

Gemeinde Heiden



BAUREGLEMENT

Vom Gemeinderat erlassen am 7. Juli 2009

Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt vom 03. August 2009 bis 02. September 2009
16. August 2010 bis 15. September 2010

Von der Einwohnergemeinde angenommen am: 19. Juni 2011

Vom Regierungsrat genehmigt am: 20. Dezember 2016

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
	Art. 1 Zweck / Geltungsbereich	4
	Art. 2 Vollzug	4
II.	PLANUNGEN	5
	Art. 3 Einsichtnahme	5
	Art. 4 Information und Mitwirkung der Bevölkerung	5
	Art. 5 Sondernutzungspläne	5
III.	ÜBERBAUUNGSBESTIMMUNGEN	6
	A) Allgemeine Vorschriften	6
	Art. 6 Ausnützung	6
	Art. 7 Nutzung bestehender Bausubstanz	6
	Art. 8 Energieoptimierte Bauten	6
	Art. 9 Ausbau Dachgeschosse	6
	Art. 10 Talseitig sichtbare Geschosse	6
	Art. 11 Grenz- und Gebäudeabstand	7
	Art. 12 Strassenlinie, Strassenabstand	7
	Art. 13 Vorbauten	7
	Art. 14 An- und Nebenbauten, provisorische Bauten	7
	Art. 15 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund	8
	B) Zonen- und Schutzvorschriften	8
	Art. 16 Zoneneinteilung	8
	Art. 17 Tabelle der Regelbauvorschriften	9
	Art. 18 Kernzone K3	10
	Art. 19 Kurzzone KU	10
	Art. 20 Wohn- und Gewerbezone WG2, WG3	10
	Art. 21 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	10
	Art. 22 Intensiv-Erholungszone IE	11
	Art. 23 Grünzone GRi, GRa	11
	Art. 24 Landwirtschaftszone L	11
	Art. 25 Zonenplan Schutz und Gefahren	11
	Art. 26 Ortsbildschutzzone der Gemeinde	12
	Art. 27 Kulturobjekte der Gemeinde	12
	Art. 28 Naturobjekte der Gemeinde	12
	Art. 29 Naturgefahren	12
	C) Erschliessungsvorschriften	13
	Art. 30 Sicherheit entlang der Strassen und Plätze	13
	Art. 31 Ausfahrten und Vorplätze	13
	Art. 32 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	14
	Art. 33 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	14

IV.	GESTALTUNGS- UND BAUBESTIMMUNGEN	15
	A) Gestaltungsvorschriften	15
	Art. 34 Gestaltungsanforderungen	15
	Art. 35 Dachform	15
	Art. 36 Dachaufbauten / Dacheinschnitte	15
	Art. 37 Energiegewinnungsanlagen.....	15
	Art. 38 Sende- und Empfangsanlagen.....	16
	Art. 39 Umgebungs- und Terraingestaltung.....	16
	Art. 40 Kinderspielplätze und Aufenthaltsflächen	16
	B) Bauvorschriften	17
	Art. 41 Grundsatz	17
	Art. 42 Wohnhygiene	17
	Art. 43 Behebung von Mängeln	17
	Art. 44 Mindestanforderungen	17
	Art. 45 Abstellräume und Abstellflächen.....	18
	C) Bauarbeiten	18
	Art. 46 Sicherung von Baustellen	18
	Art. 47 Werkleitungen.....	18
V.	VERFAHRENSBESTIMMUNGEN	19
	Art. 48 Baugesuch, Bauvisiere	19
	Art. 49 Gebühren, Kosten.....	19
	Art. 50 Verantwortung, Haftung.....	19
	Art. 51 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen.....	19
	ANHANG.....	20
	STICHWORTVERZEICHNIS.....	31

Baureglement

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck / Geltungsbereich

¹ Das Baureglement gilt in Ergänzung zur übergeordneten Baugesetzgebung (insbesondere des kantonalen Baugesetzes [BauG] und der zugehörigen Bauverordnung [BauV]) für die gesamte Gemeinde Heiden und ist für sämtliche Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung anzuwenden. Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons sowie weitere Vorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten.

² Die Vorschriften des Baureglements sind öffentlich-rechtlicher Natur und können nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen ausser Kraft gesetzt werden, ausser diese Möglichkeit sei ausdrücklich vorgesehen.

Art. 2 Vollzug

¹ Für den Vollzug des Baureglements ist der Gemeinderat verantwortlich.

² Der Gemeinderat kann Aufgaben an Kommissionen, Amtsstellen sowie an weitere zuständige Organe delegieren. Er überträgt insbesondere den Vollzug des Baureglements der Kommission Planung und Baubewilligung. Die Abteilung Bau und Planung der Gemeindeverwaltung Heiden ist vorbereitende Instanz in allen Bausachen.

³ Die Bearbeitung von Sondernutzungsplänen wird der Kommission Planung und Baubewilligung übertragen.

II. PLANUNGEN

Art. 3 Einsichtnahme

Auf das Bauwesen bezugnehmende Erlasse, Reglemente, Verordnungen, Nutzungs- und Sondernutzungspläne, Richtpläne, Berichte etc. stehen jedermann zur Einsicht offen.

Art. 4 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

¹ Bei der Erarbeitung oder Änderung der Planungsmittel informiert der Gemeinderat die Öffentlichkeit rechtzeitig und in geeigneter Weise über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planungen.

² Bei einer Gesamtrevision des Baureglements, des Zonenplanes und des Gemeinderichtplanes werden zumindest eine Volksdiskussion und eine öffentliche Versammlung durchgeführt.

³ Zu den Planungsarbeiten kann jedermann Vorschläge und Anregungen einreichen. Der Gemeinderat nimmt dazu spätestens vor der öffentlichen Planaufgabe einzeln oder gesamthaft Stellung.

Art. 5 Sondernutzungspläne

¹ Sondernutzungspläne (Baulinienpläne, Quartierpläne, Gestaltungspläne) treten nach Durchführung des Auflage- und Einspracheverfahrens und nach Annahme durch den Gemeinderat mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft in Kraft.

² Gegenüber den ans Sondernutzungsplangebiet angrenzenden Grundstücken sind die zonen gemässen Grenzabstände in der Regel einzuhalten. Abweichungen davon sind nur zulässig, wenn wichtige öffentliche Interessen dies erfordern und die nachbarlichen Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

III. ÜBERBAUUNGSBESTIMMUNGEN

A) Allgemeine Vorschriften

Art. 6 Ausnützung

Eine Übertragung der Ausnützung (Ausnützungstransfer) ist unter den in Art. 1 Abs. 5 BauV aufgeführten Voraussetzungen möglich.

Art. 7 Nutzung bestehender Bausubstanz

Bauten, die vor dem 30. Januar 1973 rechtmässig erstellt resp. bewilligt worden sind, können innerhalb ihres Bauvolumens voll genutzt werden, auch wenn sie den Bestimmungen über die Ausnützung nicht entsprechen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung, der Erschliessungs-, sowie der Gestaltungs- und Baubestimmungen dieses Reglements.

Art. 8 Energieoptimierte Bauten

¹ Bauten sind nach ökologischen Grundsätzen zu erstellen. Dabei ist die Verwendung von erneuerbaren Energien anzustreben.

² Werden an bestehenden Bauten Nachisolationen an der Gebäudehülle ausgeführt, darf von den Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen um die Stärke der Nachisolation (max. 20 cm) abgewichen werden.

³ Bei Baugesuchen zu Fassadenisolationen an kommunalen Kulturobjekten und in kommunalen Ortsbildschutzzonen holt die Behörde eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein und berücksichtigt diese bei ihrer Entscheidung. Bei Überschreitung der Baulinien ist die Zustimmung der zuständigen Behörde einzuholen. Die Baubewilligungsbehörde kann, aufgrund von Ortsbildschutzkriterien oder anderen überwiegend öffentlichen Interessen, Auflagen hinsichtlich der Wärmedämmung bei Altbauten machen oder diese untersagen.

Art. 9 Ausbau Dachgeschosse

Der Ausbau mehrerer übereinander liegender Dachgeschosse ist zulässig, sofern die Belichtung der über dem ersten Dachgeschoss liegenden Räume vorwiegend über die Giebelfassaden erfolgt, die Dachgestaltung nicht beeinträchtigt wird und das Gebäude sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Art. 10 Talseitig sichtbare Geschosse

¹ In Hanglagen, wo das Untergeschoss aufgrund des natürlichen Terrainverlaufes talseitig weitgehend frei liegt, darf höchstens die in der Tabelle Regelbauvorschriften (Art. 17) festgelegte Anzahl sichtbarer Geschosse in ihrer vollen Breite und Höhe in Erscheinung treten. Dabei ist der talseitig höheren Fassadenwirkung in der architektonischen Gestaltung Rechnung zu tragen.

² Die Freilegung zusätzlicher Untergeschosse oder Teile davon sowie die Vorstaffelung von weiteren talseitig freiliegenden Untergeschossen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen ist die Erstellung von Garagen, wenn diese gegenüber der talseitigen Fassade um mindestens 3.0 m vorgestaffelt werden und maximal 7.0 m breit in Erscheinung treten.

Art. 11 Grenz- und Gebäudeabstand

¹ Als Hauptwohnseite gilt die südliche Hemisphäre.

² Wohnräume dürfen aus Gründen der Geographie, Topographie oder des Immissionsschutzes abgewendet werden. Mit Zustimmung der Baubehörde können dabei Ausnahmen bei der Anordnung des grossen Grenzabstandes gewährt werden.

Art. 12 Strassenlinie, Strassenabstand

¹ Die nachfolgenden Bestimmungen kommen zur Anwendung soweit die kantonale Strassengesetzgebung oder das kommunale Strassenreglement nichts anderes regeln.

² Die Strassenlinien begrenzen den bestehenden oder projektierten Verkehrsraum. Wo Strassenlinien fehlen, bildet die äussere Begrenzung der Fahrbahn beziehungsweise die strassenseitige Kante des Trottoirs die Strassenlinie.

³ Sofern durch Baulinien oder spezialgesetzliche Bestimmungen kein anderes Mass festgelegt wird, gelten für Bauten und Anlagen folgende Strassenabstände:

- gegenüber vermarkten Strassen und Plätzen: 5.0 m,
- gegenüber unvermarkten Strassen ab Strassenmitte: 7.0 m.

⁴ Die Kommission Planung und Baubewilligung kann Abweichungen von den Strassenabständen gestatten oder verlangen und Auflagen über die Nutzung des Baulinien- resp. Strassenabstandsreiches machen.

⁵ Der Strassenabstand geht dem Grenzabstand vor und wird bei vermarkten Strassen ab dem Strassenrand, respektive ab der strassenseitigen Kante des Trottoirs gemessen. Bei rechtskräftigen Strassenprojekten gilt der projektierte Strassenrand.

Art. 13 Vorbauten

¹ Vorbauten, wie Vordächer, offene Balkone, Erker, Veranden und Vortreppen dürfen bis maximal 1.5 m in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder über die Baulinie vorspringen. Sie dürfen auf den Boden abgestützt werden. Sie sind auf einen Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge zu beschränken.

² Dachvorsprünge dürfen bis maximal 1.0 m in die Abstandsflächen hineinragen und nicht am Boden abgestützt werden.

Art. 14 An- und Nebenbauten, provisorische Bauten

¹ Für An- und Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von 3.0 m.

² An- und Nebenbauten dürfen an die Grenze gestellt oder über die Grenze zusammengebaut werden, vorausgesetzt, die Grundeigentümer erklären sich dazu schriftlich einverstanden.

³ Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann die Kommission Planung und Baubewilligung den Gebäudeabstand reduzieren, sofern die Vorschriften über die Wohnhygiene (Art. 42) und die feuerpolizeilichen Anforderungen gewährleistet bleiben.

Art. 15 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund

¹ Die Gemeinde ist befugt, Strassenbezeichnungstafeln, Verkehrssignale, Bezeichnungen und Hinweistafeln der technischen Werke und der Verkehrsbetriebe, Vermessungszeichen und -fixpunkte sowie Anlagen für die Strassenbeleuchtung an Privathäusern und in privaten Grundstücken entschädigungslos anzubringen oder aufzustellen.

