



# **Baureglement**

Totalrevision

Erlassen am 15. Dezember 2009  
In Vollzug seit 14. Juni 2010

**Inhaltsverzeichnis**

<b>A. Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
Art. 1 Zielsetzung.....	1
Art. 2 Zuständigkeit.....	1
<b>B. Planungsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
Art. 3 Planungsmittel .....	2
Art. 4 Rechtswirkung .....	2
Art. 5 Mitwirkung.....	2
<b>C. Zonenvorschriften</b> .....	<b>3</b>
Art. 6 Zoneneinteilung .....	3
Art. 7 Grünzonen .....	4
Art. 8 Gefahrengebiet .....	4
Art. 9 Zonenschema .....	6
<b>D. Überbauungsvorschriften</b> .....	<b>7</b>
Art. 10 Mehrausnutzung .....	7
Art. 11 Offene und geschlossene Bauweise.....	7
Art. 12 Grosser und kleiner Grenzabstand, Gebäudeabstand .....	7
Art. 13 Gebäudelänge .....	8
Art. 14 Firsthöhe .....	8
Art. 15 Berechnung der Geschosszahl.....	9
Art. 16 Abstände von Strassen und Gewässern.....	10
Art. 17 Anbauten, Nebenbauten .....	11
Art. 18 Grenzbaurecht .....	11
Art. 19 Vorbauten.....	11
Art. 20 Dachaufbauten und -einschnitte .....	12
Art. 21 Unterirdische Bauten .....	12
Art. 22 Terrainveränderungen.....	12
Art. 23 Mobilfunkanlagen.....	13
<b>E. Bau- und Hygienevorschriften</b> .....	<b>13</b>
Art. 24 Mindestanforderungen .....	13
<b>F. Erschliessungsvorschriften</b> .....	<b>14</b>
Art. 25 Garage und Hofzufahrten .....	14
Art. 26 Abstellplätze.....	14
<b>G. Bestimmungen über den Bauvorgang und die Baukontrolle</b> .....	<b>15</b>
Art. 27 Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten .....	15
Art. 28 Bauarbeiten im Bereich von öffentlichen Strassen Wegen und Plätzen.....	15
Art. 29 Bezug der Bauten .....	16
Art. 30 Baukontrolle .....	16

<b>H. Verfahrensvorschriften.....</b>	<b>16</b>
Art. 31 Bewilligungspflicht.....	16
Art. 32 Gebühren und Auslagen .....	17
Art. 33 Form des Baugesuchs .....	17
<b>I. Schlussbestimmungen .....</b>	<b>18</b>
Art. 34 Inkraftsetzung, Aufhebung des bisherigen Rechts, Übergangsregelung.....	18
<b>Stichwortverzeichnis.....</b>	<b>20</b>

Der Gemeinderat Mels erlässt nach Art. 2 und 7 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG), Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes (sGS 732.1, abgekürzt StrG) sowie gestützt auf Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes (sGS 151.2, abgekürzt GG) folgendes Baureglement (abgekürzt BauR):

## A. Allgemeines

### Art. 1 Zielsetzung

Das Baureglement schafft die Voraussetzungen für:

- eine zweckmässige Nutzung des Bodens (haushälterische Bodennutzung)
- eine geordnete Besiedlung und bauliche Entwicklung der Gemeinde
- eine Förderung attraktiver Wohn- und Arbeitsgebiete
- eine zweckmässige und ansprechende Ortsgestaltung

### Art. 2 Zuständigkeit

<sup>1</sup> Zuständigkeit der Baukommission:

- a) Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 78 bis 92 BauG, soweit diese nicht in den Bereich des Gesetzes über die Verfahrenskoordination (VKOG) fallen und keine Einsprachen zu entscheiden sind.

In den übrigen Fällen stellt die Baukommission Antrag an den Gemeinderat.

- b) Bewilligung für gesteigerten Gemeingebrauch auf Gemeindestrassen gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. c - f StrG

<sup>2</sup> Zuständigkeit des Gemeinderates:

- a) Ortsplanung
- b) Abbaupläne
- c) Bausperren
- d) Landumlegungen
- e) Grenzbereinigungen
- f) Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch und Veranstaltungen auf Gemeindestrassen gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. a und b StrG
- g) Bewilligungen für Sondernutzungen gemäss Art. 24 StrG
- h) Entscheid über Baugesuche mit Einsprachen gemäss Art. 83 BauG sowie im Planverfahren für Gemeindestrassen

Abkürzungen:

BauG = Kant. Baugesetz

BauR = Baureglement

LSV = Lärmschutz-Verordnung

RPG = Raumplanungsgesetz

StrG = Kant. Strassengesetz

USG = Umweltschutzgesetz

BauG

Art. 4 Aufgabe

Art. 8 Baureglement

BauG

Art. 78 - 92

gemäss Art. 45 Abs. 3 StrG sowie Gesuche, welche in den Bereich des Gesetzes über die Verfahrenskoordination (VKOG) fallen

- i) Strassenbaupolizei, insbesondere Vollzug von Art. 104ff StrG
- j) Baupolizei
- k) Verwaltungszwang
- l) alle übrigen Amtshandlungen, für welche in den gesetzlichen Bestimmungen kein anderes Gremium zuständig ist

## B. Planungsgrundlagen

### Art. 3 Planungsmittel

Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen folgende Planungsmittel:

- Richtpläne
- Zonenpläne mit Baureglement
- Überbauungspläne
- Gestaltungspläne
- Schutzverordnungen
- Abbaupläne, Deponiepläne
- Übersicht über den Stand Erschliessung, Erschliessungsprogramm

### Art. 4 Rechtswirkung

<sup>1</sup> Der Richtplan übt gegenüber dem Grundeigentum keine unmittelbare Rechtswirkung aus. Er bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

<sup>2</sup> Der Zonenplan und die übrigen Planungsinstrumente können im Original bei der Bauverwaltung eingesehen werden. Diese Pläne sind für die genaue Lage der Eintragungen verbindlich.

### Art. 5 Mitwirkung

Der Richtplan wird während 30 Tagen der Öffentlichkeit zur Einsicht unterbreitet. In dieser Zeit kann sich jeder zum Entwurf schriftlich äussern. Der Gemeinderat nimmt mit der Beschlussfassung über den Richtplan zu den Einwendungen Stellung.

BauG

Art. 5 Richtpläne

Art. 6 rechtliche Massnahmen

Art. 8 Baureglement

Art. 22ff Sondernutzungspläne

Art. 50 Erschliessung

BauG

Art. 5 Richtpläne

Art. 34 Baureglement, Zonenplan, Überbauungs- und Gestaltungspläne

RPG

Art. 4 Information und Mitwirkung

## C. Zonenvorschriften

### Art. 6 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

<i>Bauzonen allgemein</i>	<i>Zone</i>	
Wohnzone zwei Vollgeschosse	W2	BauG Art. 11 Wohnzonen
Wohnzone drei Vollgeschosse	W3	
Wohnzone vier Vollgeschosse	W4	
Wohn-Gewerbe-Zone zwei Vollgeschosse	WG2	Art. 12 Wohn-Gewerbe-Zonen
Wohn-Gewerbe-Zone drei Vollgeschosse	WG3	
Wohn-Gewerbe-Zone vier Vollgeschosse	WG4	Art. 13 Gewerbe-Industrie-Zonen
Gewerbe-Industrie-Zone	GI	
Industriezone	I	Art. 14 Industriezonen
Kernzone	K	Art. 15 Kernzonen
Grünzonen innerhalb der Bauzone		
Grünzone Freihaltung	GFi	Art. 17 Grünzonen Abs. 1 lit. a
Grünzone Sport-, Park- und Erholungsanlagen	GE	Art. 17 Grünzonen Abs. 1 lit. b
Grünzonen ausserhalb der Bauzone		
Grünzone Freihaltung	GFa	Art. 17 Grünzonen Abs. 1 lit. a
Grünzone Naturschutz	GN	Art. 17 Grünzonen Abs. 1 lit. c
Grünzone Grundwasserschutz	GG	Art. 17 Grünzonen Abs. 1 lit. d
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBa	Art. 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	SZ	Art. 19 Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände
Landwirtschaftszone	L	Art. 20 Landwirtschaftszonen
übriges Gemeindegebiet	üG	Art. 21 übriges Gemeindegebiet
<i>Sonderzonen im Weisstannental</i>		
Gewerbe-Industrie-Zone Weisstannental	GIA	Art. 13 Gewerbe-Industrie-Zonen
Kernzone Dorf zwei Vollgeschosse	KD2	Art. 15 Kernzonen
Kernzone Dorf drei Vollgeschosse	KD3	

## Art. 7 Grünzonen

Die nach Art. 17 Abs. 2 des Baugesetzes in der Grünzone zugelassenen Bauten und Anlagen haben sich gut in die Umgebung einzufügen. Bauten gemäss den Dimensionen aus Artikel 17 des Baureglements der Gemeinde Mels für An- und Nebenbauten sind zulässig.

