

Baureglement der Stadt Altstätten

vom 1. Oktober 2016



INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Zuständigkeit	4
Art. 2	Geltungsbereich	4
Art. 3	Anregungsverfahren zur Richtplanung	4
Art. 4	Planungsinstrumente	4

B. ZONENORDNUNG

Art. 5	Zoneneinteilung	5 - 6
Art. 6	Regelbauweise und Tabelle der Grundmasse	7 - 8
Art. 7	Grünzonen	8
Art. 8	Ortsbildschutz und Einzelobjekte	8

C. ÜBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 9	Gesamtüberbauung	9
Art. 10	Gebäudelänge	9 - 10
Art. 11	Kleiner und grosser Grenzabstand	10 - 11
Art. 12	Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern	11
Art. 13	Gebäudeabstand	12
Art. 14	Gebäudehöhe, Firsthöhe	12 - 14
Art. 15	An- und Nebenbauten	14 - 15
Art. 16	Vorbauten	15
Art. 17	Dach- und Fassadengestaltung	16 - 17
Art. 18	Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Garagen- und Hofzufahrten	17 - 19
Art. 19	Terraingestaltung	20
Art. 20	Unterirdische Bauten	21

D. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUAUSFÜHRUNGEN

Art. 21	Mindestanforderungen	22
Art. 22	Abstellräume in Mehrfamilienhäusern	22
Art. 23	Kehricht-/Abfallbeseitigung	22

E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 24	Baukontrolle	23
Art. 25	Form des Baugesuches	23
Art. 26	Gebühren und Auslagen	23



F. BESTIMMUNGEN KERNZONEN UND WEILERZONE		
Art. 27	Kernzone 1 (Altstadt)	24
Art. 28	Kernzone 2 (Vorstadt)	24
Art. 29	Kernzone 3 (Dorfsiedlung)	25
Art. 30	Weilerzone Mittlerer Büchel	25
G. SCHLUSSBESTIMMUNGEN		
Art. 31	Übergangsbestimmungen, Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten	26
Art. 32	Änderungen Zonenplan	27
GENEHMIGUNGSVERMERKE		28
ANHANG I		
	Kontaktinformationen	29
	Formulare	29
ANHANG II		
Sachregister	A	30
	B, C	31
	D, E	32
	F	33
	G	34
	H, I, J, K	35
	L, M, N, O	36
	P, Q, R	37
	S, T	38
	U, V, W	39
	X, Y, Z	40



BAUREGLEMENT STADT ALTSTÄTTEN

Der Stadtrat Altstätten erlässt, gestützt auf Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22.06.1979 (RPG, SR 700); Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 06.06.1972 (BauG, sGS 731.1); Art. 90 Abs. 1 lit. b des Gemeindegesetzes vom 21.4.2009 (GG, sGS 151.2) und Art. 102 des Strassengesetzes vom 12.06.1988 (StrG, sGS 732.1) folgendes Baureglement:

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zuständigkeit

¹Die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglementes ist Sache des Stadtrates.

²Der Stadtrat ist Baubehörde. Er kann zur Beurteilung und Antragstellung Fachleute beziehen.

³Der Stadtrat kann eine Baukommission bestimmen, welche nebst der Beurteilung von Baugesuchen auch für deren Bewilligung und Erledigung der Einsprachen zuständig sein kann.

⁴Die Verfügungen und Entscheide von Stadtrat und Baukommission sind mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Instanz anfechtbar.

Art. 2 Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das gesamte Gebiet der Politischen Gemeinde Altstätten. Vorbehalten bleiben die Vorschriften von Bund und Kanton.

Art. 3 Anregungsverfahren zur Richtplanung

Die Richtpläne werden vom Stadtrat beschlossen und anschliessend während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. Während dieser Zeit kann sich jeder schriftlich zum Entwurf äussern. Der Stadtrat nimmt mit dem Erlass des Richtplans zu den Einwendungen Stellung.

Art. 4 Planungsinstrumente

Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung und einer geordneten Bauweise dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsinstrumente:

- Richtpläne
- Zonenpläne
- Sondernutzungspläne
- Schutzverordnungen inkl. Schutzpläne
- Erschliessungsprogramm
- Übersicht über den Stand der Erschliessung



B. ZONENORDNUNG

Art. 5 Zoneneinteilung

¹Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Wohnzone 1	W1
Wohnzone 2	W2
Wohnzone 3	W3
Wohnzone 4	W4
Wohn-Gewerbe-Zone 2	WG2
Wohn-Gewerbe-Zone 3	WG3
Kernzone 1 (Altstadt)	K1
Kernzone 2 (Vorstadt)	K2
Kernzone 3 (Dorfsiedlung)	K3
Weilerzone Mittlerer Büchel	Weiler
Gewerbe-Industrie-Zone	GI
Industriezone	I
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
Intensiverholungszone	IE
Grünzonen	G
Grünzonen innerhalb Baugebiet	
Grünzone Freihaltung (gem. Art. 17 Abs. 1 lit. a BauG)	GFi
Sport-, Park- und Erholungsanlagen (gem. Art. 17 Abs. 1 lit. b BauG)	GS
Grünzone Schrebergärten (gem. Art. 17 Abs. 1 lit. b BauG)	GA
Grünzonen ausserhalb Baugebiet	
Grünzone Freihaltung (gem. Art. 17 Abs. 1 lit. a BauG)	GFa
Grünzone Naturschutz (gem. Art. 17 Abs. 1 lit. c BauG)	GN
Landwirtschaftszone	L
Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung	IL-T
Intensivlandwirtschaftszone Gemüse-, Garten-, Beeren- und Obstbau	IL-G
Übriges Gemeindegebiet	ÜG
Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	Ski

Im Zonenplan der Stadt Altstätten werden die bestehenden Abkürzungen und Bezeichnungen der Zonen gemäss Art. 32 (Schlussbestimmungen) dieses Baureglementes geändert.

²Die Überbauungsvorschriften können durch spezielle Vorschriften aufgrund von Schutzzonen, Schutzgegenständen, Überbauungsplänen, Gestaltungsplänen, Naturgefahren etc. eingeschränkt oder erweitert werden.



3 Die Naturgefahrenkarte bezeichnet die Gebiete, die einer Gefährdung ausgesetzt sind und legt den Grad der Gefährdung fest.

a) In Gebieten mit erheblicher Gefährdung (rot) gilt:

- neue Bauten und Anlagen sowie Ersatzbauten sind untersagt;
- bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden, wenn sich die bestehende Gefährdung durch die geplanten Massnahmen nicht erhöht;
- bei Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen können notwendige Objektschutzmassnahmen vorgeschrieben werden;
- neue standortgebundene Infrastrukturanlagen wie Wanderwege und dergleichen sind zulässig;

b) In Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blau) gilt:

- bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden, wobei die notwendigen Objektschutzmassnahmen als Empfehlung gelten;
- bei weitergehenden baulichen Massnahmen wie Neubauten, Ersatzbauten und Erweiterungen sind die notwendigen Objektschutzmassnahmen zu treffen.

c) In Gebieten mit geringer Gefährdung (gelb) gilt:

- bei gefahrensensiblen Objekten wie zB öffentlichen Bauten, intensiv genutzten Untergeschossen, Lagern von umweltgefährdenden Stoffen und dergleichen sind die notwendigen Objektschutzmassnahmen zu treffen;
- bei weniger sensiblen Objekten gelten die möglichen Objektschutzmassnahmen als Empfehlung.

d) In Gebieten mit Restgefahr (gelb schraffiert) sind nur bei sensiblen Objekten wie Spitälern, Heimen, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen etc. Objektschutzmassnahmen zu prüfen und umzusetzen.



Art. 6 Regelbauweise und Tabelle der Grundmasse

Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften. Ausgenommen sind spezielle Auflagen und Sondernutzungspläne.

Massvorschriften		Grenzabstand		Gebäudelänge	Gebäudehöhe	Firsthöhe	LES	
Zonen		klein m	gross m	max. m	max. m	max. m	Lärmempfindlichkeitsstufe	
W1		4.0	8.0	30.0	6.5	9.5	II	
W2		4.0	8.0	30.0	7.5	11.5	II	
W3		5.0	10.0	40.0	10.0	14.0	II	
W4		6.0	12.0	50.0	13.0	17.0	II	
WG2		4.0	8.0	30.0	7.5	11.5	III	
WG3		5.0	10.0	40.0	10.0	14.0	III	
K1 (Altstadt)	A1	-	-	-	-	-	III	
K2 (Vorstadt)	A1	4.0	4.0	-	-	-	III	
K3 (Dorfsiedlung)	A1	3.0	3.0	-	-	-	III	
Weiler	A1	4.0	8.0	-	-	-	III	
GI		5.0/10.0 A2	5.0/10.0 A2	-	12.0	16.0	III	
I		5.0/10.0 A2	5.0/10.0 A2	-	-	-	IV	
öBA		5.0	5.0	gemäß zwingendem Sondernutzungsplan			II	
IE	B1	4.0	4.0	gemäß zwingendem Sondernutzungsplan			IV	
G	A3	3.0	3.0	-	-	-	III	
L	A4	4.0	8.0	30.0	7.5	11.5	III	
IL-T	A6	4.0	8.0	50.0	7.5	11.5	III	
IL-G	A6	4.0	8.0	50.0	7.5	11.5	III	
ÜG	A4	4.0	8.0	30.0	7.5	11.5	III	
Ski	A5	Die Skiabfahrtszone ist eine überlagernde Zone, die Regelbauvorschriften richten sich nach der Grundnutzung.						

