

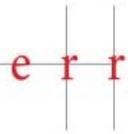
# Rehetobel

Baureglement

Bearbeitung durch:

ERR Raumplaner FSU SIA  
St.Gallen | Herisau | Wil

Kasernenstrasse 39 | 9102 Herisau | T +4171 353 00 80 | herisau@err.ch



## H I N W E I S E

zur Benützung dieses Baureglementes

Im vorliegenden Baureglement sind in der Regel nur die kommunalen Baubestimmungen aufgeführt.

Das kantonale Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (BauG) sowie die kantonale Bauverordnung (BauV) enthalten zusätzliche Bestimmungen, welche bei der Realisierung von Bauten und Anlagen zu beachten sind (vgl. auch nachfolgende Zusammenstellung).

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

### EIDGENÖSSISCHE ERLASSE

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) mit zugehöriger Verordnung
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) mit zugehörigen Verordnungen
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz
- Tierschutzgesetz mit zugehöriger Verordnung
- Verordnung über die Bewilligung von Stallbauten
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten
- CARBURA-Vorschriften zur Lagerung von Brennstoffen

## KANTONALE ERLASSE

- 143.1 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege
- 211.1 Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG zum ZGB)
- 284 Verordnung über den vorläufigen Vollzug der eidgenössischen Lärmschutzverordnung
- 511.2 Zivilschutzgesetz
- 511.21 Verordnung zum Zivilschutzgesetz
- 711.1 Gesetz über die Zwangsabtretung (Enteignungsgesetz)
- 721.1 Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (BauG)
- 721.11 Bauverordnung (BauV)
- 721.12 Verordnung über Beiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen (Beitragsverordnung)
- 721.121 Verordnung über die anrechenbaren Kosten bei Denkmalpflege- und Heimatschutzbeiträgen
- 731.11 Gesetz über die Staatsstrassen (StrG)
- 731.111 Verordnung zum StrG
- 731.31 Verordnung über die Einführung des BG über Fuss- und Wanderwege
- 750.1 Energiegesetz
- 750.11 Energieverordnung
- 814.0 Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (Umwelt- und Gewässerschutzgesetz; UGsG)
- 814.01 Verordnung zum Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (Umwelt- und Gewässerschutzverordnung; UGsV)
- 861.0 Feuerschutzgesetz
- 861.1 Feuerschutzverordnung
- 931.1 Kantonales Waldgesetz
- 931.11 Kantonale Waldverordnung
- 955.11 Gesetz über das Gastgewerbe
- 955.111 Gastgewerbeverordnung

## KOMMUNALE ERLASSE

- Abwasserreglement
- Wasserversorgungsreglement
- Feuerschutzreglement
- Gebührenordnung Bauwesen
- Strassenreglement

**Inhaltsverzeichnis**

I.	Allgemeine Bestimmungen	6
Art. 1	Zweck / Geltungsbereich	6
Art. 2	Vollzug	6
Art. 3	Auskünfte	6
II.	Planung	6
Art. 4	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	6
Art. 5	Sondernutzungspläne	6
III.	Überbauungsbestimmungen	7
a)	Allgemeine Vorschriften	7
Art. 6	Ausnutzungsübertragung	7
Art. 7	Nutzung bestehender Bausubstanz	7
Art. 8	Geschosszahl	7
Art. 9	Grenzabstand	7
Art. 10	Mehrlängenzuschlag	7
Art. 11	Strassenabstand	8
Art. 12	Vorbauten	8
Art. 13	Öffentliche Anlagen auf privatem Grund	8
Art. 14	An- und Nebenbauten	9
b)	Zonenvorschriften	9
Art. 15	Zoneneinteilung (vgl. BauG Art. 19 ff)	9
Art. 16	Tabelle der Regelbauvorschriften	9
Art. 17	Naturgefahren	11
c)	Schutzvorschriften	11
Art. 18	Schutzzonen und Schutzobjekte	11
Art. 19	Ortsbildschutzzone der Gemeinde	11
Art. 20	Zone mit einheitlicher Bauweise	12
Art. 21	Kulturobjekte	12
Art. 22	Einzelbäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze	12
d)	Erschliessungsvorschriften	13
Art. 23	Sicherheit entlang Strassen	13
Art. 24	Ausfahrten und Einmündungen	13
Art. 25	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	13
Art. 26	Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	14

IV.	Gestaltungs- und Baubestimmungen	14
a)	Gestaltungsvorschriften	14
Art. 27	Gestaltungsanforderungen	14
Art. 28	Dachform	14
Art. 29	Dachaufbauten und -einschnitte	15
Art. 30	Sende- und Empfangsanlagen	15
Art. 31	Umgebungs- und Terraingestaltung	15
b)	Bauvorschriften	15
Art. 32	Grundsatz	15
Art. 33	Behebung von Mängeln	16
Art. 34	Mindestmasse	16
Art. 35	Energie	16
c)	Bauarbeiten	17
Art. 36	Benützung von öffentlichem Boden	17
Art. 37	Sicherung von Baustellen	17
Art. 38	Werkleitungen	17
V.	Verfahrensbestimmungen	17
Art. 39	Baugesuch, Bauvisiere	17
Art. 40	Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch	18
Art. 41	Baueinstellung	18
Art. 42	Baukontrolle	18
Art. 43	Gebühren, Kosten	18
VI.	Schlussbestimmungen	19
Art. 44	Verantwortung, Haftung	19
Art. 45	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	19
	Technische Erläuterungen	21
Art. 8	Geschosszahl	21
Art. 24	Ausfahrten und Einmündungen	22
Art. 29	Dachaufbauten und -einschnitte	23

## I. Allgemeine Bestimmungen

---

### Art. 1 Zweck / Geltungsbereich

<sup>1</sup> Das Baureglement dient in Ergänzung zur übergeordneten Baugesetzgebung des Kantons (insbesondere Baugesetz und Bauverordnung; bGS 721.1 und 721.11) und des Bundes (insbesondere Raumplanungsgesetz; SR 700) der geordneten baulichen Entwicklung. Es gilt für die gesamte Gemeinde Rehetobel und ist für sämtliche Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung, sowohl innerhalb wie auch ausserhalb der Bauzonen, anzuwenden.

<sup>2</sup> Die Vorschriften des Baureglements sind öffentlich-rechtlicher Natur und können nicht durch privatrechtliche Vereinbarung ausser Kraft gesetzt werden, ausser diese Möglichkeit sei ausdrücklich vorgesehen. Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons sowie weitere Vorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten.

---

### Art. 2 Vollzug

Für den Vollzug des Baureglements ist der Gemeinderat verantwortlich. Er kann Aufgaben an Kommissionen, Amtsstellen sowie an weitere zuständige Organe delegieren.

---

### Art. 3 Auskünfte

Auf das Bauwesen bezugnehmende Erlasse, Reglemente, Verordnungen, Nutzungs- und Sondernutzungspläne etc. stehen jedermann zur Einsicht offen. Die Gemeindeverwaltung hat darüber die entsprechenden Auskünfte zu erteilen.

---

## II. Planung

---

### Art. 4 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

<sup>1</sup> Bei der Erarbeitung oder Änderung von Planungsmitteln der Ortsplanung informiert die Behörde die Bevölkerung rechtzeitig und in geeigneter Weise über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planungen. Insbesondere werden bei einer Gesamtrevision des Baureglements, des Zonenplanes und des Richtplanes eine Volksdiskussion und bei der Erarbeitung von Sondernutzungsplänen eine Orientierung der betroffenen Bevölkerung durchgeführt.

<sup>2</sup> Zu den Planungsarbeiten kann die Bevölkerung Vorschläge und Anregungen einreichen. Die Behörde nimmt dazu spätestens vor der öffentlichen Planaufgabe einzeln oder gesamthaft Stellung.

---

### Art. 5 Sondernutzungspläne

Für die Annahme von Sondernutzungsplänen ist der Gemeinderat zuständig. Das Verfahren richtet sich im Übrigen nach Art. 45 ff BauG.

---

### **III. Überbauungsbestimmungen**

#### **a) Allgemeine Vorschriften**

---

##### **Art. 6 Ausnutzungsübertragung**

Die Übertragung der Ausnutzung von einem benachbarten Grundstück innerhalb der gleichen Nutzungszone ist unter den Voraussetzungen von Art. 1 Abs. 5 BauV möglich.

---

##### **Art. 7 Nutzung bestehender Bausubstanz**

Altbauten innerhalb der Bauzone können innerhalb ihres bisherigen Bestandes voll genutzt werden, auch wenn sie den Bestimmungen über die Ausnutzungsziffer nicht entsprechen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung, der Erschliessungs- sowie der Gestaltungs- und Bauvorschriften dieses Reglementes. Altbauten im Sinne dieser Vorschrift sind alle jene Gebäude, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig erstellt bzw. bewilligt wurden.