² Die Grundeigentümer sind vorgängig zu benachrichtigen. Das Mitspracherecht ist zu gewähren.

³ Die durch das Anbringen dieser Einrichtungen entstehenden Schäden sind vom Verursacher zu beheben.

B) Zonen- und Schutzvorschriften

Art. 16 Zoneneinteilung

¹ Der Zonenplan der Gemeinde Heiden besteht aus dem Zonenplan „Nutzung“ und dem Zonenplan „Schutz und Gefahren“.

² Im Zonenplan werden folgende Zonen ausgeschieden:

- Bauzonen:
 - Kernzone K3
 - Wohnzonen W2a, W2b, W3
 - Wohn- und Gewerbezone WG2, WG3
 - Gewerbezone GE2 (G2)¹⁾, GE3 (G3)¹⁾
 - Kurzzone KU
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE (öBA)¹⁾
 - Intensiverholungszone IE
 - Grünzonen im Baugebiet GRi
 - Verkehrsflächen VF
- Nichtbauzonen
 - Landwirtschaftszone L
 - Übriges Gemeindegebiet ÜG (UeG)¹⁾

³ Diesen Grundnutzungszonen können folgende Zonen überlagert werden:

- Schutzzonen der Gemeinde
- Zone für Wintersport WS
- Zone mit Quartierplanpflicht
- Gefahrenzonen
- Grünzonen im Nichtbaugebiet GRa

⁴ Im Weiteren gilt es, die in separaten Verfahren erlassenen kantonalen und kommunalen Schutzzonen und Grundwasserschutzzonen ebenfalls zu beachten.

¹⁾ Kurzbezeichnung gemäss Zonenplan vom 24.10.05

Art. 17 Tabelle der Regelbauvorschriften

Zonenbezeichnung neu	K3	KU	W2a	W2b	W3	WG2	WG3	GE2	GE3	L/ÜG	OE	Gri	IE
Ausnutzungsziffer:	---	---	0.4 ¹⁾	0.5	0.6	0.5 0.6 ²⁾	0.6 0.7 ²⁾	---	---	---	---	---	---
Vollgeschosszahl	3	3	2	2	3	2	3	2	---	---	---	---	---
Talseitig sichtbare Geschosse	3	3	3	3	3	3	3	3	---	---	---	---	---
Max. Gebäudehöhe (m)	10.5	10.5	5.5	7.5	10.5	7.5	10.5	8	12	---	---	---	---
Max. Firsthöhe Satteldach (m)	14	14	8.5	11.5	14	11.5	14	12	16	---	---	---	---
Max. Firsthöhe Pultdach (m)	12	12	7	9.5	12	9.5	12	10	16	---	---	---	---
Max. Gebäudehöhe Flachdachaufbauten (m)	13	13	8	10.5	13	10.5	13.5	11	16	---	---	---	---
Max. Gebäudelänge (m)	36	40	20 ³⁾	24 ³⁾	36	30	40	---	---	---	---	---	---
Grenzabstände													
- klein (m)	3	5	4	4	5	4	5	5 / 8 [*]	5 / 10 [*]	5	5	5	5
- gross (m)	3	10	6	8	10	8 ⁴⁾	10 ⁴⁾	---	---	5	5	5	5
Mehrlängenzuschlag	---	X	X	X	X	X	X	X ⁵⁾	X ⁵⁾	---	X	X	X
Lärmempfindlichkeitsstufen gem. Lärmschutzverordnung (LSV)	III	II	II	II	II	III	III	III	III	III	III	III	III

Legende:

X Findet Anwendung. Der Mehrlängenzuschlag beträgt $\frac{1}{4}$ der die Gebäudelänge von 18 m überschreitenden Mehrlänge, exkl. Anbauten, jedoch höchstens 5 m.

--- Findet keine Anwendung.

*) Findet gegenüber angrenzenden Zonen Anwendung.

1) Findet nur Anwendung für die Realisierung besonderer Bauformen, wie verdichtete Siedlungen, Reihenhäuser, Terrassenhäuser etc. ab der 3. Wohneinheit.

2) Der Gewerbeanteil hat mindestens eine Vollgeschossfläche zu betragen.

3) Talseitig sichtbare Untergeschosse dürfen eine Gebäudelänge von max. 30 m aufweisen.

4) Bei reinen Gewerbebauten gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

5) Gilt nur gegenüber bestehenden Wohnbauten.

Art. 18 Kernzone K3

¹ Alle An-, Um- und Neubauten sind der bestehenden Bebauung anzupassen. Sie müssen in der Bauhöhe, der Fassadengestaltung, den Proportionen sowie in Bezug auf Dachformen, Materialwahl und Farbgebung den Charakter der bestehenden Gebäude wahren.

² Die Regelbauvorschriften gemäss Tabelle (vgl. Art. 17) sind einzuhalten, sofern nicht

- durch die Ortsbildschutzvorschriften anderslautende Auflagen gemacht werden, oder
- durch eine entsprechende Gebäudegestaltung eine bessere Gesamtwirkung, Raumbildung und Eingliederung ins Ortsbild erreicht werden kann, oder
- eine Stellungnahme des Heimatschutzes bestätigt, dass die bessere Gestaltung und Einführung ins Ortsbild die Abweichung von der Regelbauvorschrift rechtfertigt.

³ Ausnahmen von den Regelbauvorschriften können in begründeten Fällen von der Baubehörde erteilt werden.

Art. 19 Kurzzone KU

¹ Gestützt auf Art. 25 Abs. 2 des Baugesetzes sind zusätzlich folgende Nutzungen zulässig:

- Kliniken (einschliesslich zugehörige Dienstleistungen wie medizinische oder komplementärmedizinische Praxen, Behandlungsstätten usw.);
- Hotels;
- Wohnungen (inkl. Zweit- und touristisch bewirtschaftete Ferienwohnungen) im Umfang von höchstens 25% der neu realisierten Bruttogeschossfläche;
- Gästebezogene Ladengeschäfte und Dienstleistungsbetriebe, wenn sie sich funktional und flächenmässig (bis max. 15% der gesamten Bruttogeschossfläche) der touristischen Nutzung klar unterordnen.

² Für Neubauten sowie grössere Erweiterungen bestehender Betriebe sind die Bauweise und die von der Überbauung freizuhaltenden Arealteile in einem Quartierplan festzulegen. Die Bauweise ist auf diejenige der angrenzenden Bauzonen abzustimmen.

³ Für Umbauten und kleinere Erweiterungen bestehender Betriebe (wie An- und Nebenbauten) gelten die Regelbauvorschriften gemäss Tabelle (vgl. Art. 17).

Art. 20 Wohn- und Gewerbezone WG2, WG3

¹ Bei reinen Gewerbebauten und bei kombinierten Wohn- und Gewerbebauten mit einem Gewerbeanteil von mindestens einer Vollgeschossfläche darf die Ausnützungsziffer in der Zone WG2 auf 0.6 bzw. in der Zone WG3 auf 0.7 erhöht werden.

² Ebenso kann die Baubehörde in begründeten Fällen die zulässige Gebäudelänge soweit erhöhen, als eine gute Einpassung ins Ortsbild gewährleistet bleibt und keine nachbarlichen Interessen wesentlich beeinträchtigt werden.

Art. 21 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

¹ Die Nutzung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen steht sowohl dem zuständigen Gemeinwesen als auch privaten Trägern zu, wenn diese eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen. Bauten, die nicht öffentlichen Zwecken dienen, sind in dieser Zone untersagt.

² Die Bauweise wird von der Baubehörde festgelegt. Sie ist auf diejenige der angrenzenden Zonen abzustimmen.

Art. 22 Intensiv-Erholungszone IE

¹ Die genaue Zweckbestimmung ist im Zonenplan festzulegen.

² Grössere Bauvorhaben sind nur aufgrund eines Quartierplans zulässig. Darin sind mindestens die besondere Bauweise und die Erschliessung zu regeln.

Art. 23 Grünzone GRi, GRa

¹ In der Grünzone im Baugebiet GRi wird die Bauweise und Gestaltung von zulässigen Bauten und Anlagen von der Baubehörde im Einzelfall festgelegt.

² Für Bauten und Anlagen in der Grünzone im Nichtbaugebiet GRa richtet sich die Zulässigkeit nach den Bestimmungen für das Nichtbaugebiet (Art. 31 BauG bzw. 24 ff RPG) und ist eine Bewilligung des Planungsamtes einzuholen (vgl. Art. 97 Abs. 2 BauG).

³ Soweit lärmempfindliche Räume zugelassen sind, gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

⁴ Die Zweckbestimmung ist im Zonenplan aufzuführen.

Art. 24 Landwirtschaftszone L

Für Scheunen können gegenüber Hauptbauten reduzierte Gebäudeabstände bewilligt werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Vorschriften.

Art. 25 Zonenplan Schutz und Gefahren

¹ Im Zonenplan werden folgende Schutzzonen und Schutzobjekte ausgeschieden:

- Ortsbildschutzzone der Gemeinde,
- Aussichtsschutzzone,
- Kulturobjekte der Gemeinde,
- Naturobjekte der Gemeinde,
- Naturgefahren.

² Die Baubehörde bestimmt, wenn nötig, zusätzlich zu den Schutzbestimmungen dieses Baureglements im Einvernehmen mit den am Schutzzweck interessierten Kreisen (Verkehrsverein, Natur- und Heimatschutzverbände, usw.), durch Vereinbarung mit dem Besitzer oder durch besondere Verfügung den Schutzzumfang im Einzelnen.

Art. 26 Ortsbildschutzzone der Gemeinde

¹ Die Ortsbildschutzzone bezeichnet jene künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Orts- und Kulturlandschaftsbilder, die in ihrer äusseren Erscheinungsform zu erhalten sind.

² Neubauten, Umbauten und Renovationen haben sich bezüglich Gebäudeform und Stellung, Massstäblichkeit der Baumassen, Fassaden und Dachgestaltung sowie der Material- und Farbwahl der besonderen Baustruktur anzupassen und sich derart in das Ortsbild einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Anstelle bestehender Bauten zu errichtende Ersatzbauten haben sich im Wesentlichen dem bisherigen Bestand anzupassen, soweit der Schutz des Ortsbildes nichts anderes erfordert.

³ Die Baubehörde ist befugt, Abweichungen von der Regelbauweise, insbesondere auch von den Grenz- und Gebäudeabständen, zu gestatten oder zu verlangen, wenn dies für den Schutz des Ortsbildes erforderlich ist.

⁴ Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz in Abwägung des künstlerischen oder historischen Wertes nicht möglich oder sinnvoll ist, und wenn die entstehende Lücke im Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.

⁵ Das Ortsbild prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten, usw. sind zu erhalten.

⁶ Bauten und Anlagen in der Umgebung von Ortsbildschutzzonen und von Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass deren künstlerischer oder geschichtlicher Wert nicht beeinträchtigt wird.

Art. 27 Kulturobjekte der Gemeinde

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Kulturobjekte sind als künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Bauten, Bauteile und Anlagen zu erhalten.

² Der Abbruch, die Beseitigung oder eine anderweitige Beeinträchtigung ihres künstlerischen oder geschichtlichen Wertes sind untersagt.

Art. 28 Naturobjekte der Gemeinde

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Hecken, markanten Bäume, Baumgruppen und Feldgehölze sind in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Alle Ufergehölze sind aufgrund des Wasserbaugesetzes Art. 10 (WBauG) geschützt.

² Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

³ Wird die Beseitigung von Bäumen und Gehölzen bewilligt, so kann vom Grundeigentümer eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden.

Art. 29 Naturgefahren

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

¹ 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 Bauten auf den Standort angewiesen sind.

² 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 Gefahrenverminderung verfügen.

³ 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, Lager von umweltgefährdenden Stoffen, usw. bedarf einer Bewilligung durch die zuständige kantonale Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenverminderung verfügen.