Fussnoten A

- A1) Siehe Sonderbestimmungen Ortsbildkommission unter Buchstabe F dieses Reglementes
- A2) Gegenüber Kern-, Wohn-, und Wohn-Gewerbe-Zonen ist ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten.
- A3) Betreffend die Vorschriften für Grünzonen wird auf den Art. 7 dieses Reglements verwiesen.
- A4) Grundmasse gelten nur für Wohnbauten. Grenzabstand für andere Bauten allseitig kleiner Grenzabstand, ausgenommen An- und Nebenbauten.
- A5) Die Zone für Skiabfahrts- und Skibungsgelände ist von allen skisportbehindernden Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Bepflanzungen freizuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.



A6) Die Intensivlandwirtschaftszone ist eine Zone gemäss Art. 16a Abs.3 RPG und Art. 20 Baugesetz. Sie dient einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Nutzung für Tierhaltung (IL-T) sowie Gemüse-, Garten-, Beeren- und Obstbau (IL-G). Die Nutzung ist im Zonenplan festzulegen.

Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Zusätzlich sind Bauten und Anlagen gemäss Nutzungsbestimmung zulässig, wenn sie über eine innere Aufstockung hinausgehen und der bodenunabhängigen Produktion dienen. Sie müssen dem Orts- und Landschaftsbild angepasst werden.

Fussnoten B1 (Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Art. 28 octies BauG)

- ¹ Die Intensivverholungszone „R“ ist für den Reitsport bestimmt. In der Intensivverholungszone „R“ werden die Bauweise und die von Überbauung freizuhaltenden Arealteile durch Überbauungspläne festgelegt.
- ² Die Intensivverholungszone „S“ ist für Sportanlagen bestimmt. Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt sind gestattet. Sie haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Intensivverholungszone „S“ ist auf Rasensport- und Tennisplätze und die entsprechenden Bauten für deren Betrieb und Unterhalt beschränkt.

Art. 7 Grünzonen

- ¹ Die gemäss Baugesetz in der Grünzone zugelassenen Bauten haben sich in die Grünanlagen einzufügen. Für Bauten mit weniger als 50.00 m² Gebäudegrundfläche und nicht mehr als 1 Geschoss gilt ein minimaler Grenzabstand von 3.00 m. Grössere Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Überbauungsplanes zulässig.
- ² Einzelbauten für die Aufbewahrung von Gartenbearbeitungsgeräten sind bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 2.50 m und einer Grundfläche von 12.00 m² zulässig, wobei höchstens 6.00 m² als geschlossener Raum.

Art. 8 Ortsbildschutz und Einzelobjekte

- ¹ Bei geschützten Kulturobjekten (Ortsbildschutzgebiete und Einzelobjekte) gelten die besonderen Bestimmungen der Schutzverordnung.
- ² Bauliche Veränderungen, Zweckänderungen jeder Art, sowie alle Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen wie Renovationsarbeiten, Anstriche, Auswechseln von Bauteilen (zB Fensterersatz), Wärmedämmmassnahmen und Umgebungsgestaltungen im Ortsbildschutzgebiet und bei geschützten Einzelobjekten sind bewilligungspflichtig.
- ³ Innerhalb der geschützten Ortsbilder haben sich neue Bauten und Anlagen unter Wahrung einer guten Gesamtwirkung der bestehenden Baustruktur anzupassen.

[Siehe auch Sonderbestimmungen Ortsbildkommission unter Buchstabe F dieses Reglementes](#)



C. ÜBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 9 Gesamtüberbauung

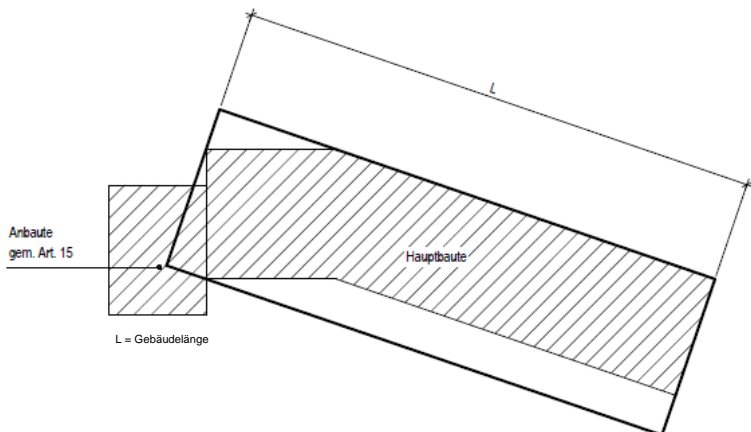
Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes können durch Sondernutzungspläne gemäss Baugesetz Abweichungen von der Regelbauweise gewährt werden, wenn die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

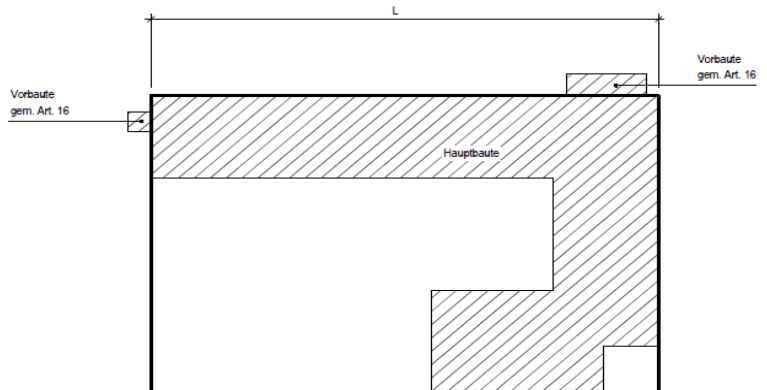
Das gesamte Areal muss nach einem einheitlichen Projekt überbaut werden, welches ortsbaulich und zeitgemäss wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise hat. Im Einzelnen müssen insbesondere folgende Anforderungen erfüllt sein:

- grössere, zusammenhängende und gut gestaltete Grünflächen
- bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene sorgfältig durchdachte Bauweise
- besonders gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild
- siedlungsgerechte Verkehrserschliessung
- energetisch überdurchschnittlicher Baustandard

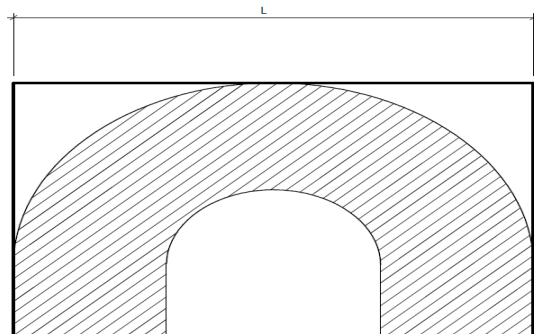
Art. 10 Gebäudelänge

¹Für die Bestimmung der Gebäudelänge wird das kleinstmögliche Rechteck über die Hauptbaute gelegt. Anbauten und Vorbauten werden nicht berücksichtigt.





L = Gebäudelänge



L = Gebäudelänge

Art. 11 Kleiner und grosser Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand ist immer auf einer Gebäudeseite einzuhalten, die hinter der massgebenden Gebäudelänge liegt. Im Grundsatz ist der grosse Grenzabstand gegen Süden, bei nach Ost und West orientierten Bauten vor der Hauptwohnseite einzuhalten. Bei annähernd gleichlangen und gleichwertigen Süd-, Ost- oder Westseiten kann die Summe der grossen und kleinen Grenzabstände bis zur Hälfte auf zwei Gebäudeseiten (Süd/West oder Süd/Ost) aufgeteilt werden.

² Für die Hauptwohnseite sind die Räume massgebend, welche tagsüber am intensivsten genutzt werden (z.B. Wohn- Ess- und Büroräume).

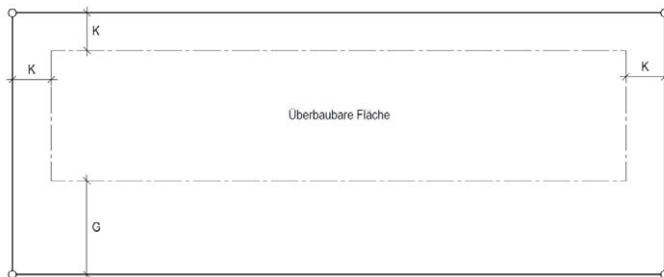
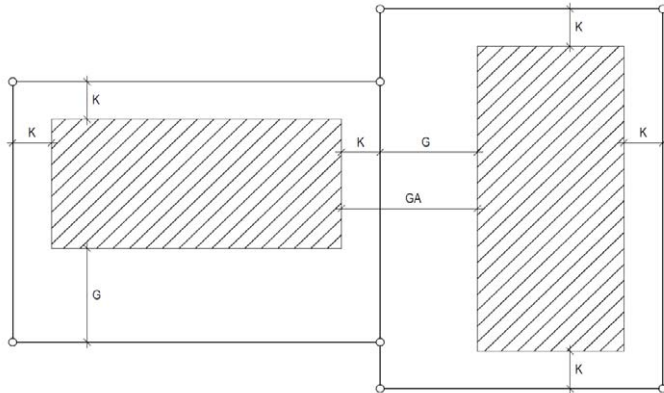
³ Der kleine Grenzabstand ist auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

⁴ Das Zusammenbauen über die Grenze bis zur zulässigen Gebäudelänge ist gestattet. Der Brandschutz ist sicherzustellen.