---

##### **Art. 8 Geschosszahl**

<sup>1</sup> Der Ausbau mehrerer übereinanderliegender Dachgeschosse ist zulässig, sofern die Belichtung der über dem ersten Dachgeschoss liegenden Räume vorwiegend über die Giebelfassaden erfolgt, die Dachgestaltung nicht beeinträchtigt wird und sich das Gebäude gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.

<sup>2</sup> In Hanglagen, wo das Untergeschoss talseits freiliegt, darf höchstens die in den Zonenvorschriften festgelegte Anzahl Geschosse in ihrer vollen Breite und Höhe in Erscheinung treten. Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Eingänge und Garagenzufahrten dürfen in der Regel höchstens die Hälfte der Gebäudelänge, maximal 7.0 m betragen. Das gestaltete Terrain darf dabei nicht tiefer als 0.5 m unter oberkant Fussboden des Untergeschosses zu liegen kommen.

---

##### **Art. 9 Grenzabstand**

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand ist auf der gegen die südliche Himmelshälfte orientierten Hauptwohnseite einzuhalten. Bei Neubauten muss die Mehrheit der Wohn- und Schlafräume gegen die südliche Himmelshälfte orientiert sein. Sofern aus Immissionsgründen Wohnräume abgewendet werden, kann die Baubehörde eine andere Anordnung des grossen Grenzabstandes bewilligen.

<sup>2</sup> Bei quadratischen Bauten oder bei gleichwertigem Anteil der Fassaden an der Hauptwohnseite, kann die Baubewilligungskommission die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

---

##### **Art. 10 Mehrlängenzuschlag**

Der Mehrlängenzuschlag beträgt ein Viertel der Mehrlänge, maximal 3.0 m.

---

**Art. 11 Strassenabstand**

<sup>1</sup> Sofern nicht durch Baulinien ein anderes Mass festgelegt ist, haben Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Strassen und Plätzen einen Abstand von mindestens 3.00 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gesetzes über die Staatsstrassen.

<sup>2</sup> Die Vorschriften über Strassenabstände gehen denjenigen über die Grenzabstände vor.

<sup>3</sup> In der Gewerbezone sowie bei speziellen Bauvorhaben können grössere Strassenabstände vorgeschrieben werden, sofern die zu erwartende Verkehrssituation des Projektes dies bedingt.

<sup>4</sup> Innerhalb der Ortsbildschutzzone oder bei Kulturobjekten kann die Behörde im Einzelfall kleinere Strassenabstände bewilligen, sofern dies aus gestalterischen Gründen als gerechtfertigt erscheint.

<sup>5</sup> Zwischen den Baulinien oder im Bereich des Strassenabstandes kann die Behörde unterirdische Bauten sowie Anlagen bewilligen, sofern keine öffentlichen Interessen, insbesondere die Verkehrssicherheit und die Realisierung späterer Bauvorhaben, beeinträchtigt werden.

<sup>6</sup> Wertvermehrnde Erneuerungen an bestehenden, über die Baulinie bzw. den Strassenabstand ragenden Bauten sind nur ausnahmsweise und gegen einen im Grundbuch anzumerkenden Mehrwertrevers zulässig.

<sup>7</sup> Innerhalb der Ortsbildschutzzone und bei Kulturobjekten kann die Behörde im Einzelfall auf einen Mehrwertrevers verzichten, sofern dies aus gestalterischen Gründen gerechtfertigt erscheint.

<sup>8</sup> Wo die Gebäudeflucht mit der Strassenlinie zusammenfällt, dürfen keine festen Bauteile wie Vorbauten, Gesimse, Fenster, Läden, Türen, Storen, Ablaufrohre, Treppen, Podeste und Schilder in das Lichtraumprofil der Verkehrsanlage ragen. Dächer sind auf Privatgrund zu entwässern. Ausstellbare Fenster, Fensterläden und Storen müssen an der tiefsten Stelle eine Mindesthöhe von 2.50 m über dem Trottoir aufweisen. Sie dürfen höchstens 0.50 m an den Strassenrand heranreichen. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum des Trottoirs und der Strasse aufgehen.

<sup>9</sup> Bepflanzungen haben zudem den Strassenraum auf einer Höhe von 4.5 m über Fahrbahn bzw. 2.5 m über Trottoir freizuhalten. Die Baubewilligungskommission kann zur Förderung der Verkehrssicherheit sowie zur Einpassung ins Strassenbild weitere Vorschriften über die Gestaltung der Strassenabstandsfläche erlassen.

---

**Art. 12 Vorbauten**

<sup>1</sup> Vorbauten und Vortreppen dürfen höchstens 1.50 m in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder über die Baulinie vorspringen und am Boden abgestützt werden. Der privatrechtliche Grenzabstand bleibt vorbehalten.

<sup>2</sup> Dachvorsprünge und Vordächer dürfen bis maximal 1.0 m in die Abstandsflächen hineinragen und nicht am Boden abgestützt werden.

<sup>3</sup> Auskragende Erker dürfen nicht am Boden abgestützt werden.

---

**Art. 13 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund**

<sup>1</sup> Jeder Grundeigentümer hat den Bestand oder die Erschliessung von Anlagen, die dem allgemeinen Wohl dienen, insbesondere das Anbringen von Verkehrssignalen, Hinweisschildern, Strassenbeleuchtung, etc., ohne Entschädigung zu dulden.

<sup>2</sup> Die Grundeigentümer sind vorgängig zu benachrichtigen. Das Mitspracherecht ist zu gewährleisten. Berechtigte Interessen der Anstösser sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Die beim Anbringen dieser Einrichtungen entstehenden Schäden sind durch den Verursacher zu beheben.

---

**Art. 14 An- und Nebenbauten**

Für An- und Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von 2.00 m. Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann die Behörde den Gebäudeabstand auf bis zu 2.00 m reduzieren, sofern die Vorschriften über die Wohnhygiene und die Feuerpolizei gewährleistet bleiben.

**b) Zonenvorschriften**

---

**Art. 15 Zoneneinteilung (vgl. BauG Art. 19 ff)**

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet kann in folgende Nutzungszonen eingeteilt werden:

Bauzonen:

- |   |   |             |
|---|---|-------------|
| - Kernzonen                               | = | K           |
| - Wohnzonen                               | = | W1, W2, W3  |
| - Wohn- und Gewerbezone                   | = | WG2, WG3    |
| - Gewerbezone                             | = | GE I, GE II |
| - Kurzzone                                | = | KU          |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | = | OE          |
| - Grünzone im Baugebiet                   | = | GRi         |
| - Verkehrsflächen                         | = | VF          |

Nichtbauzonen:

- |                          |   |     |
|--------------------------|---|-----|
| - Landwirtschaftszone    | = | L   |
| - Übriges Gemeindegebiet | = | UeG |

<sup>2</sup> Diese Grundnutzungszonen können durch folgende Zonen überlagert werden:

- |                                |   |       |
|--------------------------------|---|-------|
| - Schutzzonen der Gemeinde     |   |       |
| - Zone für Wintersport         | = | WS    |
| - Zone mit Quartierplanpflicht |   |       |
| - Gefahrenzonen                |   |       |
| - Grünzonen im Nichtbaugebiet  | = | (GRa) |

<sup>3</sup> Im weiteren sind die in einem separaten Verfahren festgelegten kantonalen Schutzzonen und Grundwasserschutzzonen zu beachten.

## Art. 16 Tabelle der Regelbauvorschriften

<sup>1</sup> Sofern in diesem Baureglement oder in Sondernutzungsplänen nichts anderes bestimmt wird, gelten die folgenden Regelbauvorschriften:

Bauzonen- definitionen gemäss kant. Baugesetz	Kernzonen (Art. 20 BauG)	Wohnzonen (Art. 21 BauG)			Wohn- und Gewerbezone (Art. 22 BauG)		Gewerbezone (Art. 23 BauG)		Kurzzone (Art. 25 BauG)	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 26 BauG)	Grünzonen innerhalb Baugebiet (Art. 28 BauG)	Landwirtschaftszone (Art. 31 BauG)	Übriges Gemeindegebiet (Art. 33 BauG)
		W1	W2	W3	WG 2	WG 3	GE I	GE II					
Ausnützungsziffer	---	0.5	0.6	0.7	0.6 / 0.65 <sup>3)</sup>	0.7 / 0.75 <sup>3)</sup>	---	---	---	---	---	---	---
Anzahl Vollgeschosse max.	3	2	2	3	2	3	---	---	2	--- <sup>2)</sup>	---	---	---
Talseitig sichtbare Geschosse max.	3	2	3	3	3	3	---	---	3	--- <sup>2)</sup>	---	---	---
Gebäudehöhe max. m	10.5	7.0	7.5	10.0	8.0	10.5	12.0	10.5	7.5	--- <sup>2)</sup>	---	---	---
Firsthöhe max. m	15.0	11.0	12.0	14.5	12.5	15.0	15.0	15.0	12.0	--- <sup>2)</sup>	---	---	---
Gebäuelänge max. m	---	24.0	24.0	35.0	30.0	35.0	50.0	50.0	35.0	--- <sup>2)</sup>	---	---	---
Grenzabstand:													
- klein min. m	3.0	4.0	4.0	5.0	4.0	5.0	5.0 8.0 <sup>1)</sup>	5.0 8.0 <sup>1)</sup>	4.0	4.0	2.0	3.0	
- gross min. m	---	5.0	6.0	8.0	6.0	8.0	---	---	6.0	---	---	---	
Mehrlängenzuschlag <sup>5)</sup>	---	---	---	ja	ja	ja	---	---	ja	---	---	---	---
Empfindlichkeitsstufe LSV <sup>6)</sup>	III	II	II	II	III	III	III	III	II <sup>4)</sup>	III <sup>4)</sup>	II <sup>4)</sup>	III	