## Art. 8 Gefahrenggebiet

<sup>1</sup> Als Naturgefarenggebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch gravitative Gefahrenprozesse wie z.B Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Blockschlag, Felssturz und Eissturz bedroht sind.

<sup>2</sup> In den Naturgefarenggebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen- und Sachwerterschutz zu genügen. Massgebend ist die Wegleitung – Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren der Kantonalen Gebäudeversicherungen. Für die einzelnen Gefahrenggebiete gelten folgende Vorschriften:

- a) Gefahrenggebiet 1 (erhebliche Gefährdung): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weitergehende Massnahmen wie z.B. die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleibt vorbehalten. Die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen sind untersagt. Ausgenommen sind standortgebundene Infrastrukturanlagen wie Wanderwege und dergleichen.
- b) Gefahrenggebiet 2 (mittlere Gefährdung): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinausgehen wie Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.
- c) Gefahrenggebiet 3 (geringe Gefährdung): Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Für öffentliche Bauten und Anlagen sowie besondere Bauvorhaben wie Bauten für grosse Menschenansammlungen, mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential bleibt die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen vorbehalten. Für die übrigen Bauten und Anlagen gilt die Wegleitung – Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren der Kantonalen Gebäudeversicherungen als Empfehlung.

BauG

Art. 17 Grünzonen

- d) Gefahrengebiet 4 (Restgefahr): Für sensible Objekte wie Spitäler, Heime, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Industriebetriebe sind spezielle Massnahmen zu prüfen.
- e) Bei Bauvorhaben, die ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, ist die Gefahrenhinweiskarte und der Gefahrenkataster zu beachten. Weist diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleibt vorbehalten.
- f) In allen Gefahrengebieten sind sämtliche Terrainveränderungen bewilligungspflichtig.



**Art. 9 Zonenschema***Bauzonen allgemein*

Zone	Anzahl Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer	Grenzabstand (m)		Gebäudelänge (m)	Gebäudehöhe (m)	Firsthöhe (m)	Dach- & Untergeschossausbau		Empfindlichkeitsstufe
			klein	gross				DG	UG	
W2	2	0.50	4.0	8.0	24.0	8.0	11.0	ja	ja <sup>1</sup>	II
W3	3	0.70	6.0	12.0	30.0	11.0	14.0	ja	ja <sup>1</sup>	II
W4	4	0.90	7.0	14.0	40.0	13.5	16.5	ja	ja <sup>1</sup>	II
WG2	2	0.50 <sup>2</sup>	4.0	8.0	24.0	8.0	11.0	ja	ja <sup>1</sup>	III
WG3	3	0.70 <sup>2</sup>	6.0	12.0	30.0	11.0	14.0	ja	ja <sup>1</sup>	III
WG4	4	0.90 <sup>2</sup>	7.0	14.0	40.0	13.5	16.5	ja	ja <sup>1</sup>	III
GI	-	-	6 <sup>3</sup>	6 <sup>3</sup>	-	20.0	20.0	ja	ja	III
I	-	-	6 <sup>3</sup>	6 <sup>3</sup>	-	20.0	20.0	ja	ja	IV
K	4	-	4.0	4.0	- <sup>4</sup>	- <sup>4</sup>	- <sup>4</sup>	ja	ja <sup>1</sup>	III
Oe	-	-	5.0	5.0	-	-	-	-	-	II
G	-	-	4.0	4.0	-	-	-	-	-	II
L/üG	2	-	6.0	6.0	24.0 <sup>5</sup>	8.0 <sup>5</sup>	11.0 <sup>5</sup>	ja <sup>5</sup>	ja <sup>1)5)</sup>	III

*Sonderzonen Schwendi-Weisstannen*

Zone	Anzahl Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer	Grenzabstand (m)		Gebäudelänge (m)	Gebäudehöhe (m)	Firsthöhe (m)	Dach- & Untergeschossausbau		Empfindlichkeitsstufe
			klein	gross				DG	UG	
GIA	-	-	4.0	4.0	-	8.5	12.0	ja	ja	III
KD2	2	-	4.0	4.0	- <sup>4</sup>	- <sup>4</sup>	- <sup>4</sup>	ja	ja <sup>1</sup>	III
KD3	3	-	4.0	4.0	- <sup>4</sup>	- <sup>4</sup>	- <sup>4</sup>	ja	ja <sup>1</sup>	III

- 1) Vorbehalten bleibt Art. 15 Ziff 2. Untergeschosse dürfen mit Ausnahme der Wohnzone für alle gewerbliche Zwecke voll ausgebaut werden, ohne dass sie als Vollgeschosse gezählt werden. Für eine Wohnnutzung beträgt die zulässige max. Fläche 50% des darüber liegenden Vollgeschosses.
- 2) Wenn der ständig gewerblich genutzte Teil mindestens eine Vollgeschossfläche ausmacht, kann eine um max. 0.1 erhöhte Ausnutzungsziffer gewährt werden.
- 3) In der Gewerbeindustriezone (mit Ausnahme der Gewerbe- und Industriezone A) und in der Industriezone gilt gegenüber anderen Bauzonen ein Grenzabstand von mind. 10m.
- 4) Die Bauten haben sich bezüglich Stellung, Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Traufhöhe, Firsthöhe, Geschosszahl, Dachform, Dachgestaltung, Fassadengestaltung und Materialien gut in das Dorf- und Strassenbild einzuordnen (vgl. auch SchuVo).
- 5) Nur für Wohnbauten.

## D. Überbauungsvorschriften

### Art. 10 Mehrausnützung

Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann durch einen Überbauungsplan eine Mehrausnützung von höchstens 20 Prozent gewährt werden.

### Art. 11 Offene und geschlossene Bauweise

<sup>1</sup> Wo durch einen Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gilt in allen Zonen die offene Bauweise. Bei offener Bauweise sind die Bauten allseitig freistehend zu erstellen. Im Bereich der Kernzone gemäss Anhang gilt die geschlossene Bauweise.

<sup>2</sup> In Gebieten mit offener Bauweise dürfen Bauten zu einer Gebäudereihe bis zur reglementsgemässen Maximallänge zusammengebaut werden. Gebäudereihen sind nach einem einheitlichen Plan zu erstellen. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen über geschlossene Bauweise.

<sup>3</sup> Geschlossene Bauweise erfordert den seitlichen Zusammenbau von Bauten und Bauteilen.

Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit offener Bauweise sind die Grenz- und Gebäudeabstände der offenen Bauweise einzuhalten.

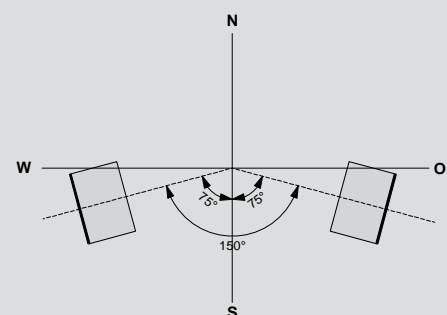
### Art. 12 Grosser und kleiner Grenzabstand, Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand ist auf die Hauptfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Die Hauptfassade, welche aus wohngygnischer Sicht die wichtigsten Fenster aufweist, darf von Süden maximal 75° nach Osten oder Westen abgedreht werden.

