

# Baureglement

Der Gemeinderat Niederhelfenschwil erlässt gemäss Art. 2 und 7 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG), Art. 102 des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) sowie gestützt auf Art. 136 Bst. g des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) als Reglement:

## I. Allgemeines

### Art. 1 Ziele

Das Baureglement und der Zonenplan dienen:

- a) dem Erhalt und der Förderung von attraktiven Nutzflächen für private, geschäftliche und öffentliche Bedürfnisse.  
Der Erhalt und die Schaffung von attraktiven Wohnlagen stehen im Vordergrund;
- b) einer zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens;
- c) der Förderung ortsbaulich guter Gestaltung;
- d) der Schonung von Natur und Landschaft.

### Art. 2 Zuständigkeit

Die Bauverwaltung ist zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen im Meldeverfahren<sup>1</sup>. Sie übt die unmittelbare Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderats.

## II. Planung

### Art. 3 Planungsmittel

Verbindlich sind die originalunterzeichneten und genehmigten Pläne im jeweiligen Massstab mit den dazugehörigen Unterlagen.

### Art. 4 Überbauungsplan<sup>2</sup>

Der Gemeinderat kann bei Arealen über 2 500 m<sup>2</sup> einen Überbauungsplan zur Koordination von Erschliessung, Überbauung und Aussenräumen erlassen, wenn die Grundeigentümer folgende Ziele nicht mehrheitlich anderweitig erfüllen:

- a) gute Einbettung in die Umgebung;
- b) attraktive Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Räume;
- c) Begegnungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche in Einfamilienhaus-Quartieren;

---

<sup>1</sup> Art. 82<sup>ter</sup> BauG

<sup>2</sup> Art. 22 ff. BauG

- d) effiziente Erschliessung für den motorisierten Verkehr;
- e) platzsparende, rücksichtsvolle Parkplätze für Motorfahrzeuge;
- f) feinmaschiges Fuss- und Radwegnetz inkl. Anbindung an das übergeordnete Netz;
- g) benutzerfreundliche Abstellflächen für Zweirad-Fahrzeuge;
- h) effiziente Energienutzung;
- i) gute und emissionsarme Ver- und Entsorgung.

Der Gemeinderat legt den Bonus für eine Mehrausnutzung im Einzelfall und je nach Erfüllungsgrad der Ziele fest. Die Mehrausnutzung wird nur für ein bestimmtes Projekt gewährt.

### III. Definitionen

#### Art. 5 Bauten und Anlagen

Bauten sind Bauwerke, die räumlich in Erscheinung treten. Sie schützen Menschen, Tiere oder Sachen ganz oder teilweise gegen Witterungseinflüsse.

Als Anlagen gelten alle übrigen künstlich geschaffenen Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen, wie Stützmauern, Böschungssicherungen, Einfriedungen, Treibbeete, Masten oder Antennen.

#### 1. Abstände

#### Art. 6 Grenzabstand für Bauten<sup>3</sup>

Es gilt ein kleiner und ein grosser Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand ist auf die am meisten nach Süden gerichtete Fassade, der kleine Grenzabstand auf den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.<sup>4</sup>

Weist eine Baute hauptsächlich nach Ost oder West orientierte Fassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand vor der Westfassade einzuhalten.

Bei versetzten oder nicht parallel zur Grenze stehenden Bauten sowie bei versetztem Grenzverlauf kann der Gemeinderat einen Flächenausgleich des grossen Grenzabstandes gestatten, sofern die Wohnhygiene gewahrt bleibt.<sup>5</sup>

#### Art. 7 Abstände für Anlagen

Zur dauerhaften Gewährleistung des sachgemässen Unterhalts und der Sicherheit<sup>6</sup> haben Anlagen bis 0,5 m Höhe einen Grenzabstand von 0,5 m einzuhalten. Anlagen über 0,5 m Höhe haben zusätzlich die Mehrhöhe, höchstens jedoch 10 m als Grenzabstand einzuhalten.<sup>7</sup>

---

<sup>3</sup> Art. 56 BauG

<sup>4</sup> Anhang, Skizze Nr. 1

<sup>5</sup> Anhang, Skizze Nr. 9

<sup>6</sup> Art. 52 BauG

<sup>7</sup> Anhang, Skizze Nr. 2

Vom Zuschlag ausgenommen sind:

- a) Stützmauern und Einfriedungen bis 1,8 m Höhe ab gewachsenem Terrain. Sie haben einen Grenzabstand von 0,5 m einzuhalten, sofern sie nicht auf die Grenze gestellt werden dürfen<sup>8</sup>. Hecken und Einfriedungen auf Stützmauern, die höher als 1 m sind, werden bei der Höhe mitberücksichtigt;<sup>9</sup>
- b) Böschungen, bis 1,8 m Höhe und einem Neigungsverhältnis von 2:3 oder flacher. Sie haben einen Grenzabstand von 0,3 m einzuhalten.<sup>10, 11</sup>

Die gemeinsame Grenzgestaltung im Sinn von Art. 32 dieses Reglements bleibt vorbehalten.

#### **Art. 8 Strassen- und Wegabstände: Verhältnis zum Grenz- und Gebäudeabstand**

Der Strassen- und Wegabstand geht anderen Abstandsvorschriften vor.

Der Abstand einer Baute zur Strassen- oder Wegmitte einschliesslich Trottoir muss mindestens dem Grenzabstand entsprechen.

#### **Art. 9 Strassen- und Wegabstand für Bauten<sup>12, 13</sup>**

Für Bauten beträgt der Abstand zu:

- |                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| a) Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse | 4 m; |
| b) Gemeindestrassen 3. Klasse        | 3 m; |
| c) Gemeindewegen                     | 2 m. |

Für An- und Nebenbauten<sup>14</sup> beträgt der Abstand zu:

- |   |      |
|---|------|
| a) Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse            | 3 m; |
| b) Gemeindestrassen 3. Klasse und Gemeindewegen | 2 m. |

#### **Art. 10 Strassen- und Wegabstand für Anlagen**

Für Anlagen gilt der Grenzabstand.

Ausgenommen sind:

- a) Stützmauern und Einfriedungen wie Zäune, Grenzmauern und Hecken. Sie haben einen Strassenabstand von wenigstens 0,5 m ab Strassenrand einzuhalten. Die zulässige Höhe bestimmt sich nach Art. 104 Bst. d StrG;<sup>15</sup>
- b) Böschungen bis zu einer Höhe von 1,8 m und zu einem Neigungsverhältnis von 2:3. Sie haben einen Strassenabstand von wenigstens 0,3 m ab Strassenrand einzuhalten. Steilere oder höhere Böschungen gelten als Anlage.<sup>16, 17</sup>

Die Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen bleiben vorbehalten.<sup>18</sup>

<sup>8</sup> Art. 97 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch, sGS 911.1

<sup>9</sup> Anhang, Skizze Nr. 3

<sup>10</sup> Anhang, Skizze Nr. 4

<sup>11</sup> siehe auch Art. 31 dieses Reglements

<sup>12</sup> Für Abstände zu Kantonsstrassen vgl. auch Art. 104 StrG

<sup>13</sup> Die Messweise erfolgt gemäss Art. 107 StrG

<sup>14</sup> siehe Art. 19 dieses Reglements

<sup>15</sup> Anhang, Skizze Nr. 5

<sup>16</sup> Anhang, Skizze Nr. 6

<sup>17</sup> siehe auch Art. 31 dieses Reglements

<sup>18</sup> siehe Art. 104 Bst. a, c und d StrG

**Art. 11 Gewässerabstand<sup>19</sup>**

Gegenüber Eindolungen im nicht bebauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5 m zuzüglich 1,5 Mal die Sohlentiefe.<sup>20</sup>

Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Wasserbauprojekten festgelegt werden.

Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn unter Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass

- a) das Gewässer nicht geöffnet werden kann;
- b) die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung erfüllt sind.

**Art. 12 Abstand zu Zonengrenzen**

Bauten haben zur Organisation der Besiedlung mit zweckmässig gestalteten Übergängen zwischen der Bauzone und der Nichtbauzone gegenüber der Landwirtschafts- und der Grünzone den kleinen Grenzabstand einzuhalten.

## 2. *Längen und Höhen*

**Art. 13 Gebäudelänge**

Die Gebäudelänge ist die längste Fassadenabmessung einschliesslich Anbauten, jedoch ohne Vorbauten. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils entspricht.<sup>21</sup>

**Art. 14 Mehrlängenzuschlag<sup>22</sup>**

Ab 25 m Gebäudelänge ist ein Mehrlängenzuschlag einzuhalten. Er beträgt ein Viertel der Mehrlänge. Der Zuschlag beträgt höchstens 5 m. Anbauten werden angerechnet.<sup>23</sup>

**Art. 15 Gebäudehöhe<sup>24</sup>**

Bauten mit Flachdächern, die eine feste Brüstung haben, dürfen die Gebäudehöhe gemäss Art. 24 dieses Reglements um 0,3 m überschreiten.<sup>25</sup>

**Art. 16 Firsthöhe**

Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung der Dachfläche ohne technisch bedingte Dachaufbauten.<sup>26</sup>

---

<sup>19</sup> Art. 59 BauG

<sup>20</sup> Anhang, Skizze Nr. 7

<sup>21</sup> Anhang, Skizze Nr. 8

<sup>22</sup> Art. 65 BauG

<sup>23</sup> Anhang, Skizzen Nr. 9

<sup>24</sup> Art. 60 BauG

<sup>25</sup> vgl. Anhang, Skizze Nr. 11

<sup>26</sup> Anhang, Skizze Nr. 10

### 3. *Geschosse und untergeordnete Bauten*

#### Art. 17 Berechnung der Geschoszahl<sup>27</sup>

Jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt, zählt als Vollgeschoss.

Als Untergeschoss zählt ein Geschoss, wenn der Abstand vom Niveaupunkt bis Oberkant Fussboden des Erdgeschosses nicht mehr als 1,2 m beträgt.

Als Dachgeschoss gilt jedes Stockwerk, das einschliesslich Konstruktion unterhalb eines abstrakten Profils liegt,

- a) das durch ein Satteldach mit einer Neigung von 45 Grad a.T. ab effektiver Gebäudehöhe gebildet wird;
- b) das die Firsthöhe einhält;
- c) dessen rohes Innenmass des Kniestocks 0,8 m nicht übersteigt.

#### Art. 18 Vorbauten<sup>28</sup>

Vorbauten sind Bauteile, die ohne Abstützung eine Geschosshöhe über dem gestalteten Terrain über die Fassade in den Luftraum ragen.

Vorbauten dürfen:

- a) 1,5 m in den Grenzabstand ragen;
- b) 1 m in den Strassenabstand ragen;
- c) mit Ausnahme von Dachvorsprüngen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen.

#### Art. 19 Anbauten, Nebenbauten

Bauten mit höchstens 3,5 m Gebäudehöhe, 5 m Firsthöhe sowie 50 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche gelten:

- a) als Anbauten, wenn sie ein Bauteil des Hauptgebäudes sind;
- b) Nebenbauten, wenn sie nicht baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Der Grenzabstand beträgt:<sup>29</sup>

- |  |      |
|--|------|
| a) bei unbewohnbaren An- und Nebenbauten | 2 m; |
| b) bei bewohnbaren An- und Nebenbauten   | 3 m. |

Werden zwei Nebenbauten über die Grenze zusammengebaut, so gilt die gesamte Baute noch als Nebenbaute, wenn die Gebäudegrundfläche nicht mehr als 75 m<sup>2</sup> beträgt.

Die feuerpolizeilichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

#### Art. 20 Kleinstbauten

Bauten mit einer Grundfläche von höchstens 6 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von 3 m gelten als Kleinstbauten.

Sofern die wohnhygienischen und die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten sind:

- a) beträgt der Grenzabstand 1 m;
- b) ist der Gebäudeabstand frei.