⁴ 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 mögliche Gefährdung durch Naturgefahren bei der Erstellung und dem Betrieb von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für oberflächlich fliessendes Hangwasser. Die Behörde kann Empfehlungen abgeben.

C) Erschliessungsvorschriften

Art. 30 Sicherheit entlang der Strassen und Plätze

¹ Die Sicherheit des Verkehrs darf nicht durch Bauten und Anlagen oder deren Benützung, durch Einfriedungen, Mauern, Hecken, Lebhäge etc. beeinträchtigt werden. Insbesondere ist das Lichtraumprofil freizuhalten, und die Sichtverhältnisse dürfen nicht erschwert werden.

² Mauern müssen einen Abstand von 0,5 m von der Strassenlinie aufweisen. Wenn die Verkehrssicherheit nicht gefährdet und der Schneebruch nicht wesentlich behindert wird, kann die Kommission Planung und Baubewilligung geringere Abstände bewilligen.

³ Hecken, Lebhäge und kleine Sträucher sind wenigstens 1 m hinter der Strassenlinie (vgl. Art. 12) zu pflanzen. Sie müssen so zurückgeschnitten werden, dass die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird.

⁴ Hochstämmige Bäume dürfen nicht näher als 3 m an die Strassenlinie gepflanzt werden.

⁵ Strassen sind bis auf eine Höhe von 5 m, Trottoirs bis auf einer Höhe von 3 m von überhängenden Ästen freizuhalten. Sträucher dürfen weder in das Strassen- und Trottoirprofil hineinragen, noch die Strassenübersicht beeinträchtigen.

⁶ Die Bestimmungen der kantonalen Strassengesetzgebung und des kommunalen Strassenreglements bleiben vorbehalten.

Art. 31 Ausfahrten und Vorplätze

¹ Ausfahrten und Vorplätze an Strassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird. Die notwendigen Sichtverhältnisse müssen gewährleistet bleiben. Die Entwässerung hat auf privatem Grund zu erfolgen und richtet sich nach den Richtlinien des Kantons Appenzell Ausserrhoden über die gewässerschutzpolizeiliche Bewilligung von Garagen und Abstellplätzen für Motorfahrzeuge.

² Ausfahrten auf Strassen sind mit seitlichen Ausrundungen von mindestens 3.0 m Radius zur Strassenlinie (vgl. Art. 12) oder einer gleichwertigen Abschrägung zu erstellen.

³ Ausfahrten dürfen auf einer Länge von mindestens 2.5 m ab der Strassenlinie ein Längsgefälle von höchstens 5.0 % aufweisen. Im Übrigen darf ein Gefälle von 15.0 % nicht überschritten werden.

⁴ Die Garagenvorplätze sind so zu gestalten, dass das Fahrzeug vor oder bei der Garage abgestellt werden kann, ohne das Trottoir oder die Fahrbahn zu beanspruchen. Bei rechtwinkliger Anordnung der Garage zur Strasse hat der Vorplatz eine Tiefe von mindestens 5.0 m aufzuweisen. Die VSS-Normen sind wegleitend.

Art. 32 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Bei Neubau, Erweiterung sowie Zweck- oder Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund für deren Benützer, Besucher, Lieferanten, etc. die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.

² Bei bestehenden Bauten und Anlagen kommen sinngemäss die Bestimmungen des übergeordneten Strassenrechts zur Anwendung.

³ Bestehende Abstellplätze müssen, soweit sie vorgeschrieben werden, ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben, sofern dafür nicht entsprechender Ersatz geschaffen wird.

⁴ Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen wird in der Regel wie folgt berechnet:

- für Wohnungen:
mindestens 1 Abstellplatz oder Garage pro angefangene 100 m² Bruttogeschossfläche,
mindestens aber 1 Abstellplatz pro Wohnung;
- sowie für 3 Wohnungen: mindestens 1 Besucherabstellplatz;
- Einfamilienhäuser:
2 Abstellplätze oder Garagen, wovon mindestens 1 Abstellplatz frei zugänglich sein muss.

Für besondere Nutzungen legt die Kommission Planung und Baubewilligung in Berücksichtigung von Richtwerten anerkannter Verbände die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen fest.

⁵ Garagenvorplätze gelten bei Mehrfamilienhäusern nicht als anrechenbare Abstellplätze.

⁶ Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann untersagt oder beschränkt werden, wenn ihre Erstellung wichtigen Zielen der Ortsplanung (z. B. Ortsbildschutz; Erhalt von Schutzobjekten, Vorgärten oder Grünanlagen; Zonenzweck; etc.) widersprechen oder ihre Benützung den Verkehr erheblich stören würde.

Art. 33 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

¹ Ist das Erstellen von Abstellplätzen auf privatem Grund (auch unterirdisch) nicht möglich oder verboten, so hat der Pflichtige eine Ersatzabgabe zu leisten.

² Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden, für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benutzbarer Abstellplätze oder Parkgaragen, zu verwenden. Die Ersatzabgabe ist im Grundbuch durch die Baubewilligungsbehörde anzumerken.

³ Pro fehlenden Abstellplatz ist eine Ersatzleistung von Fr. 5'000.00 zu erbringen. Dieser Betrag wird jährlich der Teuerung gemäss dem Schweizerischen Baupreisindex (Basis: 1998 = 100, Stand: Oktober 2007 = 119; Quelle: Bundesamt für Statistik) angepasst.

⁴ Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugewiesenen öffentlichen Abstellplatz.

IV. GESTALTUNGS- UND BAUBESTIMMUNGEN

A) Gestaltungsvorschriften

Art. 34 Gestaltungsanforderungen

¹ Die allgemeinen Gestaltungsanforderungen richten sich nach Art. 112 BauG.

² Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen und deren Umgebung gelten:

- 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.

³ Diese Bauten und Anlagen, inklusive der Umgebungs- und Strassenraumgestaltung, haben sich in Bezug auf ihre Gesamtwirkung, insbesondere der Bedachung, Form und Gliederung der Baumas- sen, der Wirkung von Materialien und Farbe, der Stellung und Grösse der Bauten, der Bepflanzung etc. so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Bauten und Anlagen haben sich der natürlichen Geländeneigung anzupassen.

Art. 35 Dachform

¹ In der Regel sind nur Schrägdächer mit einer Dachneigung von 20 - 50° a. T. zugelassen. Ausgenommen davon sind Bauten in der Gewerbezone GE3, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Kurzone.

² Für An- und Nebenbauten sind Dächer mit geringerer Neigung zulässig, wenn sie nicht störend in Erscheinung treten.

³ Bei guter Gestaltung und Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild sowie für An- und Nebenbauten und technisch bedingte Bauteile können Flachdächer ausnahmsweise bewilligt werden.

Art. 36 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

¹ Dachaufbauten wie Schleppegauben, Lukarnen, etc., sowie der Einbau von Dachflächenfenstern sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Dacheinschnitte sind in der Regel nicht zulässig.

² Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen insgesamt höchstens ½ der entsprechenden Dachlänge einnehmen.

³ Giebelfassaden gelten nicht als Dachaufbauten.

⁴ Technisch bedingte Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftaufbauten, etc. dürfen mit dem technisch notwendigen Mindestmass über die Dachfläche hinaus geführt werden. Solche Aufbauten sind möglichst zusammenzufassen, architektonisch in den Baukörper einzufügen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.

Art. 37 Energiegewinnungsanlagen

¹ Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere Anlagen, die der Gewinnung von erneuerbarer Energie dienen, haben sich in Dächer, Fassaden und Umgebung im Rahmen der technischen Möglichkeiten ästhetisch gut zu integrieren. Sie dürfen keine störenden Blendwirkungen verursachen.

² Die Erstellung von Energiegewinnungsanlagen kann im Rahmen des übergeordneten Rechts untersagt oder beschränkt werden, wenn das Interesse an der Einhaltung übergeordneter Ziele der Ortsplanung (z.B. Ortsbildschutz, Erhalt von Schutzobjekten, Landschaftsschutz, etc.) überwiegt.

Art. 38 Sende- und Empfangsanlagen

Der Standort zulässiger Sende- und Empfangsanlagen ist so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild in seiner Erscheinungsweise nicht beeinträchtigt wird.

Art. 39 Umgebungs- und Terraingestaltung

¹ Bei der Gestaltung der Umgebung ist auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen. Wo möglich sind Umgebungsflächen versickerungsfähig auszubilden.

² Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Stützmauern sind zu vermeiden, respektive unter einem Winkel von 2:3 zurückzustaffeln.

³ Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Grenze sind in der Regel nicht steiler als 2:3 anzuböscheln. An der Grenze ist ein Bankett von 0.5 m Breite anzulegen. Mit Zustimmung des Nachbarn und der Behörde können andere Regelungen getroffen werden.

⁴ Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses dürfen nur so weit vorgenommen werden, als dies der zonengemässen Erscheinung der Baute entspricht und auf die bauliche Umgebung abgestimmt ist.

⁵ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend, namentlich bei Mehrfamilienhäusern zudem besonders kindergerecht, zu gestalten.

⁶ In landschaftlich empfindlichen Gebieten können Auflagen bezüglich der Art der Bepflanzungen sowie der Gestaltung von Stützmauern, Einfriedungen, etc. erlassen werden.

Art. 40 Kinderspielplätze und Aufenthaltsflächen

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern resp. von Wohnüberbauungen mit sechs und mehr Wohnungseinheiten sind auf privatem Grund gut besonnte und gegen den Verkehr gesicherte gemeinsam nutzbare Spielplatz- und Aufenthaltsflächen zu erstellen. Die Vorgaben der Beratungsstelle für Unfallverhütung (BfU) sind richtungweisend.

² Die Fläche des gestalteten Spielplatzes bzw. der Aufenthaltsflächen muss mindestens 15% der für das Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen. Wenn direkt mit dem Bauvorhaben in Bezug stehende Erschliessungsstrassen und Zufahrten als Begegnungszonen (gemäss Art. 22b SSV, SR 741.21; resp. der Verordnung über die Tempo-30-Zonen und die Begegnungszonen, SR 741.213.3) ausgeführt werden, können sie bis zur Hälfte der notwendigen Spielplatz- bzw. Aufenthaltsfläche angerechnet werden.

³ Die Spielplatz- bzw. Aufenthaltsflächen müssen ihrer Zweckbestimmung erhalten werden, sofern nicht Ersatz geschaffen wird.

⁴ In begründeten Fällen kann auf die Erstellung eines Kinderspielplatzes bzw. einer Aufenthaltsflächen verzichtet werden. Ist das Erstellen der Flächen auf privatem Grund nicht möglich oder zweckmässig, so hat der Pflichtige eine Ersatzabgabe zu leisten

Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Kinderspielplätze zu verwenden. Pro Quadratmeter fehlender Fläche sind Ersatzleistungen in der Höhe von Fr. 200.00 zu erbringen: Dieser Betrag wird jährlich der Teuerung gemäss dem Schweizerischen Preisindex (Basis: 1998 = 100, Stand: Oktober 2007 = 119; Quelle: Bundesamt für Statistik) angepasst

⁵ Die Ersatzabgabe ist im Grundbuch durch die Baubewilligungsbehörde anzumerken.

B) Bauvorschriften

Art. 41 Grundsatz

¹ Bauten, Anlagen oder Bestandteile davon sowie Terrainveränderungen haben den Regeln der Baukunde zu entsprechen und dürfen selbst oder durch ihre Benützung keine Gefahr darstellen. Sie haben insbesondere den Anforderungen der Sicherheit, Festigkeit, Hygiene, Gesundheit, Unfallverhütung, des Brandschutzes und der Wärme- und Schalldämmung zu genügen.

² Sofern keine gesetzlichen oder reglementarischen Vorschriften bestehen, kann zur Beurteilung der Anforderungen auf Normen, Richtlinien und Empfehlungen anerkannter Verbände und Vereine (VSS, SIA, etc.) abgestellt werden.