BauG

Art. 27 Mehrausnützung

BauG Art. 57 Gebäudeabstand  
Art. 56/ EGZ ZGB Art. 96 ff Grenzabstand



<sup>2</sup>Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Hauptfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand auf der Ostseite einzuhalten. Bei annähernd gleichwertigen Süd- und Ostfassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und des kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

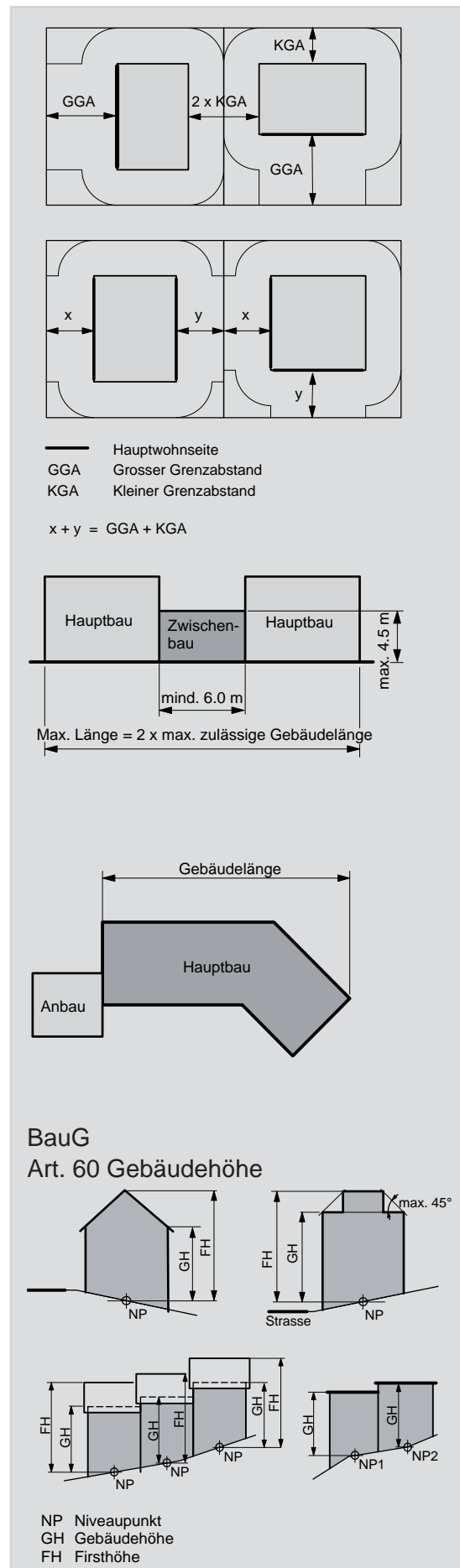
<sup>3</sup> Der Zusammenbau von max. zwei Hauptbauten mit gestalterisch deutlich abgesetzten Zwischenbauten (max. Gebäude- und Firsthöhe 4.5 m; Gebäudebreite mind. 6 m) über die zulässige Gebäudelänge bis zur maximal doppelten Gebäudelänge ist zulässig. Das Vorhaben muss als Einheit gleichzeitig realisiert werden. Der Zwischenbau darf jedoch nicht als Wohnbaute genutzt werden.

**Art. 13 Gebäudelänge**

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Anbauten gemäss Art. 17 sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen. Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils entspricht.

**Art. 14 Firsthöhe**

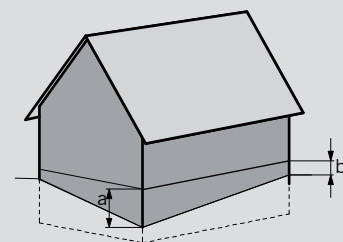
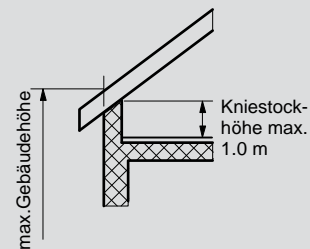
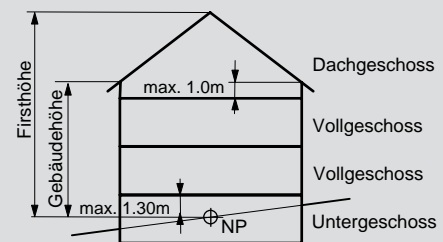
Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.



### Art. 15 Berechnung der Geschosszahl

<sup>1</sup> Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt. Als Untergeschoss zählt ein Geschoss, wenn die Oberkante des Erdgeschossfussbodens den Niveaupunkt um höchstens 1.3 m überragt und nicht in unzulässiger Weise ausgebaut ist. Als Dachgeschoss zählt ein Geschoss, das im Dachraum liegt, wobei der Kniestock (Oberkante Fussboden des Dachgeschosses bis Unterkante Sparren innen gemessen) an keiner Stelle mehr als 1.0 m betragen darf. Bei Flachdachbauten gilt als Dachgeschoss das Attikageschoss, wenn es unter einem Winkel von 45° a. T. vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss zurückliegt. Das Attikageschoss darf auf zwei Schmalfassaden bis auf die Fassadenflucht der Vollgeschosse reichen. Erschliessungsanlagen wie Treppenhäuser und Liftanlagen dürfen höchstens auf einem Drittel der Längsfassaden bis an die Fassadenflucht reichen.

<sup>2</sup> Tritt in Hanglagen das Untergeschoss einer talseits orientierten Fassade so in Erscheinung, dass der gemäss Skizze ausgemittelte Abstand zwischen Oberkante Fussboden Erdgeschoss und gewachsenem oder abgegrabenem Terrain mehr als 1.3 m beträgt, gilt bei der Berechnung der Geschosszahl folgende Spezialregelung: Nebst dem in Erscheinung tretenden Untergeschoss darf höchstens die gültige Anzahl Vollgeschosse nach Zone verwirklicht werden, wobei das Dachgeschoss keinen Kniestock aufweisen darf bzw. die Dachkonstruktion direkt auf die Geschossdecke abzustellen ist.



Untergeschoss	zählt nicht:
zählt als Geschoss:	(vorbehältlich Ausbau)
$\frac{a+b}{2} \geq 1.3m$	$\frac{a+b}{2} \leq 1.3m$

**Art. 16 Abstände von Strassen und Gewässern**

<sup>1</sup> Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:

Strasse	Mindestabstand
Staatsstrassen	5m ab Strassen- oder 4.50m ab Trottoirgrenze bzw. -rand bei nicht vermarkten Strassen
Gemeindestrassen G1, G2 und G3	4m ab Strassen- bzw. Trottoirgrenze bzw. -rand bei nicht vermarkten Strassen
Gemeindewege W1 und W2	3m ab Weggrenze bzw. -rand bei nicht vermarkten Wegen
Gemeindewege W3	2m ab Weggrenze bzw. -rand bei nicht vermarkten Wegen

<sup>2</sup> Strassenabstandsvorschriften gehen anderen Abständen vor. Bei Wegen muss jedoch der Abstand für Bauten, gemessen ab der Achse, mindestens dem Grenzabstandsmass nach Art. 9 BauR entsprechen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 104 ff. Strassengesetz.

<sup>3</sup> Gegenüber eingedolten Gewässern im nichtüberbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.0 m plus 1.5 mal die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerbauprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahren sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzungen von Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind.

**BauG**

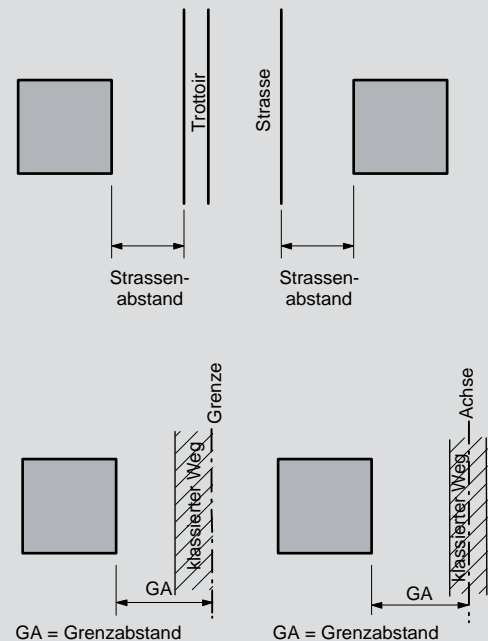
Art. 24 Baulinie

StrG

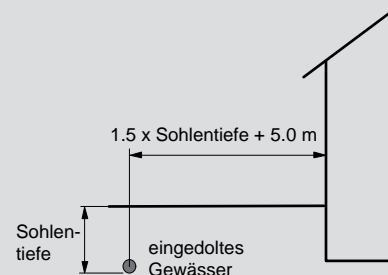
Art. 100 Grundsätze

Art. 104 ff Strassenabstände

Art. 107 Messweise

**BauG**

Art. 59 Gewässerabstand



## Art. 17 Anbauten, Nebenbauten

<sup>1</sup> Bauteile, die über die Fassade der Hauptbaute vorstehen und nicht mehr als 40 m<sup>2</sup> Grundfläche, 3.5 m Gebäude- und 5.0 m Firsthöhe aufweisen, gelten als Anbauten. Freistehende, mit dem Hauptbau baulich nicht verbundene Bauten mit den gleichen Höchstmassen gelten als Nebenbauten.