---

<sup>27</sup> Anhang, Skizzen Nr. 12

<sup>28</sup> Anhang, Skizzen Nr. 13

<sup>29</sup> Anhang, Skizze Nr. 14

**Art. 21 Bauten unter Terrain<sup>30</sup>**

Eine Baute gilt als unterirdisch, wenn sie:

- a) den Niveaupunkt nicht mehr als 0,5 m überragt und;
- b) auf mindestens drei Seiten und oben überdeckt ist. Auf der sichtbaren Seite ist der Grenzabstand einzuhalten.

**4. Wohnhygiene und Abstellflächen****Art. 22 Wohnhygiene<sup>31</sup>**

Die lichte Raumhöhe hat in der Regel 2,3 m zu betragen. Arbeits-, Wohn- und Aufenthaltsräume müssen ausreichend natürlich belichtet werden. Treppen in Mehrfamilienhäusern müssen mindestens 1,2 m breit sein.

In der Zone W3 darf das Untergeschoss nicht mit bewohnbaren Räumen ausgebaut werden.

**Art. 23 Abstellflächen**

Ein Mehrfamilienhaus muss aufweisen:

- a) stufenfreie, leicht zugängliche und witterungsgeschützte Abstellflächen für Zweiräder und Kinderwagen von wenigstens 10 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche;
- b) einen Abstellraum von wenigstens 6 m<sup>2</sup> je Wohnung.

---

<sup>30</sup> Anhang, Skizze Nr. 15

<sup>31</sup> Art. 53 BauG

## 5. Grundmasse

## Art. 24 Tabelle

Soweit in diesem Reglement oder in einem Sondernutzungsplan nichts anderes bestimmt ist, müssen eingehalten werden:

|   | Wohnzone<br>(WE)           | Wohnzone<br>(W2)           | Wohnzone<br>(W 3) | Wohn-Ge-<br>werbe-<br>Zone<br>(WG2) | Gewerbe-<br>Industrie-Zone<br>(GI3) | Kernzone<br>(K)            | Zone für<br>öffentliche Bauten<br>und<br>Anlagen (Oe) | Grünzone Sport<br>und Freizeit | Weilerzone<br>(WL) | Landwirt-<br>schafts-<br>zone (L) |
|---|----------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|---|--------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Zahl der Vollgeschosse <sup>32</sup>              | 2                          | 2                          | 3                 | 2                                   | 3                                   | 2                          | 3   | <sup>6)</sup>                  | 2                  | 2 <sup>1)</sup>                   |
| Ausnutzungsziffer <sup>33</sup>                   | 0.40                       | 0.50                       | 0.55              | 0.50<br>0.65 <sup>2)</sup>          | 0.85                                | 0.55<br>0.75 <sup>2)</sup> | -   | <sup>6)</sup>                  | 0.5                | -                                 |
| Grosser Grenzabstand <sup>34</sup>                | 8 m                        | 9 m                        | 10 m              | 9 m <sup>3)</sup>                   | 10 m <sup>4)</sup>                  | 4 m                        | 5 m   | <sup>6)</sup>                  | 9 m                | 9 m <sup>1)</sup>                 |
| Kleiner Grenzabstand <sup>35</sup>                | 4 m                        | 4.5 m                      | 5 m               | 4.5 m                               | 5 m                                 | 4 m                        | 5 m   | <sup>6)</sup>                  | 5 m                | 5 m                               |
| Gebäudehöhe <sup>36</sup>                         | 6.5 m                      | 7.2 m                      | 9.5 m             | 7.2 m<br>8.5 m <sup>2)</sup>        | 12 m                                | 7.5 m                      | 10 m  | <sup>6)</sup>                  | 7.2 m              | 7.2 m <sup>1)</sup>               |
| Firsthöhe <sup>37</sup>                           | 10 m                       | 10.7 m                     | 13 m              | 10.7 m<br>12.0 m <sup>2)</sup>      | 15 m                                | 13 m                       | 15 m  | <sup>6)</sup>                  | 10.7 m             | 10.7 m <sup>1)</sup>              |
| Gebäuelänge                                       | 25 m<br>30 m <sup>5)</sup> | 32 m<br>38 m <sup>5)</sup> | 38 m              | 35 m<br>40 m <sup>2)</sup>          | 80 m                                | 40 m                       | -   | <sup>6)</sup>                  | 25 m               | 30 m <sup>1)</sup>                |
| Empfindlichkeitsstufe<br>Lärmschutz <sup>38</sup> | II                         | II                         | II                | III                                 | III                                 | III                        | II  | IV                             | III                | III                               |

Bestimmungen zu den Massen:

- 1) gilt nicht für landwirtschaftliche Ökonomiebauten
- 2) für Bauten mit einem ständigen Gewerbeanteil von mindestens 35 % der anrechenbaren Geschossfläche
- 3) nur gegenüber anderen Zonen, innerhalb der Zone gilt allseitig der kleine Grenzabstand
- 4) nur gegenüber anderen Zonen
- 5) gilt für Doppel- und Reihenhäuser, welche sich gut ins Quartier- und Ortsbild eingliedern und gleichzeitig erstellt werden
- 6) Für zulässige Bauten gelten die Vorschriften für Nebenbauten. Die Zulässigkeit abweichender Bauten ist über einen Sondernutzungsplan zu regeln

<sup>32</sup> Art. 17 dieses Reglements

<sup>33</sup> Art. 61 BauG

<sup>34</sup> Art. 6 dieses Reglements

<sup>35</sup> Art. 6 dieses Reglements

<sup>36</sup> Art. 15 dieses Reglements

<sup>37</sup> Art. 16 dieses Reglements

<sup>38</sup> Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung, SR 814.41

#### **Art. 24b Grünzone Schutz «Schloss Zuckenriet»**

##### *Zweck<sup>39</sup>*

Die Grünzone Schutz «Schloss Zuckenriet» bezweckt den Schutz, die Erhaltung und die zeitgemässe Erneuerung des Schlosses Zuckenriet.

##### *Bauvorschriften*

Gebäude und Anlagen für die Wohnnebennutzung (Erschliessung, Garagen, Gartengestaltung etc.) sind zulässig, soweit sie für die zeitgemässe Nutzung des Schlosses erforderlich sind und den Schutzziele für die Schlossanlage nicht entgegenstehen.

##### *Lärmschutz*

Als zulässiges Immissionsmass gilt als nichtstörend bzw. Empfindlichkeitsstufe II.

## **IV. Zonen**

#### **Art. 25 Landwirtschaftszone**

Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone haben sich durch die Verwendung von traditionellen Materialien, die Lage oder die Bepflanzung gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen.

#### **Art. 26 Weilerzone**

##### **a) Zweck**

Die Weilerzone dient:

- a) der Erhaltung der bestehenden Baustruktur des Weilers;
- b) der zweckmässigen Umnutzung und dem sachgerechten Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz;
- c) der Sicherung der charakteristischen Umgebung und Freiräume.

#### **Art. 27 b) Nutzungen**

Es sind Bauten für Wohnen, mässig störendes Gewerbe und landwirtschaftliche Betriebe zulässig.

#### **Art. 28 c) Gestalterische Anforderungen**

Bauten und Anlagen und deren Umgebung haben erhöhten Anforderungen in Bezug auf die Einpassung ins charakteristische Ortsbild zu genügen.

Freiräume, Vorgärten und Bepflanzungen, die das Ortsbild prägen, sind zu erhalten und soweit möglich zu ergänzen.

Um-, An- und Neubauten sind in Lage, Stellung und Kuben auf den Charakter des Weilers abzustimmen. Die Ausgestaltung, die Materialisierung und die Farbgebung der Fassaden und Dächer hat sich der herkömmlichen Bauweise anzupassen.

---

<sup>39</sup> eingefügt durch Nachtrag vom 14. Mai 2009



**Art. 29 d) Abbruch, Ersatzbau**

Bauten können abgebrochen werden, wenn:

- a) ein Erhalt unzulässig, bautechnisch als wirtschaftlich nicht mehr zweckmässig ist;
- b) durch die entstehende Lücke keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt oder
- c) die Realisierung eines Ersatzbaus sichergestellt ist.

## V. Gestaltungen

### 1. *Geländegestaltungen*

**Art. 30 Grundsatz**

Bauten und Anlagen haben sich dem natürlichen Geländeverlauf bzw. dem Strassenniveau und den Nachbargrundstücken harmonisch anzupassen.

**Art. 31 Stützmauern und Böschungen****a) Grundsatz**

Stützmauern sind zulässig, wenn sie sich gut ins Landschaftsbild einfügen und andere Lösungen mit erheblichen Nachteilen verbunden wären. Der Gemeinderat kann grössere Terrainveränderungen bewilligen, wenn diese einem Gesamtkonzept dienen.

**Art. 32 b) Grenzüberschreitende Gestaltungen**

Wenn Geländeänderungen grenzüberschreitend ausgeführt werden, dürfen der Fuss der Stützmauer und Böschungskanten bis an die Grenze reichen.

Zur Verhinderung von Verunstaltungen durch das Zusammentreffen verschiedener Umgebungsgestaltungen kann die Bewilligungsbehörde Auflagen zur Gestaltung verfügen, so z.B. zur Materialwahl.

**Art. 33 Abgrabung des Untergeschosses**

Das Untergeschoss kann freigelegt werden, wenn:

- a) Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsräume ausreichend belichtet sind;
- b) im Mittel der Fassadenlänge nicht mehr als 1 m des gewachsenen Terrains abgetragen wird.

### 2. *Dachgestaltung*

**Art. 34 Grundsatz**

Es sind einfache, ruhige Dächer zu wählen, die sich hinsichtlich Form, Firstrichtung, Materialien und Farbe in das Orts- und Strassenbild einfügen.

**Art. 35    Aufbauten, Einschnitte und Fenster**

Dachaufbauten und –einschnitte sowie Dachflächenfenster haben sich der Dachfläche unterzuordnen. Sie dürfen gesamthaft höchstens 1/3 der Länge der jeweiligen Fassade einnehmen und sind:

- a) von der Fassade um wenigstens 0,5 m;
- b) vom Ort um wenigstens 1 m;
- c) vom First um wenigstens 1 m (in der Dachschräge gemessen); zurückzusetzen.<sup>40</sup>

Dachaufbauten, die von der jeweiligen Fassade um weniger als 0,5 m zurückversetzt sind, gelten auch bei durchlaufender Traufe als Quergiebel. Sie sind nur bei symmetrischer Fassade zulässig und dürfen in der Regel höchstens 1/2 der jeweiligen Fassade einnehmen. Sie haben die Gebäude- und Firsthöhe einzuhalten.<sup>41</sup>

## VI. Motorfahrzeuge

**Art. 36    Abstellplätze<sup>42</sup>**

Bei Wohnnutzungen ist je 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche ein Autoabstellplatz zu erstellen, wenigstens ein Autoabstellplatz je Wohnung. Bei Einfamilienhäusern mit mehr als drei erforderlichen Autoabstellplätzen darf der Garagenvorplatz angerechnet werden.

Bei Mehrfamilienhäusern ist je fünf Wohnungen ein Autoabstellplatz für Besucher zu erstellen und auf Dauer zu erhalten.

Divisionsreste werden aufgerundet.

Über die Anzahl von Abstellplätzen für Autos und leichte Zweiräder bei anderen Nutzungen und über die ausnahmsweise Reduktion der Anzahl Autoabstellplätze bei Wohnnutzungen entscheidet die zuständige Behörde unter Berücksichtigung der Normen SN VSS für Personenwagen und leichte Zweiräder.

**Art. 37    Garage- und Hofzufahrten<sup>43</sup>**

Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit nach Art. 100 StrG gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift werden die VSS-Normen angewendet. Vorbehältlich dieser Bestimmungen gelten folgende Höchst- bzw. Mindestmasse:

Garage- 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 horizontal verlaufen.

Die freie Sicht auf die Strasse muss wenigstens 3,5 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° a.T. gewährleistet sein. Ausfahrten sind beidseitig mit Radien von mindestens 3 m, und wo ein Trottoir besteht, von mindestens 1,5 m auszurunden.