### Legende

- \*) sofern der Schutz des Ortsbildes nichts anderes erfordert
- findet keine Anwendung
- 1) Gegenüber anderen Nutzungszonen
- 2) In Abstimmung auf die Baustruktur in der Umgebung (wird im Einzelfall durch die Baubewilligungskommission oder einen Sondernutzungsplan festgelegt)
- 3) Sofern mind. 30 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gewerblich genutzt werden
- 4) Abweichungen werden im Zonenplan festgelegt
- 5) Vergleiche Art. 10
- 6) LSV = eidg. Lärmschutzverordnung (SR 814.41)

<sup>2</sup> Die Bauweise für zulässige Bauten und Anlagen in der Grünzone wird im Einzelfall durch die Baubewilligungskommission festgelegt.

<sup>3</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 erlässt für die Sicherstellung der öffentlichen Interessen, insbesondere der Zugänglichkeit und Benützung, entsprechende Vorschriften.

<sup>4</sup> In allen Bauzonenarten gilt die offene Bauweise.

---

**Art. 17 Naturgefahren**

Im Zonenplan sind Gebiete entsprechend ihrer Gefährdung durch Naturgefahren bezeichnet. 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 Bauten auf den Standort angewiesen sind.

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

<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 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) Schutzvorschriften**

---

**Art. 18 Schutzzonen und Schutzobjekte**

<sup>1</sup> Als Überlagerung zu den Bauzonen werden folgende Schutzzonen und Schutzobjekte ausgeschieden:

- Ortsbildschutzzone der Gemeinde
- Zone mit einheitlicher Bauweise
- Kulturobjekte
- Einzelbäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze

<sup>2</sup> Die Behörde legt, wenn notwendig, in Ergänzung zu den Schutzvorschriften dieses Baureglementes, den Schutzzumfang durch Vereinbarung mit dem Eigentümer oder durch besondere Verfügung im Einzelnen fest. Die Festlegung des Schutzzumfanges erfolgt nach Anhörung der am Schutzzweck interessierten Vereinigungen (Natur- und Heimatschutzverbände).

---

**Art. 19 Ortsbildschutzzone der Gemeinde**

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzonen bezeichnen jene Ortsteile, Gebäudegruppen, Strassenräume, Plätze, Freiräume und Umgebungsbereiche, welche als wichtige Elemente des wertvollen und charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes in ihrem Gesamtcharakter zu erhalten sind.

<sup>2</sup> Neu- und Umbauten sowie Renovationen haben sich bezüglich Gebäudeform und -stellung, Massstäblichkeit der Baumassen, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Material- und Farbwahl der wertvollen Substanz des Ortsbildes 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.

<sup>3</sup> Die Behörde kann Abweichungen von der Regelbauweise gestatten oder verlangen, soweit dies für den Schutz des Ortsbildes erforderlich ist.

<sup>4</sup> 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 das Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.

<sup>5</sup> Das Ortsbild prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten, etc. sind zu erhalten, resp. wieder herzustellen.

<sup>6</sup> 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. 20            Zone mit einheitlicher Bauweise**

<sup>1</sup> Die Zone mit einheitlicher Bauweise bezeichnet Gebiete mit erhaltenswerten, charakteristisch aufgereihten Bauten.

<sup>2</sup> Zur Erhaltung der typischen Strassen- und Ortsbilder können für Neu- und Erweiterungsbauten gegenüber der Grundnutzungszone reduzierte Grenz- und Gebäudeabstände bewilligt werden. Die Erfordernisse der Wohnhygiene bleiben vorbehalten.

<sup>3</sup> Die wesentlichen Strukturen der bestehenden Bauten wie Gebäudehöhe, -länge und -stellung sowie die Massstäblichkeit der Fassadengliederung sind zu übernehmen.

---

## **Art. 21            Kulturobjekte**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Kulturobjekte sind mit ihrer charakteristischen Umgebung als künstlerisch, gestalterisch oder geschichtlich wertvolle Bauten, Bauteile und Anlagen zu erhalten. Jede Beeinträchtigung ihres künstlerischen oder geschichtlichen Wertes ist untersagt.

<sup>2</sup> Das Kulturobjekt prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten, etc. sind zu erhalten, resp. wiederherzustellen.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass deren künstlerischer oder geschichtlicher Wert nicht beeinträchtigt wird.

<sup>4</sup> Die Baubewilligungskommission kann Abweichungen von der Regelbauweise gestatten oder verlangen, soweit dies für den Schutz des Kulturobjektes erforderlich ist.

---

## **Art. 22            Einzelbäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze**

Geschützte Naturobjekte sind in ihrem Charakter und in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Jegliche weitergehenden Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Für bewilligte Beseitigungen von Naturobjekten können angemessene Ersatzpflanzungen verlangt werden.

## d) Erschliessungsvorschriften

### Art. 23 Sicherheit entlang Strassen

<sup>1</sup> Die Sicherheit des Verkehrs darf weder durch Bauten und Anlagen oder deren Benützung noch durch Pflanzungen beeinträchtigt werden. Insbesondere ist das Lichttraumprofil freizuhalten, und die Sichtverhältnisse dürfen nicht erschwert werden.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen des Gesetzes über die Staatsstrassen (bGS 731.11) und des kommunalen Strassenreglements kommen sinngemäss zur Anwendung.

### 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 nachteilige Einflüsse unterbleiben.

<sup>2</sup> Vorplätze von Garagen für Personenwagen haben eine Länge von mind. 5.00 m ab Strassenlinie aufzuweisen. Garagenausfahrten dürfen eine Neigung von höchstens 15 % aufweisen. Bei Ausfahrten auf Staatsstrassen sind die entsprechenden Bestimmungen des Gesetzes über die Staatsstrassen (bGS 731.11) zu beachten.

<sup>3</sup> Ausfahrten auf Strassen sind mit seitlichen Ausrundungen von mindestens 3.0 m Radius zur Strassenlinie oder einer gleichwertigen Abschrägung sowie mit einem maximalen Gefälle von 5.0 % gegen die Strasse oder 7.5 % von der Strasse auf einer Länge von 5.0 m, ab der Strassenbegrenzung gemessen, zu erstellen. Im übrigen darf ein Gefälle von 15.0 % nicht überschritten werden. Bei schwierigen topographischen Verhältnissen kann die Baubewilligungskommission stärkere Gefälle sowie engere Radien bewilligen, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

<sup>4</sup> Für Garagen zur Aufnahme grösserer Fahrzeuge werden die erforderlichen Vorschriften im Einzelfall festgelegt.

### Art. 25 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

<sup>1</sup> 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. Bei bestehenden Bauten und Anlagen kommt sinngemäss Art. 85 des Gesetzes über die Staatsstrassen (bGS 731.11) zur Anwendung. Bestehende Abstellplätze müssen, soweit sie vorgeschrieben werden, ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben, sofern dafür nicht entsprechender Ersatz geschaffen wird.

<sup>2</sup> Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze / Garagenplätze für Personenwagen wird in der Regel wie folgt berechnet:

- Pro Wohnung:	1.5 Abstellplätze / Garagenplätze
- Pro Einfamilienhaus:	2 Abstellplätze / Garagenplätze
- Dienstleistungsbetriebe:	
pro 40 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche	1 Abstellplatz / Garagenplatz
- Restaurants:	
pro 6 Sitzplätze:	1 Abstellplatz / Garagenplatz
- Verkaufsläden:	
pro 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Abstellplatz / Garagenplatz

<sup>3</sup> Für andere Nutzungen legt die Behörde in Berücksichtigung von Richtwerten anerkannter Verbände die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen fest. Zwischenwerte werden ab- resp. aufgerundet.

<sup>4</sup> Garagenvorplätze gelten nicht als anrechenbare Abstellplätze.

<sup>5</sup> 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. 26 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze**

<sup>1</sup> Ist das Erstellen von Abstellplätzen auf privatem Grund (auch unterirdisch) nicht möglich oder verboten, resp. sind die Anforderungen im Sinne von Art. 84 Abs. 2 des Gesetzes über die Staatsstrassen (bGS 731.11) erfüllt, so hat der Pflichtige eine Ersatzabgabe zu leisten.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benützbarer Abstellplätze oder Parkgaragen zu verwenden.