⁵ Bei nachträglicher Wärmedämmung der äusseren Gebäudehülle bei bestehenden Bauten können der Grenz- und/oder Strassenabstand um 0.30 m unterschritten werden.

⁶ Erweiterte Grenzabstandsverpflichtungen sind auch über Zonengrenzen und das Baugebiet hinaus zulässig.





G = grosser Grenzabstand
 K = kleiner Grenzabstand
 GA = Gebäudeabstand



Art. 12 **Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern**

¹ Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen, ausgenommen Parkplätze, gegenüber Strassen und Wegen (ab Strassen- oder Weggrenze gemäss Strassenplan) folgende Mindestabstände einzuhalten:

- an Kantonsstrassen: 4.00 m
- an Gemeindestrassen 1., 2. und 3. Klasse: 3.00 m
- an Gemeindewegen 1., 2. und 3. Klasse: 2.00 m

Unter Berücksichtigung von Art. 108 des Strassengesetzes (sGS 732.1) und mit Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde kann der Strassenabstand reduziert werden.

² Im Übrigen gelten die Vorschriften gemäss Strassengesetz. Der Strassen- und Wegabstand geht dem Grenz- und Gebäudeabstand vor. Der Brandschutz ist sicherzustellen.

³ Für Abstände gegenüber Wäldern und Gewässern gelten die Vorschriften von Bund und Kanton.



Art. 13 Gebäudeabstand

¹ Innerhalb der Gewerbe-Industrie-Zone, Industriezone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kann auf der gleichen Parzelle der Gebäudeabstand auf das 1,5-fache des kleinen Grenzabstands reduziert werden.

² Der Brandschutz ist sicherzustellen.

Art. 14 Gebäudehöhe, Firsthöhe

¹ Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte.

² Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden.

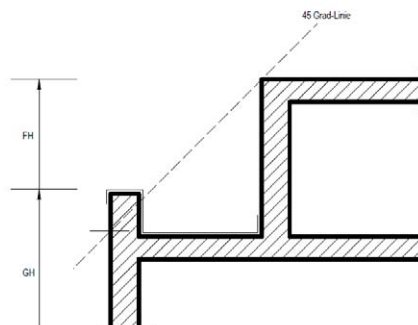
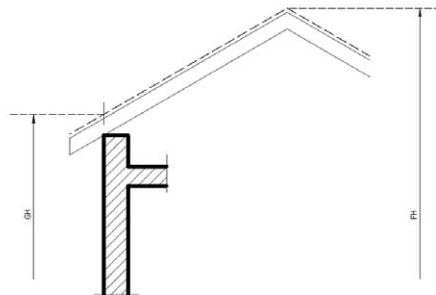
³ Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

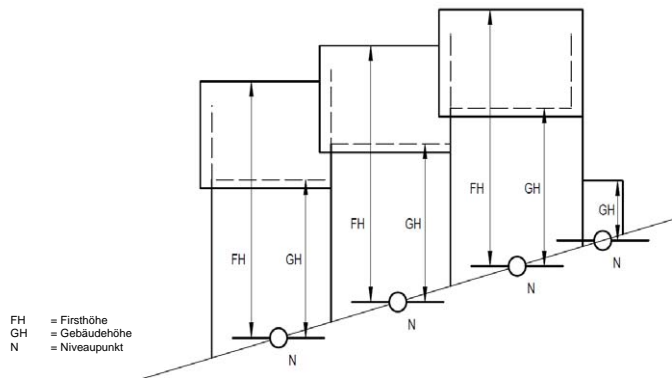
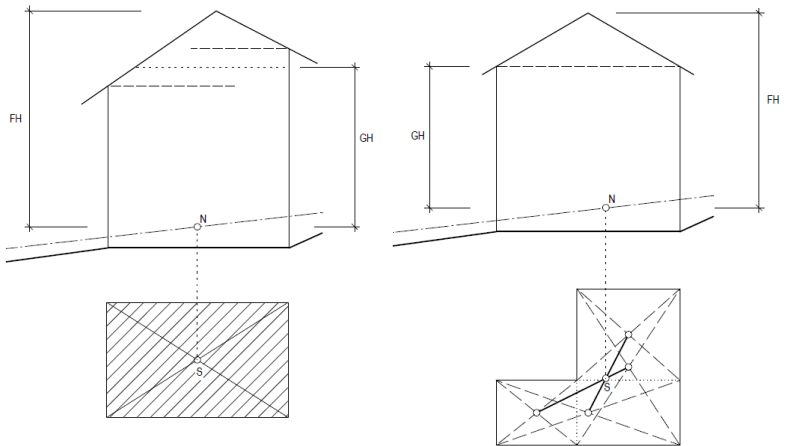
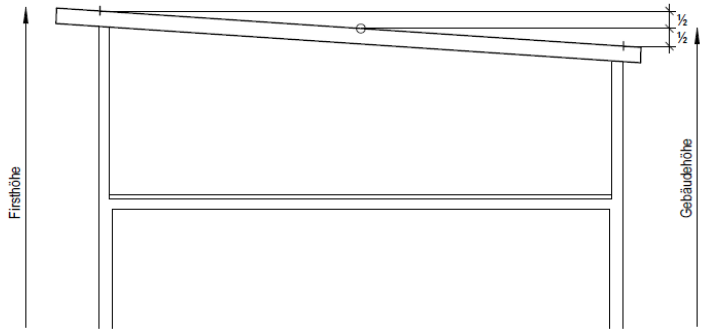
⁴ Bei zusammengebauten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden einzelnen Gebäudeteil ermittelt.

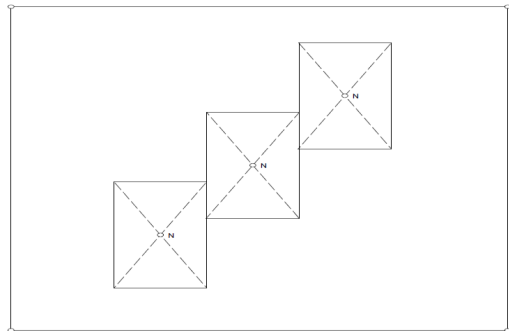
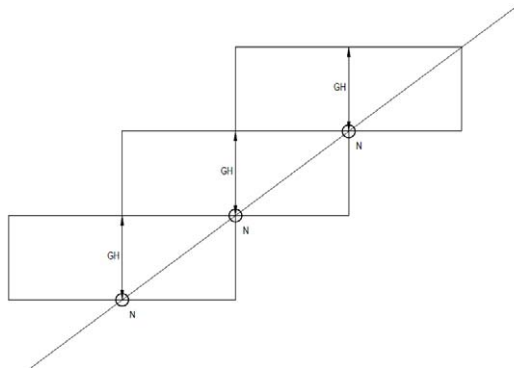
⁵ Geschlossene, massive Brüstungen bei Flachdächern werden der Gebäudehöhe hinzugerechnet.

⁶ Bei ungleich hohen Fassaden wird die Gebäudehöhe ausgemittelt.

FH = Firsthöhe
GH = Gebäudehöhe
N = Niveaupunkt







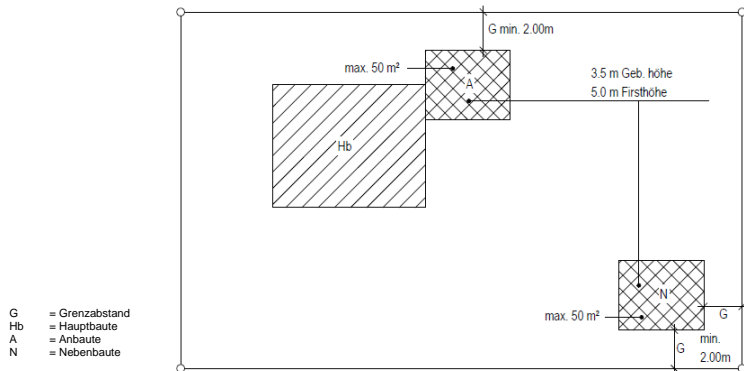
FH = Firsthöhe
 GH = Gebäudehöhe
 N = Niveaupunkt

Art. 15 An- und Nebenbauten

- ¹ Anbauten sind Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von max. 50.00 m², die höchstens 3.50 m Gebäudehöhe und höchstens 5.00 m Firsthöhe aufweisen. Zwischen Haupt- und Anbauten muss eine konstruktive Trennung sowie eine optische und funktionale Unterordnung bestehen.
- ² Nebenbauten sind unbewohnte Bauten mit höchstens 3.50 m Gebäudehöhe und 5.00 m Firsthöhe, die mit der Hauptbaute oberirdisch nicht verbunden sind und eine Grundfläche von max. 50.00 m² aufweisen. Der Gebäudeabstand für Nebenbauten entfällt, sofern der Brandschutz und die Wohnhygiene sichergestellt sind.
- ³ An- und Nebenbauten dürfen mit einem verminderten Grenzabstand von 2.00 m erstellt werden. Auf der gleichen Parzelle ist zwischen An- und/oder Nebenbauten der doppelte Grenzabstand einzuhalten. Zwischen Haupt- und Nebenbauten gilt ebenfalls der doppelte Grenzabstand.
- ⁴ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können An- und Nebenbauten näher oder ganz an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden (Näher- oder Grenzbaurecht). Bei nicht gleichzeitigem Bau oder Zusammenbau hat der später Bauende das Recht ohne Zustimmung des Nachbarn eine Baute höchstens gleicher Dimension und Erscheinungsform näher oder ganz an die Grenze (im gleichen Ausmass wie der Nachbar) zu stellen. Der Brandschutz ist sicherzustellen.



