

**Gemeinde
Niederbüren**

BAUREGLEMENT

1989

Inhaltsverzeichnis

Seite

I.	ALLGEMEINES	4
Art. 1:	Geltungsbereich	4
Art. 2:	Zielsetzung	4
Art. 3:	Gestaltung, Heimatschutz, Naturschutz	4
Art. 4:	Ausnahmebewilligungen	4
II.	PLANUNG, VORBEREITUNG DER ÜBERBAUUNG	5
Art. 5:	Planungsmittel	5
Art. 6:	Überbauungsplan	5
Art. 7:	Bausperre	5
III.	ÜBERBAUUNG	5
Art. 8:	Ausnützungsziffer	5
Art. 9:	Grenz- und Gebäudeabstand, Zusammenbau über die Grenze	6
Art. 10:	Wald- und Gewässerabstand	6
Art. 11:	Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag	6
Art. 12:	Gebäudehöhe, Firsthöhe	7
Art. 13:	Berechnung der Geschosszahl	7
IV.	ZONENORDNUNG	8
Art. 14:	Zoneneinteilung	8
Art. 15:	Wohnzonen	8
Art. 16:	Wohn-Gewerbe-Zonen	8
Art. 17:	Gewerbe-Industrie-Zone	9
Art. 18:	Kernzone	9
Art. 19:	Grünzone	10
Art. 20:	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10
Art. 21:	Landwirtschaftszone	10
Art. 22:	Übriges Gemeindegebiet	10
Art. 23:	Hecken, Feld- und Ufergehölze	11
V.	ANLAGE UND AUSFÜHRUNG VON BAUTEN	11
Art. 24:	Anbauten, Nebenbauten	11
Art. 25:	Vorbauten	11
Art. 26:	Bauten unter Terrain	11
Art. 27:	Kellerräume	12
Art. 28:	Schneeschtzvorrichtungen	12
Art. 29:	Bewegliche und feste Einrichtungen gegenüber der Strasse	12
Art. 30:	Stallungen	12
Art. 31:	Wärme- und Schallschutz	12
Art. 32:	Gewässerschutz	13
Art. 33:	Mindestmasse	13

VI.	UMSCHWUNG	13
Art. 34:	Raum zwischen Bauflucht und Strasse	13
Art. 35:	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	14
Art. 36:	Kinderspielplätze	14
Art. 37:	Garage- und Hofzufahrten	14
Art. 38:	Gruben, Terrainveränderungen	14
Art. 39:	Abbaupläne	15
VII.	BESTIMMUNGEN ÜBER BAUARBEITEN	15
Art. 40:	Sicherheits- und Hygienevorschriften, Lärmbekämpfung	15
Art. 41:	Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	16
Art. 42:	Bezug der Bauten	16
Art. 43:	Baukontrolle	16
VIII.	VERFAHRENSVORSCHRIFTEN	17
Art. 44:	Bewilligungspflicht	17
Art. 45:	Form des Baugesuches	17
Art. 46:	Bauvisiere	18
Art. 47:	Anzeige- und Auflageverfahren	18
Art. 48:	Baubewilligung	18
IX.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	18
Art. 49:	Vollzug, Gebühren	18
Art. 50:	Verwaltungszwang und Strafbestimmungen	18
Art. 51:	Inkrafttreten	19
Art. 52:	Technische Erläuterungen	19

<u>Abkürzungen:</u>	BauG	=	kantonales Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz)
	BauR	=	Baureglement der Politischen Gemeinde Niederbüren

Der Gemeinderat erlässt

in Ausführung von Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (BauG) vom 6. Juni 1972,

in Anwendung von Art. 102 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988,

gestützt auf Art. 136 des Gemeindegesetzes vom 26. Juni 1979 das nachstehende

BAUREGLEMENT

I. ALLGEMEINES

Art. 1: Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das gesamte Gebiet der Politischen Gemeinde Niederbüren.

Art. 2: Zielsetzung

Das Baureglement bezweckt:

- eine zweckmässige und ansprechende Ortgestaltung;
- einen sinnvollen Heimat- und Landschaftsschutz;
- die Schaffung hygienisch einwandfreier Wohnungen und Arbeitsplätze;
- eine wirtschaftliche Verwendung des Bodens und der öffentlichen Mittel, insbesondere bei der Erschliessung von Baugebieten.

Art. 3: Gestaltung, Heimatschutz, Naturschutz

¹*Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass sie weder hinsichtlich Massstab und Gliederung noch in bezug auf Materialwahl und Farbgebung verunstaltend wirken. (Art. 54 BauG)*

²Besondere Rücksichtnahme ist bei den in der Schutzverordnung bezeichneten schützenswerten Ortsbildern und Kulturobjekten sowie gegenüber anderen historischen oder architektonisch wertvollen Bauten geboten.

³Im übrigen ist auch Art. 93 des Baugesetzes zu beachten.

Art. 4: Ausnahmegewilligungen

Es gilt Art. 77 des Baugesetzes.

II. PLANUNG, VORBEREITUNG DER ÜBERBAUUNG

Art. 5: Planungsmittel

¹Der kombinierte Richtplan 1:5000 enthält die Sachbereiche Siedlung, Landschaft und Verkehr. Dieser Plan bestimmt in den Grundzügen, wie sich die Gemeinde auf weitere Sicht entwickeln soll.

²Der Zonenplan 1:2000 und der Landwirtschaftszonenplan 1:5000 teilen das Gemeindegebiet in Teilgebiete verschiedener Nutzungsart und Nutzungsintensität sowie verschiedener Regelbauweise und Immissionstoleranz ein. Sie bestehen aus einer planlichen Darstellung und aus den dazu gehörenden Bauvorschriften. Die Originalpläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Sie sind bezüglich Lage der Zonengrenzen verbindlich.

³Ergänzungsplan 1:500 Tobel/Hof legt die Waldabstandslinie, derjenige vom Dorfbach die Gewässerabstandslinien im Detail fest.

⁴Die Schutzverordnung enthält Schutzbedingungen für:
Ortsbilder, Kulturobjekte, Landschafts-, Natur- und Waldschutzgebiete, Gewässer, Naturobjekte, Hecken, Feld- und Ufergehölze.

Art. 6: Überbauungsplan

¹Über Inhalt und Arten von Überbauungsplänen geben die Art. 22 und 23 des Baugesetzes Auskunft.

²Durch einen Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften - gemäss Art. 27 Baugesetz - darf eine Mehrausnützung von höchstens 20 % gewährt werden (Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 0,35 auf 0,42, von 0,45 auf 0,54 usw.), wenn ein besseres Projekt als nach zonengemässer Überbauung verwirklicht wird, die Grösse des Grundstückes dies rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Mehrausnützung kann nur für ein konkret vorliegendes Projekt und nur dann gewährt werden, wenn die Ausführung der ganzen Überbauung gesichert ist.

³Der Überbauungsplan hat in der Regel ein Areal von wenigstens 2500 m² zu umfassen. Als Anforderungen an ein besseres Projekt gelten insbesondere: vermehrte Grünflächen, grössere Kinderspiel- und Ruheflächen, mindestens 50 % der erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze in Garagen oder unter Terrain, Gemeinschaftsheizanlagen, überdurchschnittliche architektonische und grundrissliche Gestaltung, besonders gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild usw.

Art. 7: Bausperre

Die Bausperre ist in den Art. 105 - 108 des Baugesetzes geregelt.

III. ÜBERBAUUNG

Art. 8: Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer ist in den Art. 61 - 63 des Baugesetzes geregelt.