<sup>3</sup> Pro fehlenden Abstellplatz ist eine Ersatzleistung von Fr. 4000.- zu erbringen. Der Gemeinderat kann diesen Betrag periodisch den Veränderungen gemäss Zürcher-Baukostenindex (Festsetzung Ersatzleistung per 01.01.2009) anpassen.

<sup>4</sup> Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugeteilten öffentlichen Abstellplatz.

<sup>5</sup> Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren, die fehlenden privaten Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata zurückerstattet.

## **IV. Gestaltungs- und Baubestimmungen**

### **a) Gestaltungsvorschriften**

---

## **Art. 27 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:

- a) in der Ortsbildschutzzone (vergleiche Art. 19);
- b) im Sichtbereich von architektonisch, gestalterisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen;
- c) bei Bauten und Anlagen, die das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild besonders prägen;

Bauten und Anlagen nach lit b) und c), inkl. Umgebungs- und Strassenraumgestaltung, haben sich in bezug auf ihre Gesamtwirkung, insbesondere der Bedachung, Form und Gliederung der Baumassen, 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-, Strassen- und Landschaftsbild erreicht wird.

---

## **Art. 28 Dachform**

<sup>1</sup> Es sind nur Schrägdächer mit ortstypischer Dachneigung zugelassen. Davon ausgenommen sind Bauten in der Gewerbezone, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten ist. Weitere Ausnahmen können unter den gleichen Bedingungen bei An- und Nebenbauten sowie bei Kleinstbauten gemacht werden.

<sup>2</sup> Flachdächer sind ausserhalb der Ortsbildschutzzone gestattet, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und extensiv begrünt werden.

---

**Art. 29      Dachaufbauten und -einschnitte**

<sup>1</sup> Dachaufbauten wie Schlepptgauben, Lukarnen, etc. sowie Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Ihre Ausdehnung ist im Verhältnis zu der in der Ansicht in Erscheinung tretenden Dachfläche auf 1/5 beschränkt. Dachflächenfenster dürfen zudem insgesamt in ihrer Länge höchstens 1/3 der jeweiligen Trauflänge einnehmen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Liftaufbauten, Kamine, Ventilationszüge, etc. dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen.

<sup>3</sup> Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, haben sich in Dächer, Fassaden und Umgebung im Rahmen der technischen Möglichkeiten ästhetisch gut zu integrieren.

<sup>4</sup> Dachflächenfenster und andere Bauteile in der Dachfläche sind sorgfältig einzupassen und dürfen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken.

Die Baubewilligungskommission ist befugt, im Einzelfall Auflagen bezüglich Grösse und Gestaltung zu erlassen.

---

**Art. 30      Sende- und Empfangsanlagen**

<sup>1</sup> Der Standort und die Ausgestaltung zulässiger Sende- und Empfangsanlagen (insbesondere für Funk, Mobilfunktelefonie, Internet, Radio und Fernsehen) ist so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild in seiner Erscheinungsweise nicht beeinträchtigt wird.

<sup>2</sup> Die Errichtung von sichtbaren Sende- und Empfangsanlagen ist nicht zulässig:

- a) an oder im unmittelbaren Umgebungsbereich von geschützten Kulturobjekten
- b) innerhalb der Ortsbildschutzzone

Vorbehalt bleibt Art. 67 des Bundesgesetzes über Radio und Fernsehen (RTVG, SR 784.40).

---

**Art. 31      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> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend, bei Mehrfamilienhäusern, Schulhäusern und Kindergärten zudem kindergerecht, zu gestalten. Charakteristische Vorgärten sind zu erhalten.

<sup>3</sup> Die Umgebungsgestaltung ist möglichst durchlässig auszuführen. Unverschmutztes Abwasser ist grundsätzlich versickern zu lassen, soweit das technisch möglich ist und die Rechte Dritter nicht beeinträchtigt werden.

**b)              Bauvorschriften**

---

**Art. 32      Grundsatz**

<sup>1</sup> 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, Schallschutz und Unfallverhütung zu genügen. 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.

<sup>2</sup> Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen haben hinsichtlich Ausgestaltung und Ausrüstung den Bedürfnissen der Behinderten und Gebrechlichen gemäss Art. 117 BauG zu genügen.

<sup>3</sup> 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. 33      Behebung von Mängeln**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten. Bei geschützten Kulturobjekten kommt auch Art. 87 BauG zur Anwendung.

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

<sup>3</sup> 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.

---

### **Art. 34      Mindestmasse**

<sup>1</sup> Wohnungszugänge und Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern haben eine lichte Breite von mindestens 1.10 m aufzuweisen.

<sup>2</sup> Bei Wohn- und Schlafräumen hat die Fensterfläche mindestens 10 % der Nettobodenfläche zu betragen.

<sup>3</sup> Die lichte Raumhöhe von Wohn- und Schlafräumen bei neuen Mehrfamilienhäusern hat mind. 2.20 m zu betragen. Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mind. 2/3 der Bodenfläche einzuhalten.

---

### **Art. 35      Energie**

<sup>1</sup> Für Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie, Wärmepumpen, Biogasanlagen und dergleichen kann die Baubewilligungskommission Abweichungen von baupolizeilichen Vorschriften zulassen, soweit nicht überwiegende öffentliche und privatrechtliche Interessen betroffen sind.

<sup>2</sup> Werden bestehende Bauten nachgedämmt, darf von den Regelbauvorschriften um die Stärke der Nachdämmung (max. 20 cm) abgewichen werden.

**c) Bauarbeiten****Art. 36 Benützung von öffentlichem Boden**

<sup>1</sup> Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund, die den Gemeingebrauch übersteigt, ist bewilligungs- und gebührenpflichtig. Der Gemeinderat befristet die Dauer und bestimmt den Umfang der Inanspruchnahme auf begründetes Gesuch hin. Die Benützung darf nicht vor Erteilung der Bewilligung erfolgen. Schäden, die durch die Benützung entstehen, sind sofort zu beheben.

Bei Flurgenossenschaftsstrassen ist sinngemäss die Zustimmung der zuständigen Genossenschaftsorgane einzuholen. Bei Staatsstrassen diejenige der kantonalen Fachstelle.

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

<sup>3</sup> Die Pauschalgebühr beträgt Fr. 80.-. Zudem wird pro Quadratmeter benützter Fläche pro Woche Fr. -.40 erhoben. Der Gemeinderat kann diesen Betrag periodisch den Veränderungen gemäss Zürcher-Baukostenindex (Festsetzung Ersatzleistung per 01.01.2009) anpassen.

**Art. 37 Sicherung von Baustellen**

<sup>1</sup> Baustellen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind nach den Weisungen der Behörde 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.

**Art. 38 Werkleitungen**

<sup>1</sup> Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr den Verlauf der unterirdischen Leitungen anhand des Grundbuchs, der Werkleitungspläne des Kantons, der Gemeinde und der Versorgungsbetriebe festzustellen und die Leitungseigentümer zu benachrichtigen.

<sup>2</sup> Leitungen dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig verlegt werden.

**V. Verfahrensbestimmungen**

[Hinweis: die folgenden Verfahrensbestimmungen gelten in Ergänzung zu den kantonalen Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren (Art. 97 ff BauG; Art. 42 – 57 BauV)]

**Art. 39 Baugesuch, Bauvisiere**

<sup>1</sup> Für sämtliche bewilligungspflichtige Vorhaben (inkl. Projektänderungen) sind der Gemeindeverwaltung Baugesuche einzureichen.

<sup>2</sup> Der erforderliche Inhalt des Baugesuches richtet sich nach der Bauverordnung (vgl. BauV Art. 47) sowie nach der Spezialgesetzgebung (vgl. BauG Art. 97 Abs. 4).

---

**Art. 40      Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch**

Die Behörde ist befugt, für schwierig zu beurteilende oder aussergewöhnliche Bauten Fachgutachten einzuholen und Bemusterungen zu verlangen.

---

**Art. 41      Baueinstellung**

Rechtsmittel gegen Baueinstellungsverfügungen und Verfügungen betreffs Behebung von Mängeln (gemäss Art. 33) haben keine aufschiebende Wirkung. Zur Vollstreckung kann nötigenfalls die Hilfe der Polizei in Anspruch genommen werden.

---

**Art. 42      Baukontrolle**

<sup>1</sup> Die Organe der Baubewilligungskommission sind befugt, zum Zwecke der Baukontrolle Gebäude, Anlagen und Bauplätze zu betreten.

<sup>2</sup> Beanstandungen werden der Bauleitung unter Ansetzung einer Frist zur Behebung der Mängel bekannt gegeben. Unterlässt der Verantwortliche die verlangte Richtigstellung, so ist die Baubewilligungskommission befugt, die nötigen Arbeiten auf Kosten und Verantwortung des Fehlbaren selbst ausführen zu lassen.

<sup>3</sup> Die Bewilligungsbehörden können die Anzeigepflicht für weitere Baustadien anordnen oder bei einfachen Bauvorhaben von der Meldepflicht einzelner Baustadien befreien.