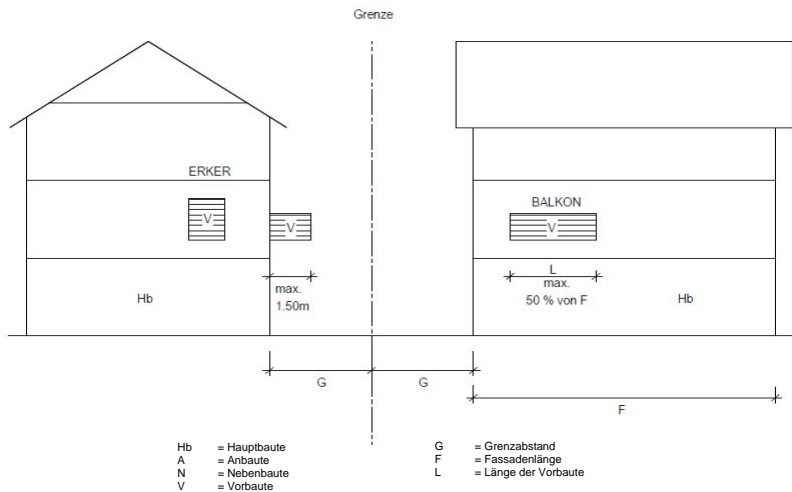
⁵ In der Gewerbe-Industrie-Zone und Industriezone gilt gegenüber anderen Zonen der ordentliche Grenzabstand.



Art. 16 Vorbauten

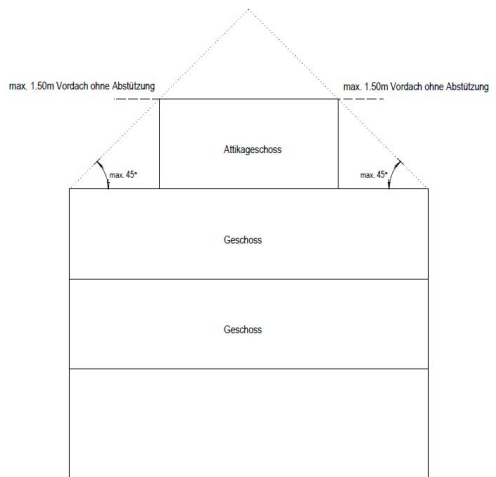
¹ Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade hinausragen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Freitreppen usw., nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge.

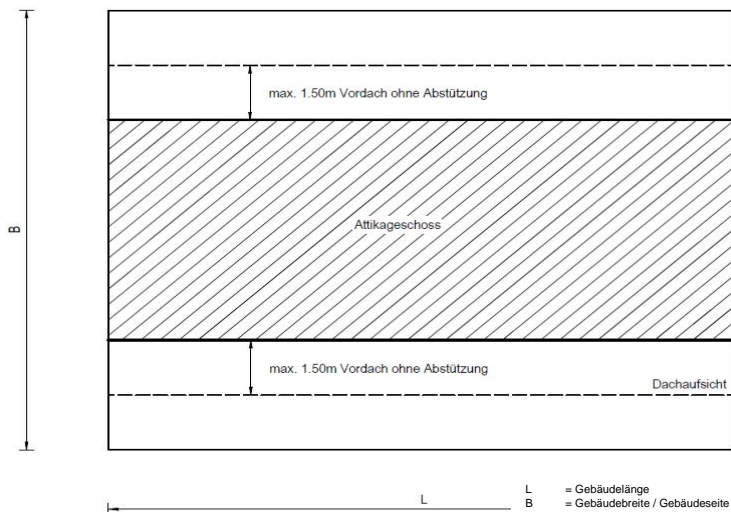
² Gegenüber benachbarten Grundstücken oder Gemeindefassaden dürfen Vorbauten auf höchstens 1,50 m Tiefe und (soweit es sich nicht um Dachvorsprünge/Vordächer handelt) höchstens auf 50 % der Fassadenlänge in den Grenz- oder Gemeindefassadenabstand hineinragen.



Art. 17 Dach- und Fassadengestaltung

- ¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie architektonisch gut gegliedert und gestaltet sind. Sie dürfen höchstens 50% der Länge der jeweiligen Gebäudeseite beanspruchen und bis in die Fassadenflucht reichen.
- ² Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Im Ortsbildschutzgebiet dürfen diese Anlagen nicht aufgeständert werden. Bei Flachdachbauten sind sie innerhalb der zulässigen Firsthöhe zu erstellen und müssen unter einem Winkel von 45 Grad vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut liegen.
- ³ Bei Flachdachbauten sind Attikageschosse innerhalb der Firsthöhe mit einer maximalen Geschosshöhe von 4.00 m (Aussenmass) und einem vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut (ohne Brüstung) ansteigenden Neigungswinkel von 45° gestattet. Attikageschosse haben sich auf 1 Geschoss zu beschränken und dürfen auf den kurzen Gebäudeseiten bis in die Fassadenflucht reichen. Vordächer (ohne Abstützung) der Attikageschosse dürfen eine Tiefe von 1.50 m nicht überschreiten und in keinem Fall über die Fassade des darunter liegenden Geschosses hinausragen. Ausserhalb der Attikageschosse sind die notwendigen Zugänge wie Liftaufbauten und Treppenhäuser zulässig, diese haben sich jedoch auf 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge zu beschränken.
- ⁴ Technisch notwendige Bauteile und Anlagen wie zum Beispiel Liftaufbauten, Kamine, Lüftungsanlagen, Antennen sowie Treppenhäuser sind so in die Dachgestaltung zu integrieren, dass eine architektonisch gute Gestaltung entsteht.
- ⁵ Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Dachaufbauten und Anlagen (ausgenommen in Absatz 4 erwähnte) sind nur im Rahmen der Attikageschossvorschriften gemäss Absatz 3 dieses Artikels erlaubt.
- ⁶ Sende- und Empfangsanlagen (zB Parabolspiegel) sind in Farbe und Ausmass gut ins Gesamtbild der Baute einzufügen und möglichst unsichtbar zu platzieren.
- ⁷ Auf Dächern von Bauten sind Schneefangvorrichtungen wie folgt anzubringen:
 - bei Ziegel-, Faserzement- und Schieferdächern von 25° Neigung an
 - bei Metalldächern von 10° Neigung an





Art. 18 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Garagen- und Hofzufahrten

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohneinheit mind. 1.5 Garagen- oder Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen, wobei Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze gelten. Zudem sind für die ersten 5 Wohnungen 2 und für jede weitere Wohnung zusätzliche 0.4 Abstellplätze für Besucher zu erstellen.

Beispiele:

- 2 Wohnungen = 3 Garagen- oder Abstellplätze plus 2 Besucherparkplätze
(Garagen- oder Abstellplätze $2 \times 1.5 +$ Besucherparkplätze 1×2.0)
- 9 Wohnungen = 14 Garagen- oder Abstellplätze plus 4 Besucherparkplätze
(Garagen- oder Abstellplätze $9 \times 1.5 +$ Besucherparkplätze $1 \times 2.0 + 4 \times 0.4$)
- 11 Wohnungen = 17 Garagen- oder Abstellplätze plus 5 Besucherparkplätze
(Garagen- oder Abstellplätze $11 \times 1.5 +$ Besucherparkplätze $1 \times 2.0 + 6 \times 0.4$)

² Bei Einfamilienhäusern sind mindestens 3 Garagen- oder Abstellplätze erforderlich. Garage mit Vorplatz zählen zusammen als 1 Abstellplatz.

³ Bei Mehrfamilienhäusern oder grösseren Überbauungen kann die Baubewilligungsbehörde Tiefgaragen vorschreiben.

⁴ Parkplätze für Industrie- und Gewerbebetriebe, Lagerräume und Lagerplätze, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, Spitäler und Kliniken, Alters- und Pflegeheime, öffentliche Bauten etc. sind nach der anwendbaren Schweizer Norm zu erstellen.

⁵ Bei Bruchteilen wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

⁶ Wenn die Anwendung der Richtwerte zu einer offensichtlichen Härte führt, kann von diesen abgewichen werden.