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

---

<sup>40</sup> Anhang, Skizze Nr. 16

<sup>41</sup> Anhang, Skizze Nr. 17

<sup>42</sup> Art. 72 BauG

<sup>43</sup> Anhang, Skizze Nr. 18

## VII. Sicherheit und Ordnung

### Art. 38 Ruhezeit für Bauarbeiten

Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind im Sinn der Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren anzuwenden.

Die Ruhezeit dauert von 20 Uhr bis 7 Uhr sowie von 12 Uhr bis 13 Uhr.

Der Gemeinderat kann den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren untersagen oder zeitlich beschränken.

### Art. 39 Baukontrolle

Die Baukontrolle ist eine Feststellung des Sachverhalts und beschränkt sich ausschliesslich auf die Überprüfung, ob das ausgeführte Bauvorhaben mit dem bewilligten Objekt übereinstimmt. Aus der Baukontrolle lässt sich nicht ableiten, dass ein Bauwerk mängelfrei ist.

Den zuständigen Stellen ist unaufgefordert Anzeige zu machen,

- wenn das Schnurgerüst erstellt ist, jedenfalls vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten;
- vor dem Eindecken über die Erstellung des Anschlusses an die Abwasseranlage;
- über die Armierung des Schutz- und des Tankraumes;
- über das Ansetzen der Kamine und Feuerungsstätten;
- über die Erstellung des Rohbaus;
- über die Fertigstellung.

Behobene Mängel aus der Baukontrolle sind mitzuteilen, damit die Nachkontrolle erfolgen kann.

## VIII. Verfahrensvorschriften

### Art. 40 Bewilligungspflicht

Zusätzlich zu den Bauvorhaben gemäss Art. 78 BauG sind bewilligungspflichtig:

- a) Aussenreklamen, mit Ausnahme von Firmenanschriften unter 0,25 m<sup>2</sup>;
- b) Aussenantennen, mit Ausnahme von Stabantennen unter 2 m Höhe und Parabolspiegel unter 0,6 m Durchmesser.

Geländeveränderungen gelten dann als eingreifend und damit für sich selbst als bewilligungspflichtig, wenn der Verlauf über eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> oder in der Höhe um mehr als 1 m verändert wird.

### Art. 41 Form des Baugesuches

Für das Baugesuch ist das kantonale Formular zu verwenden. Es sind die dort verlangten Unterlagen mitzuliefern. Die Bauverwaltung kann ergänzende Unterlagen, beispielsweise statische oder erdbaumechanische Berechnungen, bei grösseren und komplizierten Bauvorhaben auch Modelle, verlangen.

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

Die Unterlagen des Baugesuches sind in dreifacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4 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.

Für Bauvorhaben, die im Melde- oder im vereinfachten Verfahren behandelt werden, sind nur jene Unterlagen einzureichen, die für die bau- und feuerpolizeiliche Beurteilung notwendig sind.

#### **Art. 42 Visiere<sup>44</sup>**

Zu visieren sind:

- a) die Gebäudeecken;
- b) die Gebäudehöhe;
- c) die Dachschräge im Schnittpunkt von Fassade und Dachhaut.

Der Gemeinderat kann zusätzlich die Visierung der Firsthöhe verlangen, wenn dies zur Beurteilung der Auswirkungen eines Bauvorhabens notwendig ist.

## **IX. Schlussbestimmungen**

#### **Art. 43 Vollzugsbeginn**

Das Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft. Der Gemeinderat legt den Vollzugsbeginn fest.

#### **Art. 44 Aufhebung bisherigen Rechts**

Das Baureglement vom 23. Juni 1993 wird aufgehoben.

Vom Gemeinderat genehmigt am 31. August 2006

**Gemeinderat Niederhelfenschwil**

Lucas Keel  
Gemeindepräsident

Philipp Hengartner  
Ratsschreiber

---

<sup>44</sup> Art. 81 BauG

Öffentlich aufgelegt  
vom 15. September 2006  
bis 16. Oktober 2006

Dem fakultativen Referendum unterstellt  
vom 27. Oktober 2006  
bis 27. November 2006

Vom Baudepartement genehmigt am 22. Dezember 2006

Ergänzung Baureglement Grünzone Schutz «Schloss Zuckenriet» vom Gemeinderat genehmigt am 14. Mai 2009

Öffentlich aufgelegt  
vom 26. Mai 2009 bis 25. Juni 2009

Dem fakultativen Referendum unterstellt  
vom 21. August 2009 bis 21. September 2009

Vom Baudepartement genehmigt am 20. Oktober 2009

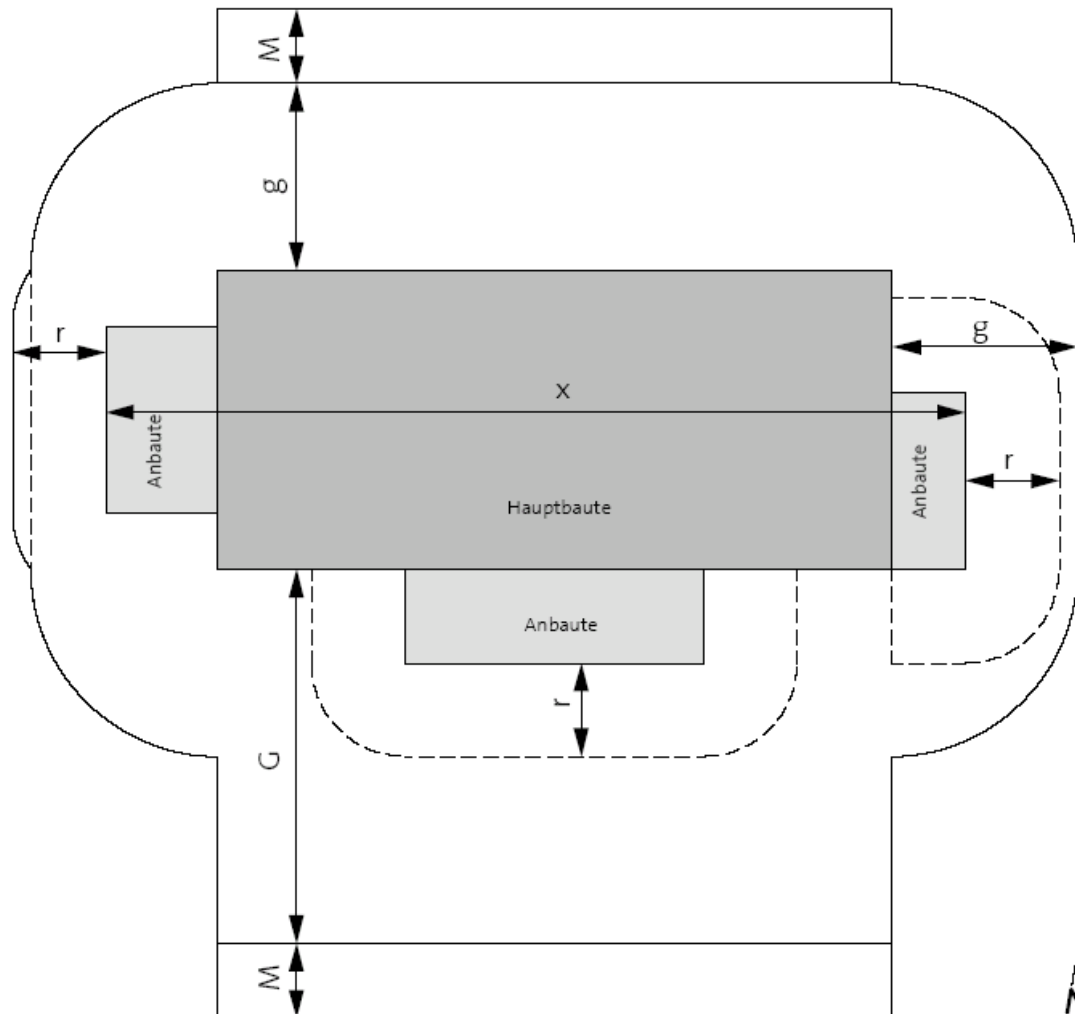
## Inhaltsverzeichnis

|             |   |          |
|-------------|---|----------|
| <b>I.</b>   | <b>Allgemeines</b> .....  | <b>1</b> |
| Art. 1      | Ziele.....  | 1        |
| Art. 2      | Zuständigkeit .....   | 1        |
| <b>II.</b>  | <b>Planung</b> .....  | <b>1</b> |
| Art. 3      | Planungsmittel .....  | 1        |
| Art. 4      | Überbauungsplan .....   | 1        |
| <b>III.</b> | <b>Definitionen</b> .....   | <b>2</b> |
| Art. 5      | Bauten und Anlagen.....   | 2        |
| 1.          | <i>Abstände</i> .....   | 2        |
| Art. 6      | Grenzabstand für Bauten.....  | 2        |
| Art. 7      | Abstände für Anlagen .....  | 2        |
| Art. 8      | Strassen- und Wegabstände: Verhältnis zum Grenz- und Gebäudeabstand ..... | 3        |
| Art. 9      | Strassen- und Wegabstand für Bauten .....                                 | 3        |
| Art. 10     | Strassen- und Wegabstand für Anlagen.....                                 | 3        |
| Art. 11     | Gewässerabstand .....   | 4        |
| Art. 12     | Abstand zu Zonengrenzen .....   | 4        |
| 2.          | <i>Längen und Höhen</i> .....   | 4        |
| Art. 13     | Gebäudelänge.....   | 4        |
| Art. 14     | Mehrlängenzuschlag .....  | 4        |
| Art. 15     | Gebäudehöhe .....   | 4        |
| Art. 16     | Firsthöhe.....  | 4        |
| 3.          | <i>Geschosse und untergeordnete Bauten</i> .....                          | 5        |
| Art. 17     | Berechnung der Geschoszahl.....   | 5        |
| Art. 18     | Vorbauten .....   | 5        |
| Art. 19     | Anbauten, Nebenbauten .....   | 5        |
| Art. 20     | Kleinstbauten .....   | 5        |
| Art. 21     | Bauten unter Terrain.....   | 6        |
| 4.          | <i>Wohnhygiene und Abstellflächen</i> .....                               | 6        |
| Art. 22     | Wohnhygiene.....  | 6        |
| Art. 23     | Abstellflächen.....   | 6        |
| 5.          | <i>Grundmasse</i> .....   | 7        |
| Art. 24     | Tabelle .....   | 7        |
| Art. 25     | Landwirtschaftszone .....   | 8        |
| Art. 26     | Weilerzone a) Zweck.....  | 8        |
| Art. 27     | b) Nutzungen.....   | 8        |
| Art. 28     | c) Gestalterische Anforderungen .....                                     | 8        |
| Art. 29     | d) Abbruch, Ersatzbau.....  | 9        |
| <b>V.</b>   | <b>Gestaltungen</b> .....   | <b>9</b> |
| 1.          | <i>Geländegestaltungen</i> .....  | 9        |
| Art. 30     | Grundsatz .....   | 9        |
| Art. 31     | Stützmauern und Böschungen a) Grundsatz .....                             | 9        |
| Art. 32     | b) Grenzüberschreitende Gestaltungen .....                                | 9        |
| Art. 33     | Abgrabung des Untergeschosses.....  | 9        |
| 2.          | <i>Dachgestaltung</i> .....   | 9        |
| Art. 34     | Grundsatz .....   | 9        |
| Art. 35     | Aufbauten, Einschnitte und Fenster.....                                   | 10       |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>VI. Motorfahrzeuge</b> .....           | <b>10</b> |
| Art. 36 Abstellplätze.....                | 10        |
| Art. 37 Garage- und Hofzufahrten .....    | 10        |
| <b>VII. Sicherheit und Ordnung</b> .....  | <b>11</b> |
| Art. 38 Ruhezeit für Bauarbeiten .....    | 11        |
| Art. 39 Baukontrolle .....                | 11        |
| <b>VIII. Verfahrensvorschriften</b> ..... | <b>11</b> |
| Art. 40 Bewilligungspflicht.....          | 11        |
| Art. 41 Form des Baugesuches.....         | 11        |
| Art. 42 Visiere .....                     | 12        |
| <b>IX. Schlussbestimmungen</b> .....      | <b>12</b> |
| Art. 43 Vollzugsbeginn.....               | 12        |
| Art. 44 Aufhebung bisherigen Rechts ..... | 12        |