---

**Art. 43      Gebühren, Kosten**

<sup>1</sup> Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauermittlungen, für weitere Verrichtungen in Anwendung des Baureglementes wie die öffentliche Anzeige etc. sowie für die Benützung öffentlichen Grundes sind Gebühren zu entrichten, resp. die Kosten zu tragen.

<sup>2</sup> Die Gebührenansätze werden im Rahmen des Gesetzes über die Gebühren der Gemeinden vom 26. Februar 2001 (bGS 153.2) vom Gemeinderat festgelegt.

<sup>3</sup> Die Kosten von Fachgutachten oder Sonderleistungen der Gemeinde hat grundsätzlich der Gesuchsteller zu tragen. Werden Gutachten eingeholt, ist der Gesuchsteller vor der Auftragserteilung zu orientieren.

## **VI. Schlussbestimmungen**

---

### **Art. 44 Verantwortung, Haftung**

- <sup>1</sup> Die Bauherrschaft und deren Beauftragte sind für die Befolgung der Bauvorschriften verantwortlich.
- <sup>2</sup> Gegenüber der Gemeinde ist der Bauherr für allfällige Forderungen haftbar.
- <sup>3</sup> Die Erteilung der Baubewilligung und die Kontrolle durch die Gemeindeorgane befreit niemanden von seiner persönlichen Verantwortung.
- 

### **Art. 45 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen**

- <sup>1</sup> Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten, mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Alle Baugesuche, die in diesem Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig bewilligt sind, unterstehen dem neuen Recht.
- <sup>2</sup> Sondernutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglementes erlassen wurden, bleiben bis zu ihrer Anpassung in Kraft.
- <sup>3</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglementes wird das Baureglement der Gemeinde Rehetobel vom 09. Januar 1996 mit allen Nachträgen aufgehoben.
- <sup>4</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglements gelten die Begriffsdefinitionen der kantonalen Bauverordnung.

9038 Rehetobel, 12.12.2008

**Der Gemeinderat Rehetobel**

Der Gemeindepräsident  
U. Graf

Der Gemeindeschreiber  
U. Walser

Öffentliche Auflage der Zonenvorschriften vom 10.10.2008 bis 10.11.2008

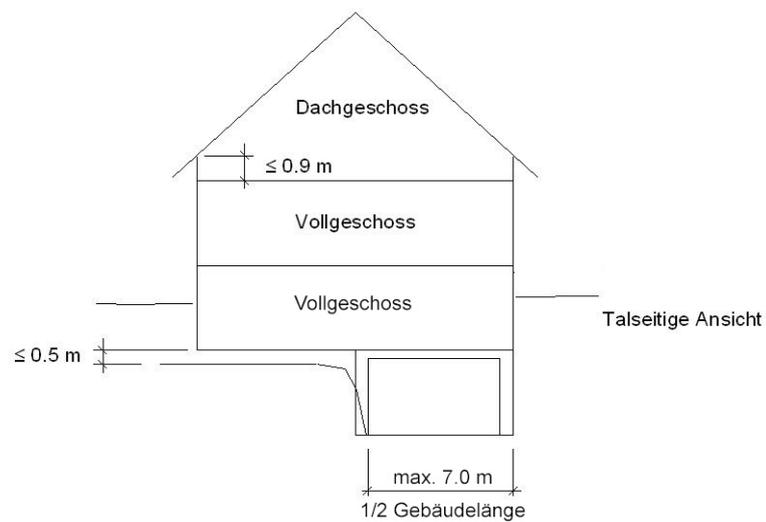
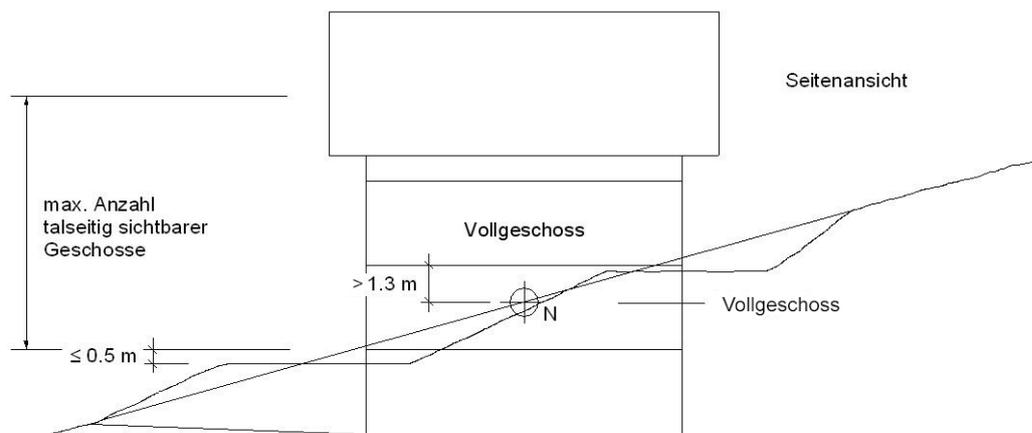
Von der Einwohnergemeinde (Urnenabstimmung) angenommen am: 08.02.2009

Vom Regierungsrat von Appenzell A.Rh. genehmigt am: 07.04.2009

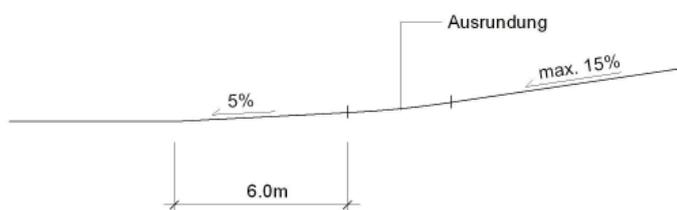
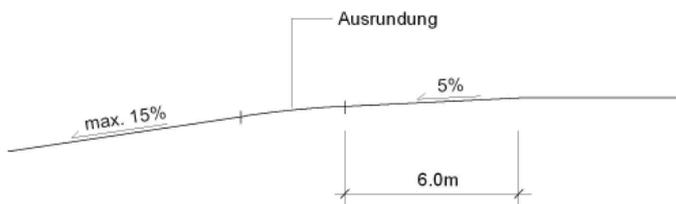
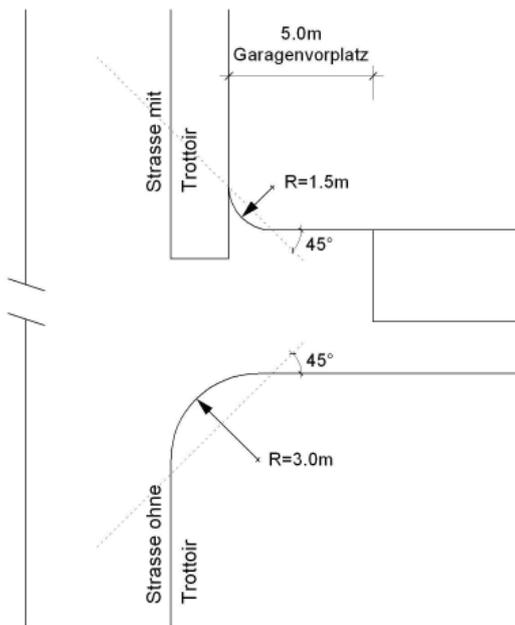
## Technische Erläuterungen

### Art. 8 Geschosszahl

Die Messweise von HN und Kniestockhöhe ist in der BauV angegeben.