Art. 9: Grenz- und Gebäudeabstand, Zusammenbau über die Grenze

¹In der Regel gilt ein grosser und ein kleiner Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand ist auf die am meisten nach Süden gerichtete längere Hauptfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

²Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Er hat der Summe der entsprechenden Grenzabstände zu entsprechen. Der Gebäudeabstand ist auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einzuhalten.

³*Der Grenzabstand kann ungleich auf benachbarte Parzellen verteilt werden, wenn der Nachbar sich schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstandes verpflichtet. Der Gemeinderat verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken.
(Art. 56, Abs. 2 BauG)*

⁴Das Zusammenbauen über die Grenze bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist gestattet, wenn die Bauten gleichzeitig erstellt oder an ein bestehendes Gebäude angebaut werden. Eingeschossige An- und Nebenbauten sowie Vorbauten gemäss den Art. 24 und 25 BauR können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärtig an die Grenze gestellt sowie zusammengebaut werden. Bei späterem Zusammenbau gleicher Dimension und Erscheinungsform ist keine Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

Art. 10: Wald- und Gewässerabstand

¹*Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 25 m ab Stockgrenze einzuhalten. Ausgenommen sind land- und forstwirtschaftliche sowie im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen. Erschliessungsstrassen sind zulässig.
(Art. 58, Abs. 1 BauG)*

²Im Bauzonengebiet gelten für Bauten und Anlagen die Waldabstandslinien gemäss Ergänzungsplan Tobel/Hof 1:500.

³Gegenüber der Thur haben Bauten und Anlagen einen Abstand von mindestens 25 m, von den übrigen öffentlichen, uneingedolten Gewässern einen solchen von mindestens 10 m zu wahren. Der Abstand wird ab vermarkter Gewässergrenze oder, wo sie fehlt oder von der tatsächlichen Gewässergrenze wesentlich abweicht, ab Schnittpunkt des mittleren Wasserstandes mit der Uferböschung gemessen.

⁴Im Bauzonengebiet gelten für Bauten und Anlagen die Gewässerabstandslinien gemäss Ergänzungsplan Dorfbach 1:500.

Art. 11: Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag

¹Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der jeweiligen ausgemittelten Grenzlinie entspricht.

²Misst eine Gebäudeseite einer mehrgeschossigen Baute mehr als 18 m, so vergrössert sich der Grenzabstand gegenüber dieser Gebäudeseite um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m. Vorbehalten bleiben Art. 18, Abs. 2 und Art. 21, Abs. 2 BauR.

³Kommt der Mehrlängenzuschlag bei Gebäudeabständen zur Anwendung, so wird er nur für die Länge der gegenseitigen, senkrecht gemessenen Überlappungen berechnet. Bauten als Unterkellerung am Hang werden der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Gebäudelänge nicht angerechnet.

⁴Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei darf der Mehrlängenzuschlag teilweise unterschritten werden, wenn die dem Gebäude senkrecht vorgelagerte Grundstückfläche der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenden Freifläche entspricht.
(Art. 65, Abs. 2 BauG)

Art. 12: Gebäudehöhe, Firsthöhe

¹Die erlaubten Gebäude- und Firsthöhen sind in den jeweiligen Zonenvorschriften enthalten.

²Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte.

³Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden.
(Art. 60 BauG)

⁴Brüstungen bei Flachdächern werden bei der Gebäudehöhe angerechnet.

⁵Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

Art. 13: Berechnung der Geschosszahl

¹Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt. Als Untergeschoss zählt ein Geschoss, das im Mittel aller Fassadenecken, bis Oberkant Fussboden des Erdgeschosses gemessen, das gewachsene Terrain um weniger als 1,2 m überragt. Als Dachgeschoss zählt ein Geschoss, das im Dachraum liegt oder beim Flachdach als Attikageschoss im wesentlichen unter einem Winkel von 45° a.T. vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss zurückliegt.

²Wo die Zonenvorschriften es zulassen, dürfen das Dach- und Untergeschoss zur Hälfte der Vollgeschossfläche mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen belegt werden, sofern die wohn- und arbeitshygienischen Vorschriften erfüllt sind. Hievon ausgenommen ist die Kernzone, wo die Regelung gemäss Art. 18, Abs. 2 BauR gilt; ferner ist bei Bauten mit einem Vollgeschoss in der Wohnzone WE, der Dach- oder Untergeschossausbau unbeschränkt gestattet.

³Überschreitet der Dach- und/oder Untergeschossausbau die vorstehenden Masse, so zählt ein solches Geschoss als Vollgeschoss.

IV. ZONENORDNUNG

Art. 14: Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

<u>Abkürzungen</u>	<u>Zone</u>	<u>max. Geschosszahl</u>
WE	Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser	2
W 2	Wohnzone	2
WG 2	Wohn-Gewerbe-Zone	2
GI 3	Gewerbe-Industrie-Zone	3
K	Kernzone	2
G	Grünzone	
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	3
L	Landwirtschaftszone	2
UeG	Das nicht eingezonte Gebiet wird gemäss Art. 21 BauG als übriges Gemeindegebiet (UeG) bezeichnet.	2

Art. 15: Wohnzonen

¹Wohnzonen umfassen Gebiete, die sich für Wohnzwecke und nichtstörende Gewerbebetriebe eignen. Sie sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten (Art. 11, Abs. 1 BauG).

²Die Wohnzone WE ist für Einzel- und Doppelseinzel- sowie Zweifamilienhäuser bestimmt.

³Es gilt - unter Vorbehalt von Art. 9, Abs. 4 BauR - offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:

Zone	Zahl der Vollgeschosse höchst.	Grosser Grenzabstand mind.	Kleiner Grenzabstand mind.	Ausbau des Dachgeschosses	Ausbau des Untergeschosses	Ausnutzungsziffer max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Gebäuelänge max.
WE	2	8 m	4 m	gestattet ¹⁾	gestattet ¹⁾	0,35	6,5 m	10,5 m	25 m
W2	2	9 m	4,5 m	gestattet	gestattet ²⁾	0,45	7,2 m	11,5 m	30 m

1) der Dach- oder Untergeschossausbau ist nur bei 1 Vollgeschoss zulässig; sofern in Hanglage sowohl das Dach- als auch das Untergeschoss ausgebaut wird, darf die anrechenbare Geschossfläche zusammen max. 1 Vollgeschoss betragen.

2) Vorbehalten bleibt Art. 16, Abs. 3 BauR.

Art. 16: Wohn-Gewerbe-Zonen

¹In Wohn-Gewerbe-Zonen sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. (Art. 12 BauG)

²Es gelten sinngemäss die Vorschriften der entsprechenden Wohnzone. Bei kombinierten Wohn- und Gewerbebauten sowie reinen Gewerbebauten darf die Ausnutzungsziffer auf höchstens 0,60 und die Gebäude- und Firsthöhe um je 1 m erhöht werden, sofern der gewerbliche Anteil mindestens 1 Vollgeschossfläche beträgt. Für reine Gewerbebauten gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

³Das Untergeschoss darf für gewerbliche Zwecke voll ausgebaut werden.

Art. 17: Gewerbe-Industrie-Zone

¹Gewerbe-Industrie-Zonen sind für Gewerbe- und Industriebetriebe bestimmt, die zwar nur mässig stören, aber wegen der Grösse oder der Betriebsart nicht der Wohn-Gewerbe-Zone zuzuordnen sind.