## Anhang

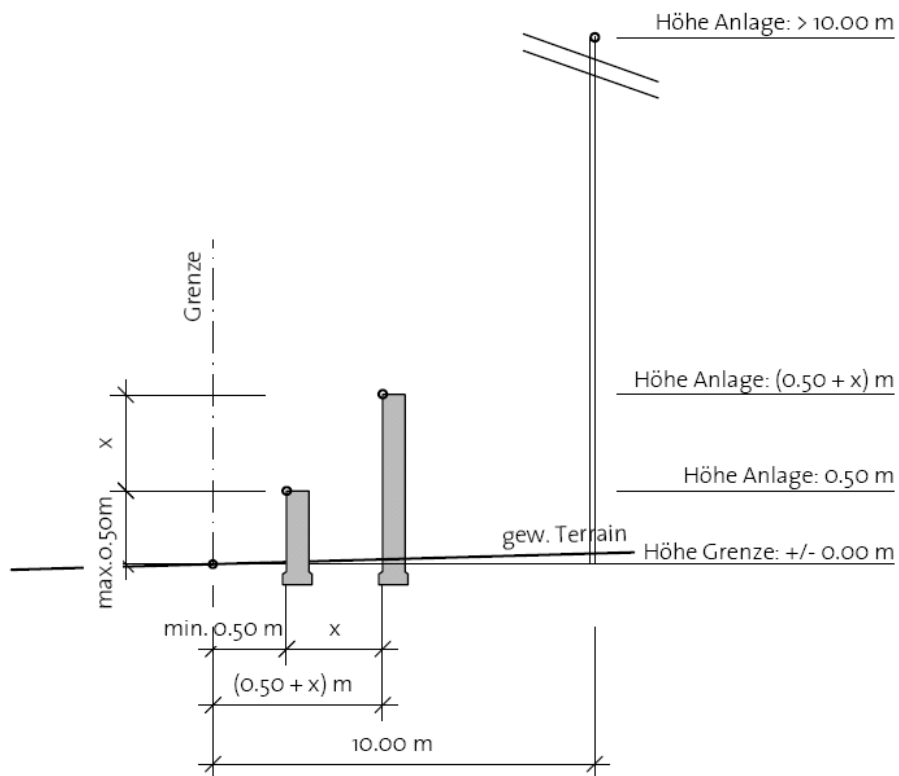
## Skizze 1: Grenzabstand für Bauten



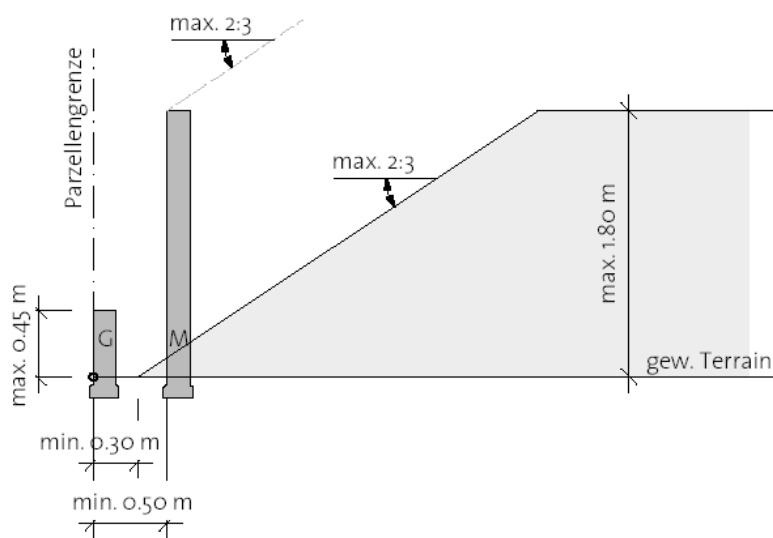
- $x$  = massgebende Gebäudelänge für Berechnung des Mehrlängenzuschlages
- $G$  = grosser Grenzabstand (auch einzuhalten bei vorgelagerter Anbaute)
- $g$  = kleiner Grenzabstand (auch einzuhalten bei vorgelagerter Anbaute)
- $r$  = reduzierter Grenzabstand für Anbaute
- $M$  = Mehrlängenzuschlag ( $1/4$  Mehrlänge, höchstens 5.00 m)



Skizze 2: Grenzabstand und Höhe von Anlagen

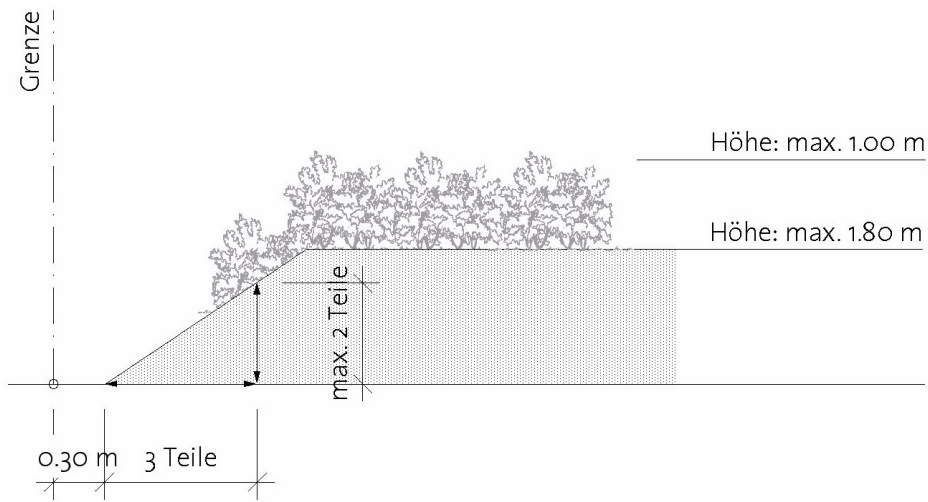


Skizze 3: Grenzabstand und Höhe von Geländegestaltungen

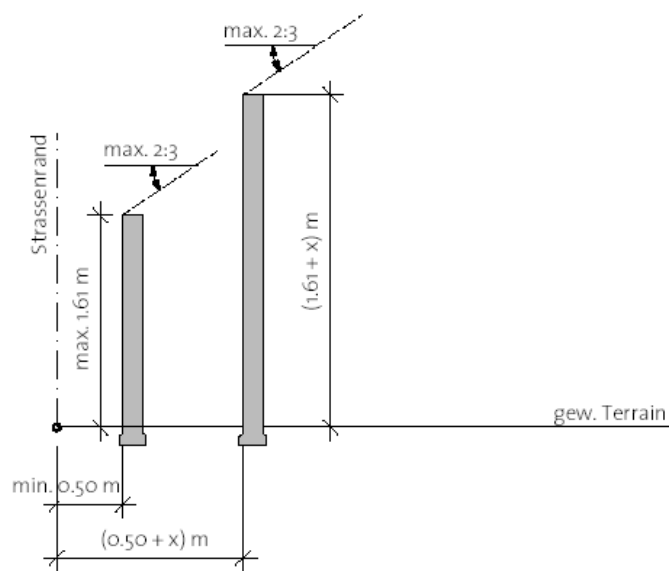


- G Zulässige Grenzmauer gemäss Art. 97 EGzZGB
- M Zulässige Mauer zur Böschungssicherung oder als Einfriedung
- Theoretisch maximale Terrainveränderung mit Stützmauern
- Terraingestaltung ohne Stützmauern

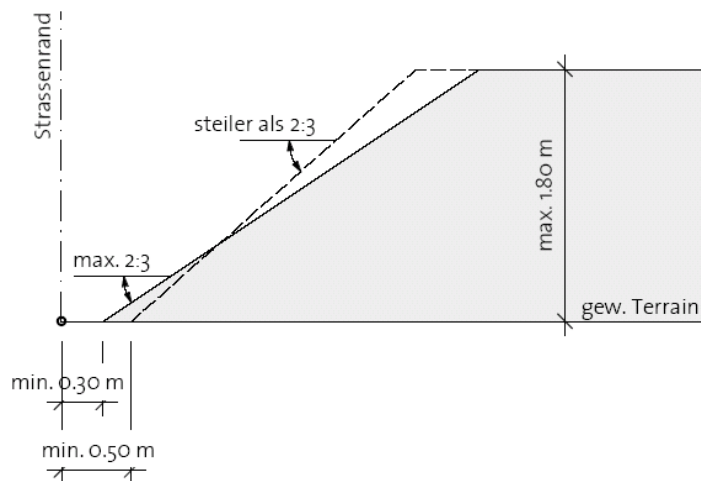
Skizze 4: Grenzabstand und Höhen für Böschungen



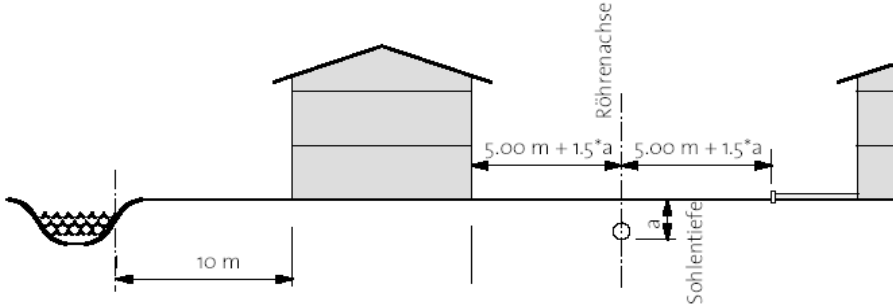
Skizze 5: Strassen- und Wegabstand für Stützmauern und Einfriedungen



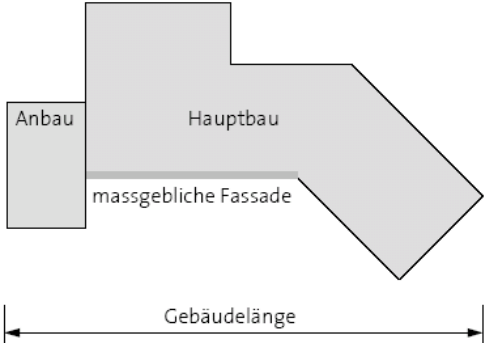
Skizze 6: Strassen- und Wegabstand für Böschungen