<sup>2</sup> Für An- und Nebenbauten gelten folgende Vorschriften:

- Es genügt ein verminderter Grenzabstand von 3 m (vorbehalten bleiben die Vorschriften von Art. 16, Art. 17 Abs. 2 lit. e sowie Art. 18 BauR). Für kleine Nebenbauten bis zu einer Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> kann der Grenzabstand bis auf 1.5m reduziert werden.
- Es dürfen nur auf einem Geschoss anrechenbare Geschossflächen angeordnet werden.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Der Gebäudeabstand von Nebenbauten gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück kann bis auf 2m reduziert werden, sofern sich auf den gegenüberliegenden Fassadenabschnitten keine nach Art. 24 Abs. 4 BauR erforderlichen Fensterflächen befinden.
- An- und Nebenbauten sind innerhalb des reglementären grossen Grenzabstandes nicht gestattet. Ausgenommen davon bleiben allseits verglaste Wintergärten sowie offene überdachte Sitzplätze. Diese dürfen den grossen Grenzabstand um max. 3.0 m unterschreiten.

## Art. 18 Grenzbaurecht

Bauten können unter Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudelänge mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden. Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, ohne besondere Zustimmung des Nachbarn eine Baute maximal gleicher Dimension und ähnlicher Erscheinungsform an die Nachbarbaute anzubauen.

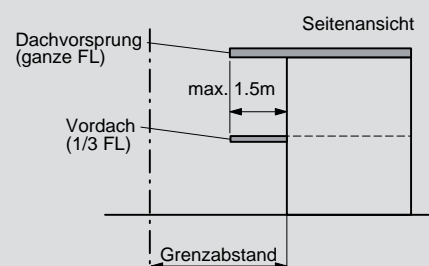
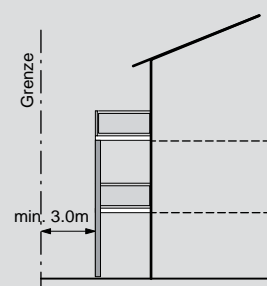
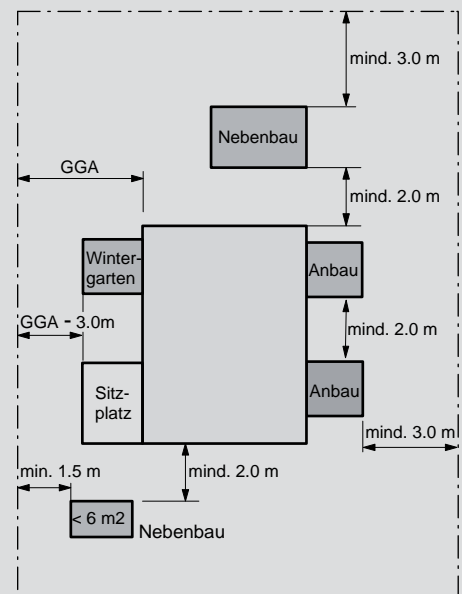
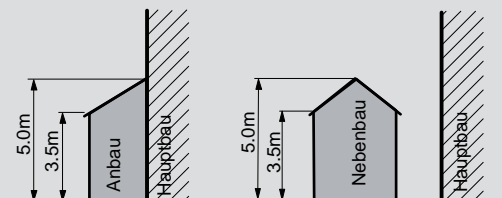
## Art. 19 Vorbauten

<sup>1</sup> Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade in den Luftraum hineinragen, wie Balkone, Erker, Vortreppen, Dachvorsprünge und Vordächer. Dachvorsprünge dürfen auf der ganzen, andere Vorbauten höchstens auf einem Drittel der Fassade höchstens 1.5 m in den Grenz- bzw. den Strassenabstand hineinragen. Balkonstützen auf das Terrain dürfen den Grenzabstand von 3 m nicht unterschreiten.

## BauG

### Art. 57 Gebäudeabstand

### Art. 61 Ausnutzungsziffer, anrechenbare Geschossfläche



<sup>2</sup> Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen. Beim späteren Zusammenbau einer Vorbaute höchstens gleicher Dimension (gleiche oder kleinere Anstosslänge und -höhe, gleiche Höhenlage) ist keine Zustimmung des erstbauenden Nachbarn mehr erforderlich.

## Art. 20 Dachaufbauten und -einschnitte

<sup>1</sup> Dachaufbauten und -einschnitte sowie Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen zusammen höchstens die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen. Zudem dürfen Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster je maximal 1/6 der vertikalen Dachfläche betragen.

<sup>2</sup> Technisch bedingte Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftüberfahrten oder Antennenanlagen dürfen unabhängig von den Vorschriften über die Dachaufbauten erstellt werden. Sie sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht zu entziehen.

<sup>3</sup> Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie sich möglichst unauffällig in die Dachfläche einfügen.

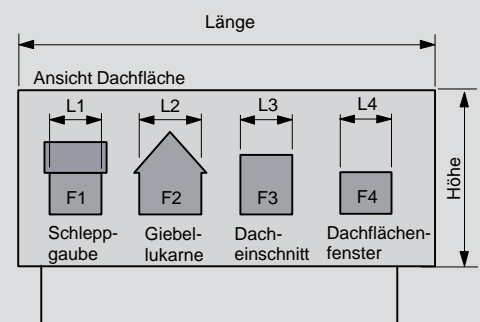
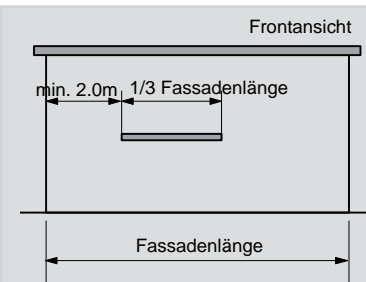
## Art. 21 Unterirdische Bauten

<sup>1</sup> Bauten oder Bauteile gelten im Sinn von Art. 56 Abs. 4 des Baugesetzes als unterirdisch, wenn sie das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 50 cm überragen und mit der Terraingestaltung überdeckt werden.

<sup>2</sup> Höchstens eine Seitenfront darf sichtbar bleiben und nur soweit, als dies zur Schaffung des Zugangs zur unterirdischen Baute erforderlich ist. Die Terraingestaltung hat den Anforderungen von Art. 22 BauR zu entsprechen.

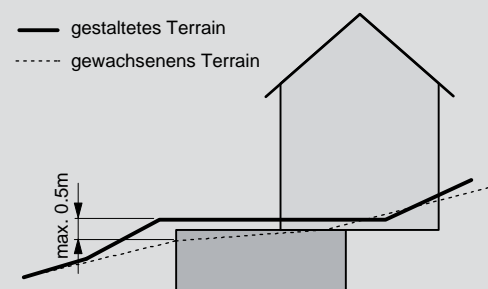
## Art. 22 Terrainveränderungen

<sup>1</sup> Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe im Mittel der Abgrabung nicht mehr als 1 m beträgt. Wenn keine Beeinträchtigung der baulichen oder landschaftlichen Umgebung zu befürchten ist, kann die zuständige Bewilligungsbehörde für Garagezufahrten oder Kellereingänge grössere Abgrabungen gestatten, sofern sie gesamthaft die Fassadenlänge des Hauptgebäudes nicht überschreitet.



Längenregel:  
 $L1 + L2 + L3 + L4 = \max. 1/2 \text{ Dachlänge}$

Flächenregel:  
 $F3 = \max. 1/6 \text{ Länge} \times \text{Höhe}$   
 $F4 = \max. 1/6 \text{ Länge} \times \text{Höhe}$



## EG ZGB

Art. 97 Abstände von Einfriedungen entlang von Grundstücksgrenzen StrG

Art. 4 Abstände von Einfriedungen entlang von Strassen

<sup>2</sup> Auffüllungen und Abgrabungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf harmonisch anzupassen.

### **Art. 23 Mobilfunkanlagen**

Die Erstellung von Mobilfunkanlagen innerhalb der Grünzonen GF<sub>i</sub>, GE, GF<sub>a</sub>, GN und GG sowie auf Schutzgegenständen nach Art. 98 BauG ist nur zulässig, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, insbesondere wenn diese durch den Einbau in bestehende Bauten und Anlagen nicht in Erscheinung treten.