²Wohnbauten für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal sind zulässig.
(Art. 13 BauG)

³Es gelten folgende Vorschriften:

- | | |
|--|----------------|
| - Zahl der Vollgeschosse | höchstens 3 |
| - Grenzabstand innerhalb der Zone allseitig wenigstens | 5 m |
| - Grenzabstand gegenüber anderen Bauzonen | 10 m |
| - Gebäudehöhe | höchstens 12 m |
| - Firsthöhe | höchstens 15 m |
| - Ausnützungsziffer | höchstens 0,9 |

Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 11 BauR findet innerhalb der Gewerbe-Industrie-Zone nur für und gegenüber Bauten mit Wohnungen Anwendung.

Art. 18: Kernzone

¹Die bestehenden Gebäude - mit Ausnahme der Kulturobjekte gemäss Schutzverordnung - dürfen unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des Gebäude- und Dachprofils umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs liegt.

²Für Neubauten gelten folgende Vorschriften:

- | | |
|--|----------------|
| - Zahl der Vollgeschosse | höchstens 2 |
| - Grenzabstand | mindestens 4 m |
| - Gebäudelänge | max. 28 m |
| - Bei Gebäudelängen von mehr als 12 m ist der Grenzabstand um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m zu erhöhen. | |
| - Ausnützungsziffer | max. 0,65 |
| für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile zusätzlich | max. 0,15 |

Der Ausbau des Dachgeschosses ist unbeschränkt gestattet, derjenige des Untergeschosses nur für gewerbliche Zwecke.

³Proportionen und Stellung neuer Bauten sind der dörflichen Bauweise anzupassen; gleich ausgerichtete Hauptfirste sind - mit Ausnahme der geschlossenen Bauweise - nicht zulässig.

⁴Hauptgebäude haben, soweit nicht bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Die Dächer sind mit allseitigen Vordächern auszubilden. Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen und Schlepptgauben zulässig. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel ortsüblicher Struktur und Farbe zu verwenden.

⁵Fassadengestaltung, Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen; Kunststoffverkleidungen sind unzulässig. Die Fenster haben in der Regel hochrechteckige Form aufzuweisen. Zweiflüglige Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein sowie Sprossenteilung und Fensterläden können verlangt werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht erscheint.

⁶Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist möglichst zu erhalten. Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.

Art. 19: Grünzone

¹Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes, der Erhaltung und der Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen sowie von Schutzgegenständen nach Art. 98 des BauG.

²Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit der Zweck der Zone sie erfordert.

³Eingriffe in das Gelände und den Naturhaushalt sind nicht zulässig, wenn sie den Zweck der Zone beeinträchtigen.

⁴Wo der Zweck der Zone es erfordert, sind weitergehende Schutzmassnahmen nach Art. 99 Abs. 3 BauG zu erlassen.
(Art. 17 BauG)

Art. 20: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.
(Art. 18 BauG)

²Es gelten folgende Vorschriften:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Zahl der Vollgeschosse | höchstens 3 |
| - Grenzabstand | mind. 6 m |
| - Gebäudehöhe | max. 10 m |
| - Firsthöhe | max. 15 m |

Art. 21: Landwirtschaftszone

¹Bauten und Anlagen, welche aufgrund von Art. 20 BauG zulässig sind, haben einen Grenzabstand von mindestens 5 m einzuhalten. Remisen und dergleichen mit einer max. Fläche von 80 m² dürfen einen verminderten Grenzabstand vom 3 m aufweisen.

²Für Wohnungen und nichtlandwirtschaftliche Bauten gelten folgende Vorschriften:

- | | |
|--|----------------------------------|
| - Zahl der Vollgeschosse | höchstens 2 |
| - Ausbau des Dachgeschosses | zulässig |
| - Ausbau des Untergeschosses | für gewerbliche Zwecke zulässig |
| - Gebäudelänge | max. 30 m |
| - Mehrlängenzuschlag bei Gebäudeseiten über 20 m | 1/3 der Mehrlänge, max. aber 5 m |

Art. 22: Übriges Gemeindegebiet

¹Das übrige Gemeindegebiet umfasst das Gebiet, das für eine spätere bauliche Entwicklung oder nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehen ist. Es ist keine Bauzone.

Baute und Anlagen sind zugelassen, wenn:

a) die Voraussetzungen nach Art. 20, Abs. 3 bis 5 BauG erfüllt sind;

b) die planmässige bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht gestört wird.
(Art. 21 BauG)

²Für Bauten und Anlagen gelten bezüglich der Bauweise die Vorschriften von Art. 21, Abs. 2 BauR.

Art. 23: Hecken, Feld- und Ufergehölze

Hecken, Feld- und Ufergehölze unterstehen den Bestimmungen der Schutzverordnung.

V. ANLAGE UND AUSFÜHRUNG VON BAUTEN

Art. 24: Anbauten, Nebenbauten

¹Als Anbauten im Sinne dieses Reglements gelten eingeschossige Bauteile an Hauptbauten, mit höchstens 3,5 m Gebäudehöhe, 5 m Firsthöhe und 50 m² Gebäudegrundfläche. Für solche Bauten sind Grenzabstände von 2,5 m zulässig.

²Als Nebenbauten im Sinne dieses Reglementes gelten unbewohnte, eingeschossige Baukörper mit höchstens 3,5 m Gebäudehöhe, 5 m Firsthöhe und 50 m² Gebäudegrundfläche, die mit dem Hauptgebäude baulich nicht verbunden sind. Für solche Bauten sind Grenzabstände von 2,5 m zulässig. Gegenüber dem Hauptgebäude ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben allfällig weitergehende feuerpolizeiliche Vorschriften.

Art. 25: Vorbauten

¹Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade in den Luftraum hineinragen, wie Balkone, Erker, Vortreppen und Vordächer.

²Vorbauten dürfen höchstens 1,5 m in den Grenz- bzw. 1 m in den Strassenabstand hineinragen, und zwar, soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge.

³Für Vorbauten über öffentlichen Strassen und Wegen ist die Bewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde notwendig.

Art. 26: Bauten unter Terrain

¹*Unterirdische Bauten können bis zur Grenze gestellt werden, wenn dadurch schutzwürdige Interessen der Nachbarn nicht beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben die festgelegten Baulinien und die Bestimmungen der Gesetzgebung über das Strassenwesen.*
(Art. 56, Abs. 3 BauG)

²Als unterirdisch gilt eine Baute, wenn sie das gewachsene Terrain um weniger als 0,5 m überragt.

Art. 27: Kellerräume

Kellerwohnungen sind untersagt, vorbehalten bleibt der baureglementsgemässe Ausbau des Untergeschosses. Küchen, Werkstätten und dergleichen dürfen im Kellergeschoss untergebracht werden, wenn die Räume gegen Feuchtigkeit gesichert sind und ausreichenden Licht- und Luftzutritt aufweisen.

Art. 28: Schneeschutzvorrichtungen

Auf Dächern von Gebäulichkeiten sind Schneefangvorrichtungen wie folgt anzubringen:

- bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern ab 25° a.T.
- bei Metalldächern ab 15° a.T.

Art. 29: Bewegliche und feste Einrichtungen gegenüber der Strasse

¹Fensterläden und äussere Ladentüren, die nicht nach innen geöffnet werden können, sind in geöffnetem Zustand dicht an der Hauswand zu befestigen. Auf keinen Fall dürfen Türen, Tore, Fensterläden usw. beim Öffnen in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

²*Reklamen haben sich in das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild so einzuordnen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesetzgebung über den Strassenverkehr und über das Strassenwesen bleibt vorbehalten.
(Art. 94 BauG)*

³Für die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundeigentums oder des darüber befindlichen Luftraumes durch Firmenschilder, Schaukästen, Treppenstufen, Storen, Ablaufrohre usw. ist eine besondere Bewilligung der Strassenaufsichtsbehörde erforderlich.

⁴Im übrigen wird auf die Vorschriften der kantonalen Gesetzgebung verwiesen.