Skizze 7: Gewässerabstand

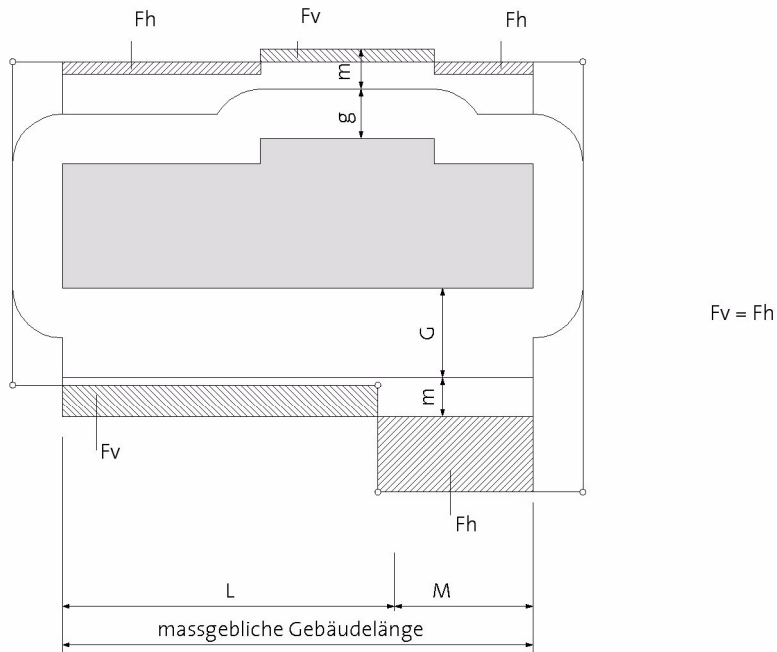


Skizze 8: Gebäudelänge

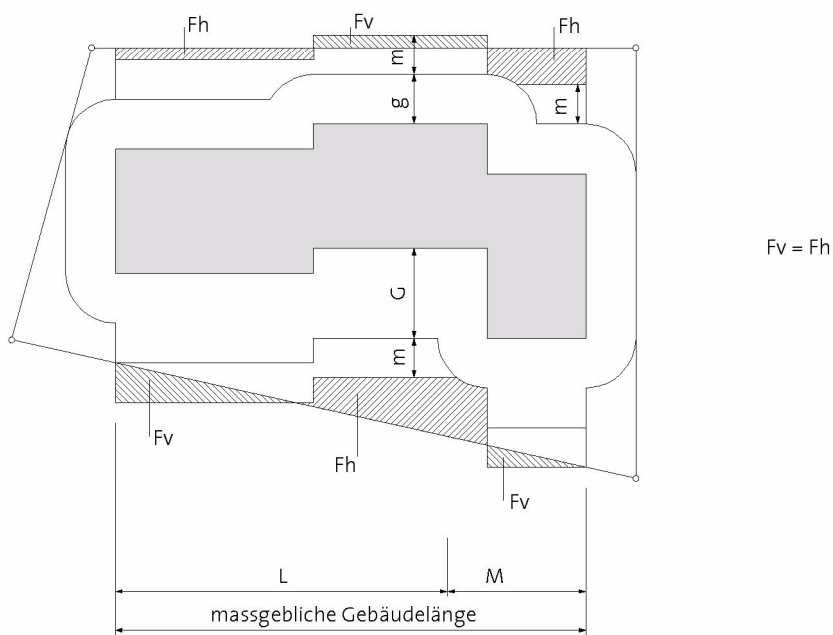


**Skizze 9: Flächenausgleich (Grenzabstand / Mehrlängenzuschlag)**

a) bei versetzten Grenzen



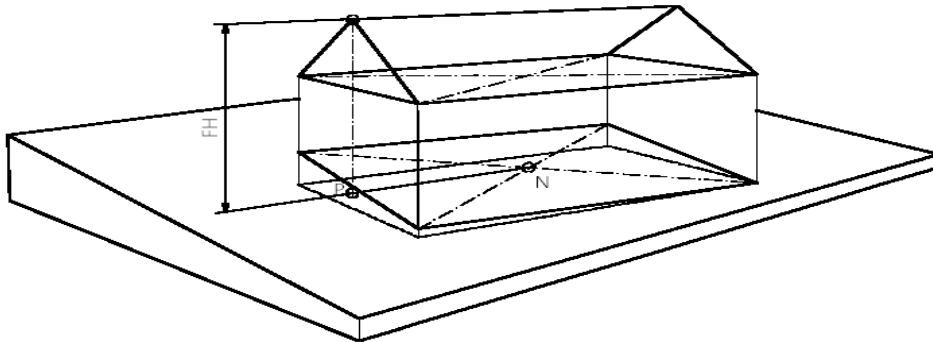
b) bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen



Die Summe aller Flächen Fv darf nicht grösser sein als die Summe aller Flächen Fh

- L = Länge der erlaubten Gebäudeseite ohne Mehrlänge
- M = Mehrlänge
- G = grosser Grenzabstand
- g = kleiner Grenzabstand
- m = Mehrlängenzuschlag
- Fv = Flächenausgleich vorne
- Fh = Flächenausgleich hinten
- = Grundstücksgrenze oder Zonengrenze

Skizze 10: Gebäude- und Firsthöhe / Niveaupunkt

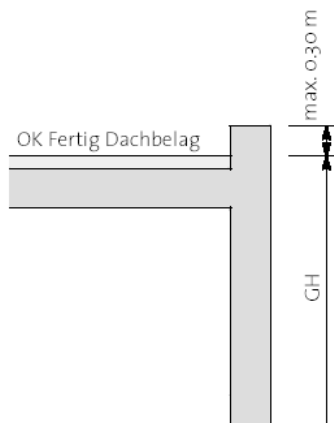


FH: Firsthöhe

N: Niveaupunkt

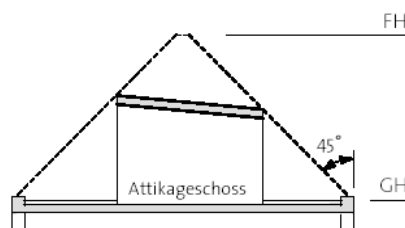
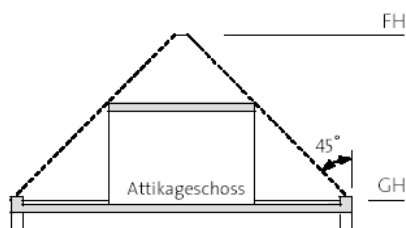
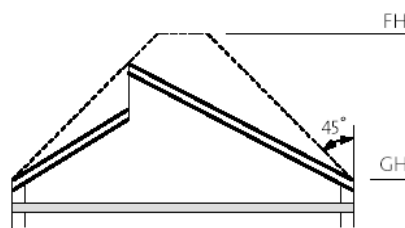
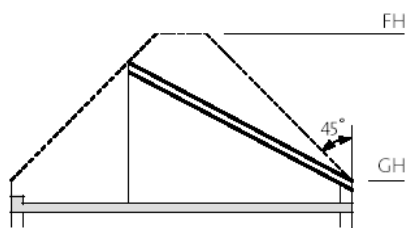
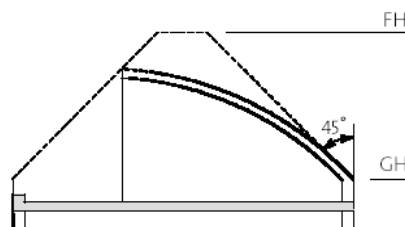
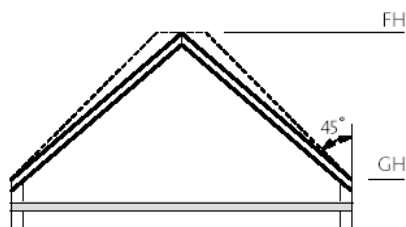
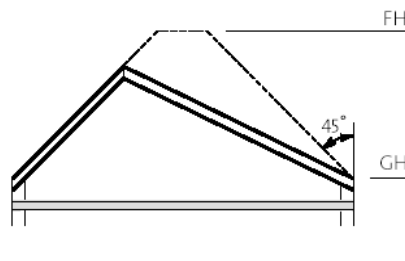
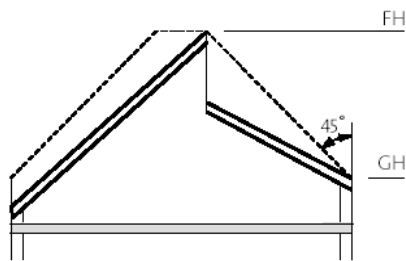
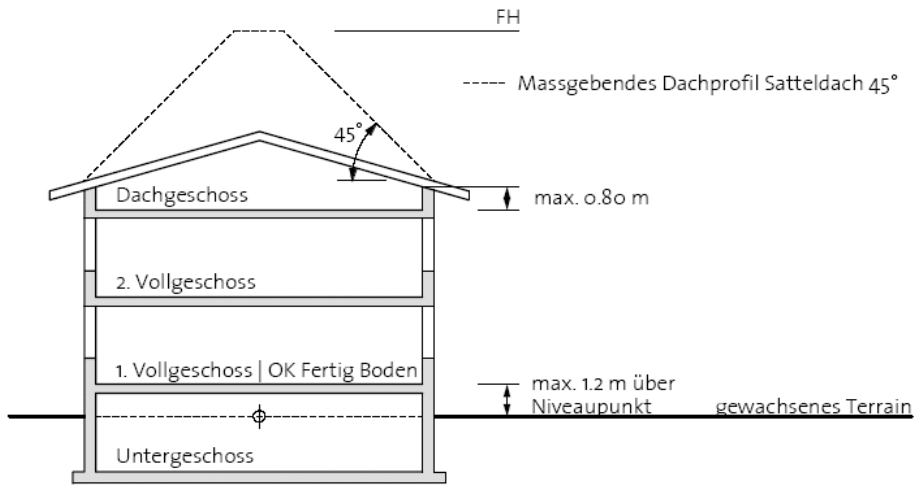
P: horizontale Projektion des Niveaupunkts auf die Fassade

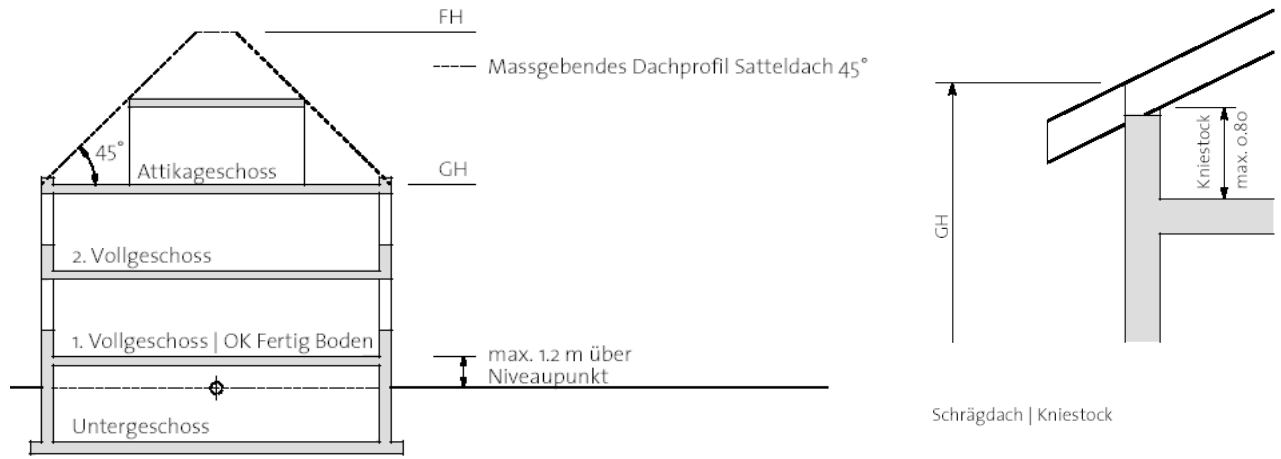
Skizze 11: Gebäudehöhe bei Flachdach



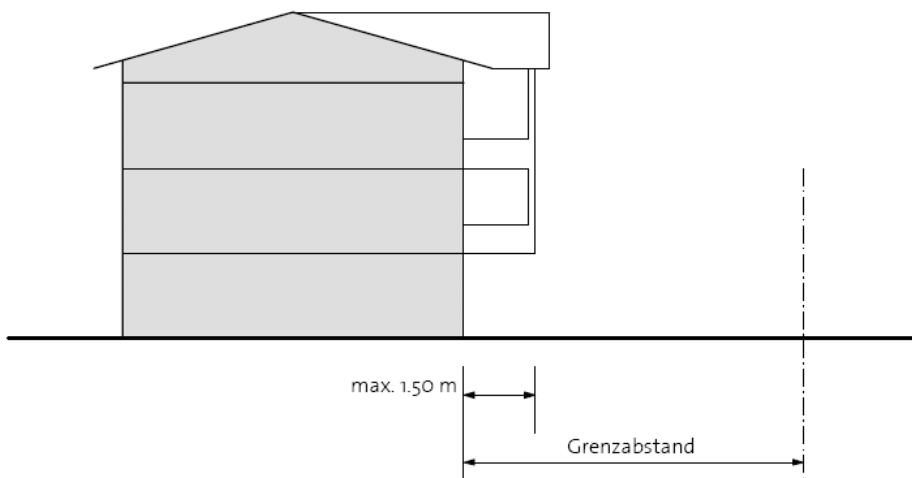
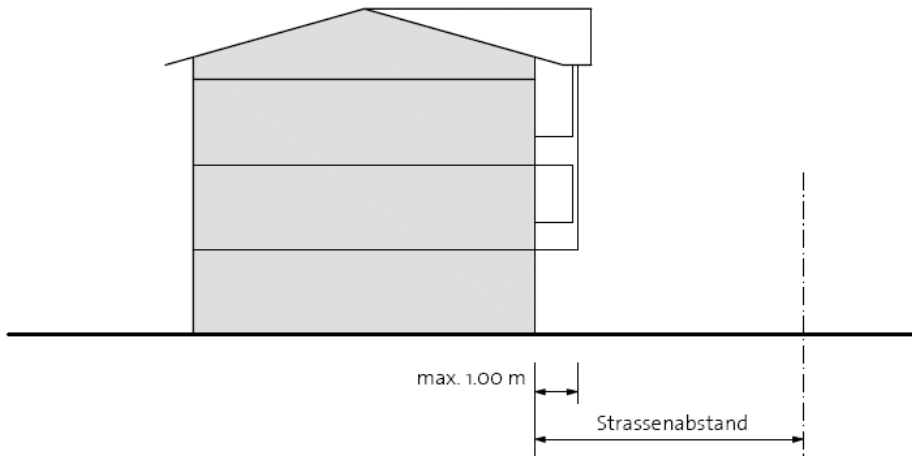
GH: Gebäudehöhe