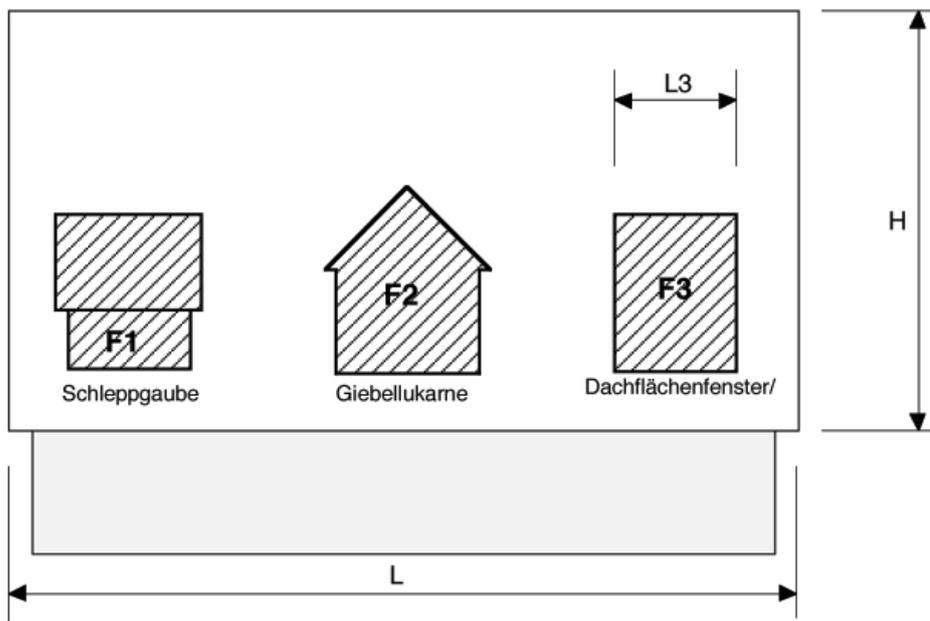


**Art. 24 Ausfahrten und Einmündungen**



**Art. 29 Dachaufbauten und -einschnitte**

Ansicht Dachfläche

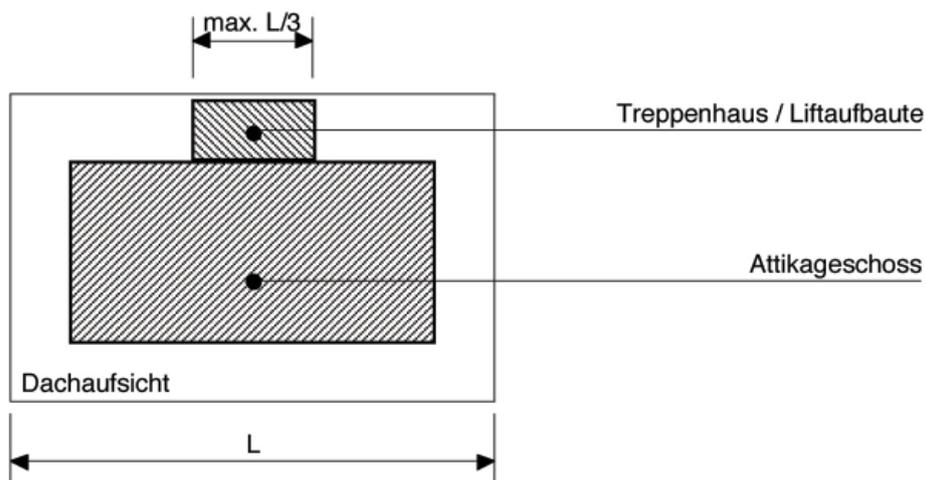


$$(F1 + F2 + F3) \leq \frac{L \times H}{5}$$

$$L3 \leq \frac{L}{3}$$

≤ kleiner gleich, höchstens

L = Länge  
H = Höhe  
F = Fläche



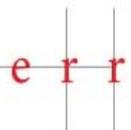


## Stichwortverzeichnis zum Baureglement

Bearbeitung durch:

ERR Raumplaner FSU SIA  
St.Gallen | Herisau | Wil

Kasernenstrasse 39 | 9102 Herisau | T +4171 353 00 80 | herisau@err.ch



## Stichwortverzeichnis

	Artikel BauR Rehetobel	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
<b>A</b>			
Abbauzonen, Deponiezonen			11
Abbruch	19	32, 38, 45, 47	15, 81, 84, 93, 94
Abgrabungen	8, 31	2, 39, 44, 48	
Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses	8		
Ablagerungen		19	11, 115
Abstände	9, 11, 12, 14, 16, 20	6, 7, 8, 9, 16, 17, 18, 19, 39	15, 16, 35, 38, 39, 113, 114, 115
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	25, 26	39	15, 95
Abstellraum und Abstellflächen		39	
Altbauten	7		
An- und Nebenbauten, provisorische Bauten	14, 28	2, 5, 9, 10, 11, 16	
Anforderungen an die Bauten		17	15, 82, 116, 118
Anmerkungen im Grundbuch		26	55, 71, 78, 88, 106
Anpassung und Fortschreibung des Gemeinderichtplans			44
anrechenbare Landfläche		1, 2	
Appenzellischer Haustyp			5
Arrondierung			69
Attikageschoss		4, 6	
Auflagen und Bedingungen	28	53	106
Aufschichtungen		19	115
Aufschüttungen	31	39, 44, 48	
Aufstockung			32
Ausarbeitung der Sondernutzungspläne			37 - 42
Ausfahrten und Einmündungen	24		
Ausfahrten und Vorplätze	24		22
Ausgleichszahlungen		29	71
Auskünfte	3		
Ausnahmebewilligung			106, 118
Ausnahmen	17, 28	48	39, 106, 114, 117, 118
Ausnahmen ausserhalb der Bauzone			119 - 121
Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen		64	95, 97, 112, 118, 119, 125
Ausnahmen innerhalb der Bauzone			
Ausnützungstransfer / Ausnützungsübertragungen	6	1, 2	16
Ausnützungsziffer / Ausnützungsverlagerung	7, 16	1, 16, 47	
Aussichtspunkte			5, 39
Aussichtsschutzzone			19
Ausstandsregeln			4
Autoabstellplätze	25, 26		15

	Artikel BauR Rehetobel	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
<b>B</b>			
Bachläufe			5, 114
Bahnanlagen			30
Bahnstationen			30
Balkone		1, 2, 12	
Baubeginn		53, 54, 55, 60	
Baubewilligung	44	38 - 40, 43, 52, 53, 56, 58, 60, 62	3, 4, 53, 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
Baueinstellung	41		
Bauen ausserhalb der Bauzonen		64	
Bauentscheid		52	
Bauermittlungsverfahren		62	101
Baugesuch	39, 43, 45	41, 47, 49, 53, 57, 62	15, 54, 100, 101, 102 103, 104, 109
Baugruppen			79, 84, 86
Bauhöhe			15
Baukontrolle	42	54	
Baukoordinationsdienst		41, 49, 54, 57, 58, 61, 62	3, 100, 102, 103, 105
Bauland			5, 56, 59
Baulandbeschaffung			56
Baulandumlegung		21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30	2, 68 - 72
Baulinien	11, 12	3	37, 38, 73, 75
Baulinienpläne			37, 38, 96
Baumassenziffer		2	16
Baumbestände			5
Bäume	19, 21		79, 86
Baumgruppen			79, 86
Baureglement	1, 16, 45	1, 5, 16	15, 45 - 51, 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	7, 32, 44		15, 94, 112 - 121
Bauweise	16, 19, 21	3	15, 16, 35, 39, 117
Bauzonen	1, 7, 15, 18	31, 38, 39, 45, 47, 64	15, 18, 19 - 30, 57 - 59, 94, 119
Beeinträchtigung	21, 28, 29	35	1, 79 - 87
Begriffsdefinitionen		1-16	16

	Artikel BauR Rehetobel	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Behebung von Mängeln	33, 41		
Behindertengerechtes Bauen			117
Beiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen		37	90, 92,
Belichtung, Wohnungszugänge	8, 32		
Benützung von öffentlichem Boden	36		
Benützung von Privatgrund			
Bepflanzung		32	15, 39, 81, 112
Beratung		42	
Berechnungs- und Messweisen		10	16, 30
Bereinigung der Rechte und Lasten		26, 28, 30	71
Bericht			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		40	
Bewilligungspflicht		38 - 40	54, 93, 94, 97, 119
Bewilligungsverfahren		42 - 63	53, 97 - 111
BMZ		2	
Boden	12	24	1, 18, 32, 38, 74, 75, 82, 83, 115
Bodenpolitik			5
Böschungen	31		
Bruttogeschossfläche		1	
Bundesrecht			32, 126, Ingress
Bushaltestellen			30
<b>C</b>			
Campingplätze		38, 39	27, 82
<b>D</b>			
Dachaufbauten	29	44	
Dachaufbauten und -einschnitte	29		
Dachflächenfenster		39, 44	
Dachform	28		84
Dachgeschoss	8	4	16
Dachgestaltung	8, 19		84
Dachvorsprünge	12	4, 12	
Departement Bau und Umwelt (siehe Baudirektion)			
Deponien		38, 47	11
Deponiezonen			11
Dienstbarkeiten		26	73

	Artikel BauR Rehetobel	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Drainagen		44	
Düngergruben			115
<b>E</b>			
Eigentumsbeschränkungen		1, 8, 32	2, 76, 77, 78, 81
Eingaben		51	111
Einfügen ins Orts- und Landschaftsbild			82, 112
Eingriffe ins Orts- oder Landschaftsbild		38	96, 108, 112
Einleitung des Bewilligungsverfahrens			102
Einsichtnahme	3		
Einsprachen		27 - 29, 53, 58 - 60, 62	14, 46, 47, 52, 55, 63, 98, 100, 103, 104, 106, 111
Einspracheverfahren		58 - 62	14, 47, 49, 103, 104
Einzelbäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze	18, 22		
Einzelbauten			79, 86
Einzelobjekte		35	17, 73
Einzelverfügungen		34	80, 81, 88
Elementargewalt			94
Elemente der Richtplanung			8
Empfindlichkeitsstufen			
Energie / Energiegewinnungsanlagen	29, 35	38, 39	
Energieverbrauch			1
Enteignung			65, 67, 73 - 78, 106
Entfernung vorschriftswidriger Bauten			108
Entschädigung	13	24, 29	56, 66, 73, 74, 76 - 78, 106
Entsorgungsanlagen		38, 47	17, 26, 38
Erholungsanlagen			26, 27, 28, 82
Erholungsräume			31
Erker	12	12	
Erlass des Gemeinderichtplans			43
Erlass und Änderung kantonaler Nutzungspläne			14
Erlass von Planungszonen			55
Erlass von Schutzzonenplan, Schutzverordnung und Einzelverfügungen			88
Erlass von Zonenplan und Baureglement			48
Eröffnung der Entscheide		61	105
Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	26		15
Erschliessung	7, 13	47	2, 5, 15, 17, 35, 38, 39, 57 - 68, 73, 90, 95, 96
Erschliessungsbeiträge			62
Erschliessungskosten			29, 61