Art. 42 Wohnhygiene

Dem dauernden Aufenthalt von Personen dienende Räume oder Bauten sind bezüglich Materialien, Konstruktion und Ausstattung so auszugestalten, dass eine einwandfreie Hygiene gewährleistet ist und die Gesundheit nicht gefährdet wird. Insbesondere ist auf eine genügende Belüftung, Belichtung und Ausstattung mit sanitären Einrichtungen zu achten und, dass Feuchtigkeit weder eindringen noch durch Kondensat entstehen kann.

Art. 43 Behebung von Mängeln

¹ Bauten und Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten.

² Gefährden Bauten oder Anlagen insbesondere die Sicherheit oder Gesundheit, so sind sie durch den Eigentümer instand zu stellen oder zu beseitigen. Die Behörde kann dem Eigentümer für diese Arbeiten eine Frist ansetzen.

³ Kommt der Eigentümer der behördlichen Aufforderung nicht nach, so kann die Beseitigung der Mängel auf seine Kosten von Amtes wegen angeordnet werden (Ersatzvornahme). Namentlich kann die Räumung gefährlicher oder gesundheitsschädlicher Bauten, Wohnungen, etc. verlangt werden. Für die entstehenden Kosten besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch.

Art. 44 Mindestanforderungen

¹ Alle Wohn- und Schlafräume müssen in genügender Weise direkt und natürlich belichtet werden. Die Summe der im Rahmenlicht gemessenen Fensterflächen eines Wohn- oder Schlafraumes hat mindestens 10% der Nettobodenfläche zu betragen.

² Arbeitsräume, die nicht den Bestimmungen des Arbeitsgesetzes unterstehen, haben diesen Bedingungen ebenfalls zu entsprechen. Für besondere Fälle kann die Baubehörde in Auslegung von Abs. 1 Ausnahmen bewilligen.

³ Die Bodenfläche neuer Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume muss bei Mehrfamilienhäusern mindestens 10 m² messen.

⁴ Die lichte Raumhöhe hat bei Mehrfamilienhäusern für neue Wohn- und Schlafräume mindestens 2.30 m, für neue Einstell-, Keller- und Bastelräume 2.10 m zu betragen. Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 1/2 der Geschossfläche einzuhalten.

⁵ Kohnischen, Badezimmer, Aborte und in besonderen Fällen gewerbliche Räume dürfen innenliegend angeordnet werden, wenn sie einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen.

⁶ Die Baubehörde ist befugt, für spezielle Aufenthaltsräume (z. B. in Gaststätten, Hotels, etc.) sowie Arbeitsräume die erforderlichen Mindestmasse festzusetzen.

Art. 45 Abstellräume und Abstellflächen

¹ In Mehrfamilienhäusern muss pro Wohnung je ein abschliessbarer Abstellraum mit üblicher Raumhöhe zur Verfügung gestellt werden. Bei der Festsetzung der Grösse der Abstellräume ist der Wohnungsgrösse angemessen Rechnung zu tragen: bis 2 Zimmer 4 m², bis 3 Zimmer 6 m², bis 5 Zimmer 10 m², bis 6 Zimmer 12 m².

² Mehrfamilienhäuser müssen ausreichend Trockenraum aufweisen.

³ In der Nähe des Hauseinganges von Mehrfamilienhäusern sind leicht zugängliche, gemeinsame Abstellräume von mindestens 1 m² Bodenfläche pro Zimmer für Kinderwagen, Fahrräder, usw. vorzusehen. Im Weiteren sind für die Entsorgung geeignete Abstellräume zu schaffen.

⁴ Die Behörde kann Abstellflächen für Kehrrechtbehälter (Containerplätze) auf privatem Grund vorschreiben und deren Standort und Gestaltung nach Anhören der betroffenen Grundeigentümer festlegen, sofern öffentliche Interessen dies erfordern.

C) Bauarbeiten

Art. 46 Sicherung von Baustellen

Baustellen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind auf Kosten des Bauherrn ausreichend zu signalisieren, abzuschranken und zu beleuchten. Wenn nötig sind Schutzwände und Fussgängerpassagen zu erstellen.

Art. 47 Werkleitungen

¹ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr den Verlauf der unterirdischen Leitungen anhand des Grundbuchs, der Werkleitungspläne des Kantons, der Gemeinde, der Versorgungsbetriebe (Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Telefon, Fernsehen, etc.) und Kabelleitungen des Militärs festzustellen und die Leitungseigentümer zu benachrichtigen.

² Leitungen dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig umgelegt werden.

V. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

Art. 48 Baugesuch, Bauvisiere

¹ Sämtliche Baugesuche sind bei der Kommission Planung und Baubewilligung der Gemeinde Heiden einzureichen.

² Der erforderliche Inhalt des Baugesuches richtet sich nach der Bauverordnung (BauV Art. 47) sowie der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 49 Gebühren, Kosten

¹ Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauermittlungen, für weitere Verrichtungen in Anwendung des Baureglements wie die öffentliche Anzeige, die Visierkontrolle, etc. sind Gebühren zu entrichten, resp. die Kosten zu tragen.

² Die Kosten von Gutachten, zusätzlichen Unterlagen oder Sonderleistungen der Gemeinde hat grundsätzlich der Gesuchsteller zu tragen.

³ Die Kommission Planung und Baubewilligung ist befugt Kostenvorschüsse zu verlangen.

Art. 50 Verantwortung, Haftung

¹ Die Bauherrschaft und deren Beauftragte sind für die Befolgung der Bauvorschriften verantwortlich.

² Gegenüber der Gemeinde ist der Bauherr für allfällige Forderungen haftbar.

³ Die Erteilung der Baubewilligung und die Kontrolle durch die Gemeindeorgane befreien niemanden von seiner persönlichen Verantwortung.

Art. 51 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Alle Baugesuche, die in diesem Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig bewilligt sind, unterstehen dem neuen Recht.

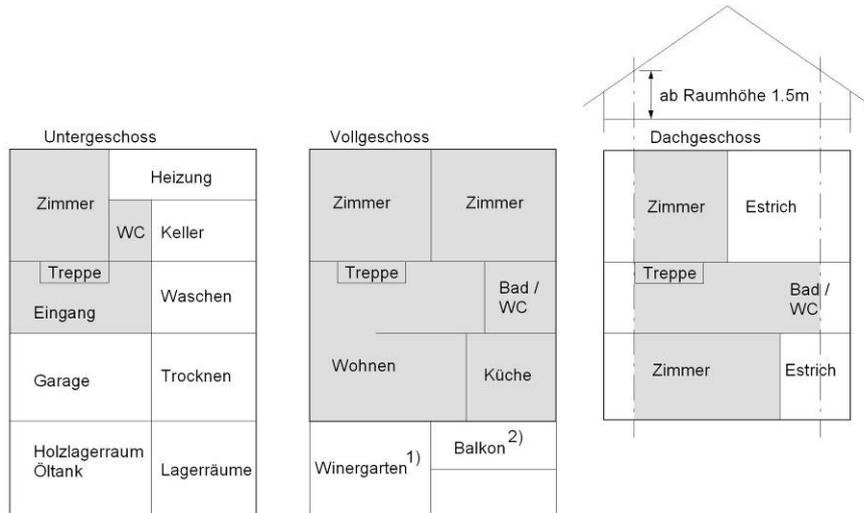
³ Die Bauordnung der Gemeinde Heiden vom 07. Februar 1984 und der Teilrevision 2004 werden mit Inkrafttreten dieses Baureglements aufgehoben.

Anhang

Ausnutzungsziffer Art. 1 BauV

Anrechenbare Bruttogeschossfläche

$$\text{Ausnutzungsziffer (AZ)} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{anrechenbare Landfläche (LF)}}$$



