 19		
Mehrlängenzuschlag	5	9, 16	16	
Meldeverfahren		43, 45, 57	104	
Mindestmasse	27			
Mitwirkung	2		6	7, 16, 19 RPG
Moorfläche				18 NHG
<b>N</b> äherbaurecht		8		
Naturobjekt	8			
Naturschutzgebiet/-zone		31	83	18 NHG
Nebenbauten	23	2, 11	16	
Niveaupunkt/-linie		5	38	
Nutzungsplanung/-pläne	2		11 ff., 18 ff., 37 ff.	
<b>O</b> effentliche Bauten und Anlagen	4, 5		26	
Ortsbild	17, 18			
Ortsbildschutzzonen		38, 39	84	5 NHG, MB

	BauR	BauV	BauG Auszug	Diverse
<b>P</b> arkierungsanlagen – vgl. Abstellplätze	10			
Parabolantennen – vgl. Antennen	19			
Parzellenfläche anrechenbar – vgl. Landfläche (anrechenbar)				
Planungszone – vgl. Bausperre		22		
Provisorische Bauten		15, 38	107	
Publikation			46	25 RPV
Pulldach		4		Skizze 12
<b>Q</b> uartierplan			37, 39	
Quartierplanpflicht			96	
<b>R</b> aumhöhe – vgl. Mindestmasse	27			
Rechtswidriger Zustand			108	
Referendum			127	
Regelbauweise	5			
Reklamen		38, 39		
Rekursinstanzen			110	
Rekursverfahren		63	110, 111	
Richtplanung	2		7 ff., 17	
Richtpläne			7 ff., 17	
Richtungspunkte			38	
Rücksichtnahme auf Behinderte – vgl. behinderteng. Bauen				
<b>S</b> challschutz – an neuen Gebäuden				31 UGsG 32 ff. LSV
– an bestehenden Gebäu- den/ortsfesten Anlagen				31 UGsG, 15 ff. LSV
Schnurgerüst		55		
Schutzgegenstände		31		MB Schutz
Schutzmassnahmen		31	28, 92	13 f. NHV, MB Schutz
Schutzobjekt	7, 8			
Schutzvereinbarung/-verfügung		34	81	
Schutzverordnung		33	80, 81, 88	12 ff. NHV, MB
Schutzwand	13			
Schutzzonen – vgl. Ortsbildschutzzonen		31 ff.	80 ff.	MB
Sicherheit		38	1, 116	
Sicherung von Baustellen	13			
Sicht	9, 17, 24			83 StrG, 22 StrV
Siedlungsgestaltung	1			
Solaranlagen	19	39, 44		
Sonderbauvorschriften				
Sondernutzungspläne	2			

	BauR	BauV	BauG Auszug	Diverse
Sondernutzungsplanung			37 ff.	
Speziallandwirtschaftszone			19, 32	
Spielplätze – vgl. Gemeinschaftsflächen	26	23, 47		
Stöckli/innere Aufstockung			32	
Strassenabstand – Bauten – Anlagen		12		73 ff. StrG, 4 StrV
Strassenbenutzung				65 ff. StrG
Strassenbaulinie			38	73 ff. StrG
Strassenbild	17, 18			
Strassensicherheit				23, 73 StrG
Stützmauern	21	17		
Subsidiäre Regelung		16		
<b>Terraingestaltung</b>	20, 21	38, 39, 47	93	
Trockenstandort				18 NHG
<b>Überprüfung Nutzungsplanung</b>			37, 51	
Übriges Gemeindegebiet			19, 33	18 RPG
Ufergehölz	8		79	18, 21 NHG
Umbauten			82, 84, 85, 112, 117	
Umgebungsgestaltung – allgemein – Landschaftsschutzzone – Weiler – Ortsbildschutz	20	38, 47	15 82 85	
Unrechtmässiger Zustand – vgl. Entfernung vorschriftswidriger Bauten				
Untergeschosse	5, 20	4		
Unterirdische Bauten – vgl. Abstände		13, 17, 18	16, 38	
<b>Veranden</b>		1, 2, 12		
Verfahren – Baureglement – Nutzungspläne – Zonenplan – Richtplan – Grenzbereinigung – Schutzverordnung			3 45 ff. 45 ff. 45 ff. 13, 43 f. 71 f. 45 ff.	MB
Verkehrsflächen – vgl. Sicherung v. Baustellen			19, 30	
Verwaltungszwang			108	
Visierung		39, 48, 49, 57	102	
Vollgeschosse	5	4		
Vollzug	3		3, 4	
Vorbauten	22	1, 12		
Vorbescheid		62	101	
Vorgärten	7, 17, 20			

	BauR	BauV	BauG Auszug	Diverse
Vorplatz	25			
– vgl. Ausfahrten	24			
<b>W</b> aldabstand			113	15 WaG
Wärmekostenabrechnung				5, 11 EnG, 20 ff. EnV
Wärmeschutzmassnahmen				10, 11 EnV
Weilerzone			19, 29	
Werkleitungen	11	45	57	
Widerhandlungen			122	
Widerrechtliche Bauten und Anlagen			108	
Wiederaufbau	6		94	
Wiederherstellung			108	
Wintergärten		1, 2		
Wohn-Gewerbebezonen	5		19, 22	
Wohnhygiene – vgl. Hygiene	27		41	
Wohnwagen		39		
Wohnzonen	5		19, 21	
<b>Z</b> iel/-setzung	2			1, 3 RPG
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	4, 5		19, 26	
Zone für Wintersport			19, 34	
Zone mit Quartierplanpflicht			19, 35	
Zonenarten			19 ff.	14 RPG
Zonenplan	2		18 ff.	
Zufahrten – vgl. Ausfahrten				55 StrG
Zusammenbauen – vgl. Bauweise		3		
Zuständigkeit	2		3	
Zweck – vgl. Ziel/-setzung			1	
Zweckänderungen	6	38, 45	93	

### Abkürzungsverzeichnis

BauG	Kantonales Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (bGS 721.1)
BauV	Kantonale Bauverordnung (bGS 721.11)
BauR	Baureglement der Gemeinde Gais
EGzZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (bGS 211.1)
EnG	Kantonales Energiegesetz (bGS 750.1)
EnV	Kantonale Energieverordnung (bGS 750.11)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (SR 814.20)
LRV	Luftreinhalte-Verordnung des Bundes (SR 814.318.142.1)
LSV	Lärmschutz-Verordnung des Bundes (SR 814.41)
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft (SR 910.1)
MB	Merkblätter der Gemeinde

NHG	Bundesgesetz über den Natur - und Heimatschutz (SR 451)
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (SR 451.1)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Verordnung über die Raumplanung (SR 700.1)
StrG	Kantonales Strassengesetz (bGS 731.11)
StrV	Kantonale Strassenverordnung (bGS 731.111)
TVA	Technische Verordnung über Abfälle (SR 814.015)
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (SR 814.01)
UGsG	Gesetz über die Einführung der Bundesgesetze über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (bGS 814.0)
UGsV	Verordnung zum Gesetz über die Einführung der Bundesgesetze über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (bGS 814.01)
SN	Schweizer Norm (VSS, Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute, Seefeldstrasse 9, 8008 Zürich)
WaG	Kantonales Waldgesetz (bGS 931.1)