## **E. Bau- und Hygienevorschriften**

### **Art. 24 Mindestanforderungen**

<sup>1</sup> Die lichte Raumhöhe für Ein- und Mehrfamilienhäuser hat für Aufenthaltsräume mindestens 2.3 m und für Einstell- und Kellerräume mindestens 2.1 m zu betragen. Bei nicht waagrechtener Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 6 m<sup>2</sup> einzuhalten.

<sup>2</sup> Die Bodenfläche von Wohnräumen muss mindestens 10 m<sup>2</sup>, diejenige von Schlaf- und Arbeitsräumen mindestens 8 m<sup>2</sup> betragen.

<sup>3</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind für jede 3- oder Mehrzimmerwohnung Abstellräume von mindestens 3 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen, die sich innerhalb der Wohnung befinden.

<sup>4</sup> Das Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen hat mindestens ein Zehntel der anrechenbaren Bodenfläche zu betragen. Die Belichtung hat unmittelbar von aussen zu erfolgen. Sind Badezimmer und Toiletten innenliegend, so müssen sie einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen.

<sup>5</sup> Die begehbare Breite von Treppenhäusern hat bei Einfamilienhäusern mindestens 1 m, bei Mehrfamilienhäusern mindestens 1.20 m zu betragen.

<sup>6</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse Abstellräume für Kinderwagen, Velos und Mofas vorzusehen.

<sup>7</sup> Die Fläche für Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen, wobei Kleinwohnungen bis zwei Zimmer nicht angerechnet werden, hat mindestens ein Fünftel der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche zu betragen, wovon ein Viertel mit einem Hartbelag zu versehen ist. Allfällig zu leistende Ersatzabgaben richten sich nach dem Gebührenreglement.



## F. Erschliessungsvorschriften

### Art. 25 Garage und Hofzufahrten

<sup>1</sup> Garage- und Hofzufahrten sind nach SN 640 273 auszuführen. Nicht überdachte Ausfahrten dürfen höchstens 12% Gefälle aufweisen. Sie dürfen von der Fahrbahngrenze aus auf einer Länge von 3.0 m und von der Trottoirgrenze aus auf einer Länge von wenigstens 1.5 m höchstens 3 Prozent Gefälle aufweisen. Ausfahrten, die auf Strassen einmünden, sind zudem beidseitig mit Radien von mindestens 3 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, genügt ein Radius von mindestens 1.5 m.

<sup>2</sup> Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.5 m Tiefe anzulegen. Für Garagen und Unterstände von Nutzfahrzeugen sowie landwirtschaftlichen Fahrzeugen hat dieser Vorplatz mindestens 7.5 m zu betragen.

### Art. 26 Abstellplätze

<sup>1</sup> Es ist ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge zu erstellen je

- 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Wohnbauten, mindestens aber je Wohnung
- 30 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Läden
- 40 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe
- 10 m<sup>2</sup> Restaurationsfläche

<sup>2</sup> Die Berechnung erfolgt bezogen auf das ganze Gebäude, jedoch getrennt nach der jeweiligen Nutzungsart. Bruchteile der einzelnen Nutzungsart unter 40 Prozent werden ab- und darüber liegende Bruchteile aufgerundet.

<sup>3</sup> Für andere Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der Pflichtparkplätze. Der Gemeinderat kann für besondere Fälle Verkehrsgutachten verlangen. Die Bestimmungen der SN 640 290 sind wegleitend.

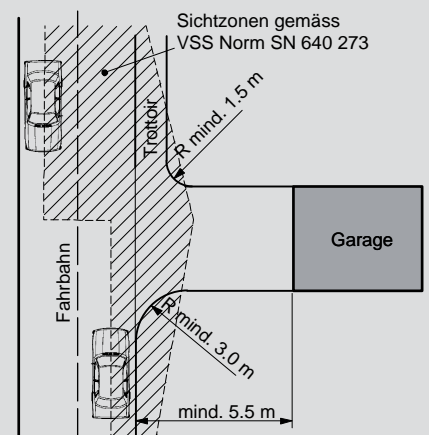
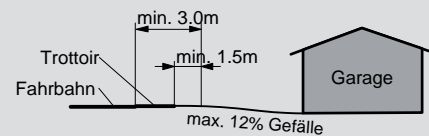
<sup>4</sup> Drei und mehr Parkplätze dürfen nicht hintereinander angeordnet werden, wenn ein seitliches Parkieren nicht sichergestellt werden kann.

BauG

Art. 71 Verkehr

StrG

Art. 102 Erlass von Vorschriften



BauG

Art. 72 Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen

SN 640 290 Parkieren

SN 640 066 leichter Zweiradverkehr, Abstellanlagen

<sup>5</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen ist pro drei Wohnungen je ein reservierter Besucherparkplatz zusätzlich bereitzustellen und als solcher zu beschriften.

<sup>6</sup> Allfällige Ersatzabgaben nach Art. 72ter BauG richten sich nach dem Gebührenreglement.

## G. Bestimmungen über den Bauvorgang und die Baukontrolle

### Art. 27 Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten

<sup>1</sup> Bei der Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und der Strassen- und Trottoirbenutzer nötigen Vorkehrungen zu treffen.

<sup>2</sup> Der Bauherr und der Unternehmer haben sich vor Baubeginn aller Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Energie, Wasser, Abwasser, Telefon, Gas, Fernsehen usw.) zu informieren.

<sup>3</sup> Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren anzuwenden. Die zuständige Bewilligungsbehörde ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen oder Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

<sup>4</sup> Änderungen an Vermessungszeichen dürfen nur durch die zuständigen Vermessungsorgane vorgenommen werden. Vermessungszeichen dürfen nicht durch Ablagerungen, Pflanzen, Strassenbeläge, Mauern usw. unsichtbar oder unzugänglich gemacht werden. Bedürfen Vermessungszeichen wegen Grabungen, Auffüllungen oder sonstigen baulichen Veränderungen einer Verlegung oder Entfernung, so ist dem Geometer zwecks Veranlassung der Änderung rechtzeitig Mitteilung zu machen.

### Art. 28 Bauarbeiten im Bereich von öffentlichen Strassen Wegen und Plätzen

Baustellen sind hinreichend abzusperren, zu signalisieren und - soweit erforderlich - nachts genügend zu beleuchten. Der Gemeinderat kann eine Einfriedung der Baustellen verlangen.

BauG  
Art. 52 Sicherheit

StrG  
Art. 17ff Gemeingebrauch  
Art. 18 Beeinträchtigungen  
a) übermässige Beanspruchung  
b) Verschmutzung  
Art. 21 gesteigerter Gemeingebrauch

**Art. 29 Bezug der Bauten**

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser, sauberer Zugang vorhanden ist. Ergibt die Kontrolle ein ungenügendes Ergebnis, so ist der Bezug zu verweigern oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben. Widerrechtlich bezogene Bauten können nach Androhung auf Anordnung des Gemeinderates auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.

**Art. 30 Baukontrolle**

<sup>1</sup> Die Einmessung des Schnurgerüstes hat gemäss bewilligtem Situationsplan durch den Geometer zu erfolgen. Die Auftragserteilung hat die Bauherrschaft vorzunehmen. Der Bauverwaltung ist ein Einmessungsprotokoll zukommen zu lassen.

<sup>2</sup> Der Bauherr hat den zuständigen Abnahmestellen vor bzw. während der Bauzeit (mittels Meldekarten) unaufgefordert Anzeige zu erstatten:

- nach Erstellung des Schnurgerüstes, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten
- nach Erstellung der Abwasserentsorgungs- und Wasserversorgungsanlagen, vor dem Eindecken
- beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten
- nach vollendetem Rohbau, vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten
- nach Fertigstellung der Baute, jedoch spätestens acht Tage vor dem Bezug

<sup>3</sup> Die Baukontrolle hat innert drei Arbeitstagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zweck der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

**H. Verfahrensvorschriften****Art. 31 Bewilligungspflicht**

<sup>1</sup> Empfangs- und Sendeantennen ausserhalb von Gebäuden sind bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Als eingreifende Veränderungen im Gelände gelten Terrainveränderungen, wenn sie in der Fläche grösser als 200 m<sup>2</sup> sind oder wenn die Auffüllung bzw. Abgrabung das Mass in der Höhe bzw. Tiefe 1,2 m übersteigt.