Art. 30: Stallungen

¹Soweit Stallungen aufgrund von Art. 70 BauG erlaubt sind, müssen sie von bewohnten Räumen durch gemauerte und verputzte Wände getrennt und mit massiven Decken gegen Feuchtigkeit und Gerüche genügend isoliert sein. Sie haben auch ausreichende Belichtungs- und Entlüftungsvorrichtungen aufzuweisen.

²Schweinestallungen und andere Bauten für die gewerbsmässige Tierhaltung mit grosser Immissionserwartung müssen von allen Bauzonen und Wohnsiedlungen soweit entfernt sein, dass die entstehenden Emissionen sich auf die betreffenden Zonen bzw. Wohnbauten nicht stärker auswirken, als zonenmässig erlaubt bzw. wohnhygienisch zulässig ist.

Art. 31: Wärme- und Schallschutz

¹Für den Wärmeschutz wird auf die kantonale Wärmedämmverordnung verwiesen.

²Für den Schallschutz gilt die Lärmschutzverordnung des Bundes.

Art. 32: Gewässerschutz

¹Für sämtliche Abwasser- und Abfallbeseitigungen sind die eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften über den Gewässerschutz massgebend.

²Unverschmutzte Oberflächenwasser, mit Ausnahme von Garagenvorplätzen, sind - wo möglich - zu versickern oder einem geeigneten Vorfluter zuzuleiten.

Art. 33: Mindestmasse

¹Falls keine besondere Isolation angebracht wird, ist unter Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss und ausgebautem Teil des Untergeschosses ohne Unterkellerung eine Luftschicht mit einer durchgehenden lichten Höhe von 50 cm, mit zureichender Belüftung vorzusehen.

²Lichte Raumhöhen für Ein- und Mehrfamilienhäuser:

- | | |
|-----------------------------|-------|
| - Aufenthaltsräume | 2,3 m |
| - Einstell- und Kellerräume | 2,1 m |

Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens einen Drittel der Bodenfläche einzuhalten und der Rauminhalt hat mindestens 20 m³ zu betragen.

³Mindestbodenfläche Wohnräume 10 m²; Schlaf- und Arbeitsräume 8 m².

⁴Lichtmass der Fensterfläche von Aufenthaltsräumen 1/10 der Bodenfläche.

⁵Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung darf nicht gegen die nördliche Himmelshälfte orientiert sein.

VI. UMSCHWUNG

Art. 34: Raum zwischen Bauflucht und Strasse

¹Gegenüber öffentlichen Strassen haben Bauten und Anlagen ab Strassengrenze folgende Mindestabstände einzuhalten:

- | | |
|---|-----|
| - an Staatsstrassen gemäss kant. Strassengesetz | |
| - an Gemeindestrassen erster und zweiter Klasse sofern, keine Baulinie besteht
aber mindestens 4,5 m ab Trottoirgrenze | 5 m |
| - an Wegen erster Klasse | 4 m |
| - an Gemeindestrassen dritter Klasse und Wegen zweiter Klasse | 3 m |

Vorbehalten bleiben Art. 18 und 25 BauR.

²Vorgärten und -plätze sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Sie dürfen durch die Art ihrer Anlage oder Bepflanzung die Verkehrssicherheit nicht behindern.

³Im übrigen gelten die Bestimmungen der Gesetzgebung über das Strassenwesen.

Art. 35: Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹Pflicht, Verbot und Ersatz für die Erstellung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund richten sich nach den Art. 72, 72 bis. und 72 ter. BauG.

²In der Regel ist ein Abstellplatz zu erstellen pro:

- 80 m² anrechenbare Wohngeschossfläche, mindestens aber pro Wohnung
- 35 m² anrechenbare Geschossfläche für Läden
- 15 m² anrechenbare Geschossfläche für Restaurants
- 40 m² anrechenbare Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe
- 2 Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Betrieben.

Bruchteile über 40 % sind aufzurunden.

³Zufahrten und Garagevorplätze gemäss Art. 37 BauR dürfen nicht in die Berechnung der Abstellfläche einbezogen werden.

⁴Sofern Beiträge gemäss Art. 72, Abs. 3 des Baugesetzes zu leisten sind, so betragen sie pro fehlenden Abstellplatz Fr. 2'700.--.

Art. 36: Kinderspielplätze

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern oder von fünf und mehr zusammengebauten Einfamilienhäusern sind gemäss Art. 73 Baugesetz gut besonnte, windgeschützte und gestaltete Kinderspielplätze abseits vom Verkehr anzulegen. Als Minimum für deren Grösse gilt 1/5 der gesamten Wohngeschossfläche. Kinderspielplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Art. 37: Garage- und Hofzufahrten

¹Garage- und Hofzufahrten dürfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2,5 m und von der Trottoirgrenze aus wenigstens 0,5 m praktisch horizontal verlaufen. Die freie Sicht auf die Strasse soll wenigstens 3,5 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° a.T. gewährleistet sein. Ausfahrten, die auf die Strasse einmünden, sind zudem beidseitig mit Radien von mindestens 3 m, und wo ein Trottoir besteht, von mindestens 1,5 m auszurunden.

²Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,5 m Länge so anzulegen, dass ein normaler Personenwagen abgestellt werden kann, ohne beim Wenden Trottoir- und Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für grössere Wagen und Nutzfahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

Art. 38: Gruben, Terrainveränderungen

¹Bei Kies- und Lehmgruben sowie bei Steinbrüchen kann eine vorübergehende Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes in Kauf genommen werden, wenn nach Durchführung des Abbaues für die Wiederherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung innert angemessener Frist Gewähr geboten ist.

²Auffüllungen sind innert angemessener Frist entweder zu vollenden oder in einen ansprechenden Zustand zu versetzen.

³Die Wiederherstellung ist vor Beginn der Ausbeutung durch die Hinterlegung eines angemessenen Geldbetrages beim Gemeindamt oder durch Bürgerschaftsleistung sicherzustellen. (Art. 95 BauG)

⁴Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses zur Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe im Mittel nicht mehr als 1 m beträgt, ausgenommen bleiben Kellereingänge und Garagezufahrten, sofern sie gesamthaft die Länge der kürzeren Gebäudeseite nicht überschreiten.

⁵Auffüllungen sind ansprechend zu gestalten und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf bzw. dem Strassenniveau und dem Nachbargrundstück harmonisch anzupassen.

Art. 39: Abbaupläne

¹*Kies- und Lehmgruben sowie Steinbrüche dürfen nur aufgrund eines rechtskräftigen Abbauplanes bewilligt werden. Der Plan ordnet Abbau und Wiederherstellung. Für das Verfahren werden Art. 29, 29 bis, 30 bis, 31, 32 und 34 des BauG sachgemäss angewendet.*

²*Abbauten von geringem Umfang und kurzer Dauer können ohne Abbauplan bewilligt werden, wenn die Wiederherstellung sichergestellt ist.*

³*Für bestehende Gruben und Steinbrüche können Abbaupläne erlassen werden. (Art. 95 bis BauG)*

VII. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUARBEITEN

Art. 40: Sicherheits- und Hygienevorschriften, Lärmbekämpfung

¹Bei der Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer nötigen Vorkehren zu treffen.

²Sprengungen im überbauten Gebiet dürfen nur nach Vornahme der nötigen Sicherheitsvorkehren durchgeführt werden.

³Baumaterial, Bauschutt und Aushubmaterial dürfen nicht auf öffentliche Plätze und Verkehrswege geworfen werden. Sie sind unter Vermeidung von Staub und Lärm entweder hinunterzutragen oder mittels geeigneter Vorrichtung hinunterzuschaffen. Die Materialien dürfen nur auf den durch die Gemeinde bewilligten Plätzen angelagert werden.