Skizzen 12: Geschosshöhe und Dachformen

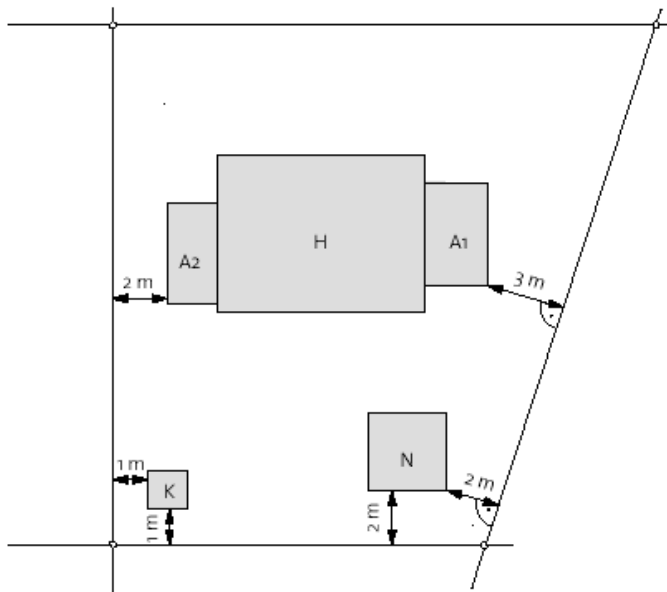




Skizze 13: Abstände von Vorbauten



Skizze 14: An-, Neben- und Kleinstbauten



H = Hauptbaute

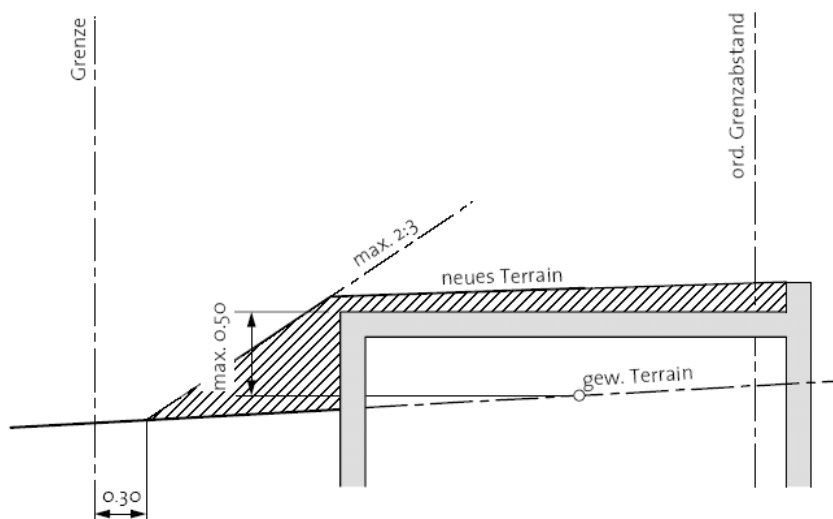
A1 = Anbaute, bewohnbar, max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche

A2 = Anbaute, unbewohnbar, max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche

N = Nebenbaute, unbewohnbar, max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche

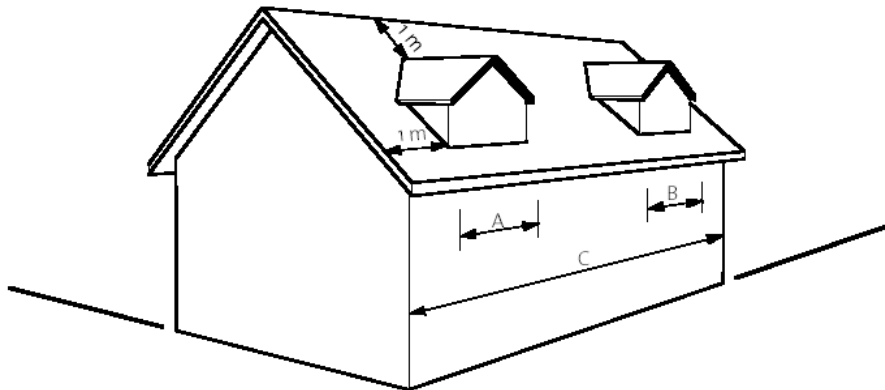
K = Kleinstbaute, max 6 m<sup>2</sup> Grundfläche

Skizze 15: Bauten unter Terrain



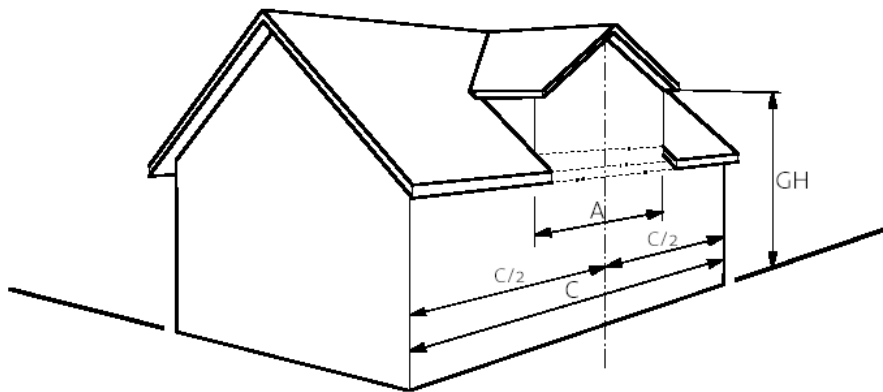


Skizze 16: Dachaufbauten



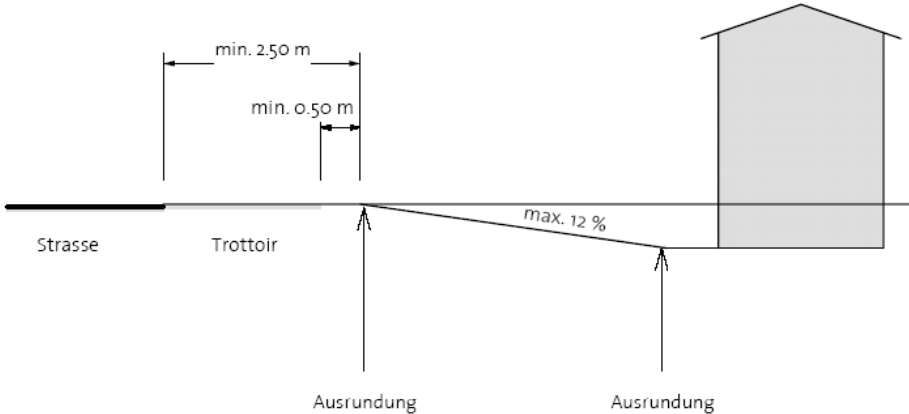
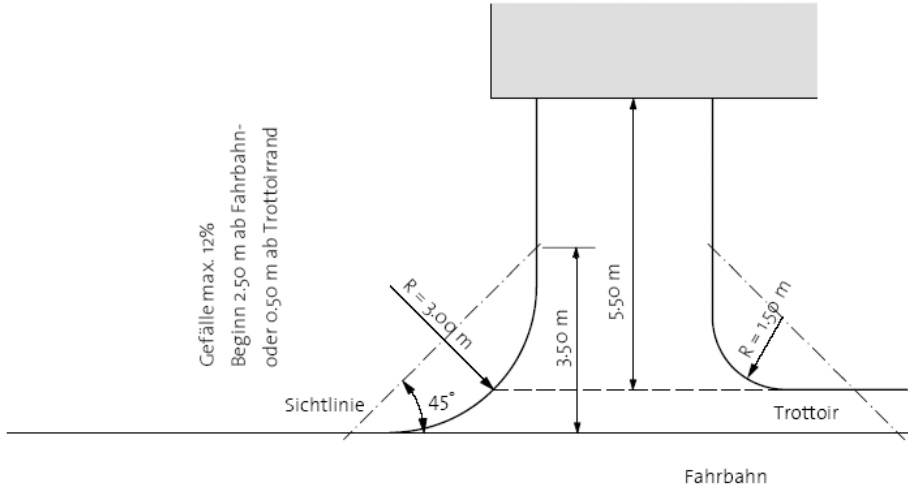
- A: Breite Dachaufbau 1  
B: Breite Dachaufbau 2  
C: Länge Gebäudeseite  
 $A+B = \text{höchstens } 1/3 C$

Skizze 17: Quergiebel bei symmetrischen Fassaden



- A: höchstens  $1/2 C$   
GH: Gebäudehöhe

Skizze 18: Garage- und Hofzufahrten



## Abkürzungsverzeichnis

|          |   |
|----------|---|
| BauG     | Kantonales Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (sGS 731.1)                                     |
| BauR     | Baureglement der Gemeinde Niederhelfenschwil  |
| EG z ZGB | Kantonales Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (sGS 911.1)  |
| EnG      | Kantonales Energiegesetz (sGS 741.1)  |
| EnV      | Kantonale Energieverordnung (sGS 741.11)  |
| GAöL     | Gesetz über die Abgeltung ökologischer Leistungen (sGS 671.7)   |
| GAöLV    | Verordnung zum Gesetz über Abgeltung ökologischer Leistungen (sGS 671.71)   |
| GebT     | Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5)  |
| GG       | Gemeindegesezt (sGS 151.2)  |
| GSchG    | Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (SR 814.20)   |
| LRV      | Luftreinhalte-Verordnung des Bundes (SR 814.318.142.1)  |
| LSV      | Lärmschutz-Verordnung des Bundes (SR 814.41)  |
| LwG      | Bundesgesetz über die Landwirtschaft (SR 910.1)   |
| NHG      | Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (SR 451)  |
| NHV      | Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (SR 451.1)  |
| NSV      | Kantonale Verordnung über den Schutz wildwachsender Pflanzen freilebender Tiere (Naturschutzverordnung) (sGS 671.1) |
| RPG      | Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)  |
| RPV      | Verordnung über die Raumplanung (SR 700.1)  |
| SchutzVo | Schutzverordnung der Gemeinde Muolen (Allgemein   Muolen Dorf   Hudedelmoos)  |
| StrG     | Kantonales Strassengesetz (sGS 732.1)   |
| StrV     | Kantonale Strassenverordnung (sGS 732.11)   |
| TVA      | Technische Verordnung über Abfälle (SR 814.015)   |
| USG      | Bundesgesetz über den Umweltschutz (SR 814.01)  |
| VRP      | Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1)   |
| WaG      | Bundesgesetz über den Wald (SR 921.0)   |