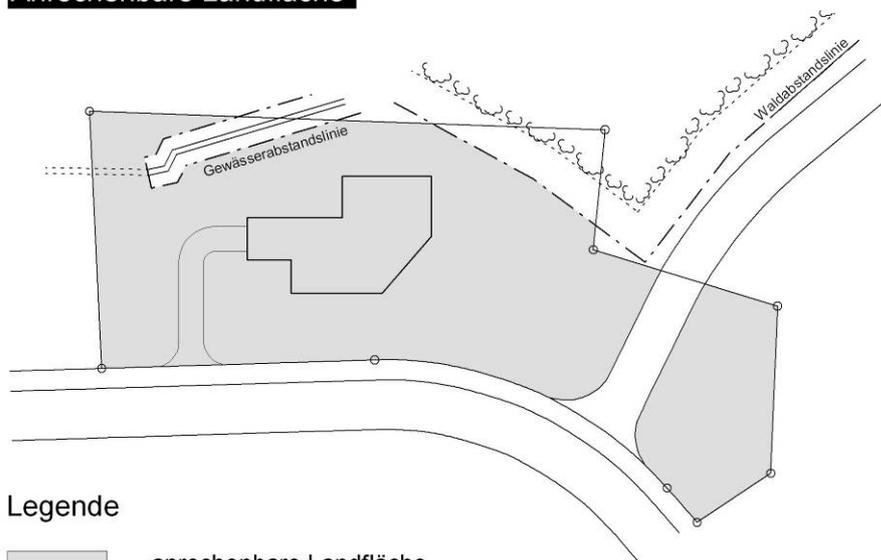
Legende

 anrechenbare Bruttogeschossflächen

1) sofern beheizt = anrechenbar

2) sofern verglast und beheizt = anrechenbar

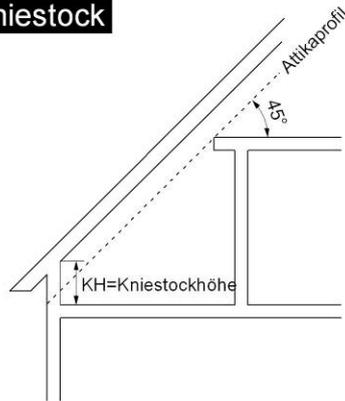
Anrechenbare Landfläche



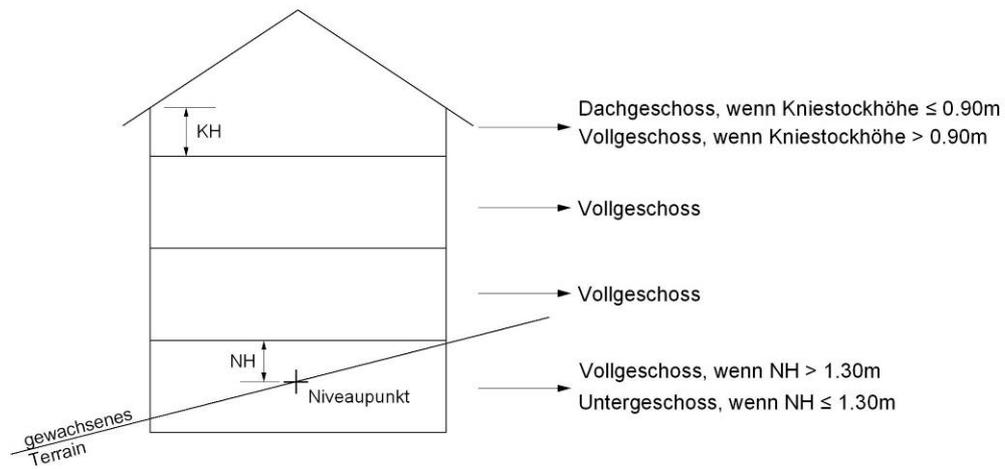
Legende

 anrechenbare Landfläche

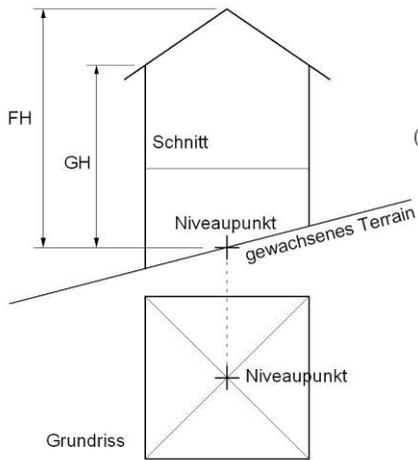
Attikageschoss / Kniestock



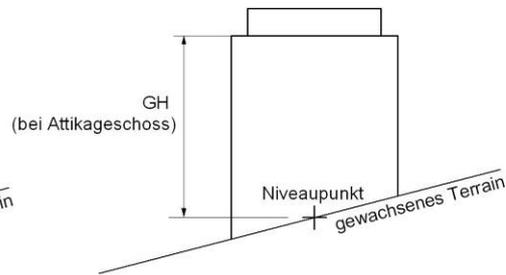
Geschossarten



Gebäude- und Firsthöhe Satteldach

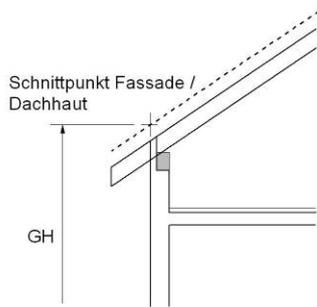


Gebäudehöhe Flachdach

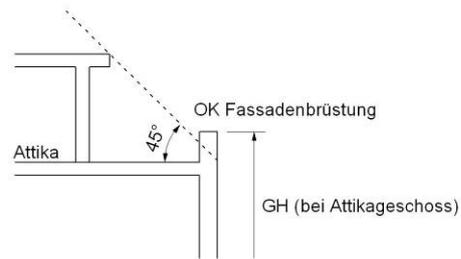


FH = Firsthöhe
 GH = Gebäudehöhe
 N = Niveaupunkt

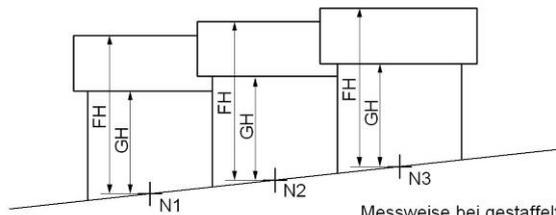
Messweisen Gebäudehöhe



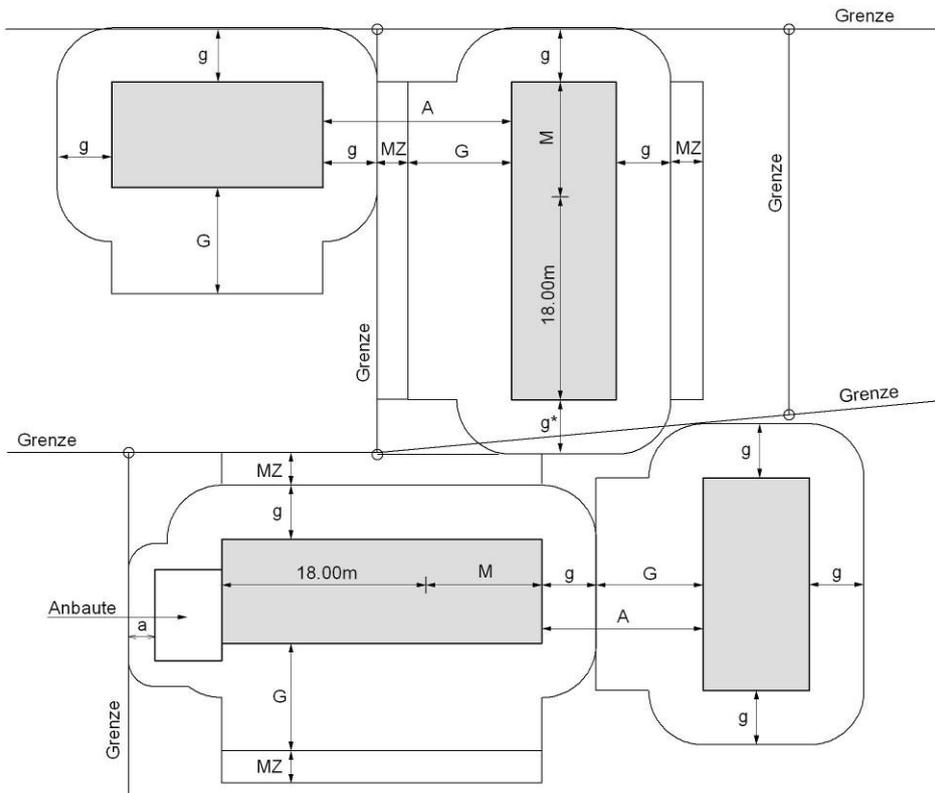
Messweise Gebäudehöhe beim Schrägdach



Messweise bei Gebäude mit Flachdach



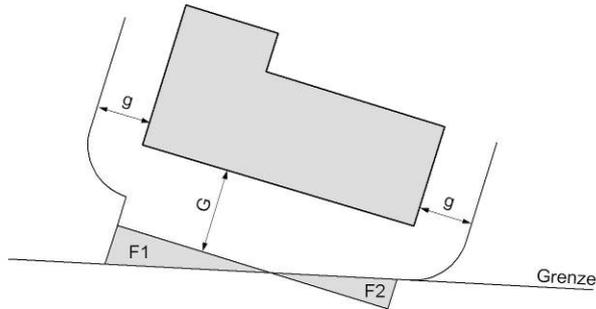
Messweise bei gestaffelten Bauten

Messweise der Abstände im Allgemeinen**Legende**

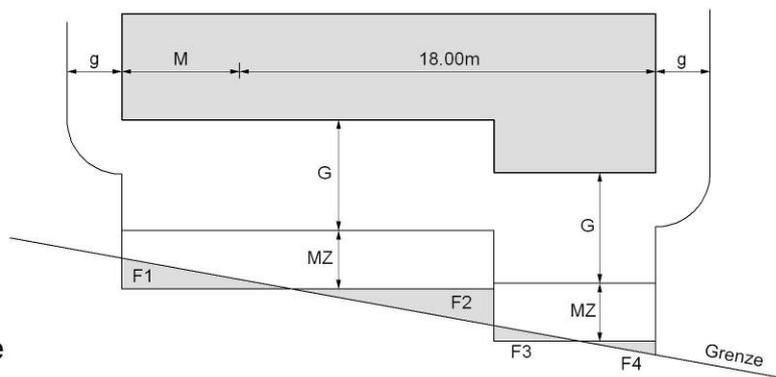
- g = kleiner Grenzabstand
- G = grosser Grenzabstand
- A = Gebäudeabstand
- g^* = ungleich verteilter Grenzabstand unter Einhaltung des Gebäudeabstandes "A"
- MZ = Mehrlängenzuschlag (zulässiges Mass gemäss Baureglement)
- M = Mehrlänge
- a = Grenzabstand für An- und Umbauten (zulässiges Mass gemäss Baureglement)

Ausgleich Grenzabstand

$$F1 \geq F2$$

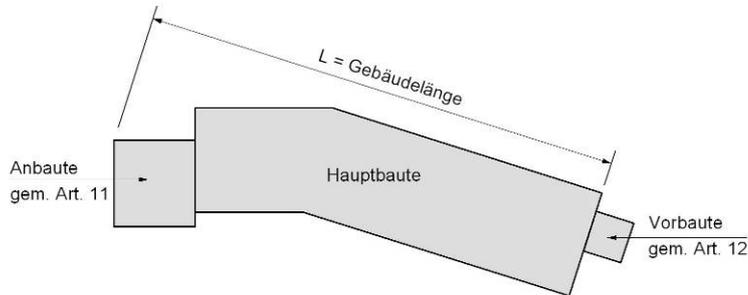
**Ausgleich Mehrlängenzuschlag**

$$(F1 + F3) \leq (F2 + F4)$$

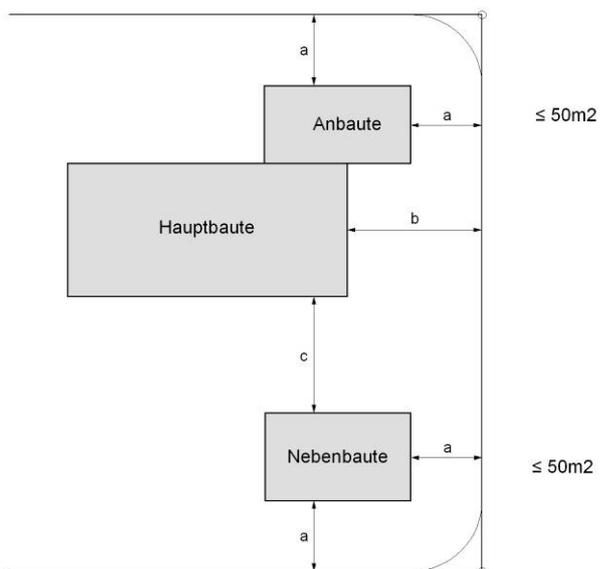
**Legende**

- g = kleiner Grenzabstand
- G = grosser Grenzabstand
- F = Fläche
- MZ = Mehrlängenzuschlag (gemäss Baureglement)
- M = Mehrlänge

Messweise Gebäuelänge



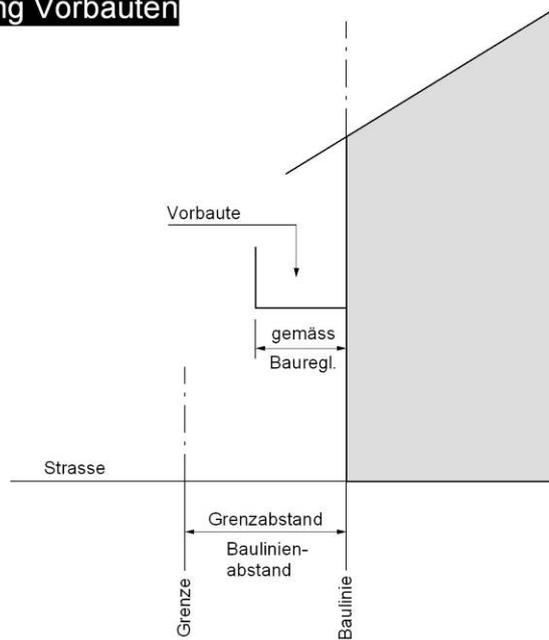
Unterscheidung An- und Nebenbauten



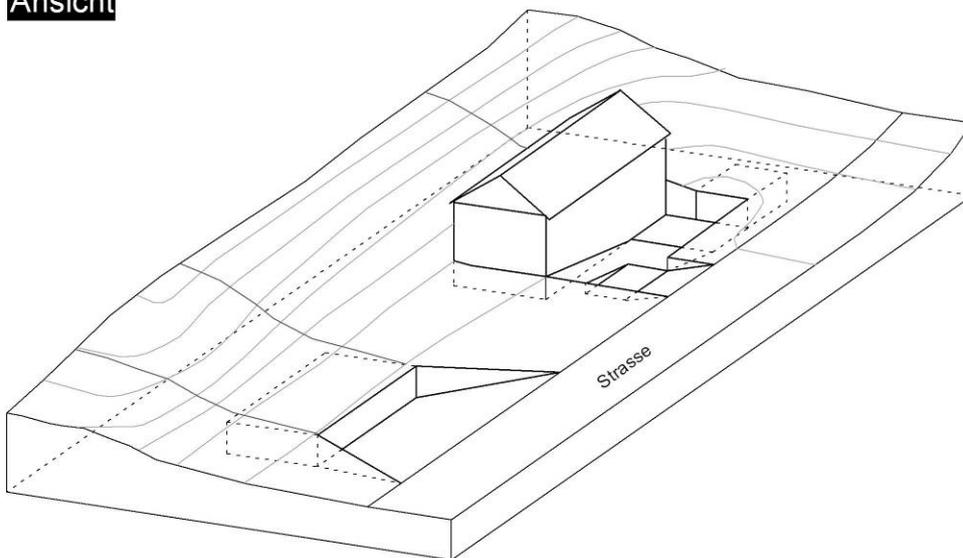
Legende

- a = Grenzabstand für An- und Nebenbaute (Mass gemäss Baureglement)
- b = Grenzabstand Hauptbaute
- c = Gebäudeabstand Neben- zu Hauptbauten (Mass gemäss Baureglement)