⁴Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei der Wasserkorporation, bei der SAK, bei der Elektra Niederbüren, bei der Telefondirektion und allenfalls beim Grundeigentümer über den Verlauf von unterirdischen Leitungsbauten zu informieren. Er haftet für allfällige Schäden.

⁵Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind im Sinne der Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren anzuwenden. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

⁶Die Benützung der Hydranten für Bauwasseranschlüsse muss von der Wasserkorporation bewilligt werden.

Art. 41: Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

¹Die Benützung des öffentlichen Grundes für das Aufstellen von Maschinen, Kranen und Gerüsten, Abbruch von Mauern, Grabungen, Lagerungen von Baumaterialien usw. ist nur mit Bewilligung der Strassenaufsichtsbehörde zugelassen. Sie bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens und erlässt Vorschriften über die Wiederinstandstellung.

²Der Gemeinderat kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung und Beleuchtung der Baustelle verlangen. Ablagerung und Bearbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet. Bäume in öffentlichen Anlagen sind durch Bretterschalung zu schützen.

³Zum Schutz vor herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen, Emballagen usw.) anzubringen.

⁴Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf dem Strassenbelag zu mischen und zu lagern. Öffentliche Einrichtungen, wie Wasser-, Gas- und elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind vor Beschädigungen zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

⁵Aufbrucharbeiten und Materialdepots sind hinreichend abzusperren und nachts genügend zu beleuchten. Entsprechende Sicherungen sind auch für andere Hindernisse, wie überragende Gerüstteile, vorstehende Stangen und Bretter usw. zu treffen.

⁶Abbruch- und Aushubstoffe sind sofort abzuführen. Über Sonn- und Feiertage sind die Baustellen in ordentlichem Zustand zu halten, und es darf auf öffentlichem Grund bzw. ausserhalb einer Baueinfriedung keinerlei Material verbleiben.

⁷Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze werden zu Lasten des Bauherrn wieder instandgestellt. Nötige Änderungen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) sind ausschliesslich durch die zuständige Stelle auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen. Für Beschädigungen solcher Anlagen und Einrichtungen haftet der Bauherr.

Art. 42: Bezug der Bauten

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

Art. 43: Baukontrolle

¹Dem Gemeindeamt ist grundsätzlich vor, bzw. während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen:

- a) nach Erstellung des Schurgerüsts, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten;
- b) nach Erstellung der Abwasseranlagen, vor dem Eindecken;
- c) beim Ansetzen der Kamine und Feuerungsstätten;
- d) nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens acht Tage vor dem Bezug.

Der Gemeinderat legt die im Einzelfall vorzunehmenden Kontrollen im Baubewilligungsverfahren fest.

²Die Baukontrolle durch den Gemeinderat oder die von ihm beauftragten Organe hat innert längstens drei Tagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn, bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

VIII. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 44: Bewilligungspflicht

¹Das Errichten, Ändern und Abbrechen von Bauten und Anlagen bedarf einer Bewilligung. Der Umfang der Bewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren bestimmen sich nach Art. 78 ff. BauG.

²Die Bewilligungspflicht wird gemäss Art. 78 Abs. 3 BauG auf sämtliche Aussenreklamen sowie Radio- und Fernsehantennen ausgedehnt.

Art. 45: Form des Baugesuches

¹Für das Baugesuch ist ein vom Gemeindamt erhältlich Formulare zu verwenden. Über Umfang des Baugesuches, bzw. der vorzulegenden Pläne oder Unterlagen für kleinere Bauvorhaben entscheidet das Gemeindamt. Das Baugesuch hat in der Regel zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) eine Grundbuchplankopie mit eingetragenen Massen des Baukörpers und der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeug-Abstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen oder Wege;
- c) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens sowie des Niveaupunktes;
- e) besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, Material und Gefälle usw. (Grundriss und Längenprofil nach VSA);
- f) Ölfeuerungs- und Tankanlagen (auf besonderem Formular mit Grundriss- und Schnittplan);
- g) auf Verlangen Kaminpläne im Massstab 1:50;
- h) Schutzraum-Eingabe nach gesetzlichen Vorschriften.

²Bei allen Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Beim Zusammenbauen über die Grenze sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.

³Aufgrund der Wärmedämmverordnung ist eine ausreichende Wärmedämmung für beheizte Räume nachzuweisen. Auf Verlangen des Gemeinderates sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, Nachweis über genügende Schallisolation, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben Modelle usw. einzureichen. Der Gemeinderat ist auch befugt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen.

⁴Bestehende, beabsichtigte und abzubrechende Bauten und Bauteile sind bei baulichen Veränderungen durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.

⁵Die Unterlagen des Baugesuches sind in dreifacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat 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.

Art. 46: Bauvisiere

¹*Bevor das Baugesuch eingereicht wird, sind Visiere aufzustellen, welche Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen.*

²*Die Visiere dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Zustimmung des Gemeinderates entfernt werden.*

³*Bei Bauten und Anlagen von über 18 m Höhe müssen die Visiere, die horizontale Ausdehnung sowie an einer Stelle die maximale Höhe bezeichnen.*
(Art. 81 BauG)

Art. 47: Anzeige- und Auflageverfahren

Das Anzeige-, Auflage- und Einsprechverfahren richtet sich nach Art. 82 ff. BauG.

Art. 48: Baubewilligung

Die Baubewilligung wird erteilt, wenn keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vorliegen.

IX. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 49: Vollzug, Gebühren

¹Der Vollzug des Baureglementes obliegt dem Gemeinderat.

²Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen, wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. und für die Benützung des öffentlichen Grundes sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf.

Art. 50: Verwaltungszwang und Strafbestimmungen

¹*Wenn unberechtigterweise mit der Errichtung von Bauten und Anlagen begonnen wird, kann der Gemeinderat die Einstellung der Arbeiten verfügen.*

²Wenn die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen nicht entspricht oder sonst ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wird, kann der Gemeinderat die Entfernung oder die Abänderung rechtswidrig ausgeführter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des früheren Zustandes verfügen.

³Diese Vorschriften werden beim widerrechtlichen Abbruch von Bauten sachgemäss angewendet.
(Art. 130 BauG)

⁴Kommt der Pflichtige der Aufforderung der zuständigen Behörde zur Einstellung der Arbeiten, zur Schaffung des rechtmässigen Zustandes oder zur Entfernung der Baute oder Anlage nicht nach, so kann der Gemeinderat die erforderlichen Massnahmen auf dessen Kosten ergreifen oder von einem Dritten durchführen lassen.

⁵Wenn nicht Gefahr im Verzug liegt, muss die Ersatzvornahme unter Ansetzung einer angemessenen Frist angedroht werden.
(Art 131 BauG)

⁶Die Strafbestimmung ist in Art. 132 BauG geregelt.

Art. 51: Inkrafttreten

¹Dieses Baureglement sowie der Zonenplan, der Landwirtschaftszonenplan und die Schutzverordnung treten mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

²Das Baureglement vom 6.8.73/13.3.78 sowie der Zonenplan vom 6.8.73 und der Landwirtschaftszonenplan vom 13.3.78, ferner die Teilzonenpläne Kreuzwiesen vom 13.3.78, Oberdorf vom 13.3.78, Nellen vom 20.5.80, Unterdorf vom 14.10.80 und Rätenbergstrasse vom 21.10.82 werden aufgehoben.

³Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln.