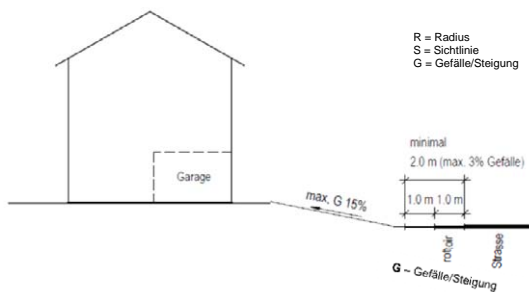
⁷ Sofern Ersatzabgaben gemäss Baugesetz zu leisten sind, betragen sie pro fehlenden Abstellplatz:

- in den Kernzonen CHF 8'000.00
- in den übrigen Zonen CHF 6'000.00

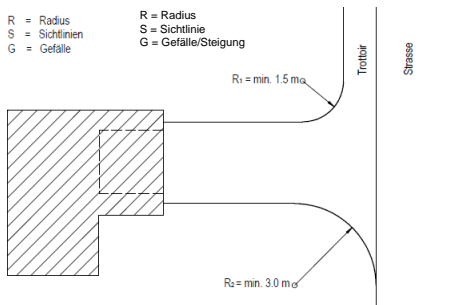


- ⁸ Lassen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Parkplätzen nicht zu, erweisen sich die Kosten als unzumutbar oder können die Parkplätze aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen nicht erstellt werden, so sind in angemessener Nähe zum Baugrundstück entsprechende Parkplätze zu beschaffen, deren dauernde Verfügbarkeit im Grundbuch sichergestellt sein muss.
- ⁹ Überbauungen können durch Vorlegen eines Mobilitätskonzepts, welche die Nutzer zum Verzicht oder zur Einschränkung der Anzahl Motorfahrzeuge verpflichten, von Ersatzabgaben befreit werden.
- ¹⁰ Ausfahrten und Ausmündungen sowie Vorplätze an Strassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird, die notwendigen Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben (der Situation angemessen – grundsätzlich gilt jedoch als Berechnungsgrundlage die Schweizer Norm), die Entwässerung auf privatem Grund erfolgt und Verschmutzungen oder andere nachteilige Einflüsse unterbleiben. Betreffend Gefälle / Steigung bei Ausfahrten wird auf die Schweizer Norm (SN) „Grundstückszufahrten“ verwiesen.
- ¹¹ Bei jedem Garagenplatz ist ein Vorplatz von mind. 5.50 m Länge so anzulegen, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir oder Fahrbahn zu beanspruchen. Bei Garagen für längere Motorfahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.
- ¹² Bei Gemeindestrassen 1. Klasse sind pro Parzelle bzw. Überbauung maximal eine Gesamteinfahrt und eine Gesamtausfahrt zulässig. Bei Gemeindestrassen 2. Klasse mit hohem Verkehrsaufkommen kann die Bewilligungsbehörde dieselbe Vorgabe anwenden. Diese Vorschrift gilt für Überbauungen, welche vier und mehr Abstellplätze gemäss diesem Artikel erstellen müssen. Als wegleitend gilt die Schweizer Norm „Grundstückszufahrten“.

Beispiel

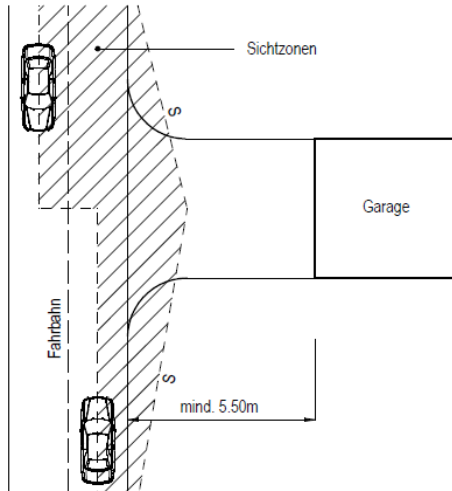


Beispiel



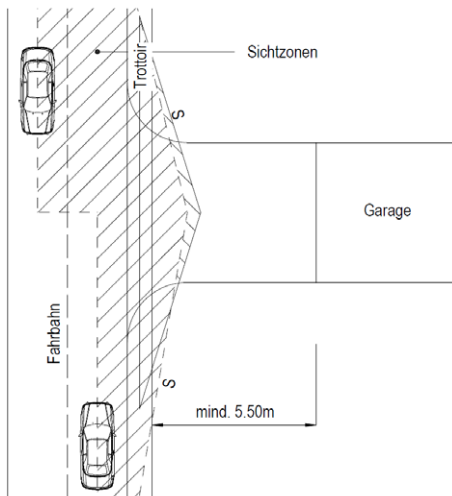
Beispiel ohne Trottoir

R = Radius
S = Sichtlinie
G = Gefälle/Steigung



Beispiel mit Trottoir

R = Radius
S = Sichtlinie
G = Gefälle/Steigung



Art. 19 Terraingestaltung

¹ Terrainveränderungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf weitgehend anzupassen und dürfen die Werkleitungen nicht beeinträchtigen.

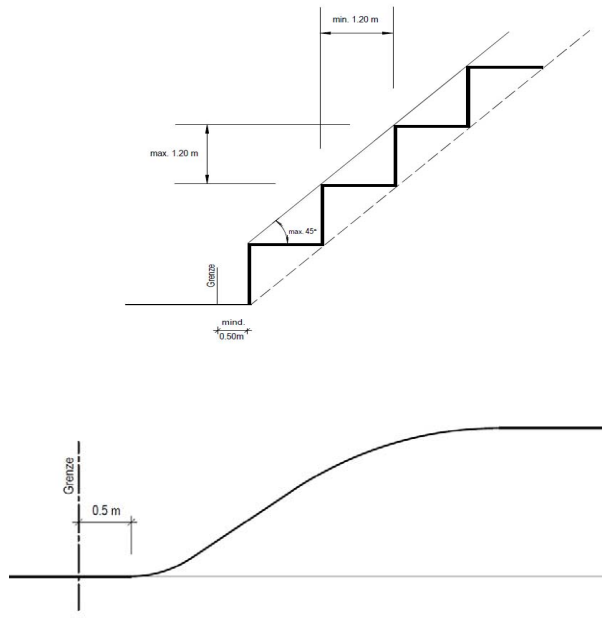
Abgrabungen dürfen im Mittel, bezogen auf die abgegrabene Fassadenlänge, nicht mehr als 1.00 m betragen. Für Garagenzufahrten und Kellereingänge sind einzelne grössere Abgrabungen zulässig, sofern dadurch die bauliche Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

² Böschungssicherungen sind auf das technisch notwendige Mass zu beschränken und müssen zur Grundstücks- und Strassengrenze einen Mindestabstand von 0.50 m einhalten. Ab 1.20 m Höhe muss die Sicherung zwingend terrassiert werden. Die Staffelung darf höchstens 1.20 m in der Höhe und muss mindestens 1.20 m in der Tiefe betragen. Der Neigungswinkel darf ab 1.20 m Höhe maximal 45° betragen.

³ Wird eine Böschung ohne Sicherung erstellt, hat der Mindestabstand vom Böschungsfuss zur Grundstücks- und Gemeindestrassengrenze mind. 0.50 m zu betragen und der Neigungswinkel darf maximal 45° aufweisen.

⁴ Für die Terrainveränderungen darf in der Regel kein Fremdmaterial zugeführt werden. Davon ausgenommen ist die Zuführung von Humus bis 0.30 m Tiefe. Jegliche Erdmaterialablagerungen sind melde- bzw. bewilligungspflichtig.

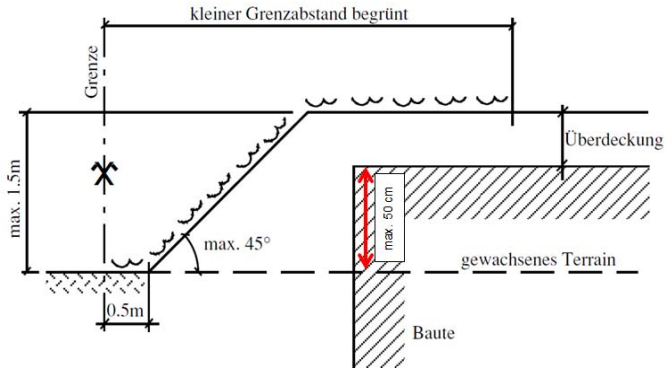
⁵ Der natürliche Abfluss und die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers dürfen durch Terrainveränderungen nicht beeinträchtigt werden und müssen – wo nötig – durch Rückhaltmassnahmen oder Sickeranlagen sichergestellt werden.



Art. 20 Unterirdische Bauten

¹ Bauten oder Bauteile gelten als unterirdisch und sind von den Grenzabstandsvorschriften befreit, wenn sie im Grenzabstandsbereich das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 50 cm (ohne Überdeckung) überragen und mittels einer zulässigen Terraingestaltung überdeckt sind. Die Freilegung auf einer Seite ist erlaubt.

² Für Bauten unter dem gewachsenen Boden gilt gegenüber Strassen der Strassenabstand. Mit Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde kann dieser reduziert werden.



D. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUAUSFÜHRUNGEN

Art. 21 Mindestanforderungen

¹ Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:

- Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m
- Einstell- und Kellerräume mindestens 2.10 m

Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 6.00 m² der Bodenfläche einzuhalten.

² Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens 10.00 m² betragen.

³ Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 10 % der Bodenfläche zu betragen.

⁴ Gefangene Sanitärräume sind einwandfrei zu beleuchten und ausreichend zu belüften.

⁵ Für Geländer und Brüstungen sind ab 1.00 m Fallhöhe die BfU Richtlinien massgebend.

⁶ Treppen in Gebäuden mit maximal 2 Geschossen müssen eine lichte Breite von 1.00 m aufweisen, in Gebäuden mit mehr Geschossen eine solche von mindestens 1.20 m.

⁷ Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen hat die gestaltete Fläche für Kinderspielplätze mind. 50.00 m² zu betragen. Für jede weitere Wohnung zusätzlich 10.00 m² pro Wohnung. Kleinwohnungen bis 2.5 Zimmer werden nicht angerechnet.

Art. 22 Abstellräume in Mehrfamilienhäusern

¹ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges auf die Wohnungszahl angemessen dimensionierte, treppenlos zugängliche, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und dgl. zu errichten.