	Artikel BauR Rehetobel	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Erschliessungsprogramm			42, 59, 64, 65, 90
Erschliessungsprojekt			63
Erschliessungsreglement			60
Erschliessungsübersicht			58, 59, 90
Erschliessungsvorschriften	23		15
Erstinstanzliches Bewilligungsverfahren		62	
Erweiterung	17, 25	38	32, 94
Explosion		38	94
<b>F</b>			
Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz		36	
Fachstelle für Raumplanung			126
Fachstellen	17, 36	35, 36, 37	3, 89, 110, 126
Fassadenabmessung		10	
Feldgehölze			5, 79
Fensterfläche	34	47	
Ferienwohnungen			25
Feuer		38, 47, 55	94, 97, 118
Feuerpolizei	14		
Feuerungs- und Tankanlagen		38	
Findlinge			79, 86
Firsthöhe	16	6, 11, 16, 48	16, 84
Formelle Enteignung			73 - 75, 76 - 78
Freihaltung			28, 39
Freizeitanlagen		23, 38, 47	
Friedhöfe			26
Fristenstillstand			110
Fruchtfolgeflächen			32
<b>G</b>			
Garagenvorplätze	25		
Gartenbau		39	31
Gartenhäuser			28
Gebäudeabstand	14	8, 16	16
Gebäudehöhe	16, 20	7, 9, 11, 16	16
Gebäudelänge	8, 16	3, 9, 10, 16	16
Gebühren, Kosten	33, 37, 42, 43		15, 103
Gefahrenzonen	15, 17		19, 36
Geltungsbereich	1		2
Geltungsdauer der Planungszone			54, 55
Gemeindeparlament			3
Gemeinderichtplan	4		9, 17, 43, 44, 80
Genehmigung der Nutzungspläne			49, 50, 52, 73

	Artikel BauR Rehetobel	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Generelle Zuständigkeiten			3
Geotope			79, 86
Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen			52
Geschichtliche Stätten			79, 82, 84, 85, 86
Geschlossene Bauweise		3	35, 39
Geschosse	8, 16, 17	4, 6, 47	
Geschossflächen		1	
Geschosszahl	8, 16		15, 41
Gestaltungsanforderungen	27		82, 84, 85, 112
Gestaltung	7, 8, 11, 19, 27, 29, 31	38, 39, 47	1, 15, 37 - 40, 82, 84, 85, 112, 118
Gestaltung der Umgebung	31		35, 37, 40, 41, 42, 45 - 52
Gestaltungsplan			
Gesundheit	32, 33		116
Gewachsenes Terrain		2, 5, 13, 14, 47	16
Gewässer		1, 38	8, 28, 38, 77, 79, 97, 114
Gewässerabstand			114
Gewerbeanteil	16		
Gewerbezone	11, 15, 16, 28		19, 23
Giebelfassaden	8		
Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes			28
Grabungen	8, 31	2, 18, 39, 44, 48	115
Grenz- und Gebäudeabstand	16, 20	8	
Grenzabstand	9, 11, 12, 14, 16	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		18, 47	115
Grundbuch	11, 38	1, 8, 23, 28, 29, 30, 47	37, 55, 71, 88, 106, 108
Grundlasten		26	
Grundsatz	32		
Grundwasser		44, 45	5, 17, 18, 28, 32, 77
Grundwasserschutzzonen	15	44, 45	5, 17, 18, 28, 32, 77
Grünzone	15, 16		19, 28, 74
Grünzone im Baugebiet	15		19
<b>H</b>			
Haftung	44		
Hanglagen	8		35
Hauptwohnseite	9	8	
Häusergruppen		38	85

	Artikel BauR Rehetobel	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
haushälterische Nutzung des Bodens			1
Hecken			79, 86
Heime		39	26
Hinterlieger			66
Hochbauten		38	
Hochwassergefahr			36
Hochwasserschutz			8, 36, 114
Höhenangaben	8, 11, 16, 20		38
Hotels			25
Hygiene	14, 20, 32		1, 41, 118
<b>I</b>			
Ideelle Vereinigungen			111
Immissionen		39	24, 32
Industriezonen			19, 24
Information und Mitwirkung	4		6
Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	7, 45	1, 65	12 - 14, 16, 43, 44, 50, 55, 56, 78, 123, 127
Innere Aufstockung			32
Intensität der baulichen und betrieblichen Nutzung			15, 16, 68
Intensiverholungszone			19, 27
<b>K</b>			
Kantonale Fachstellen		36, 37	3, 89, 110, 126
Kantonale Nutzungszonen			11, 18
Kantonaler Richtplan			7 - 10, 12, 13, 80
Kantonaler Schutzzonenplan		31, 33	80, 81, 88, 89
Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen			112
Kantonsbeiträge an Orts- und Regionalplanungen			91
Kernzonen	15, 16		19, 20
Kinderspielplätze	31		39
Kirchen			26
Kleinbauten	17	11, 44	16, 28
Kleinsiedlungen			29
Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone			29
Kliniken			25
Kniestock		4	
Kommission Planung und Baubewilligung		21, 22, 27, 28, 29	4
Kommunale Schutzvorschriften		32 - 34	15, 80, 81, 88, 112
Kommunale Schutzzonenplanung		32	90
Konzepte und Sachpläne des Bundes			8, 52, 59

	<b>Artikel BauR Rehetobel</b>	<b>Artikel Kantonale BauV</b>	<b>Artikel Kantonales BauG</b>
Koordination		41, 42, 47, 49, 50, 54 57, 58, 61, 62	2, 3, 98 - 100, 102, 103, 105, 108-110
Koordinationspflicht			98, 110
Kosten	33, 37, 42, 43	29	37, 61, 62, 71, 87, 90 - 92, 108, 117
Kostenregelungen			37
Kritische Hinweise		51	111
Kulturdenkmäler			79, 86
Kulturland			5
Kulturobjekte	11, 18, 21, 30, 33	31, 34, 37, 39, 45	2, 5, 86, 88, 92
Kuppen			35
Kurzzone	15, 16		19, 25
<b>L</b>			
Landfläche		1, 2	
Landschaft	8, 19, 27, 28, 29, 30	31, 36, 37, 38	1, 2, 5, 8, 35, 79, 80, 82, 92, 112
Landschaftsschutzzonen		31	82
Landumlegung		20 - 30	2, 37, 68 - 72, 95
Landwirtschaft			1, 5, 8, 17, 18, 19, 31 - 33, 90, 92, 120
Landwirtschaftszone	15, 16		18, 19, 31, 32, 33
Lärm		38	
Lärmschutzverordnung	7, 16		
Lawinen			36
Lebensgrundlagen			1, 5, 8
Lebensräume			5, 79, 83
Legitimation			46, 103, 111
LSV	16		
<b>M</b>			
Masse	19, 27, 34	47	16, 24
Masse / Abstände		6 - 9, 16 - 19, 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	31, 34		117
Mehrlänge	10	9, 16	16
Mehrlängenzuschlag	10, 16	9, 16	16
Mehrwertrevers	11		30, 106
Meldeverfahren		43, 45, 47, 57	104
Mindestanforderungen	34		

	Artikel BauR Rehetobel	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Mindestanteil an Gewerbenutzungen	16		22
Mindestanteil an Wohnnutzungen			20
Mindestmasse	34		
Mitbenützung			66
Mitwirkung	4	62	6, 12, 13, 99
Motorfahrzeuge	25, 26	39	95
<b>N</b>			
Nachbar		1, 8, 17, 39, 47	1, 8, 32, 41, 65 - 67, 72, 96, 103, 104, 118
Nachbarinteressen			1
Nachhaltigkeit			5
Natur- und Heimatschutz	18	35, 36	89, 92, 111
Natur- und Kulturobjekte	11, 18, 21, 22, 30, 33	31, 34	86, 79, 87, 88
Naturgefahren	17		36
Naturobjekte der Gemeinde	22		
Naturschutzzonen		31, 35	79, 83, 92
Nebenbauten	14	2, 11	16
Nettobodenfläche	34		
Neubaugebiete			35
Neueinzonungen			56
Neuerschliessung			67
Neuzuteilung		23-30	71
Nicht bewilligungspflichtige Vorhaben		39	
Nichtbauzonen	15		19, 119 - 121
Nichtstörende Betriebe			21
Niveaulinien			38
Niveaupunkt		4, 5, 6, 7, 48	16, 38
Nutzung bestehender Bausubstanz	7		
Nutzung des Bodens			1, 18
Nutzungsplanung	3	23, 28, 30	11, 14, 17 - 36, 39 - 52, 59, 68, 70, 110
<b>O</b>			
Oberaufsicht			3
Oberforstamt			113
Offene Bauweise	16	3	35, 39
Öffentliche Anlagen auf privatem Grund	13		
Öffentliche Auflage		30, 57	14, 46, 52, 63, 71, 103, 104
Öffentlich-rechtliche Körperschaften			4
Ordnungsfristen		62-63	109
Organisationen			4, 27
Ortsbilder	8, 16, 19, 20, 25, 28, 29, 30	31, 38, 39, 45, 47	1, 2, 5, 38, 79, 80, 84, 92, 93