Art. 52: Technische Erläuterungen

Die technischen Erläuterungen im Anhang sind Richtlinien und Hilfsmittel für die Auslegung des Baureglementes; ihnen kommt keine Rechtsverbindlichkeit zu.

Vom Gemeinderat genehmigt:

9246 Niederbüren, 21. April 1987

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindeammann:

A. Fräfel

Der Gemeinderatsschreiber:

H. Eisenring

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen

genehmigt am 26. Januar 1989

Der Regierungsrat:

Dr. W. Geiger

Register**Art. Nr.****Art. Nr.****A**

Abbaupläne	39
Abgrabungen	38
Ablaufrohre	29
Abstellplätze	35
Abwasseranlagen	43
Abwasser- und Abfallbeseitigung	32
Anbauten	24
Anlagen	3, 34, 44
Antennen	44
Anzeige- und Auflageverfahren	47
Arbeitsplätze	2
Arbeitsräume	33
Aufbrucharbeiten	41
Aufenthaltsräume	33
Auffüllungen	38
Ausfahrten	37
Aushubmaterial	40
Ausnahmebewilligungen	4
Ausnützungsziffer	6, 8, 15, 16, 17, 18
Aussenreklamen	44

B

Balkone	25
Bauarbeiten	41
Baubewilligung	48
Baugebiete	2
Baugesuch	45
Baukontrollen	43
Baulinie	34
Baumaterial	40
Bauschutt	40
Bausperre	7
Baustelle	41
Bauten	3, 26, 34, 42, 44
Bauvisiere	46
Bedachungsmaterial	18
Belichtungsvorschriften	30
Belüftung	33
Bewilligungspflicht	44
Brüstungen	12

D

Dachaufbauten	18
Dacheinschnitte	18
Dachformen	18
Dachgeschoss	13, 15, 18, 21
Dachvorsprünge	25
Doppeleinfamilienhäuser	15

E

Eigentumsbeschränkung	9
Einfamilienhäuser	15

Einrichtungen	29
Einstellräume	33
Emissionen	30
Entlüftungsvorschriften	30
Ergänzungspläne	5, 10
Erker	25
Erläuterungen	52
Erschliessungsstrassen	10

F

Fassaden	11, 12, 18
Feldgehölz	5, 23
Fenster	18
Fensterfläche	33
Fensterläden	18, 29
Feuchtigkeit	30
Feuerstätten	43
Firmenschilder	29
Firsthöhe	12, 15, 16, 17, 20, 24
Flachdächer	12, 13
Flächenausgleich	11

G

Garagevorplätze	35
Garagenzufahrten	35, 37
Gebäudeabstand	9
Gebäudegrundfläche	24
Gebäudegrundriss	12
Gebäudehöhe	12, 15, 16, 17, 20, 24
Gebäudelänge	9, 11, 15, 18, 21
Gebühren	49
Geltungsbereich	1
Gemeindegebiet	14
Gemeindestrassen	34
Gemeinschaftsheizanlagen	6
Gerüche	30
Geschosszahl	13, 14
Gestaltung	3, 6
Gewässerabstand	10
Gewässerabstandslinie	5
Gewässerschutz	32
Gewerbebetriebe	15, 16, 17
Gewerbe-Industrie-Zone	14, 17
Gibellukarnen	18
Grabarbeiten	40
Grenzabstand	9, 11, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 24
Gruben	38, 39
Grünflächen	6
Grünzone	14, 19
Grundeigentum	29

Art. Nr.

H

Haftung	40
Heckengehölz	5, 23
Heimatschutz	2, 3
Hofzufahrten	37
Hydranten	40, 41
Hygienevorschriften	40

I

Immissionen	30
Immissionstoleranz	5
Industriebetriebe	17
Inkrafttreten	51

K

Kamine	43
Kellereingänge	38
Kellerräume	27, 33
Kernzone	13, 14, 18
Kiesgruben	38, 39
Kinderspielflächen	6, 36
Kinderspielplätze	6, 36
Kulturobjekte	3, 5, 18

L

Ladentüren	29
Landschaftsschutz	2
Landwirtschaftszone	14, 21
Landwirtschaftszonenplan	5
Lärmbekämpfung	40
Lehmgruben	38, 39
Lichtmasse	33
Licht- und Luftzufuhr	27

M

Materialdepots	41
Mehrausnützung	6
Mehrfamilienhäuser	36
Mehrlängenzuschlag	11, 17, 18, 21
Mindestabstände	10, 24, 34
Mindestmasse	33
Motorfahrzeugabstellplätze	6, 35

N

Naturobjekte	5
Naturschutz	3
Nebenbauten	24
Nebenstrassen und -wege	34
Neubauten	18
Niveaupunkt	12

O

Oberflächenwasser	32
Offene Bauweise	15

Öffentliche Bauten und Anlagen	14, 20
Ölfeuerungsanlagen	45
Ortsbild	3, 5, 18
Ortsgestaltung	2

P

Pläne	45
Planungsmittel	5
Plätze	41

R

Raumhöhen und -flächen	33
Regelbauweise	5
Reklameanlagen	29
Remisen	21
Ruheflächen	6

S

Satteldächer	18
Schallschutz	31
Schaukästen	29
Schlafräume	33
Schleppgauben	18
Schneeschutzvorrichtungen	28
Schnurgerüst	43
Schutzverordnung	3, 5, 18
Schutzraumeingabe	45
Schweinstallungen	30
Sicherheitsvorschriften	40
Sprengungen	40
Stallungen	30
Steinbrüche	38, 39
Stockwerk	13
Storen	29
Strafbestimmungen	50
Strassen	34, 41
Strassenabstand	25, 34
Strassenaufsichtsbehörde	25

T

Tankanlagen	45
Technische Erläuterungen	52
Terrain	13, 18, 26, 38
Terrainveränderungen	38
Thur	10
Tierhaltung	30
Treppenstufen	29
Trottoirs	34, 37, 41

U

Überbauungsplan	6
Übriges Gemeindegebiet	14, 22
Ufergehölz	5, 23

Art. Nr.

Umgebungsgestaltung	18
Untergeschoss	13, 15, 16, 18, 21, 27
Unterirdische Bauten	26
Unterkellerung	11

V

Verschalungen	41
Verwaltungszwang	50
Vollgeschoss	13, 15, 17, 18, 20, 21
Vollzug	49
Vorbauten	25
Vordächer	18, 25
Vorgärten und Vorplätze	34, 37
Vortreppen	25

W

Waldabstand 10	
Waldabstandslinie	5
Wärmedämmverordnung	31, 45
Wärmeschutz	31
Wasserkorporation	40
Wege	41
Wohn-Gewerbe-Zone	14, 16
Wohnungen	2
Wohnzonen	14, 15

Z


Zielsetzung	2
Zone für öff. Bauten und Anlagen	14
Zoneneinteilung	14
Zonenplan	5
Zufahrten	35
Zusammenbauten	9
Zweifamilienhäuser	15