² Für jede Wohnung sind individuelle Abstellräume bereit zu stellen. Die Fläche der Abstellräume hat mindestens 5.00 m² pro Wohnung zu betragen.

³ Jedes Wohngebäude muss einen geeigneten, den Wohnungsgrössen entsprechenden Wäschetrocknungsraum aufweisen.

Art. 23 Kehricht-/Abfallbeseitigung

¹ Bei allen Überbauungen sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrichtbehälter so einzurichten und in die Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen, dass sie das Strassen- und Ortsbild nicht stören. Bei Neubauten sind die Abstellflächen für Kehrichtbehälter in die Umgebungsplanung miteinzubeziehen.

² Zur Verbesserung des Ortsbildes können Unterflurbehälter bei Überbauungen vorgeschrieben werden.



E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 24 Baukontrolle

¹ Der Gemeinde ist unaufgefordert Mitteilung zu machen:

- nach Erstellung des Schnurgerüstes inkl. Niveaupunktbezeichnung
- nach Erstellung der Schutzraumarmierung
- nach Erstellung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen (vor dem Eindecken)
- beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten
- nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten
- nach Fertigstellung des Baues.

² Die Bauverwaltung kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.

³ Beanstandungen aufgrund der Baukontrollen sind dem Bauherrn mit Kopie an die verantwortliche Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

Art. 25 Form des Baugesuches

¹ Für das Baugesuch sind die standardisierten Formulare zu verwenden. Das Baugesuch hat die Unterlagen gemäss separater Checkliste der Baubewilligungsbehörde zu enthalten.

² Auf Verlangen der Bauverwaltung sind weitere Unterlagen einzureichen.

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

⁴ Die Unterlagen des Baugesuches sind auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4 (210/297 mm) einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein (Anzahl variiert).

⁵ Für kleinere und unbedeutende Bauvorhaben kann der Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen durch die Bauverwaltung auf die notwendigen Bestandteile beschränkt werden.

Art. 26 Gebühren und Auslagen

¹ Für die Behandlung des Baugesuchs, die baupolizeilichen Leistungen und für die über den Gemeindegebrauch hinausgehende Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen, sind Gebühren zu entrichten. Der Stadtrat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf.

² Die Auslagen für allfällige Gutachten, Schnurgerüstangaben, Kontrollen und dergleichen werden weiterbelastet.



F. BESTIMMUNGEN KERNZONEN UND WEILERZONE

Art. 27 Kernzone 1 (Altstadt)

- ¹ Die Kernzone Altstadt gilt als geschütztes Ortsbild nach Art. 98 BauG. Sie bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart der Altstadt sowie den Schutz geschichtlich, architektonisch oder für das Altstadtbild wertvoller Bauten und Anlagen.
- ² Es gilt die geschlossene Bauweise. Bauten sind an die Baulinie zu stellen und haben sich massstäblich und architektonisch sorgfältig in das Orts- und Strassenbild einzuordnen. Alle baulichen Änderungen haben sich der gewachsenen Baustruktur anzupassen.
- ³ Neu- und Umbauten sind mit herkömmlichen Materialien zu erstellen und in ihrer Farbgebung in den Bestand einzustimmen.
- ⁴ Alle bestehenden Bauten und Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten und notfalls im Sinne von Art. 100 BauG instand zu setzen.
- ⁵ Ein vollständiger oder teilweiser Abbruch eines Gebäudes in der Altstadtzone wird nur bewilligt, wenn dies mit dem Zweck der Zone im Einklang steht und gleichzeitig die Baubewilligung für einen zonenkonformen Neubau erteilt werden kann, dessen Erstellung sichergestellt ist, oder wenn die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt.

Art. 28 Kernzone 2 (Vorstadt)

- ¹ Die Kernzone Vorstadt gilt als geschütztes Ortsbild nach Art. 98 BauG, soweit sie mit der Ortsbildschutzzone im Schutzplan identisch ist. Sie bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Ergänzung der baulichen Einheit und Eigenart der Vorstädte sowie einen Umgebungsschutz der Kernzone Altstadt.
- ² In der Kernzone Vorstadt ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig. Bauliche Änderungen haben sich der gewachsenen Baustruktur anzupassen. Dabei kann grundsätzlich die altbestehende Geschosshöhe beibehalten werden.
- ³ Bei geschlossener Bauweise sind die Bauten an die Baulinie zu stellen und haben sich bezüglich Stellung, Gebäudehöhe, Geschosshöhe, Dachform und Fassadengestaltung in die unmittelbare Umgebung einzuordnen.
- ⁴ Bei offener Bauweise haben sich Bauten bezüglich Stellung, Gebäudehöhe, Geschosshöhe, Dachform und Fassadengestaltung der unmittelbaren Umgebung einzuordnen. Der minimale Grenzabstand beträgt allseitig 4.00 m.
- ⁵ Für bestehende und Ersatzbauten sowie für Abbruchbewilligungen gilt Art. 27 Abs. 5 Baureglement.
- ⁶ Auf Grundstücken, die für das Ortsbild von Bedeutung sind, gelten die Vorschriften der Kernzone Altstadt sinngemäss.



Art. 29 Kernzone 3 (Dorfsiedlung)

- ¹ Die Kernzonen Dorfsiedlungen gelten als geschützte Ortsbilder nach Art. 98 BauG, soweit sie mit den Ortsbildschutzzonen im Schutzplan identisch sind. Sie bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Ergänzung der baulichen Einheit und Eigenart der gewachsenen Dorf- und Weilerbilder.
- ² In diesen Kernzonen ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig. Bauliche Änderungen haben sich der gewachsenen Baustruktur anzupassen. Dabei kann grundsätzlich die altbestehende Geschosshöhe beibehalten werden.
- ³ Es gelten die nachstehenden Vorschriften der Regelbauweise:
Max. Vollgeschosshöhe 2, max. Gebäudehöhe / Firsthöhe entsprechend der unmittelbaren Umgebung.

Minimaler Grenzabstand allseitig 3.00 m. Max. Gebäudelänge 15.00 m.
- ⁴ Für bestehende und Ersatzbauten sowie für Abbruchbewilligungen gilt Art. 27 Abs. 5 Baureglement.

Art. 30 Weilerzone Mittlerer Büchel

- ¹ In der Weilerzone Mittlerer Büchel gelten hinsichtlich Zonenzweck und Regelbauweise grundsätzlich die Vorschriften der 2-geschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind ebenfalls zulässig
- ² Bauten und Anlagen haben sich aber bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie Massstäblichkeit der herkömmlichen Bauweise anzupassen und sich besonders gut ins Weilerbild einzufügen.
- ³ Bauten und Anlagen in unmittelbarer Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.
- ⁴ Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind unter Vorbehalt anderweitiger öffentlicher Interessen zu erhalten. Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.



G. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 31 Übergangsbestimmungen, Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten

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

² Mit Inkrafttreten dieses Baureglementes werden folgende Erlasse aufgehoben:

Erlass	Genehmigungsdatum
Baureglement	11.06.1996
1. Nachtrag	02.03.1998
2. Nachtrag	03.10.2000
3. Nachtrag	03.10.2002
4. Nachtrag	06.08.2002
5. Nachtrag / Teilwiderruf	03.10.2003
6. Nachtrag	23.04.2007

³ Die im Grundbuch angemarkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich der Ausnutzungsziffer nach Art. 62 und Art. 63 BauG werden durch dieses Baureglement gegenstandslos.

⁴ Die im Grundbuch angemarkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich erweiterter Grenzabstandsverpflichtung nach Art. 56 BauG werden - soweit die Bauten die neuen gesetzlichen Bestimmungen erfüllen - durch dieses Baureglement gegenstandslos.

⁵ Die gegenstandslos gewordenen Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung des Stadtrats innert drei Monaten nach Inkraftsetzung dieses Reglements gelöscht.



Art. 32 Änderungen Zonenplan

Im Zonenplan der Stadt Altstätten werden die bestehenden Abkürzungen und Bezeichnungen der Zonen wie folgt geändert.