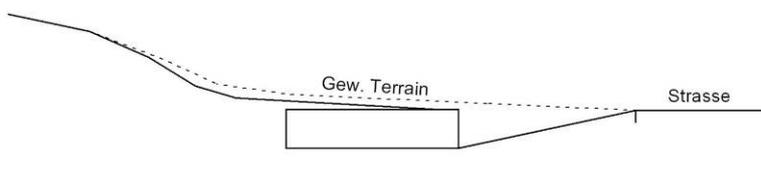
Abgrenzung Vorbauten

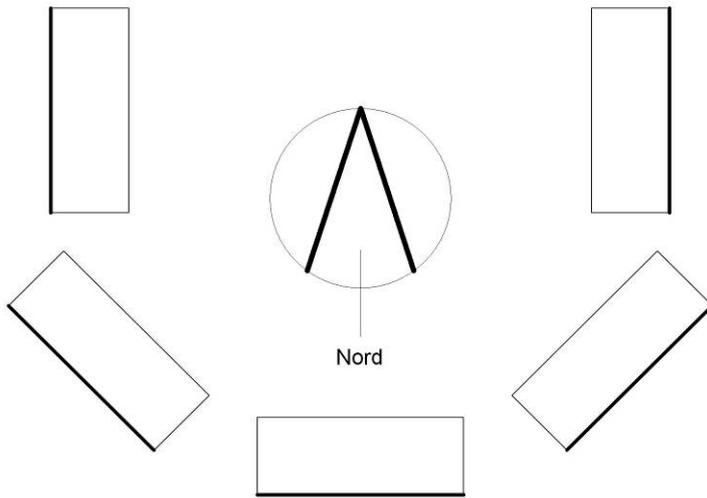


Ansicht



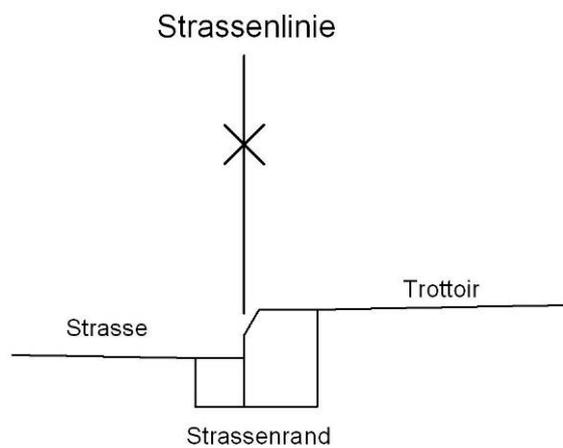
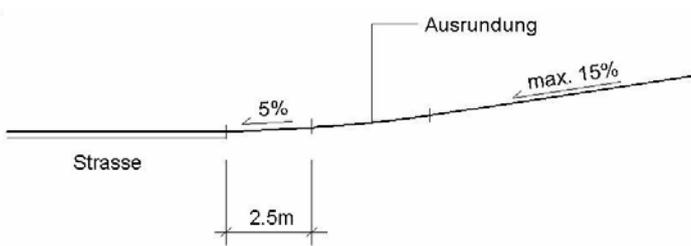
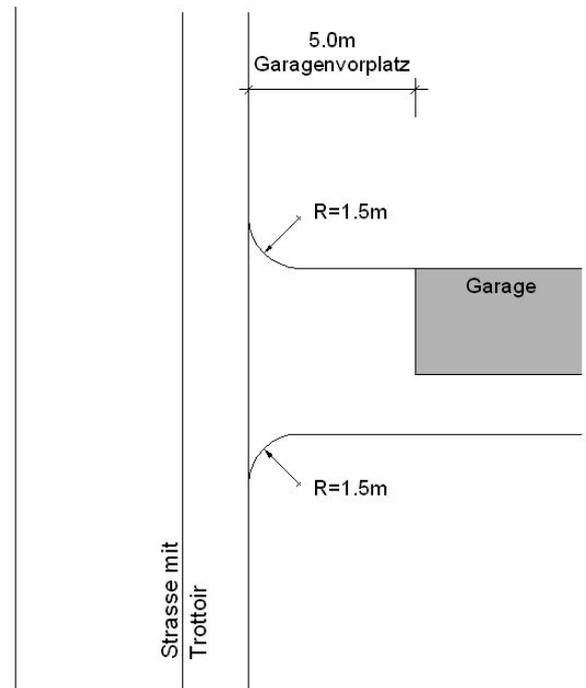
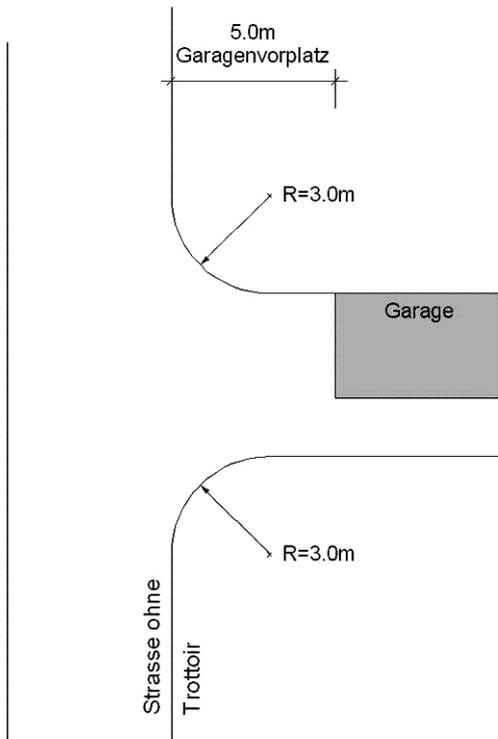
Schnitt



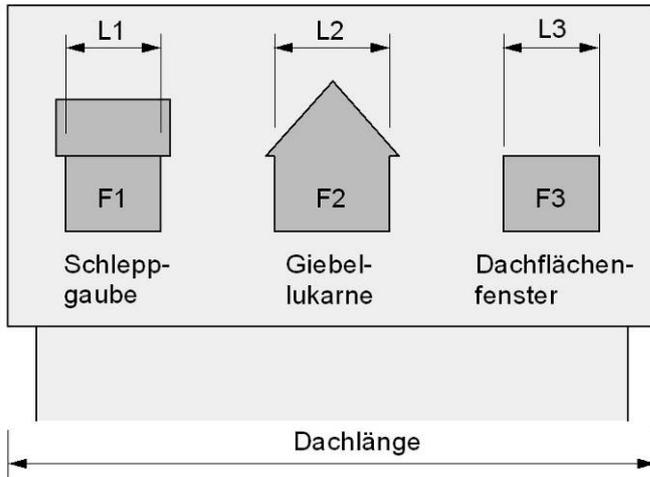


Anordnung des grossen Grenzabstandes
je nach Orientierung der Hauptwohnseite

————— Hauptwohnseite

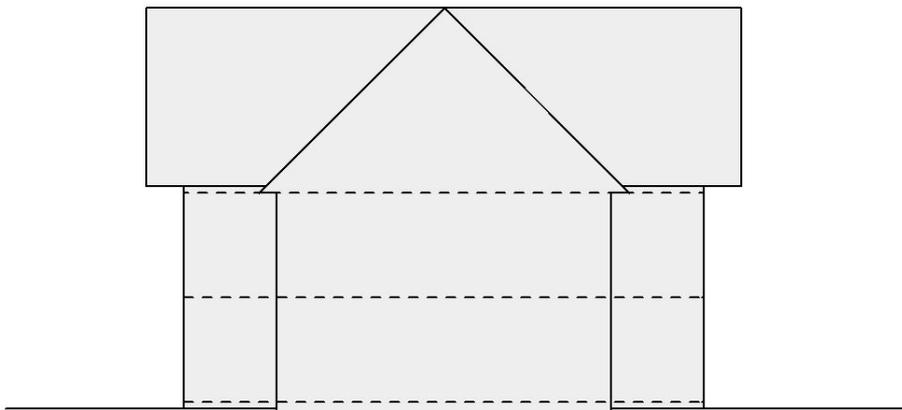


Ansicht Dachfläche

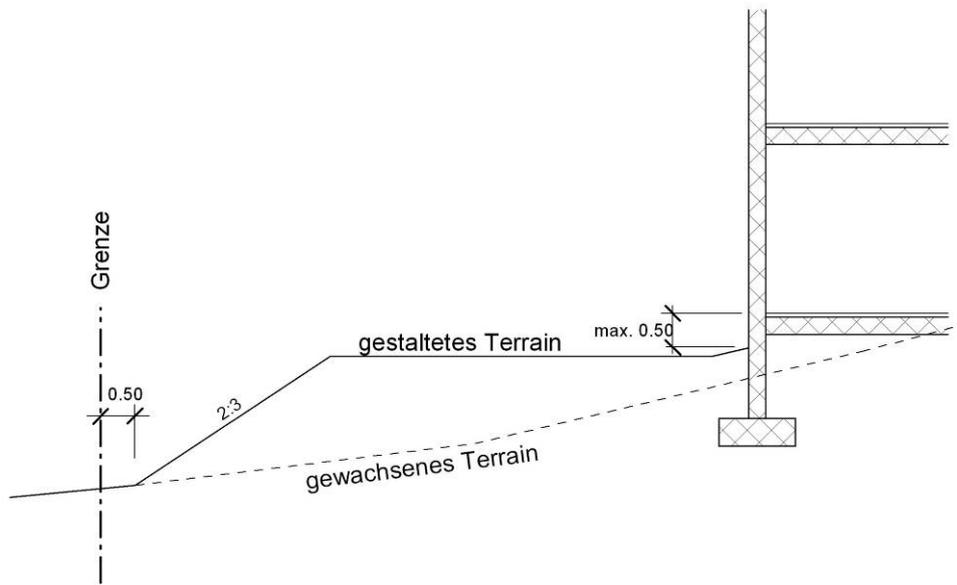


Längenregel:

$$L1 + L2 + L3 = \text{max. halbe Dachlänge}$$



Giebelfassade ≠ Dachaufbaute



Stichwortverzeichnis

Baureglement Heiden / kant. Bauverordnung / kant. Baugesetz

	BauR Heiden Art. Nr.	Kant. BauV Art. Nr.	Kant. BauG Art. Nr.
A			
Abbauzonen, Deponiezonen			11
Abbruch	27	32, 38, 45, 47	15, 81, 93, 94
Abgrabungen	39	2, 39, 44, 48	
Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses	39		
Ablagerungen		19	11, 115
Abstände	5, 8, 12, 17, 24, 26, 30	6, 7, 8, 9, 16, 17 18, 19, 39	15, 16, 35, 38, 39, 113, 114, 115
Abstellraum und Abstellflächen	45	39	
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	31-33	39	15, 95
Altbauten	8		
An- und Nebenbauten, provisorische Bauten	14, 19, 35	2, 5, 9, 10, 11, 16	
Anforderungen an die Bauten	14, 34, 41, 44	17	15, 82, 116, 118
Angemessenheit			111
Anhörung der Kantone und Gemeinden		39	14, 56, 66
Anmerkungen		26	
Anpassung und Fortschreibung des Gemeinderichtplans			44
anrechenbare Landfläche		1, 2	
Anwendung des vereinfachten Verfahrens		44	
Anwendung des Meldeverfahrens		45	
Appenzellischer Haustyp			5
Arrondierung			69
Attikageschoss		4, 6	
Auflagen und Bedingungen	8, 12, 18, 29, 39 44		106
Aufschichtungen		19	115
Aufschüttungen	39	39, 44, 48	
Aufstockung			32
Ausarbeitung der Sondernutzungspläne	2, 5		42
Ausfahrten und Vorplätze	31		22
Ausgleichszahlungen		29	71
Ausnahmebewilligung			106, 118
Ausnahmen	11, 18, 44	48	15, 39, 106, 114, 117, 118
Ausnahmen ausserhalb der Bauzone			118-121
Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen		64	95, 112, 118, 119, 125
Ausnahmen innerhalb der Bauzone			15, 112
Ausnützungstransfer / Ausnützungsübertragungen	6	1, 2	16
Ausnützungsziffer / Ausnützungsverlagerung	8, 17, 20	1, 16, 47	
Aussichtspunkte			5, 39
Aussichtsschutzzone	25		
Ausstandsregeln			4
Autoabstellplätze	31-33		15