## Schlagwortverzeichnis

|                               | BauR  | BauG   | Diverse                     |
|-------------------------------|-------|--------|-----------------------------|
| Abbruchbewilligung            | 29    | 79     |                             |
| Abbruchverbot                 | 29    | 99     |                             |
| Abfallbeseitigung             |       |        | 31 USG,<br>6 ff. TVA        |
| Abgrabungen                   | 33    |        |                             |
| Abparzellierungsverbot        |       | 20     |                             |
| Abschränkung                  |       |        | 28 StrG                     |
| Abstände                      |       | 56.ff  | Skizze 1 ff                 |
| - Anbauten                    | 19    |        |                             |
| - Anlagen                     | 7     |        |                             |
| - Gebäudeabstand              | 6     | 57     |                             |
| - Gewässerabstand             | 11    | 59     |                             |
| - Grenzabstand                | 6, 24 |        |                             |
| - Kleinstbauten               | 20    |        |                             |
| - Nebenbauten                 | 19    |        |                             |
| - Strassenabstand             | 19    |        | 101, 104 ff StrG, 4<br>StrV |
| - Vorbauten                   | 18    |        |                             |
| - Wege                        | 10    |        |                             |
| - Waldabstand                 |       | 58     |                             |
| - Zonengrenze                 | 12    |        |                             |
| Abstellflächen                |       |        |                             |
| - Für Fahrräder / Kinderwagen | 23    |        |                             |
| - Für Motorfahrzeuge          |       | 72 ff. |                             |
| - Verbot                      |       | 72bis  |                             |
| - Ersatzabgabe                |       | 72ter  |                             |
| Abstellraum                   | 23    |        |                             |
| Abwasserbeseitigung           |       | 5, 49  | 7 GSchG                     |
| Abweichungen                  |       |        |                             |
| - Baureglement                | 4     | 77     |                             |
| - Reglementsvorschriften      |       | 23, 28 |                             |
| Änderung von Plänen           |       | 32 f.  |                             |
| Anbauten                      | 19    |        | Skizze 14                   |
| Anstösser                     |       | 82     |                             |
| Anlagen                       | 5     |        | Skizze 2                    |
| Antennen                      | 40    | 78, 97 |                             |
| Anzeige- / Auflageverfahren   |       | 29, 82 | 33 EnG, 41 f. 47 StrG       |
| Attikageschosse               | 17    |        | Skizze 12                   |

|                                       | BauR   | BauG              | Diverse          |
|---------------------------------------|--------|-------------------|------------------|
| Auffüllung                            | 32, 40 |                   |                  |
| Ausbau Dach-/Untergeschoss            | 22, 24 | 77 <sup>er</sup>  |                  |
| Ausgediente Motorfahrzeuge            |        | 96                |                  |
| Ausnahmebewilligungen                 |        | 77                | 25 EnG           |
| Ausnahmen                             |        | 77                | 25 EnG           |
| - Innerhalb Bauzone                   |        | 77bis             | 23 RPG           |
| - Ausserhalb Bauzone                  |        | 77 quinquies      | 24 ff. RPG       |
| Ausnützungsziffer                     |        | 61 ff.            |                  |
| - Vgl. Zonenvorschriften              | 24     |                   |                  |
| - Ausbau Dach-/Untergeschoss          | 22, 24 | 77bis             |                  |
| Aussenreklamen                        | 40     | 94                |                  |
| Autoabstellplätze                     |        | 72 ff.            |                  |
| - Vgl. Abstellflächen                 | 36     | 78                |                  |
| Balkon                                | 18     |                   | 104 f. StrG      |
| Bauabfälle                            |        | 76 <sup>bis</sup> |                  |
| Bauarbeiten                           | 38     | 89                |                  |
| - Benützung öffentlicher Strassenraum |        |                   | 18 f. StrG       |
| Bauaufsicht                           |        | 2                 |                  |
| Baubeginn                             |        | 89                | 50 StrG          |
| Baubewilligung                        |        |                   |                  |
| - Allgemein                           |        | 87 ff.            | 17 GSchG, 31 LSV |
| - ausserhalb Bauzone                  |        | 87 <sup>bis</sup> | 22 RPG           |
| - Geltungsdauer                       |        | 88                | 24 RPG           |
| Baubewilligungsverfahren              |        | 78 ff.            |                  |
| - Meldeverfahren                      |        | 82 <sup>er</sup>  |                  |
| - vereinfachtes Verfahren             |        | 82 <sup>bis</sup> |                  |
| Bauermittlung                         |        | 91 ff.            |                  |
| Baufreiheit                           |        | 123               |                  |
| Baugesuch                             | 41     | 80 ff.            | 34 LSV           |
| Baukontrolle                          | 39     |                   |                  |
| Bauliche Veränderungen                |        | 78                |                  |
| Baulinie                              |        | 24                | 102bis StrG      |
| Baulinienplan                         |        | 23                |                  |
| Bäume                                 |        | 98                |                  |
| Baumgruppe                            |        | 98                |                  |
| Baureglement                          |        | 7 f.              |                  |

|  | BauR  | BauG   | Diverse   |
|--|-------|--|---|
| Baureife   |       | 49   |   |
| Bauschutt  |       |  | 9 TVA   |
| Bausperre<br>- vgl. Planungszone   |       | 105 ff.  | 27 RPG  |
| Baustelle  |       |  |   |
| Bauten und Anlagen<br>- im öffentlichen Interesse<br>- von überörtlicher Bedeutung                             | 5     | 90<br>69 <sup>bis</sup>  |   |
| Bauten unter Terrain   | 21    | 56   | Skizze 15   |
| Bauvisiere   | 24    | 81   |   |
| Bauvorhaben ausserhalb Bauzone   | 25    | 77 <sup>quinquies</sup>  | 24 ff. RPG  |
| Begrünung  | 28    | 75 <sup>bis</sup>  |   |
| Behebung rechtswidriger Zustand  |       | 130 f.   |   |
| Behindertengerechtes Bauen   |       | 55 ff.   |   |
| Beiträge<br>- Kulturobjekte<br>- Naturobjekte<br><br>- Erschliessung   |       | 103<br>103<br><br>51   | 13 NHG<br>13 NHG,<br>31b LWG, 3 ff. GaöL<br>2 ff. GAöLV |
| Bepflanzung  | 28    | 75 <sup>bis</sup>  |   |
| Bestandes-/Erweiterungsgarantie<br>- innerhalb Bauzone<br>- Betriebe innerhalb Bauzone<br>- ausserhalb Bauzone |       | 77 <sup>bis</sup><br>77 <sup>quater</sup><br>77 <sup>quinquies</sup> | 105 StrG  |
| Bewilligungspflicht  | 40    | 78, 99   | 10 EnG, 63 StrG   |
| Bonus  | 4     | 27   |   |
| Böschung   | 30 ff |  | Skizzen 3 ff  |
| Brüstung   | 15    |  | Skizze 11<br>SIA 358                                    |
| Campingplätze  |       | 78   |   |
| Dachaufbauten / -einschnitte   | 35    |  | Skizze 16, 17   |
| Dachflächenfenster   | 35    |  | Skizze 16   |

|                                    | BauR                 | BauG                  | Diverse                          |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Dachform                           | 34                   |                       | Skizze 12                        |
| Dachgeschoss                       | 17                   |                       | Skizze 12                        |
| Dachgestaltung                     | 34                   |                       | Skizze 12                        |
| Deponieplan                        |                      | 28 <sup>bis</sup> f.  |                                  |
| Dachvorsprünge                     | 18                   |                       | Skizze 12, 13                    |
| <hr/>                              |                      |                       |                                  |
| Einfahrten                         | 37                   |                       | 63 StrG                          |
| Einfriedungen                      | 31                   |                       | 67, 100,<br>104 StrG<br>Skizze 5 |
| Einzelbaum                         |                      | 98                    |                                  |
| Eigentumsbeschränkungen            |                      | 20, 24, 63            |                                  |
| Einordnung                         | 1, 25, 28,<br>30, 34 |                       |                                  |
| Einsprachen                        |                      |                       |                                  |
| - allgemein                        |                      | 83 ff.                |                                  |
| - Schadenersatzansprüche           |                      | 85                    |                                  |
| - Privatrechtlich                  |                      | 86                    |                                  |
| Einspracheentscheide               |                      | 84                    |                                  |
| Einstellen der Arbeiten            |                      | 130 f.                |                                  |
| Einstellraum Fahrräder/Kinderwagen | 23                   |                       |                                  |
| Empfindlichkeitsstufen             |                      |                       | 43 LSV                           |
| - vgl. Zonenvorschriften           | 24                   |                       |                                  |
| Energieanlagen                     |                      |                       |                                  |
| - Anschluss                        |                      |                       | 21 f. EnG                        |
| Energieeinsatz                     |                      |                       | 5 ff. EnG                        |
| Energienachweis                    |                      |                       | 11 EnV                           |
| Erker                              | 18                   |                       | Skizze 13                        |
| Erneuerung                         |                      | 77 <sup>bis</sup>     |                                  |
| Ersatzabgabe                       |                      |                       |                                  |
| - Kinderspielplätze                |                      | 74                    |                                  |
| - Parkplatz                        |                      | 72, 72 <sup>ter</sup> |                                  |
| Ersatzvornahme                     |                      | 131                   |                                  |
| Erschliessung                      |                      | 49 ff.                | 19 RPG                           |

|   | BauR          | BauG              | Diverse               |
|---|---------------|-------------------|-----------------------|
| Erweiterungsgarantie<br>- vgl. Bestandesgarantie        |               | 77bis ff.         |                       |
| Fassadenänderungen                                      |               | 78                |                       |
| Farbgebung  | 1, 28         | 93                |                       |
| Feldgehölz  |               |                   | 18 NHG                |
| Fensterfläche   |               | 53                |                       |
| Firsthöhe<br>- vgl. Zonenvorschriften                   | 16<br>24      |                   | Skizze 10             |
| Flachdachbauten   | 34            |                   | Skizze 11             |
| Fliessgewässer  |               |                   |                       |
| Freitreppen   | (7)           |                   |                       |
| Garagen   | 18, 19        | 72 ff.            |                       |
| Garagenzufahrten  | 37            |                   | 63 StrG,<br>Skizze 18 |
| Gebäudeabstand  | 6, 24         | 57                | Skizze 1              |
| Gebäudehöhe<br>- vgl. Zonenvorschriften                 | 15<br>24      | 60                | Skizze 10             |
| Gebäuelänge<br>- vgl. Zonenvorschriften                 | 13<br>24      |                   | Skizze 8              |
| Gebühren  |               |                   | GebT                  |
| Geländer  |               |                   | SIA 358               |
| Geländegestaltung                                       | 30 ff         |                   |                       |
| Geltungsbereich   | 1             | 1                 |                       |
| Genehmigungsverfahren                                   |               | 31                |                       |
| Geschosse   | 17            |                   | Skizze 12             |
| Geschossfläche anrechenbar                              |               | 61                |                       |
| Geschosszahl<br>- vgl. Zonenvorschriften                | 17<br>24      |                   | Skizze 12             |
| Gestaltung  | 1, 28, 30, 34 | 75 <sup>bis</sup> |                       |
| Gewässerabstand<br>- allgemein<br>- eingedolte Gewässer |               | 59                | Skizze 7<br>Skizze 7  |
|   | 11            |                   |                       |