BISHER	Bezeichnung	NEU	Bezeichnung
W2A	Wohnzone 2 Vollgeschosse A	W1	Wohnzone 1
W2B	Wohnzone 2 Vollgeschosse B	W2	Wohnzone 2
W3	Wohnzone 3 Vollgeschosse	W3	Wohnzone 3
W4	Wohnzone 4 Vollgeschosse	W4	Wohnzone 4
WG2	Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse	WG2	Wohn-Gewerbe-Zone 2
WG3	Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse	WG3	Wohn-Gewerbe-Zone 3
KA	Kernzone Altstadt	K1	Kernzone 1 (Altstadt)
KV	Kernzone Vorstadt	K2	Kernzone 2 (Vorstadt)
KD	Kernzone Dorfsiedlung	K3	Kernzone 3 (Dorfsiedlung)
Wz	Weilerzone	Weiler	Weilerzone Mittlerer Büchel
GI	Gewerbe-Industriezone	GI	Gewerbe-Industrie-Zone
I A	Industrie-Zone A	I	Industriezone
I B	Industrie-Zone B	I	Industriezone
I C	Industrie-Zone C	I	Industriezone
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
-	-	IE	Intensiverholungszone
IE S	Intensiverholungszone Sporthallen	IE S	Intensiverholungszone (Sportanlagen)
IE R	Intensiverholungszone Reitsport	IE R	Intensiverholungszone (Reitsport)
G	Grünzonen	G	Grünzonen
	Grünzonen innerhalb Baugebiet		Grünzonen innerhalb Baugebiet
GF	Grünzone Freihaltung	GF _i	Grünzone Freihaltung
-	-	GS	Sport-, Park- und Erholungsanlagen
GG	Grünzone Gärten	GA	Grünzone Schrebergärten
	Grünzonen ausserhalb Baugebiet		Grünzonen ausserhalb Baugebiet
-	-	GF _a	Grünzone Freihaltung
GS	Grünzone Schutz	GN	Grünzone Naturschutz
LW	Landwirtschaftszone	L	Landwirtschaftszone
-	-	IL-T	Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung
-	-	IL-G	Intensivlandwirtschaftszone Gemüse-, Garten-, Beeren- und Obstbau
ÜG	Übriges Gemeindegebiet	ÜG	Übriges Gemeindegebiet
Ski	Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	Ski	Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände



Baureglement der Stadt Altstätten


Vom Stadtrat erlassen am:

Der Stadtpräsident:
Ruedi Mattle



18. April 2016

Die Stadtschreiberin:
Yvonne Müller



Öffentliche Auflage:

26. April 2016 – 25. Mai 2016

**Dem fakultativen Referendum
unterstellt vom:**

13. Juni 2016 – 22. Juli 2016

**Vom Baudepartement
des Kantons St. Gallen genehmigt am:** - 1. OKT. 2016

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

U. Strauss



Inkraftsetzung

Das vorliegende Baureglement wird per 1. Oktober 2016 in Kraft gesetzt.



ANHANG I

Kontaktinformationen

Allgemein

Stadt Altstätten
Rathausplatz 2
9450 Altstätten

Fon 071 757 77 11

info@altstaetten.ch

<http://www.altstaetten.ch>

Bauverwaltung

Stadt Altstätten
Rathausplatz 2
9450 Altstätten

Fon 071 757 77 80

bauamt@altstaetten.ch

<http://www.altstaetten.ch>

Formulare

Variante 1: http://ganymedes.information-factory.com/SGBG/html/form_choice.html

Variante 2: http://www.sg.ch/home/bauen__raum__umwelt/aktuelles_energie/Baugesuch.html

Veloparkierung

Siehe Praxis-Merkblätter des kantonalen Tiefbauamtes → www.langsamverkehr.sg.ch



ANHANG II

SACHREGISTER

A	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Abbruch	27-30	129
Abbruchbewilligung		79
Abbauplan (Kiesgruben etc.)		95
Abfallbeseitigung	23	
Abfallplätze		78
Abgrabungen	19	78, 93, 95
Ablagerungsplätze		96
Abstände, siehe Grenzabstände Gebäude-, Wald-, Gewässer- und Strassenabstand		
Abstellfläche für Abfallbeseitigung	23	
Abstellfläche für Fahrzeuge	12, 18	51, 55, 72, 78
Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Behinderten		55
Abstellräume	21, 22	61
Abtretungspflicht		28, 90, 111, 124, 128
Abwasser		5, 38, 42, 49, 76
Abwasserversorgungsanlagen	24	
Altstadt (Kernzone)	6, 27-29	10, 15, 99
Änderungen (Baureglement, Zonenplan etc.)	32	32, 33
Anbauten	10, 15	78
Anpassung (der Zonenordnung)		141
Antennen	17	78, 97
Anzeige- und Auflageverfahren (Baugesuch)		82
Architektonische Gestaltung (Bauten und Anlagen)		54
Arealüberbauung (Gesamtüberbauung)	9	27
Attikageschoss	17	
Aufbauten, Dachaufbauten	17	78, 93
Aufenthaltsräume	21	
Auffüllungen	19	78, 93, 95
Auflageverfahren (Baugesuch)		82
Auflageverfahren (Ortsplanung)		29-32
Aufsicht	1	
Ausfahrten bzw. Einfahrten	18	71, 78
Auslagen	26	
Ausnahmen, Ausnahmegewilligung		77
Ausnutzungsziffer		61-63, 67
Aussichtsschutz		98
Autoabstellplätze	18	42, 51, 72, 78



B	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Balkon, -geländer	16, 21	61
Baubestände, siehe Gebäude und Grenzabstände		
Baubeginn		89
Baubehörde	1	
Baubeschrieb		
Baubewilligung, -verfahren		78-92
Baermittlungsgesuch		91, 92
Baufreiheit		123
Baugespann (Visiere)		81
Baugesuch	25	80-82, 87
Baukommission	1	
Baukontrolle	24	130
Baulandumlegung (Landumlegung)		109-117
Baulinien		23, 24, 5, 6
Baumängel	24	
Baumgruppen, Bäume		98
Baupolizeirecht		49-92
Baupolizeiliche Sicherheit		129
Baureglement	25	6-9, 28-34
Baureife		49
Bausperre		105-108
Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse		18, 90
Bauvisiere		81
Bauzonen	5	10-16, 18
Behinderte, Rücksicht auf		55
Beiträge (Erschliessung)		51, 72
Beleuchtung, grelle Lichtquelle		70, 78
Belichtung	21	53
Belüftung	21	53
Bepflanzung		75, 99
Besonnung	21	53
Bestandesgarantie		77
Besucherparkplätze	18	
Bewilligungspflicht		78
Bonus (Mehrausnützung)		27, 55
Böschungen	19	
Böschungssicherungen	19	
Brüstungen	14, 21	
Bruttogeschossfläche		61-63, 67
Bussen		132

C

Campingplatz (Zeltplatz)	7	18, 78
--------------------------	---	--------



D	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Dachaufbauten, -einschnitte	17	78, 93
Dachflächenfenster	17	
Dachgestaltung	17	
Dachvorsprünge	16	
Denkmäler (Erhaltung)		98-104
Dorf (Kernzone)	6, 27-29	10, 15, 99
Duldung öffentlicher Einrichtungen		76

E		
Eigentumsbeschränkungen		124
Einbau neuer Räume		78
Einfahrten bzw. Ausfahrten	18	71
Einfriedung		24, 78
Einsprache, öffentlichrechtliche	1	29, 83-85
Einsprache, privatrechtliche	1	30, 86
Einstellräume (Abstellräume)	21, 22	61, 78
Einstellung von Bauarbeiten		130
Energieversorgung		5, 38, 42, 49, 51, 76
Empfangsanlagen	17	
Empfindlichkeitsstufe	6	
Enteignung, Abtretungspflicht		28, 90, 111, 124, 128
Entschädigungen		24, 90, 116, 121, 125-127
Entscheid		84
Entwässerung von Park- und Vorplätzen	18	
Erholungsgebiete		5, 16-18, 38, 42
Erker (Vorbauten)	16	78
Ersatzabgabe (Parkplatzersatz)	18	
Ersatzvornahme		131
Erschliessung	4	22, 23, 49-51
Erschütterungen		70
Erweiterte Grenzabstandsverpflichtung	11	
Erweiterungsgarantie		77
Etappen, -plan		50
Expropriationsrecht (Enteignungsrecht)		28, 90, 128



F

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Fahrräder	22	
Farbgebung		54
Fassaden		56, 57, 60
Fassadenänderungen		78
Feldgehölze		98
Fenster	16, 19	53
Fensterflächen	16, 19	53
Fertigstellung Bau	24	
Feuchtigkeitsschutz		53
Feuerstätten	24	
Firmenschilder		78, 94
Firsthöhe	6, 14	67
Flachdach	6, 14, 17	
Flächenausgleich		65
Förderung der Erschliessung		50
Förderung der Orts- und Regionalplanung		41
Formulare (Baugesuch)	25	80-82, 87
Forstwirtschaftliche Bauten		20, 21, 58, 78
Freitreppen	16	



G

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Garagen (Einstellplätze)	15, 18	42, 78
Garagenvorplatz	18	71, 78
Garagenzufahrt, -ausfahrt	18	49, 71, 78
Gartenbauliche Nutzung		21
Gebäudeabstand	6, 13	57, 67, 69
Gebäudehöhe	6, 14	60, 66, 67
Gebäuelänge	6, 10	67
Gebäudetiefe		67
Gebühren	26	
Gefangene Räume	21	
Geländer	21	
Geltungsbereich	2	1
Geltungsdauer (Baubewilligung)		88
Gemeindegebiet, übriges	6	21
Gemeindestrasse (Abstand)	12	23, 24, 56
Gemeindewege (Abstand)	12	23, 24, 56
Gemeinschaftsantennen		97
Genehmigung		31, 39, 43
Geruch, übler		70
Gesamtpläne, kantonale		42-44
Gesamtüberbauung (Arealüberbauung)	9	27
Geschlossene Bauweise (Altstadt, Vorstadt, Dorf)	27-30	
Geschosszahl		66, 68, 69
Gestaltung der Bauten		15, 52-55, 69, 77
Gestaltungsplan	9	6, 28-32, 34
Gesundheitspolizeiliche Vorschriften		53, 129
Gewässerabstand	12	59
Gewässerschutzzone (Grundwasserschutzzone)		5, 6
Gewerbe-Industriezone	6, 13, 15	10, 13
Grenzabstand	6, 11, 15, 16	56, 57, 65, 67, 69
Grenzabstand klein	11	
Grenzabstand gross	11	
Grenzabstandsverpflichtung	11	
Grenzbauten	15	56, 136
Grenzbereinigung, Grenzregulierung		6, 118-122
Gruben		78, 93, 95
Grundbuchanmerkungen (Revers)		62, 63
Grundmasse (Tabelle)	6	61, 67
Grünflächen		38, 42, 51, 73-75
Grünzone	6, 7	10, 17, 38, 42, 51, 99
		126
Gruppenüberbauung		27