	BauR Heiden Art. Nr.	Kant. BauV Art. Nr.	Kant. BauG Art. Nr.
B			
Bäche			5
Bachläufe			5
Bahnanlagen			30
Bahnstationen			30
Balkone	13	1, 2, 15	
Baubeginn		53, 54, 55, 60	
Baubewilligung	2, 8, 12, 14, 32, 33, 40, 48-50	5, 8-10, 12, 37-40, 43, 53, 56, 58, 60, 62, 64	3, 4, 39, 53, 54, 90, 93, 94, 96, 97, 101, 102, 107, 108, 119, 125
Baudirektion		28, 30, 36, 46, 61	3, 10, 11, 13, 14, 44, 45, 47 49, 52, 55, 56, 71, 88, 110
Bauentscheid		52	
Bauen ausserhalb der Bauzonen		64	125
Bauermittlungsverfahren			101
Baugesuch	8, 48, 49, 51	39, 41, 47, 49 53, 57, 62	15, 54, 100, 101, 102 103, 104, 109
Baugruppen			79, 84, 86
Bauhöhe	18		15
Baukoordinationsdienst		41, 49, 54, 57 58, 61, 62	3, 100, 102, 103, 105
Bauland		21, 22, 23, 24 25, 28, 29, 30	2, 5, 56, 59, 68, 70, 71
Baulandbeschaffung			56
Baulandumlegung		21, 22, 23, 24, 25 28, 29, 30	2, 68, 70, 71
Baulinien	5, 8, 12	3	37, 38, 73, 75, 96
Baulinienpläne	5		37, 38
Baummassenziffer		2	16
Baumbestände			5
Bäume	26, 28, 30		79, 86
Baumgruppen	28		79, 86
Baureglement	1, 2, 4, 25, 49, 51	1, 5, 16	14, 15, 20, 22, 25, 26, 29 44-46, 48-51, 76, 118, 122
Baureife			58, 67, 95, 96
Bauten in Streusiedlungsgebieten und landschaftsprägende Bauten			5
Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen			32
Bauverbote		32	36, 81
Bauvorschriften	10, 17, 18, 19, 50		15, 39, 40, 41, 94, 97-111 112-121
Bauweise	19, 21, 22, 23, 26	3	15, 16, 35, 39, 117
Bauzonen	16, 19	31, 38, 39, 45, 47, 64	15, 18, 19, 29, 30, 57-59 68, 69, 80, 94, 95, 97 112-114, 118, 119, 125
Beeinträchtigung	27	35	1, 79, 83
Begriffsdefinitionen		1-16	16
Behebung von Mängeln	43		
Behindertengerechtes Bauen			117
Beiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen		37	90, 92,
Belichtung, Wohnungszugänge	9, 42		

	BauR Heiden Art. Nr.	Kant. BauV Art. Nr.	Kant. BauG Art. Nr.
Benützung von Privatgrund			
Bepflanzung	34, 39	32	15, 39, 81, 112
Beratung	40	42	
Berechnungs- und Messweisen		10	16, 30
Bereinigung der Rechte und Lasten		26, 28, 30	71
Bericht	3		39, 40, 98
Bestandesgarantie			30, 94, 113
Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen			119
Betriebsinhabende			23, 24
Bevölkerung	4		1, 6, 108
Bewilligungsfreie Bauplatzinstallationen		39, 40, 43	
Bewilligungspflicht	29	38, 40, 43, 44, 46, 54, 64	54, 93, 97, 119, 125
Bewilligungsverfahren		40, 42-64	53, 90, 96, 102, 104, 105
BMZ		2	
Boden	13, 44, 45	1, 2, 5, 18, 24, 38, 39, 47	1, 5, 18, 32, 38, 74, 75 82, 83, 114, 115
Bodenpolitik			5
Böschungen			
Bruttogeschossfläche	32, 40	1	
Bundesrecht			32, 126
Bushaltestellen			30
C			
Campingplätze		38, 39	27, 82
D			
Dachaufbauten	17, 36	44	
Dachflächenfenster	36	39, 44	
Dachform	18, 35		
Dachgeschoss	9	4	16
Dachgestaltung	9, 26		84
Dachvorsprünge	13	4, 15	
Deponiezonen			11
Dienstbarkeiten		26	73
Düngergruben			115
E			
Eigentumsbeschränkungen		1, 8, 32	2, 76, 77, 78, 81
Eingaben		1, 47, 51, 63	111
Eingriffe ins Orts- oder Landschaftsbild	8, 9, 18, 20, 25, 26, 32, 34, 35, 37	38	28, 82, 92, 96, 108, 112
Einleitung des Bewilligungsverfahrens			102
Einsichtnahme	3		
Einsprachen		27-29, 53, 58-60, 62	14, 46, 47, 49, 52, 55, 63 98, 100, 103, 104, 106, 111
Einspracheverfahren	5	58, 62,	14, 47, 49, 103, 104
Einzelbauten			79, 86
Einzelobjekte		35	17, 73

	BauR Heiden Art. Nr.	Kant. BauV Art. Nr.	Kant. BauG Art. Nr.
Einzelverfügungen		34	80, 81, 88
Elementargewalt			94
Elemente der Richtplanung			8
Empfindlichkeitsstufen	17		
Energiegewinnungsanlagen	37		
Energieoptimierte Bauten	8, 17		
Energieverbrauch			1
Enteignung			65, 67, 73-78, 106
Entfernung vorschriftswidriger Bauten			108
Entschädigung		24, 29	56, 66, 73, 74, 76-78, 106
Entsorgungsanlagen		47	17, 26, 38
Erholungsanlagen			26, 27, 28, 82
Erholungsräume			31
Erker	13		
Erlass des Gemeinderichtplans			43
Erlass und Änderung kantonaler Nutzungspläne			14
Erlass von Planungszonen			55
Eröffnung der Entscheide		61	105
Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	33		15
Erschliessung	7, 22, 40	1, 2, 17, 47	2, 5, 11, 15, 17, 28, 29, 32 35, 38, 39, 42, 57-68, 73, 75 82, 90, 95, 96, 114
Erschliessungsbeiträge			62
Erschliessungskosten			29, 61
Erschliessungsprogramm			42, 59, 64, 65, 90
Erschliessungsprojekt			63
Erschliessungsreglement			60
Erschliessungsübersicht			58, 59, 90
Erschliessungsvorschriften			15
Erstinstanzliches Bewilligungsverfahren		62	
Erweiterung	19, 29, 32	38	32, 94
Explosion		38	94

F

Fachstellen		35, 36, 37	3, 89, 110, 126
Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz		36	
Fachstelle für Raumplanung			126
Fassadenabmessung		10	
Feldgehölze	28		5
Fensterfläche	44	47	
Ferienwohnungen			25
Feuer		38, 47, 55	94, 97, 118
Feuerpolizei	14, 24		
Findlinge			79, 86
Firshöhe	17	6, 11, 16, 48	16, 84
Formelle Enteignung			73-75, 76-78
Freihaltung			28, 39
Freizeitanlagen		23, 38, 47	
Friedhöfe			26
Fristenstillstand			110

	BauR Heiden Art. Nr.	Kant. BauV Art. Nr.	Kant. BauG Art. Nr.
Fruchtfolgeflächen			32
G			
Garagenvorplätze	31, 32		
Gartenbau		39	31
Gartenhäuser			28
Gebäudeabstand	11, 14	8, 16	16
Gebäudehöhe	17	7, 9, 11, 16	16
Gebäuelänge	8, 17, 20	3, 9, 10, 16	16
Gebühren, Kosten	49		15, 103
Gefahrenzonen	16, 25		19, 36
Geltungsbereich	1		2
Geltungsdauer der Planungszone			54, 55
Gemeindeparlament			3
Gemeinderichtplan	4		9, 17, 43, 44, 80
Genehmigung der Nutzungspläne			73
Generelle Zuständigkeiten			3
Geotope			79, 86
Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen			52
Geschichtliche Stätten	34		79, 82, 84, 85, 86
Geschlossener Bauweise		3	15, 16, 35, 39, 117
Geschosse	9, 10, 17, 29, 39	4, 6, 47	
Geschossflächen		1	
Geschosszahl	17		15, 41
Gestaltungsanforderungen	34		
Gestaltung	5, 7, 9, 10, 18, 23, 26, 34, 35, 39, 45	38, 39, 46, 47	1, 11, 15, 17, 30, 35, 37-42 82, 84, 85, 98, 111, 115, 118
Gestaltungsplan			35, 37, 40, 41, 42
Gestaltung der Umgebung	39		
Gesundheit	41-43		116
Gewachsenes Terrain	39		16
Gewässer		1, 38	8, 28, 38, 77, 79, 97, 114
Gewässerabstand			114
Gewerbeanteil	17, 20		
Gewerbezone	16, 20, 35		19, 22, 23
Giebfassaden	9, 36		
Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes	18		28, 41
Grabungen	39	2, 18, 39, 44, 48	115
Grenz- und Gebäudeabstand	11, 12, 14, 17	8	
Grenzabstand	11, 12, 14, 17	8, 9, 16, 17-19, 39	15, 16, 115
Grenzabstände von Tiefbauten		17-19	115
Grenzbereinigung		20-30	2, 37, 68-72, 95
Grenzregulierung			72
Gruben		19, 47	115
Grundbuch	33, 40, 43, 47	1, 8, 23, 28, 29, 30, 47	37, 55, 71, 78, 88, 106, 108
Grundlasten		26	
Grundsatz	41		
Grundsätze der Kostentragung			90
Grundwasser		44, 45	5, 17, 18, 28, 32, 77

	BauR Heiden Art. Nr.	Kant. BauV Art. Nr.	Kant. BauG Art. Nr.
Grundwasserschutzzonen		44, 45	17, 18, 28, 77
Grünflächen	39		
Grünzone	16, 23		19, 28, 74
Grünzone im Baugebiet	16		

H

Haftung	50		
Haftung Bauherrschaft	50		
Hanglagen	10		35
Hauptwohnseite	11	8	
Häusergruppen		38	85
haushälterische Nutzung des Bodens			1
Hecken	28, 30		79, 86
Heime		39	26
Hinterlieger			66
Hochbauten		38	
Hochwassergefahr			36
Hochwasserschutz			8, 114
Höhenangaben			38
Hotels	44		25
Hygiene	14, 41, 42		1, 41, 118

I

Ideelle Vereinigungen			111
Immissionen		39	24, 32
Industriezonen			19, 24
Information und Mitwirkung	4		6
Inhalt und Form des Richtplans			9
Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	51	1, 65	12, 13, 14, 16, 43, 44, 50 55, 56, 78, 123, 127
Inneren Aufstockung			32
Intensität der baulichen und betrieblichen Nutzung			15, 16, 68
Intensiverholungszone	16		19, 27
Interessenabwägung			32

K

Kantonaler Richtplan			80
Kantonaler Schutzzonenplan		31	80
Kantonale Fachstellen		36, 37	3, 89, 110, 126
Kantonale Nutzungszonen			11, 18
Kantonale Zuständigkeiten		37, 43, 57, 58	3, 48, 80, 89, 97 100, 103, 108, 122
Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen			112
Kantonsbeiträge an Orts- und Regionalplanungen			91
Kernzonen	16		19, 20
Kinderspielplätze	40		
Kirchen			26
Kleinbauten	29	11, 44	16, 28

	BauR Heiden Art. Nr.	Kant. BauV Art. Nr.	Kant. BauG Art. Nr.
Kleinsiedlungen			29
Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone			29
Kliniken	19		25
Kniestock		4	
Kommission Planung und Baubewilligung	2, 12, 14, 30, 32, 48, 49	21, 22, 27, 28, 29	4
Kommunale Schutzvorschriften			15, 97, 112
Kommunale Schutzzonenplanung		32, 35	90
Konzepte und Sachpläne			8, 52, 59
Koordination		41, 42, 47, 49, 50, 54 57, 58, 61, 62	2, 3, 98-100, 102, 103 105, 108-110
Koordinationspflicht			98, 110
Kosten	43, 46, 49	29	29, 37, 61, 62, 71, 87 90-92, 108, 117
Kostenregelungen			37
Kritische Hinweise		51	111
Kulturdenkmäler			79, 86
Kulturland	26		5
Kulturobjekte	8, 25, 27	31, 34, 37, 39, 45	2, 5, 86, 88, 92
Kulturobjekte der Gemeinde	25, 27		
Kuppen			35
Kurzzone	16, 17, 19, 35		19, 25