BauG

Art. 129 bauliche Sicherheit

Art. 131 Ersatzvornahme

BauG

Art. 77 Ausnahmbewilligung

Art. 78 Bewilligungspflicht

Art. 87 Baubewilligung

BauG

Art. 80ff Baugesuch

Art. 81 Bauvisiere

Art. 82bis vereinfachtes Verfahren

Art. 82ter Meldeverfahren

### Art. 32 Gebühren und Auslagen

<sup>1</sup> Für die Behandlung des Baugesuches, des Bauermittlungsgesuches, die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigungen der nötigen Schriftstücke usw. sowie für die Benützung des öffentlichen Grundes sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührentarifes zu entrichten.

<sup>2</sup> Die Kostenverlegung allfälliger Gutachten richtet sich nach Art. 94ff des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (abgekürzt VRP).

### Art. 33 Form des Baugesuchs

<sup>1</sup> Die Baugesuche sind mit amtlichem Formular in entsprechender Anzahl Exemplare einzureichen. Sie haben Folgendes zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist, insbesondere Farbgebung und Material.
- b) Situationsplan (neuste Grundbuchplankopie mit Original-Unterschrift des Nachführungsgeometers) enthaltend die Masse des Baukörpers, der Strassen- und Grenzabstände. Bestehende und neue Werkleitungen, Zufahrtsstrassen und -wege, Kinderspielplätze sowie Autoabstellplätze sind in einem besonderen Plan darzustellen.
- c) Vermasste Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit Angabe der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Feuerstätten, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen.
- d) Schnitt- und Fassadenpläne (vermasst) im Massstab 1:100 mit Angabe der Höhen des gewachsenen Bodens sowie des Niveaupunktes. Bei den 4 äussersten Gebäudeecken müssen vom gewachsenen Terrain die Höhenkoten angegeben werden. Die Schnittpläne haben zudem eine allfällige Kniestockhöhe aufzuzeigen. Fussboden und unterkant Sparren sind mit Angaben von Höhenkoten und Massen zu versehen.
- e) Der Polygonpunkt oder ein höheres Vermessungszeichen, von welchem die Höhenkoten von lit. d) ermittelt werden, muss eingetragen und rot gekennzeichnet werden.
- f) Detaillierte Aufstellung über die Berechnung der Ausnutzungsziffer
- g) Schutzraum-, Öltank und Gasfeuerungseingaben
- h) Plan für neue Wasser-, Strom- und Kanalisationsanschlüsse mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle

i) Unterlagen nach Art. 34 der Lärmschutzverordnung und die Emissionserklärung nach Art. 12 der Luftreinhalteverordnung

j) Schriftlicher Nachweis, dass die Vorschriften des Energiegesetzes eingehalten sind.

<sup>2</sup> Sämtliche Unterlagen sind auf Format A4 zu falzen, müssen einheitlich mit Ort, Datum, Massstab und Himmelsrichtung versehen und von Bauherr, Grundeigentümer und Projektverfasser original unterzeichnet sein.

<sup>3</sup> Bei Umbauten muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau gut ersichtlich sein (bestehende Teile grau oder schwarz, neue Teile rot, abzubrechende Teile gelb). Bei allen Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plänen einzubeziehen.

<sup>4</sup> Wenn es für die Beurteilung der Baueingabe notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere ergänzende Unterlagen wie Fachgutachten, Farbmuster, Fotografien, Modelle, Pläne, Schattendiagramme, statische Berechnungen, geologische Gutachten usw. verlangen. Für die Beurteilung von Gesamtüberbauungen sind mindestens ein Erläuterungsbericht und ein Modell einzureichen.

<sup>5</sup> Für Bauvorhaben nach Art. 82bis BauG (vereinfachtes Verfahren) und 82ter BauG (Meldeverfahren) kann der Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen auf die notwendigen Bestandteile beschränkt werden.

## I. Schlussbestimmungen

### **Art. 34 Inkraftsetzung, Aufhebung des bisherigen Rechts, Übergangsregelung**

<sup>1</sup> Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement St. Gallen in Kraft.

<sup>2</sup> Das Baureglement vom 16. August 2002 bzw. Nachtrag vom 19. Februar 2007 wird aufgehoben.

Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu behandeln.

Vom Gemeinderat Mels erlassen am 15. Dezember 2009

Gemeinderat Mels

Gemeindepräsident

Dr. Guido Fischer



Gemeinderatsschreiber

Roland Kohler

Öffentlich aufgelegt vom 05. Januar 2010 bis 03. Februar 2010

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 09. Februar 2010 bis 10. März 2010

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 14. Juni 2010

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation

## Stichwortverzeichnis

<b>A</b>	<b>BauG Art.</b>	<b>BauR Art.</b>
Abbauplan	28 <sup>quater</sup> -34, 58, 95, 105	2, 3
Abbruchbewilligung	76 <sup>bis</sup> , 79	
Abbruchverbot	99, 130	
Abbruchverfügung	129	
Abfallbeseitigung	5, 38, 49, 76 <sup>bis</sup> , 78	
Abgrabungen	78, 93, 95	21
Ablagerungen	96	
Abstände	56 <sup>ff</sup>	11, 12, 14, 16, 17, 19
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	51, 55, 72 <sup>ff</sup> , 78	26
Abwasser	5, 38, 49, 76	30
Alternativenergie	93	
Anbauten	78	13, 17
Änderung Planungsinstrumente	32	
Anmerkungen im Grundbuch:		
- Grundstücksteilung	62	
- Ausnützungstransfer, - beschränkung	63, 77 <sup>quinties</sup>	
- Durchleitungsrechte	76	
- Schutzmassnahmen	99	
- Lastenbereinigung	114, 122	
Antennen	78, 97	20
Anwohner		27
Anzeige, -pflicht	29, 82 <sup>ff</sup>	30
Attikageschoss		15
Aufenthaltsräume		24
Auffüllungen, Aufschüttungen	78, 93, 95	22, 27
Auflageverfahren	29, 32 82	
Ausbau Dach- und Untergeschoss	77 <sup>ter</sup>	10
Ausfahrten	71, 78	25
Auskunft	45	
Ausnahmen	55 <sup>ter</sup> , 77, 93	
Ausnützungsziffer, Berechnung	61-63, 67, 77 <sup>ter</sup>	
Aussenwand	57, 61, 78	
Äussere Einrichtungen	56, 94	
Ausserhalb der Bauzone	77 <sup>quinquies</sup> , 78, 87 <sup>bis</sup>	

	<b>BauG Art.</b>	<b>BauR Art.</b>
Aussichtsschutz	98	
Autofriedhof	78, 96	
<b>B</b>		
Bachabstand	59	
Badezimmer		24
Balkon	78	19
Bauabfälle	76 <sup>bis</sup> , 95	
Bauanzeigen	29, 82 <sup>ff</sup>	30
Bauarbeiten, - beginn	80, 89, 130	27, 28, 30
Baubewilligung	67 <sup>bis</sup> , 78 <sup>ff</sup>	
Baubewilligungsverfahren		3, 9, 16
Bauermittlungsgesuch	91, 92	
Baugesuch	80 <sup>ff</sup>	3, 30, 32
Bauherr, -schaft		27, 30, 33
Bauhöhe	60, 66, 67	
Baukommission		2
Baukontrolle	130	30, 32
Baulandumlegung	109 - 117	
Bauleitung		30
Bauliche Entwicklung	4, 21	1
Baulinie	23, 24, 56	16
Baumassenziffer	63 <sup>bis</sup> , 77 <sup>bis</sup>	
Bäume	98	
Baureglement		
- Ortsplanung	6	2, 3, 4
- Pflicht zum Erlass	7	
- Inhalt	8	
- Verhältnis zum Zonenplan	9	
- Mischung von Nutzungsarten	28 <sup>septies</sup>	
- Erstwohnungsanteil	28 <sup>septies</sup>	
- Verfahren	29 <sup>ff</sup> , 84	
- Änderung	32, 33	
- Wirkung	34	
- Parkplatzverbot	72 <sup>bis</sup>	
- Spielplätze	73	
- Planungszone	105	
- Vollzug, Verhältnis zum BauG	141	