H	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Haft, -pflicht		129-132
Hauptwohnseite	11	
Heimatschutz (Naturschutz)		5, 93-104
Hecken		98
Hochhäuser		69
Hofzufahrt	18	
Höhenangaben		23, 25
Hygiene		53, 77

I

Immissionen		14, 70
Inanspruchnahme der Ausnützung anderer Grundstücke		63
Industriezone	6, 13, 15	10, 14, 68, 69
Inkrafttreten, -setzung	31	
Instandstellung baufälliger Anlagen		129
Instandstellung wertvoller Bauten		100
Intensiverholungszone	6	10, 18
Intensivlandwirtschaftszone (IL-T)	6	
Intensivlandwirtschaftszone (IL-G)	6	
Isolation		53

K

Kamine	17, 24	78
Kanalisation	25	5, 38, 42, 49
Kantonale Planung		41-45
Kantonsstrasse (Abstand)	12	23, 24, 56
Kellerräume	21, 22	61
Kehrichtbeseitigung	23	38, 42, 49
Kernzone (Altstadt, Vorstadt, Dorf)	6, 27-29	10, 15, 99
Kiesgrube		78, 93, 9 5
Kinderspielflächen, -plätze	21	73-75
Kinderwagen	22	
Konstruktion, Sicherheit		10, 16, 52, 129
Konstruktive Trennung	15	
Küchen	21	
Kulturobjekte	8	
Kulturschutz		5, 98-104



L	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Landschaftsbild, -schutz	7, 8, 19, 27-30	5, 15, 54, 77, 98-104
Landumlegung		109-117
Landwirtschaftszone, -gebiete	6	10, 20, 38, 42
Landwirtschaftszone (Intensiv IL-T)	6	
Landwirtschaftszone (Intensiv IL-G)	6	
Lärmschutz	6	53, 70, 77
Lastenbereinigung		114
Laubengänge	16	61
Lehmgruben		95
Lichte Breite	21	
Lichte Raumhöhe	21	
Lichtmass	21	
Lichtquelle (grelle)		70, 78
Lichtreklame		70, 78, 94
Lichtschächte		53
Liftanlage, -schächte	17	61
Lüftungsanlagen	17	

M

Mauerabstand (gegenüber Strassen und Wegen)	12	
Mehrausnützung		27, 55
Mehrhöhenzuschlag		66
Mehrlängenzuschlag		65
Meldepflicht (Baukontrolle)	24	
Mindestmasse (Raumgrössen)	21	
Mischung Nutzungsarten		28
Misstände, Behebung		129-132
Motorfahrzeugabstellflächen	18	42, 51, 72, 78
Motorfahrzeuge, ausgediente		78, 96

N

Nachkontrolle (Baukontrolle)	24	
Naturschutz, -objekt		5, 15, 54, 77, 93-104
Naturgefahren	5	
Näherbaurecht	15	56
Nebenbauten	15	78
Neuverlegung (Landumlegung)		112
Niveaupunkt	14	25, 60

O

Öffentliche Bauten und Anlagen, Zone für	6	10, 15, 18, 38, 42, 126
Öffentliche Einrichtungen		76
Öffentliche Gewässer	12	59
Offene Bauweise (Altstadt, Vorstadt, Dorf)	27-30	
Ortsbild, Ortsbildschutz	6, 8, 17, 19, 27-29	15, 77, 93-95, 98-104
Ortsplanung		4-34



P	Baureglement	Baugesetz
	Artikel	Artikel
Parabolspiegel	17	
Parkplatzersatzabgabe	18	
Parkplätze	12, 18	55
Parzellierung (Landumlegung)		112
Pflichten:		
- Baugesuch		78
- Meldepflicht	24	
Photovoltaikanlagen	17	
Plangenehmigungsverfahren		29-34
Planung:		
- Ortsplanung		4-34
- Regionalplanung		35-40
- Kantonale Planung		41-45
Planungsamt, kantonales		45
Planungsinstrumente	4	
Planungsmittel		6
Planungsrecht		4-48
Planunterlagen	25	80-82, 87
Provisorische Baute		78
Publikation (Auflageverfahren)		82

R		
Rauch		70
Raumgrösse	21	
Raumhöhe	21	
Rechtsschutz, -mittel		30, 33, 108, 117, 122-128
Referendum (Ortsplanung)		30
Regelbauweise	6	9, 77
Regionalplanung		35-40
Reklameanlagen		78, 94
Rekurs (Ortsplanung)	1	30
Revers (Grundbuchanmerkungen)		62, 63
Revisionen		32, 33
Richtplan	3, 4	5, 38, 42
Richtungspunkte		26
Rohbau	24	
Russ		70



S

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Schadenersatzansprüche		85
Schallschutz		53
Schattenwurf, -diagramm		69
Schlafräume	21	
Schlussbestimmungen	31	
Schneeschutzvorrichtungen	17	
Schnurgerüst	24	
Schrebergarten	7	
Schutzbestimmungen für Bauarbeiten		129
Schutzmassnahmen für Natur- und Heimatschutz		99
Schutzraumarmierung	24	
Schutzverordnung	4, 8	
Schutzzonen		99
Sendeanlagen	17	
Sicherheit, baupolizeiliche		52, 129
Sichtverhältnisse	18	
Sichtwinkel	18	
Siloanlagen		78
Sistierung von Bauvorhaben (Bausperre)		105-108
Ski	6	
Sondernutzungspläne	4, 9	
Sonnenkollektoren	17	
Spielflächen	21	73-75
Sportanlagen	6	17, 18
Staatsbeiträge an Ortsplanung		46, 48
Staatsbeiträge an Regionalplanung		47, 48
Staatsbeiträge für Natur- und Heimatschutz		103
Staub		70, 93
Steinbrüche		78, 95
Strafbestimmungen, Widerhandlungen		132
Strassen- bzw. Trottoirabstand	11, 12	23, 24, 56
Strassenbild (Altstadt)	27	
Strassennetz		38, 42, 71
Subsidiäre Regelung		67

T

Tankanlagen		49, 78
Teilung eines überbauten Grundstücks		62
Terraingestaltung, -veränderung	19	78, 79, 93, 95
Terrainverlauf	19	
Treppen, -häuser	16, 17, 21	61
Trinkwasser		49
Trocknungsraum	22	
Trottoir- bzw. Strassenabstand	12	23, 24, 56



U	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Überbauungsplan	4, 9	6, 22, 23, 28-32, 34
Überbauungsziffer		64
Überbauungsvorschriften	5	
Übergangsbestimmungen, -regelung	31	140-142
Übernahmepflicht (Impropriation)		126
Überörtliche Bedeutung (Bauten und Anlagen)		69
Übriges Gemeindegebiet	6	10, 21
Ufergehölz		98
Umbauten		78
Umgebungsgestaltung (Abfallbeseitigung)	23	
Unterflurbehälter	23	
Unterhalt baulicher Anlagen (Instandstellung bauwürdiger Anlagen)		52, 53, 129
Unterirdische Bauten	20	56
Unterordnung (funktional und optisch)	15	

V		
Verantwortlichkeit		80, 84, 129
Verfahren OP Auflage, Einsprache		29
Referendum, Rekurs		30
Genehmigung		31
Veröffentlichung der Baugesuche (Anzeige- und Auflageverfahren)		82
Verputzarbeiten	24	
Verunstaltungsverbot		93
Verwaltungszwang		129-132
Visiere (Bauvisiere)		81
Vollzug des Bauregementes		28, 80, 84
Vorbauten	10, 16	78
Vorbescheid (Bauermittlungsgesuch)		91, 92
Vordächer	16, 17	
Vorplätze	18	
Vorstadt (Kernzone)	6, 27-29	10, 15, 99

W		
Wald, Bauten im Wald (forstwirtschaftliche Bauten)		20, 21, 58, 78
Waldabstand	12	58
Wärmedämmung		53
Wäschetrocknungsraum	22	
Wasserversorgung		5, 38, 42, 49, 51, 76
Wasserversorgungsanlagen	24	
Wegabstand	12	
Weilerzone	6, 30	
Werkleitungen		49, 51, 76
Widerhandlungen		70, 129-132
Wohn-Gewerbe-Zone	6	10, 12, 13
Wohnhygiene	15	
Wohnräume	21	
Wohnwagen		78
Wohnzonen	6	10-12, 38, 42



Z

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Zaunabstand (gegenüber Strassen und Wegen)	12	
Zelte, Zeltplatz		18, 78
Zimmerhöhe (Raumhöhe)	21	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6, 13	10, 18, 38, 42, 90
Zoneneinteilung	5	9-21
Zonengrenzen	11	
Zonenplan	4, 32	6, 7, 9, 10, 28-34
Zonenplanänderungen		32, 33
Zufahrt	18	71, 78
Zusammenbau von Grenzbauten	11, 15	136
Zusammengebaute Bauten	14	
Zuständigkeit	1	8, 80, 84
Zuwiderhandlungen, Widerhandlungen		70, 129-132
Zweckänderung		72, 77, 77 ^{bis} , 78