L

Landfläche		1, 2	
Landschaft	9, 26, 34-39	31, 36, 37, 38	1, 2, 5, 8, 28, 31, 32, 35 41, 79, 80, 82, 92, 96, 108, 112
Landschaftsschutzzonen		31	82
Landumlegung		21-25, 28-30	2, 37, 68-72, 95
Landwirtschaft	16, 24		1, 5, 8, 17, 18, 19, 31 32, 33, 90, 92, 120
Landwirtschaftliche Bewirtschaftung			31
Landwirtschaftszone	16, 24		18, 19, 31, 32, 33
Lärm	7, 17, 23	38	
Lärmschutzverordnung	7, 17		
Lawinen			36
Lebensgrundlagen			1, 5, 8
Lebensräume			5, 79, 83
Legitimation			46, 103, 111
LSV	17		

M

Masse	44	2, 47	16, 24
Masse / Abstände	5, 8, 12, 17, 24, 26, 30, 44	6-9, 16, 17, 39,	15, 16, 35, 38, 39, 113-115
Massgebender Wert		25	71
Mässig störende Betriebe			20, 22
Massnahmen zur Sicherung der Baulandumlegung		22	71
Materielle Enteignung			76-78
Mehrausnützung			41
Mehrfamilienhäuser	32, 39, 40, 44, 45		117

	BauR Heiden Art. Nr.	Kant. BauV Art. Nr.	Kant. BauG Art. Nr.
Mehrlänge	17	9, 16	16
Mehrlängenzuschlag	17	9, 16	16
Mehrwertrevers			30, 106
Meldeverfahren		43, 45, 47, 57	104
Mindestanforderungen	44		
Mindestanteil an Gewerbenutzungen			22
Mindestanteil an Wohnnutzungen			20
Mitbenützung			66
Mitwirkung	4	62	6, 13, 99
Motorfahrzeuge	31, 32	39	95

N

Nachbar	5, 20, 39	1, 8, 17, 39, 47	1, 5, 8, 32, 41, 65- 67 72, 94, 96, 104, 118
Nachbarinteressen			1
Nachhaltigkeit			5
Naturgefahren	25, 29		36
Natur- und Heimatschutz	25	35, 36	89, 92, 111
Natur- und Kulturobjekte	8, 25, 27, 28	31, 34	86
Naturobjekte der Gemeinde	25, 28		
Naturschutzzonen		31, 35	83, 92
Nebenbauten	14, 19, 35	2, 11	16
Nettobodenfläche	44		
Neubauegebiete			35
Neuerschliessung			67
Neuzuteilung		23-30	71
Nichtbauzonen	16		19
Nichtstörende Betriebe			21
Nicht bewilligungspflichtige Vorhaben		39	
Niveaulinien			38
Niveaupunkt		4, 5, 6, 7, 48	16, 38
Nutzungsplanung		23, 28, 30	10, 17, 23, 24, 36, 39-41 59, 68, 70, 110
Nutzung bestehender Bausubstanz	7		
Nutzung des Bodens			1, 18

O

Oberaufsicht			3
Oberforstamt			113
Offene Bauweise		3	
Öffentlich-rechtliche Körperschaften			4
Öffentliche Anlagen auf privatem Grund	15		
Öffentliche Auflage		30, 57	46, 47, 52, 103
Ordnungsfristen		62-63	
Organisation			4, 27
Ortsbilder	8, 18, 20, 26, 32, 37	31, 38, 39, 45, 47	1, 2, 5, 38, 79, 80, 84, 93
Ortsbilder von nationaler Bedeutung			80
Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung		38, 39, 45	84
Ortsbildschutzzone der Gemeinde	8, 25, 26, 32, 37		

	BauR Heiden Art. Nr.	Kant. BauV Art. Nr.	Kant. BauG Art. Nr.
Ortskerne			35
P			
Parkierungsanlagen			28, 30
Perimeterbeiträge			37
Perimeterplan			63
Personen mit Behinderungen			117
Persönliche und zeitliche Geltung der Baubewilligung			107
Pflanzen	30		5, 79, 83, 92
Planung	2, 4, 12, 14, 32, 48, 49		41, 42, 49, 53-55, 58, 65, 91
Planungsbericht			39, 40
Planungszone		22	54, 55
Plätze	12, 30	1, 23, 38, 39, 44, 47	5, 15, 27, 30, 39, 82, 95, 112, 117
Privatrechtliche Einsprachepunkte		60	
Provisorische Bauten	14		16
Publikumsverkehr			117
Pufferflächen			79
Pulldächer		4	
Q			
Quartierplan	19, 22		19, 35, 37, 39, 41, 42, 96, 106
Quartierplanpflicht	16		19, 35, 42, 96
Quellen			5
R			
Raummasse			
Raumwirksame Tätigkeiten			2, 7
Rechtmässigkeit			111
Rechtsmittel		28, 50	55, 105, 109-111
Rechtsmittelbelehrung		50	110
Rechtsmittelinstanzen			110
Rechtsschutz			49, 110, 111,
Regelbauvorschriften	10, 17, 18, 19		
Regionale Zusammenarbeit			53
Reklameeinrichtungen			
Rekurs		28, 63	14, 47, 49, 50, 55, 71, 110, 111
Rekurse ohne aufschiebende Wirkung			
Richtlinien	31, 41		90
Richtplanung / Richtpläne	3		6-10, 12, 13, 16, 17, 29, 42-44, 59, 80, 110
Richtplanung der Gemeinde			17
Richtplanung des Kantons			7-10
Richtungspunkte			38
S			
Sammeleinsprachen		59	

	BauR Heiden Art. Nr.	Kant. BauV Art. Nr.	Kant. BauG Art. Nr.
Schrebergärten			28
Schulhäuser			26
Schutzverordnungen		33	80, 81, 88, 111
Schutzzonen	8, 16, 25, 26, 27, 28	31, 32, 33, 35, 38, 39 44, 45, 47	17-19, 28, 73, 76, 77, 80- 84 88, 90, 92, 93, 97, 111
Schutzzonen der Gemeinde	16		19
Schutzzonen und Schutzobjekte der Gemeinde	16, 25, 26, 32, 37		
Schutz der Ortsbilder	18, 25, 26, 32, 37		1, 80
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	25		112
Schwimmbassins		38	82
Selbsterschliessung			65
Sende- und Empfangsanlagen	38	38, 39	
Sicherheit	30, 41, 43	38	1, 36, 108, 116, 118
Sicherheit entlang Strassen	30		
Sicherung von Baustellen	46		
Siedlungen	17		1, 5, 8, 29, 32, 35
Sonderbauvorschriften			39, 40, 41
Sondernutzungsplanung	2, 3, 5		36, 39, 40
Sonnenenergieanlagen	37	39	
Speziallandwirtschaftszonen			19, 32
Spielplätze	40	23, 47	39
Spitäler			26
Sport- und Erholungsanlagen			26, 27, 28, 82
Staatsstrassen		40	95
Standort gebundene Angestellte			23, 24
Steinschlag			36
Stockwerk		4	
Strassenabstand	12, 13		
Strassenbaubehörde			30
Strassenlinie	12, 30, 31		
Strassenraumgestaltung	34		30
Streusiedlungen			5
Stützmauern	39	17	
Subsidiäre Regelung		16	

T

Tabelle der Regelbauvorschriften	17		
Talseitig sichtbare Geschosse	10, 17	4	
Teilrechtskraft		53	
Terrainveränderungen	41	2, 38, 39, 44, 47	93
Tiefbauten		17-19, 38	16, 115
Tiere		39	5, 79, 83, 92
Tierhaltung		39	
Treppen	13	1, 39	
Trockensteinmauern			79, 86
Trottoirs	12, 30, 31	1	30

	BauR Heiden Art. Nr.	Kant. BauV Art. Nr.	Kant. BauG Art. Nr.
U			
Übergeordnete Planungsgrundsätze			15, 49
Überlagerungen zu Grundnutzungszonen			19
Übersicht über den Stand der Erschliessung			58, 59, 90
Übertragung der Ausnützung	6	1	
Übriges Gemeindegebiet	16		19, 33
Ufer			79
Ufergehölze	28		79
Umgebungs- und Terraingestaltung	39	47	15, 82, 85
Umgebungsschutz			92
Umgebung von Bauten und Anlagen	39		
Umladeeinrichtungen			30
Umlegungsgebiet		22	69
Umlegungskosten		29	71
Umweltschutz	48		1, 97
Untergeschoss	10, 17, 29, 39	4	16
Unterirdische Bauten		17, 38	16, 38
V			
Veranden	13	1, 2	
Verantwortung, Haftung	50		
Verbindlichkeit			101
Vereinfachtes Bewilligungsverfahren			104
Verfahrensarten		43	
Verfahren zum Erlass von Planungszonen			55
Verfügungen		34, 46, 51	2, 8, 66, 80, 81, 88, 98 108, 110, 111, 114
Verhältnis von Quartier und Gestaltungsplänen			41
Verhältnis zum Wald			113
Verhältnis zu Gewässern			114
Verkehrsflächen	16, 46		19, 30
Versorgung	47	38, 47	32, 38, 39, 57, 59, 60
Verwaltungsgerichtsbeschwerde		29	50, 66, 78
Visierung		39, 48, 49, 57	102
Volksdiskussion	4		12
Vollgeschoss	17, 20	4, 9	16, 41
Vollzug	2	21, 22, 27, 28, 29	3, 4, 71, 126
Voraussetzungen für eine Bewilligung		49	47, 93-96, 107, 118
Vorbauten	13	1, 12	16
Vordächer	13	2, 4, 12	
Vorfinanzierung			64
Vorgärten	26, 32		
Vorplätze	31, 32	47	
Vorprüfung		20, 27	45
W			
Wald		1	28, 92, 113
Waldabstand			113

	BauR Heiden Art. Nr.	Kant. BauV Art. Nr.	Kant. BauG Art. Nr.
Wasser	16, 28, 29, 47	38, 41, 44, 45, 47	5, 8, 17, 18, 28, 32, 36, 57 59, 60, 77, 83, 86, 95, 97, 114
Weiler		38	19, 29, 80, 85
Weilerzonen			19, 29
Werkleitungen	47		
Wiederaufbau	29		94
Wiederherstellung			87, 108, 122
Wintersport	16		19, 34
Wirtschaft			1, 5, 28, 39
Wohn- und Gewerbebezonen	16		19, 22
Wohnhygiene	14, 42		41
Wohnzonen	16		19, 21

Z

Zentrumsfunktion			20
Ziele	4, 32, 37	31	1, 6, 7, 15, 17, 32, 39 40, 86, 118
Zonenarten	16		19
Zonenplan	4, 16, 22, 23, 25, 27-29	23, 31, 32, 33, 35	18, 19, 22, 27, 28, 56, 80 81, 90
Zonenwidrigkeit			119
Zonen für Wintersport	16		19, 34
Zonen mit Quartierplanpflicht	16		19, 35, 42, 96
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	16, 21, 35		19, 20, 26, 73, 74
Zugänge			95, 117
Zusammenarbeit		49	53
Zuständigkeiten der Bewilligungsorgane			97
Zuständigkeiten des Kantons		37, 57	3, 80, 89
Zwangswise Auszonung			56
Zweck, Form und Inhalt des Quartierplans			39
Zweckänderung	29	45	93, 94, 121
Zweckmässigkeit		28	1, 49, 66, 68, 70, 72, 111
Zweck und Grundsätze der Koordination			99
Zweck und Inhalt	1		15
Zweck und Wirkung von Planungszonen			54