<b>B</b>	<b>BauG Art.</b>	<b>BauR Art.</b>
Baureife	49	
Bausperre	6, 105-108 <sup>bis</sup>	2
Bauteile		11, 17, 19, 20, 21, 33
Bauten unter Terrain	56, 78	21
Bauverwaltung		4
Bauvisiere	81, 82 <sup>bis/ter</sup>	
Bauweise geschlossen, offen		11, 19, 33
Bauvolumen	63 <sup>bis</sup>	
Bauzonen	10-16, 18 <sup>bis</sup>	6, 9
Beanstandungen	130, 131	30
Behandlungsfristen	3 <sup>bis</sup>	
Behinderte, Betagte	55	
Beiträge vom Staat	47, 103	
Belichtung	53	24
Belüftung, Besonnung	53	24
Bepflanzungen	75 <sup>bis</sup> , 99, 102 <sup>bis</sup>	
Beratung	45	
Bestandesgarantie	77 <sup>bis</sup>	
Besucherparkplatz		26
Betriebe, störende	12-15, 77 <sup>quater</sup>	
Bewilligungspflicht	78, 79	
Bodenfläche	53	
Bonus, Ausnützung	27	
Brandmauern	57	
Bussen	132	

<b>D</b>		
Dachaufbauten, -einschnitte		17, 20
Dachausbau, -geschoss	77 <sup>ter</sup>	15
Dachflächenfenster		20
Dachgestaltung	78, 93	9
Dachraum		15
Dachvorsprung		19
Dauerschatten	69	
Deponie, -plan		3

<b>E</b>	<b>BauG Art.</b>	<b>BauR Art.</b>
Einfriedungen	24, 78	28
Eingedolte Gewässer	59	16
Einkaufszentren	69 <sup>bis</sup>	
Einsprachen	29 <sup>bis</sup> , 83, 108, 116	2
Einstellung oder Entfernung störender Betriebe	129 <sup>ff</sup>	
Einwirkungen erhebliche, schädliche	78	
Elementarereignisse	5, 52	
Empfangsanlagen	78	
Empfindlichkeitsstufe Lärmschutz	53	9
Energieanlagen	78, 93	
Energieversorgung	5, 38, 49, 76	
Enteignung	28, 90, 111 <sup>quater</sup>	
Entwässerungsanlagen	5, 49, 76, 78	
Erholungsräume, -anlagen	5, 16-18 <sup>bis</sup> , 69 <sup>bis</sup>	
Erker	78	19
Erneuerung	77, 78	
Erosion	59	
Ersatzabgaben	72 <sup>ter</sup> , 74	24, 26
Ersatzvornahme	131	
Erschliessung	22, 23, 49 <sup>ff</sup> ,	3
Erschliessungsanlagen		15
Erschliessungsprogramm	50	3
Erstellung Abstellplätze	72	26
Erstwohnungsanteil	28 <sup>novies</sup>	
Erweiterung	72, 77, 78	8

<b>F</b>		
Fahrbahngrenze		25
Fassadenänderungen	78	33
Feldgehölz	98, 102 <sup>bis</sup>	
Fenster, -flächen	53, 78	12, 17, 24, 33
Ferienhäuser	50	
Feuerstätten	57, 77	
Firmenschilder	78, 94	
Firsthöhe	67	9, 12, 14, 17
Flachdachbauten		15



	<b>BauG Art.</b>	<b>BauR Art.</b>
Flächenausgleich	65	
Forstwirtschaftliche Bauten	20, 21, 58, 67, 78	
Freibäder	17, 18, 53	
Freihaltung von Flächen	17	
Freizeitanlagen	69 <sup>bis</sup>	
Fremdenverkehr	16, 50	
Friedhof	18, 53	
Fristen, Genehmigungsverfahren	3 <sup>bis</sup>	
<b>G</b>		
Garagen, -vorplatz	71, 78	25
Gaststätten	15	
Gebäudeabstand	57, 67, 69	11, 12, 17
Gebäudehöhe	60, 66-69	9, 15
Gebäuelänge	65, 67	9, 12, 13, 18
Gebäudetiefe	67	
Gebäudeunterhalt	52, 129	
Gebühren, -tarif		32
Gefahrengebiet		8
Gefälle		25, 33
Geländeveränderungen	78, 79, 93 <sup>ff</sup>	
Geltungsdauer Baubewilligung	88	
Gemeindestrassen, -wege		2, 16
Gemeinschaftsräume	61, 73	
Genehmigung	3 <sup>bis</sup> , 31	34
Geometer, Nachführungs-		27, 30, 33
Geschosse	66, 68, 69	6
Geschossfläche, anrechenbare	61	
Gestaltung	15, 69, 75 <sup>bis</sup> , 93-103	1
Gestaltungsplan		3, 11
- Ortplanung	6	
- Zweck, Inhalt	28	
- Verfahren	29-31	
- Änderung	32, 33	
- Wirkung	34	
- Beiträge	51	

	<b>BauG Art.</b>	<b>BauR Art.</b>
- Hygiene	53	
Mindestabstände	58, 59	
- Parkplatzverbot, Beschränkung	73	
- Umgebungsgestaltung	75 <sup>bis</sup>	
- Antennenverbot	97	
- Schutzmassnahmen	99	
- Planungszone	105	
Gesundheitspolizeiliche Vorschriften	53, 129 <sup>ff</sup>	
Gewässer, eingedolt	59	16
Gewässerabstand	59	
Gewässeröffnungsprojekt	59	
Gewässerschutz	17, 49, 98	
Gewerbe- Industriezone	10, 13, 287, 49 <sup>octies</sup>	6, 9
Grabarbeiten		27
Grenzabstand	24 <sup>bis</sup> , 56, 57, 65-67	9, 12, 16, 17, 19, 33
Grenzbau	56	
Grenzbaurecht		18
Grenzbereinigungen	6, 118-122	2
Gruben	78, 93, 95, 109	
Grünanlagen, -flächen	38, 51, 75 <sup>bis</sup>	
Grundbuchplankopie		33
Grundriss		33
Grundstücksteilung	56, 62-64, 111 <sup>bis</sup>	
Grundwasserschutz	17	6, 23
Grünzone	10, 17, 99	6, 7, 23
Gutachten		32, 33
<b>H</b>		
Haftpflcht	129 <sup>ff</sup>	
Hauptwohnseite		11
Haustechnik	78	
Hecken	102 <sup>bis</sup>	
Heimatschutz	5, 15, 93-103	
Hochhäuser	69	
Hochwasser	59	8
Hofzufahrten		25
Höhenlage, -angaben	25	19

	BauG Art.	BauR Art.
Hotels	16	
Hygiene	53, 77	24
<b>I / J</b>		
Immissionen	14	
Industriezone	10, 14, 28 <sup>octies</sup> , 68	6, 9
Infrastruktur		4, 8
Inkrafttreten		34
Innenliegende Räume	53	24
Innere Veränderungen	78	
Instandstellung	100, 129 <sup>ff</sup>	
Intensiverholungszone	10, 18 <sup>bis</sup> , 28 <sup>octies</sup>	
Interne Erschliessung	22, 23, 49 <sup>ff</sup>	

<b>K</b>		
Kamine	78	20, 30
Kanalisationsanschlüsse		33
Kantonale Planung	5, 41-45, 101, 108 <sup>bis</sup>	
Kehrichtbeseitigung, -abstellplätze	5, 38, 49	
Kellerräume		24
Kernzonen	10, 15, 99	6
Kiesgruben	78, 93, 95	
Kinderspielplätze	51, 73-75 <sup>bis</sup>	24, 33
Kirchen	18, 55	
Kleinbauten	78	
Kleinsiedlungen	16 <sup>bis</sup>	
Kniestock		15, 33
Konstruktion	52 <sup>ff</sup> , 129	
Kontrollen	130	29, 30
Koordination der Pla- nungsmassnahmen	3, 41	
Kosten für Sondernut- zungspläne	28 <sup>sexies</sup>	
Kulturobjekt	98	
Kurbetrieb	16	

<b>L</b>		
Lagerplätze	78, 96	

	BauG Art.	BauR Art.
Landschaftsbild		23
Landschaftsschutz, -plan	5, 15, 77, 93- 103	
Landumlegung	6, 109-117	
Landwirtschaftliche Bauten	20, 67, 78	
Landwirtschaftszone	10, 20	6, 9
Lärmschutz	53	9, 33
Laubengänge	61	
Lebensgrundlage, schutzwürdige	98 <sup>ff</sup>	
Leitungsbauten, unter- irdische		27
Lichtreklamen	78, 94	
Liftanlagen	61, 78	15, 20