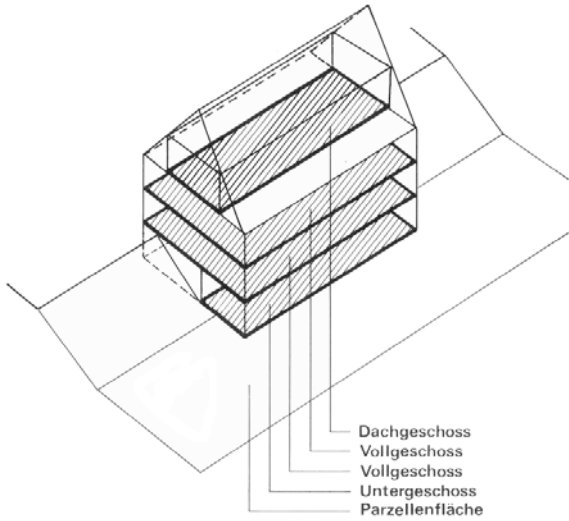
Technische Erläuterungen

Technische Erläuterungen

AUSNÜTZUNGSZIFFER GESCHOSSZAHL

Art. 8 Art. 13-18 Art. 20-22

 anrechenbare Geschossfläche

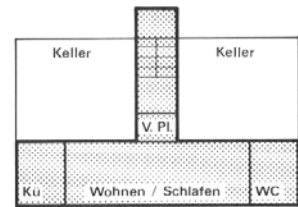


$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Parzellenfläche}}$$

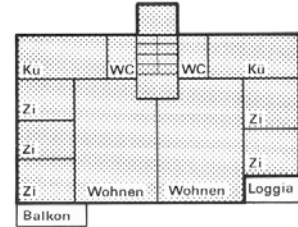
MASS DER AUSNÜTZUNG

Art. 8 Art. 15-18

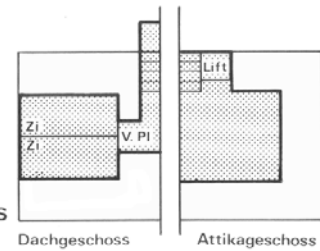
Untergeschoss



Vollgeschoss



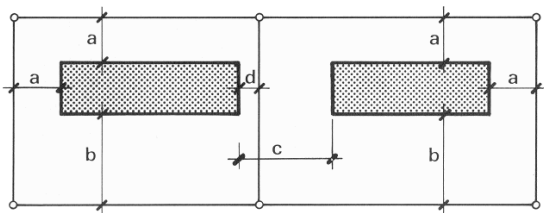
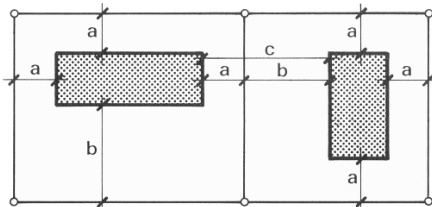
Dach-/Attikageschoss



Die punktierten Flächen sind in die Ausnutzungsberechnung einzubeziehen

GRENZ- UND GEBÄUDEABSTAND

Art. 9

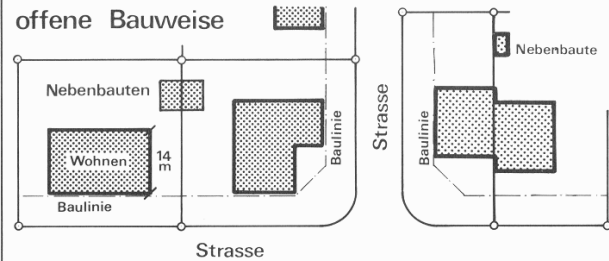


- a – kleiner Grenzabstand
- b – grosser Grenzabstand
- c – Gebäudeabstand
- d – verringerter Grenzabstand

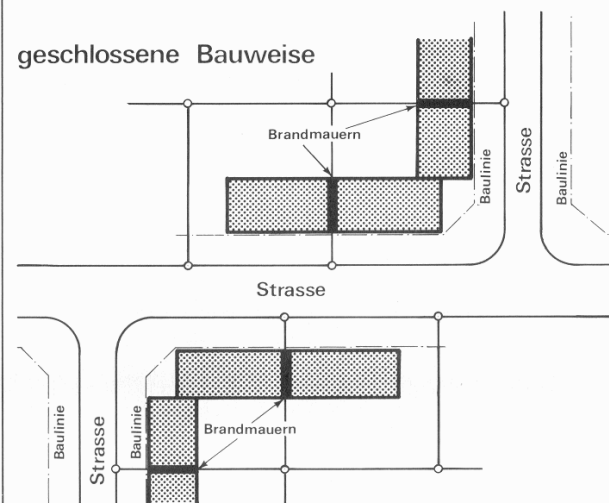
ZUSAMMENBAU ÜBER DIE GRENZE

Art. 9 Art. 15 Art. 18

offene Bauweise



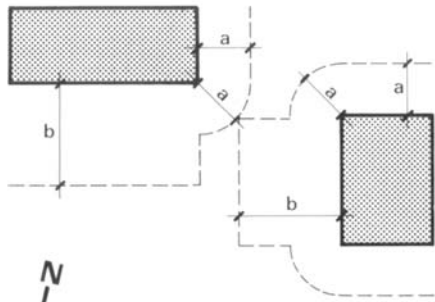
geschlossene Bauweise



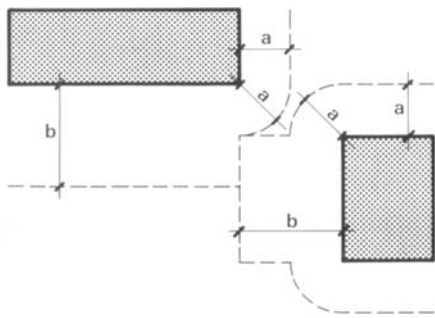
GEBÄUDEABSTAND FÜR SPEZIALFÄLLE

Art. 9

Der Gebäudeabstand wird um die Gebäude-
ecken herumgezogen



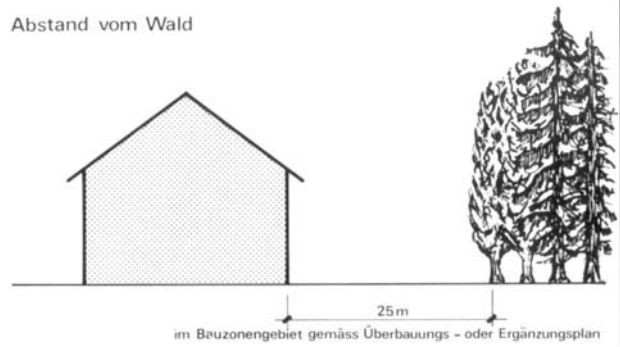
a = kleiner Grenzabstand
b = grosser Grenzabstand