|                               | BauR  | BauG     | Diverse                 |
|-------------------------------|-------|----------|-------------------------|
| Gewerbe-Industriezone         | 24    | 13       |                         |
| Gesteigerter Gemeindegebrauch |       |          | 21 ff. StrG             |
| Grenzabstand                  | 6     | 56       | Skizzen 1 ff            |
| - vgl. Zonenvorschriften      | 24    |          |                         |
| - bei Grabungen               |       |          | 96 EG z ZGB             |
| - bei toten Einfriedungen     | 7, 10 |          | 97 EG z ZGB             |
| - bei Anpflanzungen           |       |          | 98 EG z ZGB             |
| - bei unterirdischen Bauten   | 21    |          |                         |
| - kleiner und grosser         | 6     |          |                         |
| Grenzbereinigung              |       | 118 ff.  |                         |
| Grundstücksteilung            |       | 56       |                         |
| Grünzonen                     |       | 17       |                         |
| - Sport und Freizeit          | 24    |          |                         |
| Handlauf                      |       |          | SIA 358                 |
| Härtefälle                    |       | 77       |                         |
| Hauptwohnseite                | 6     |          |                         |
| Haushälterische Bodennutzung  | 1     |          | 1 RPG                   |
| Hecke                         | 7, 10 |          | 18 NHG                  |
| Hochhäuser                    |       | 69       |                         |
| Hofzufahrten                  | 37    |          |                         |
| Höhenangaben                  |       | 25       |                         |
| Höhere Häuser                 |       | 68       |                         |
| Hygiene                       | 22    | 53       |                         |
| Immissionen                   |       |          | 13 ff. USG, LSV,<br>LRV |
| - vgl. Zonenvorschriften      | 24    |          |                         |
| Inanspruchnahme               |       |          | 17 ff. StrG             |
| - öffentlicher Strassenraum   |       |          |                         |
| - Nachbargrundstücke          |       | 63       |                         |
| Industriezone                 | 24    | 14       |                         |
| Infrastruktur                 |       | 5, 49    |                         |
| Instandstellung               |       | 100, 129 | 18 ff. StrG             |
| Information                   |       |          | 4 RPG                   |
| Inkrafttreten                 | 43    |          |                         |

|   | BauR     | BauG              | Diverse           |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Keller                                      | (17, 22) |                   |                   |
| Kernzonen                                   | 24       | 15                |                   |
| Kies-, Lehmgruben, Steinbrüche              |          | 95                |                   |
| Kinderspielplätze                           |          | 73 ff.            |                   |
| Kleinstbauten                               | 20       |                   |                   |
| Kniestock                                   | 17       |                   | Skizze 12         |
| Kosten                                      |          | 28sexies          |                   |
| Kulturobjekt                                |          | 98                | 17 RPG            |
| <hr/>                                       |          |                   |                   |
| Landschaftsschutzgebiet                     |          | 98                | 17 RPG            |
| Landumlegung                                |          | 109 ff.           | 20 RPG            |
| Landwirtschaftszone                         | 24, 25   | 20                | 16 RPG            |
| Lärmimmissionen<br>- vgl. Zonenvorschriften | 24       |                   | 7 ff., 32 ff. LSV |
| Lebhäge                                     |          |                   | 104 StrG          |
| Lichttraumprofil                            |          |                   | 106 StrG          |
| Luftverunreinigungen                        |          |                   | 27 ff. LRV        |
| Lukarnen                                    | 35       |                   |                   |
| <hr/>                                       |          |                   |                   |
| Mansardendächer                             | 34       |                   | Skizze 12         |
| Markierungslinien                           |          | 24 <sup>bis</sup> |                   |
| Materialwahl                                | 28, 34   |                   |                   |
| Mauern                                      | 7        | 78                | Skizze 5          |
| Mehrausnutzung                              | 4        | 27                |                   |
| Mehrhöhenzuschlag                           |          | 66                |                   |
| Mehrlängenzuschlag                          | 14       | 65                | Skizze 1, 9       |
| Meldepflicht                                | 39       |                   |                   |
| Meldeverfahren                              | 41       | 82 <sup>er</sup>  |                   |
| Mindestmasse                                | 22       |                   |                   |
| Moorfläche                                  |          | 98                | 18 NHG            |
| <hr/>                                       |          |                   |                   |

|                                 | BauR       | BauG                  | Diverse   |
|---------------------------------|------------|-----------------------|-----------|
| Näherbaurecht                   | 6, 7       | 56                    |           |
| Naturschutzgebiet               |            | 98                    | 18 NHG    |
| Nebenbauten                     | 19         |                       | Skizze 14 |
| Niveaupunkt                     |            | 60                    | Skizze 10 |
| Nutzungsdurchmischung           |            | 28 <sup>septies</sup> |           |
| Nutzungsplanung                 | 1          |                       |           |
| Nutzungszonen                   | 24, 25, 26 | 10                    |           |
| <hr/>                           |            |                       |           |
| Oeffentliche Bauten und Anlagen | 24         | 18                    |           |
| Öffentliche Einrichtungen       |            | 76                    |           |
| Ortsbildschutzgebiete           |            | 93 f., 98             | 5 NHG     |
| Ortsplanung                     | 1          |                       |           |
| <hr/>                           |            |                       |           |
| Parkplätze                      |            | 72 ff.                |           |
| - vgl. Abstellplätze            | 36         |                       |           |
| Parabolspiegel                  | 40         |                       |           |
| Parzellenfläche anrechenbar     |            | 61                    |           |
| Planungsmittel                  | 3          |                       |           |
| Planungszone                    |            | 105 ff.               | 27 RPG    |
| - vgl. Bausperre                |            |                       |           |
| Provisorische Bauten            |            | 78                    |           |
| Publikation                     |            | 29, 82                | 25 RPV    |
| Pulldach                        | 34         |                       | Skizze 12 |
| <hr/>                           |            |                       |           |
| Raumhöhe                        | 22         |                       |           |
| Rechtswidriger Zustand          |            | 130                   |           |
| Referendumsverfahren            |            | 30                    |           |
| Regelbauweise                   |            |                       |           |
| - vgl. Zonenvorschriften        | 24         |                       |           |
| Reklamen                        | 40         | 78, 94                |           |
| Rekursinstanzen                 |            | 30 <sup>bis</sup>     |           |
| Rekursverfahren                 |            | 30 <sup>bis</sup>     |           |

|                               | BauR      | BauG              | Diverse            |
|-------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|
| Richtplanung                  |           | 5                 |                    |
| Richtpläne                    |           | 5                 |                    |
| Richtungspunkte               |           | 26                |                    |
| Rücksichtnahme auf Behinderte |           | 55 ff.            |                    |
| Ruhezeit für Bauarbeiten      | 38        |                   |                    |
| <b>Schallschutz</b>           |           |                   |                    |
| - an neuen Gebäuden           |           |                   | 21 USG, 32 ff. LSV |
| - an bestehenden Gebäuden     |           |                   | 20 USG, 15 ff. LSV |
| Schleppgauben                 | 34, 35    |                   | Skizze 12          |
| Schnurgerüstabnahme           | 39        |                   |                    |
| Schutzgegenstände             | 26        | 98                |                    |
| Schutzmassnahmen              | 26        | 99                | 13 f. NHV          |
| Schutzverordnung              |           | 98 ff.            | 12 ff. NHV         |
| Schutzvorkehrungen            |           | 52, 129           |                    |
| Sicherheit                    |           | 52, 129           |                    |
| Sichtzone                     | 37        |                   | 101 StrG           |
| Solaranlagen                  | (35)      |                   | 5 EnV              |
| Sondernutzungsplanung         | 4         |                   |                    |
| Stöckli                       |           | 20                |                    |
| Strafbestimmung               |           | 132               |                    |
| Strassenabstand               | 8         |                   | 101 ff. StrG       |
| - Bauten                      | 9         |                   | 4 StrV             |
| - Anlagen                     | 10        |                   | Skizze 5, 6        |
| Strassenbenutzung             |           |                   | 17 ff. StrG        |
| Strassenbaulinie              |           | 23                | 102bis StrG        |
| Strassensicherheit            |           |                   | 106 StrG           |
| Stützmauern                   | 31, 32    |                   | Skizze 5           |
| <b>Terrainveränderungen</b>   |           |                   |                    |
| Terrainveränderungen          | 30 ff, 40 | 75 <sup>bis</sup> |                    |
| Trockenstandort               |           |                   | 18 NHG             |
| <b>Überbauungsplan</b>        |           |                   |                    |
| Überbauungsplan               | 4         | 22 ff.            |                    |

|                             | BauR       | BauG              | Diverse               |
|-----------------------------|------------|-------------------|-----------------------|
| Überprüfung Nutzungsplanung |            | 32 f.             |                       |
| Übriges Gemeindegebiet      |            | 21                | 18 RPG                |
| Ufergehölz                  |            |                   | 18, 21 NHG            |
| Umbauten                    |            | 78                |                       |
| Umgebungsgestaltung         |            |                   |                       |
| - allgemein                 | 30 ff      | 75 <sup>bis</sup> |                       |
| - Weilerzone                | 26, 28     |                   |                       |
| Unrechtmässiger Zustand     |            | 130 f.            |                       |
| Untergeschosse              | 17, 22, 33 |                   | Skizze 12             |
| Unterirdische Bauten        | 21         | 56                |                       |
| Veranden                    | (18, 19)   |                   |                       |
| Verfahren                   |            | 29                |                       |
| - Baureglement              |            |                   |                       |
| - Zonenplan                 |            |                   |                       |
| - Richtplan                 |            |                   |                       |
| - Überbauungsplan           |            |                   |                       |
| - Gestaltungsplan           |            |                   |                       |
| - Schutzverordnung          |            |                   |                       |
| Verkehrsabwicklung          |            | 71                |                       |
| Verunstaltungsverbot        |            | 93 f.             |                       |
| Verwaltungszwang            |            | 130 f.            |                       |
| Visiere                     | 42         | 81                |                       |
| Vollgeschosse               | 17         |                   |                       |
| - vgl. Zonenvorschriften    | 24         |                   |                       |
| Vollzug                     | 43         |                   |                       |
| Vorbauten                   | 18         |                   | Skizze 13             |
| Vorbescheid                 |            | 92                |                       |
| Vorplatz                    | 36, 37     |                   |                       |
| Waldabstand                 |            | 58                | 17 WaG                |
| Wärmekostenabrechnung       |            |                   | 8 ff. EnG, 15 ff. EnV |
| Wärmeschutzmassnahmen       |            |                   | 2 ff. EnV             |

|                                    | BauR | BauG              | Diverse   |
|------------------------------------|------|-------------------|-----------|
| Weilerzone                         |      | 16 <sup>bis</sup> |           |
| - vgl. Zonenvorschriften           | 24   |                   |           |
| - Zweck                            | 26   |                   |           |
| - Nutzungen                        | 27   |                   |           |
| - Gestalterische Anforderungen     | 28   |                   |           |
| - Abbruch, Ersatzbau               | 29   |                   |           |
| Widerrechtliche Bauten und Anlagen |      | 130 f.            |           |
| Wiederaufbau                       |      | 77 <sup>bis</sup> |           |
| Wiederherstellung                  |      | 130 f.            |           |
| Wintergärten                       | 19   | 61                |           |
| Wohn-Gewerbezone                   | 24   | 12                |           |
| Wohnhygiene                        | 22   | 53                |           |
| Wohnräume                          | 22   |                   |           |
| Wohnwagen                          |      | 78                |           |
| Wohnzonen                          | 24   | 11                |           |
| Zeltplätze                         |      | 78                |           |
| Zielsetzung                        | 1    |                   | 1, 3 RPG  |
| Zone öffentliche Bauten + Anlagen  | 24   | 18                |           |
| Zoneneinteilung                    | 24   | 10 ff.            | 14 RPG    |
| Zonenplan                          | 1    | 9                 |           |
| Zufahrten                          | 37   |                   | Skizze 18 |
| Zusammenbauen                      | 6, 7 |                   | 63 StrG   |
| Zuständigkeit                      | 2    | 2, 101            |           |
| Zutrittsverbotslinie               |      |                   | 101 StrG  |
| Zuwiderhandlung                    |      |                   |           |
| Zweck                              | 1    |                   | 1 NHG     |
| Zweckänderungen                    |      | 78                |           |
| Zweckänderungsverbot               |      | 20                |           |