	<b>Artikel BauR Rehetobel</b>	<b>Artikel Kantonale BauV</b>	<b>Artikel Kantonales BauG</b>
Ortsbilder von nationaler Bedeutung			80
Ortsbildschutzzonen der Gemeinde	18, 19	47	
Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung		38, 39, 45	84
Ortskerne			35
<b>P</b>			
Parkierungsanlagen			28, 30, 39, 117
Perimeterbeiträge			37, 61
Perimeterplan			63
Personen mit Behinderungen			117
Persönliche und zeitliche Geltung der Baubewilligung			107
Pflanzen			5, 79, 83, 92
Planung	4		5, 6, 42, 49, 53 - 55, 58, 65, 91
Planungsbericht			39, 40
Planungszone		22	54, 55
Plätze	11, 19	38	30,
Privatrechtliche Einsprachepunkte		60	
Produktionsanlagen		38	
Provisorische Bauten		15, 38	16
Publikumsverkehr			117
Pufferflächen			79, 83
<b>Q</b>			
Quartierplan			35, 37, 39, 41, 42, 45 - 52, 96, 106
Quartierplanpflicht			19, 35, 42, 96
Quellen			5
<b>R</b>			
Raumwirksame Tätigkeiten			2, 7
Rechtmässigkeit			111
Rechtsmittel	41	28	55, 105, 109 - 111
Rechtsmittelbelehrung		50	110
Rechtsmittelinstanzen			110
Rechtsschutz			49, 110, 111
Recycling- und Brechanlagen			11
Regelbauvorschriften	16, 35		
Regionale Zusammenarbeit			53
Reklameeinrichtungen		38, 39	
Rekurs		28, 63	14, 47, 49, 50, 55, 71, 110, 111
Rekurse ohne aufschiebende Wirkung			
Richtplanung / Richtpläne			6 - 10, 12, 13, 17, 29, 43, 44, 59, 80, 110

	Artikel BauR Rehetobel	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Richtplanung der Gemeinde			17
Richtplanung des Kantons			7 - 10
Richtungspunkte			38
<b>S</b>			
Sammeleinsprachen		59	
Schrebergärten			28
Schulhäuser			26
Schutz der Ortsbilder	11, 16, 18, 19, 27, 28, 30		1, 80
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	27		1, 80, 112
Schutzverordnungen		33	80, 81, 88, 111
Schutzzonen	15, 18	31 - 33, 35, 38, 39	17 - 19, 73, 80 - 84, 97
Schutzzonen der Gemeinde	15, 18, 19		19
Schutzzonen und Schutzobjekte	18		
Schwimmbassins		38	82
Selbsterschliessung			65
Sende- und Empfangsanlagen	30	38, 39	
Sicherheit	23, 32, 33	38	1, 108, 116, 118
Sicherheit entlang Strassen	23		
Sicherung von Baustellen	37		
Siedlungen			1, 5, 8, 29, 32, 35
Sonderbauvorschriften			39 - 41
Sondernutzungspläne	3, 5, 45		37 - 42, 45 - 52, 80
Sondernutzungsplanung	3, 5, 45		
Sonnenenergieanlagen		39	
Speziallandwirtschaftszonen			19, 32
Spielplätze		23, 47	39
Spitäler			26
Sport- und Erholungsanlagen			26, 27, 28, 82
Staatsstrassen	11, 23, 24, 25, 26, 36	12, 40	95
Standortgebundene Angestellte			23, 24
Steinschlag			36
Stockwerk		4	
Strassenabstand	11, 12		
Strassenbaubehörde			30
Strassenrand	11		
Strassenraumgestaltung	27		30
Streusiedlungen			5
Stützmauern	31	17, 38, 39	
Subsidiäre Regelung		16	

	Artikel BauR Rehetobel	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
<b>T</b>			
Tabelle der Regelbauvorschriften	16		
Talseitig sichtbare Geschosse	16	4	
Teilrechtskraft		53	50
Terrainveränderungen	31, 32	2, 38, 39, 44, 47	93
Tiefbauten		17 - 19, 38	16, 115
Tiere			5, 79, 83, 92
Tierhaltung		39	
Treppen	11, 34	1, 39	
Trockensteinmauern			79, 86
Trottoirs	11	1	30
<b>U</b>			
Übergangsbestimmungen		65	12 - 14, 16, 43, 44, 50, 55, 56, 78, 123, 127
Übergeordnete Bestimmungen			1, 5, 15, 49
Überlagerungen zu Grundnutzungszonen			19
Übersicht über den Stand der Erschliessung			58, 59, 90
Übertragung der Ausnützung	6	1	
Übriges Gemeindegebiet	15, 16		19, 33
Uferbereich			79, 114
Ufergehölze			79
Umgebung von Bauten und Anlagen	31		112
Umgebungs- und Terraingestaltung	31	47	15, 82, 85
Umgebungsschutz			92
Umladeeinrichtungen			30
Umlegungsgebiet		22	69
Umlegungskosten		29	71
Umweltschutz			1, 97
Untergeschoss	8, 17	4	16
Unterirdische Bauten		13, 17, 38	16, 38
<b>V</b>			
Veranden		1, 2, 12	
Verantwortung, Haftung	42, 44		
Vereinfachtes Bewilligungsverfahren		44, 56	104
Verfahren zum Erlass von Planungszonen			55
Verfahrensarten		43	104
Verfügungen	18, 41	34, 46, 51	2, 80, 81, 88, 108, 110, 111
Verhältnis von Quartier- und Gestaltungsplänen zur Zonenordnung			41
Verhältnis zu Gewässern			114
Verhältnis zum Wald			113

	Artikel BauR Rehetobel	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Verkehrsflächen			19, 30
Versorgung	38	38, 47	17, 32, 38, 39, 57, 59, 60
Verwaltungsgerichtsbeschwerde		29	66, 78
Visierung		39, 48, 49, 57	102
Volksdiskussion	4		12
Vollgeschoss	16	4, 9	16, 41
Vollzug	2	21, 22, 27, 28, 29	3, 4, 71, 126
Voraussetzungen für eine Baubewilligung		49	93 - 96, 107, 118
Vorbauten	11, 12	1, 15	16
Vordächer	12	2, 4, 12	
Vorfinanzierung			64
Vorgärten	19, 21, 25, 31		
Vorplätze	24	47	
Vorprüfung		20, 27	45
<b>W</b>			
Wald		1	28, 92, 113
Waldabstand			113
Wasser	17	38, 45, 47	57, 59, 60, 95, 114
Weiler		38	19, 29, 80, 85
Weilerzonen			19, 29
Werkleitungen	38		
Wiederaufbau	17		94
Wiederherstellung			87, 108, 122
Wintersport	15		19, 34
Wirtschaft			1
Wohn- und Gewerbezone	15, 16		19, 22
Wohnhygiene	14, 20		41
Wohnungen			5, 50 - 25, 117, 120
Wohnzonen	15, 16		19, 21
<b>Z</b>			
Zentrumsfunktion			20
Ziele	4, 25	31	1, 6, 7, 15, 17, 32, 39, 40
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	15, 16		19, 20, 26, 73, 74
Zone mit einheitlicher Bauweise	18, 20		
Zonen für Wintersport	15		19, 34
Zonen mit Quartierplanpflicht			19, 35, 42, 96
Zonenarten			19
Zoneneinteilung	15		
Zonenplan	4, 16, 17, 21	23, 31, 32, 33, 35	18, 19, 45 - 52, 56, 80, 81, 90

	<b>Artikel BauR Rehetobel</b>	<b>Artikel Kantonale BauV</b>	<b>Artikel Kantonales BauG</b>
Zonenwidrigkeit			119
Zugänge	34		95, 117
Zusammenarbeit		49	53
Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch	40		
Zuständigkeiten der Bewilligungsorgane			97
Zuständigkeiten der Gemeinde			3
Zuständigkeiten des Kantons		37, 43, 57, 58	3, 80, 89, 97, 100, 108, 122
Zwangsweise Auszonung			56
Zweck / Geltungsbereich	1		
Zweck und Grundsätze der Koordination			99
Zweck und Inhalt des Baureglements	1		15
Zweck und Wirkung von Planungszonen			54
Zweck, Form und Inhalt des Gestaltungsplans			40
Zweck, Form und Inhalt des Quartierplans			39
Zweckänderung	17	45	93, 94, 121
Zweckmässigkeit		28	1, 49, 66, 68, 70, 72, 111