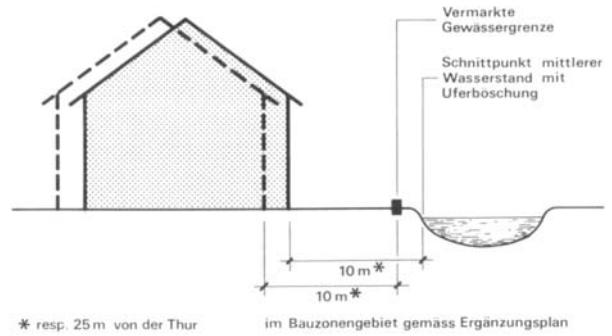
WALD- UND GEWÄSSERABSTAND

Art. 10

Abstand vom Wald



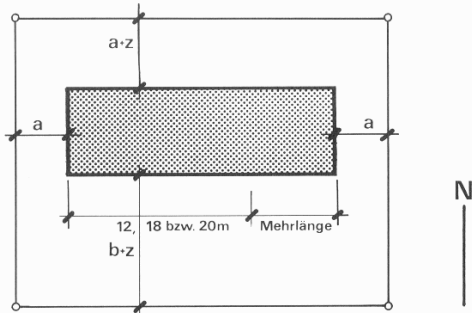
Abstand von öffentlichen Gewässern



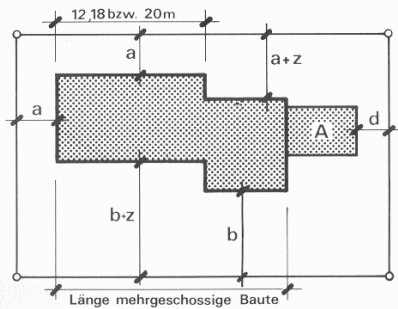
MEHRLÄNGENZUSCHLAG

Art. 11 Art. 18 Art. 21-22

ohne Staffelung des Baukörpers



mit Staffelung des Baukörpers

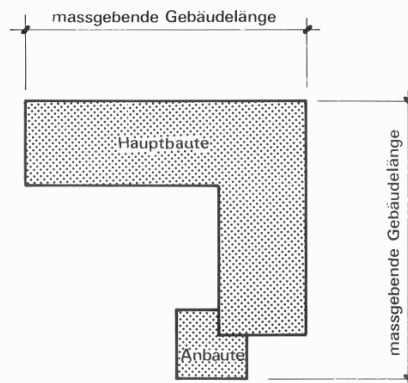
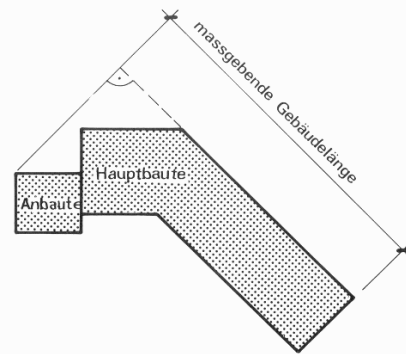


A = Anbaute:
Gebäudehöhe max. 3.50 m
Firsthöhe max. 5.00 m
Grundfläche max. 50 m²

a = kleiner Grenzabstand
b = grosser Grenzabstand
d = verringerter Grenzabstand
z = Mehrlängenzuschlag
(1/5 1/4 bzw. 1/3 der Mehrlänge)

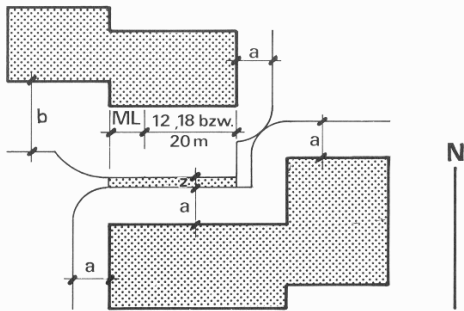
GEBÄUDELÄNGE

Art. 11

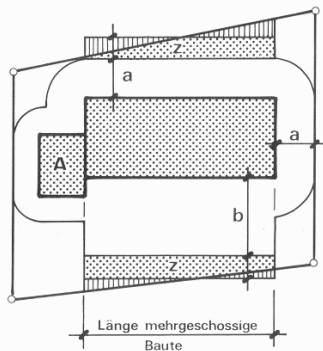


MEHRLÄNGENZUSCHLAG für Spezialfälle

Art. 11

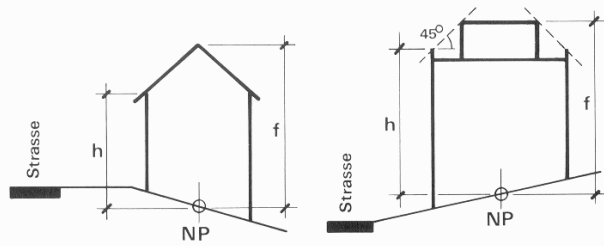


- a = kleiner Grenzabstand
- b = grosser Grenzabstand
- ML = Mehrlänge
- z = Mehrlängenzuschlag
- ||||| = Flächenausgleich Mehrlängenzuschlag
- A = Anbaute

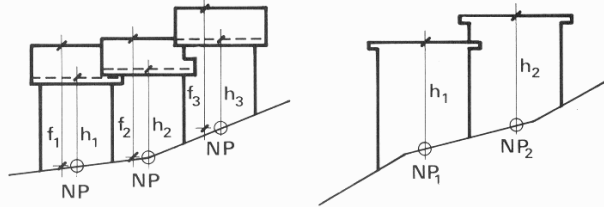


GEBÄUDEHÖHE, FIRSTHÖHE

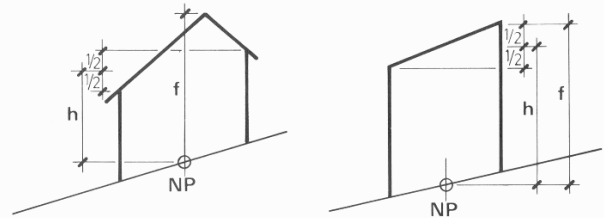
Art. 12



NP = Niveaupunkt h = Gebäudehöhe f = Firsthöhe



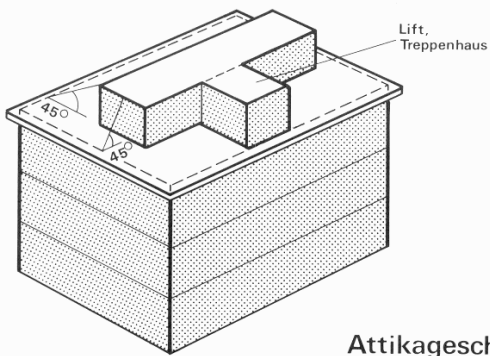
Die Bestimmung der Gebäude- und Firsthöhe erfolgt für jedes Haus separat



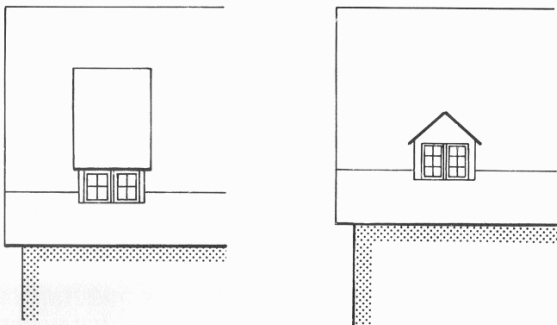
DACHAUFBAUTEN UND -EINSCHNITTE

Art. 13

Art. 18



Attikageschoss

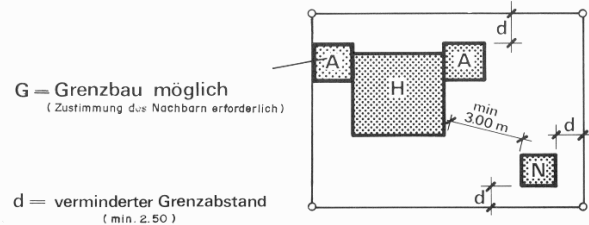


Kernzone: nur Schleppgauben und Giebellukarnen gestattet
Dacheinschnitte verboten

AN- UND NEBENBAUTEN / VORBAUTEN

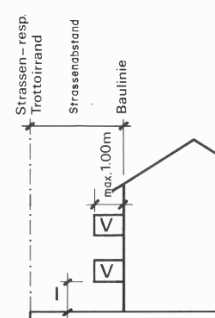
Art. 24

Art. 25

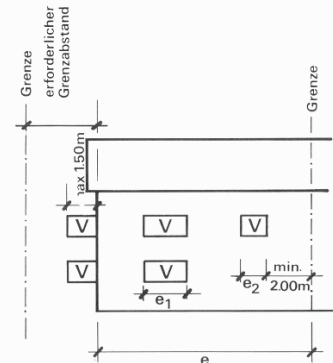


d = verminderter Grenzabstand
(min. 2.50)

- H = Hauptbaute
- A = Anbaute
- N = Nebenbaute
- V = Vorbaute



I = Mindestabstand über öff. Grund



$e_1 + e_2 \leq 1/3 e$

GARAGE- UND HOFZUFahrTEN

Art. 37