<b>M</b>		
Markierungslinien	24 <sup>bis</sup> , 56	
mässig störende Be- triebe	12, 13, 15	
Materialien		9
Mauern	78	27
Mehrausnützung	27	10
Mehrfamilienhäuser	55 <sup>bis</sup> , 61, 73, 75 <sup>bis</sup>	24, 26
Mehrhöhenzuschlag	66	
Mehrlängenzuschlag	65	
Meldeverfahren	82 <sup>ter</sup>	
Mischung von Nut- zungsarten	28 <sup>septies</sup>	
Mitwirkung		5, 16
Mobilfunkanlagen		23
Modelle		33
Motorfahrzeug, Abstell- plätze	51, 55, 72 <sup>ff</sup> , 78, 96	26

<b>N</b>		
Nachbarbaute	56, 57	18
Naturschutz, -objekt	5, 77, 93-103	
Nebenbauten	78	7, 17
Nicht störende Betrie- be	11	
Niveaupunkt	25, 60	14, 15

<b>O</b>	<b>BauG Art.</b>	<b>BauR Art.</b>
Offenlegung von Gewässern	59	16
Öffentliche Bauten und Anlagen	10, 18, 38, 51, 55, 76	6, 8
Öffentliche Gewässer	59	16
Öffentlichkeit		5
Ökologischer Ausgleich	102 <sup>bis</sup> , 103	
Ortbild, -schutz	15, 77, 93-103	
Ortskern, -zentrum	10, 15, 28 <sup>septies</sup>	
Ortsplanung	4-34, 41	2, 3, 4
<b>P</b>		
Parkplätze	51, 55, 72ff, 78	26
Parzellenfläche, anrechenbare	61-64	
Parzellierung, unzweckmässige	109ff	
Pflanzungen	75 <sup>bis</sup>	
Plangenehmigungsverfahren	31, 78-92	
Planungsamt	45	
Planungsinstrumente	5, 6	
Planungszone	105ff	
Provisorische Bauten	78	
<b>R</b>		
Raumgrösse, -höhe	53	24
Rechtsschutz, -mittel		
- Ortsplanung	29-30 <sup>bis</sup>	
- Baubewilligung	81-90	
- Planungszone	108	
- Landumlegung	116	
- Grenzbereinigung	122	
Rechtswirkung	34, 44	4
Referendum, fakultativ	30	
Regelbauvorschriften, Abweichungen	9, 77 <sup>bis</sup>	9
Regionalplanung	5, 35-41, 47, 48	
Reklamen	78, 94	

	<b>BauG Art.</b>	<b>BauR Art.</b>
Rekurs	30, 84, 108 <sup>bis</sup> , 116, 122	
Richtplan	5	3, 4, 5
Rohbau		30
<b>S</b>		
Schadenersatz	85	
Schallschutz	53	
Schatten	69	
Scheunen	78	
Schnurgerüst		30
Schulhäuser	18, 55, 75 <sup>bis</sup> , 78	
Schutzbestimmungen für Bauarbeiten		30
Schutzgegenstände, -gebiete	98, 103	
Schutzverordnung - Ortsplanung	6	
- Verfahren	29-31	
- Änderung	32, 33	
- Wirkung	34	
- Parkplatzverbot, Beschränkung	72 <sup>bis</sup>	
- Umgebungsgestaltung	75 <sup>bis</sup>	
- Antennenverbot	97	23
- Schutzmassnahmen	101	
- Strafbestimmungen	132	
Schutzumfang	98, 99	
Schwimmbäder	17, 18, 18 <sup>bis</sup>	
Sende- und Empfangsanlagen	78	23
Sicherheit	52, 59, 129	
Siloanlagen	78	
Skisport	19	
Solarzellen, Sonnenkollektoren	78, 93	20
Sondernutzungspläne	22ff	
Spielplätze	51, 73-75	
Sportanlagen	17, 18, 18 <sup>bis</sup> , 55	
Staatsbeiträge	47, 103	
Staatsstrassen		16
Stallungen	20, 78	

	BauG Art.	BauR Art.
Störende Betriebe	14	
Strafbestimmungen	132	
Strassen, -abstand	23, 24, 56	16, 19
Strassenbeleuchtung	76	
Strassenschilder	76	
Stützmauern	78	
Subsidiäre Regelungen	67	

**T**

Tankanlagen, -raum	49, 78	33
Teilung eines Grundstücks	56, 62-64, 111 <sup>bis</sup>	
Terrain, - abgegrabenes		15
- gestaltung		21
- gewachsenes		21, 33
- veränderung, -verlauf	78, 79, 93ff	22, 31
Tierhaltung	20, 78	
Transportanlagen	78	
Treppenhäuser	61	
Trinkwasser	49	
Trockenheit	53	
Trottoir, -grenze, -benutzer		16, 25, 27

**U**

Überbauungsplan		3
- Ortsplanung	6	
- Zweck, Inhalt	22-28	
- Verfahren	29-31	
- Änderung	32, 33	
- Wirkung	34	
- Beiträge	51	
- Hygiene	53	
- Abstände	56-59	
- Parkplatzverbot, Beschränkung	72 <sup>bis</sup>	
- Spielplätze, Erstellungspflicht	73	
- Umgebungsgestaltung	75 <sup>bis</sup>	
- Antennenverbot	97	
- Schutzmassnahmen	99	
- Planungszone	105	
- Anpassungsfrist	141	

	BauG Art.	BauR Art.
Überbauungsziffer	64	
Überörtliche Bedeutung	69 <sup>bis</sup>	
Übriges Gemeindegebiet	10, 21	6, 9
Ufergehölze	98, 102 <sup>bis</sup>	
Umbauten	77 <sup>bis</sup> , 78	
Umbauter Raum	63 <sup>bis</sup>	
Umgebungsgestaltung	75 <sup>bis</sup>	
Umweltschutz	1	
Untergeschoss, -ausbau		
Unterhalt	52, 53, 129ff	
Unterirdische Bauten	56	21
Unternehmer	26	

**V**

Veränderungen, innere	78	
Verantwortlichkeit	129ff	
Verbindlichkeit von Planungsinstrumenten	34, 44	
Vereinfachtes Verfahren	82 <sup>bis</sup>	
Verkehrsabwicklung	71	
Verkehrsgutachten		26
Verkehrsplan	5	
Versorgung, ausreichende	49	
Ver- und Entsorgungsanlagen		8
Visiere	81, 82 <sup>bis/ter</sup>	
Vollgeschoss, Anzahl	66, 69	6, 9, 15
Vollzug	141ff	
Vorbauten, -dächer, -treppen	78	19
Vorgärten, -plätze	24, 73-75 <sup>bis</sup>	24

**W**

Wanderwege		8
Waldabstand	58	
Wärme- und Schallschutz	53	
Wege		22
Weilerzonen	10, 16 <sup>bis</sup>	
Werkleitungen	5, 38, 49, 76	33
Wiederaufbau	77 <sup>bis-quinquies</sup> 78, 129ff	

	<b>BauG Art.</b>	<b>BauR Art.</b>
Wintergarten	61	17
Wohn- und Gewerbe- zone	10, 12	6, 9
Wohnhygiene	53, 77	24
Wohnräume		24
Wohnungsanteil	28 <sup>novies</sup>	
Wohnungsbau	53, 55 <sup>bis</sup>	
Wohnwagen	78	
Wohnzonen	10, 11	

**X / Y / Z**

Zeltplätze	18 <sup>bis</sup> , 78	
Zivilschutz, baulicher	78	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10, 18	6, 9
Zoneneinteilung	9-21	6
Zonenfremde Bauten	77 <sup>bis-quinquies</sup> , 78	
Zonenplan		3, 4
- Ortplanung	6	
- Zweck, Inhalt	9-21, 28	
- Verfahren	29-31	
- Änderung	32, 33	
- Wirkung	34	
- Mindestabstände	58, 59	
- Parkplatz Beschränkung	72 <sup>bis</sup>	
- Spielplätze Erstellungspflicht	73	
- Umgebungsgestaltung	75 <sup>bis</sup>	
- Antennenverbot	97	
- Schutzmassnahmen	99	
- Planungszone	105	
- Anpassungsfrist	141	
Zonenschema		9
Zusammenbauen	56	
Zuständigkeit	2, 3	2
Zustimmung		18, 19
Zweckänderung	72, 77 <sup>bis</sup> , 78	
Zweckerhaltung	72, 75	
Zweckmässige Nutzung	4	1