



Politische Gemeinde Oberhelfenschwil

Baureglement

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	5
	Art. 1 Geltungsbereich	5
	Art. 2 Zielsetzung	5
	Art. 3 Zuständigkeit	5
II.	Planungsrecht	6
	1. Planungsmittel	6
	Art. 4 Planungsinstrumente	6
	Art. 5 Richtplan	6
	Art. 6 Besondere Bauvorschriften	6
	Art. 7 Mehrausnützung	7
	Art. 8 Einsichtnahme	7
	2. Zonenvorschriften	7
	Art. 9 Zonenplan	7
	Art. 10 Zoneneinteilung	8
	Art. 11 Tabelle der Grundmasse	8
	Art. 12 Ergänzende Vorschriften zu den Bauzonen	10
	Art. 13 Landwirtschaftszone	10
	Art. 14 Grünzonen	10
	Art. 15 Übriges Gemeindegebiet	11
	Art. 16 Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	11
III.	Baupolizeirecht	11
	1. Allgemeines	11
	Art. 17 Offene Bauweise	11
	Art. 18 Geschlossene Bauweise	11
	2. Abstände und Grösse der Bauten	12
	Art. 19 Grenzabstand	12
	Art. 20 Gebäudeabstand	12
	Art. 21 Strassenabstand	12
	Art. 22 Waldabstand	13
	Art. 23 Abstand von eingedolten Gewässern	13
	Art. 24 Gebäudelänge	13
	Art. 25 Gebäudehöhe, Firsthöhe	13
	Art. 26 Berechnung der Geschosszahl	14
	Art. 27 Ausbau von Dach- und Untergeschoss	15

IV. Umgebungsvorschriften	15	
Art. 28	Abstellflächen für Motorfahrzeuge	15
Art. 29	Ausfahrten, Hofzufahrten und Vorplätze	16
Art. 30	Kinderspielplätze	17
Art. 31	Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen	17
Art. 32	Schneeschutzvorrichtungen	17
Art. 33	Reklame und Beschriftungen	18
V. Spezielle Bauten	18	
Art. 34	Anbauten und Nebenbauten	18
Art. 35	Vorbauten	18
Art. 36	Unterirdische Bauten	19
VI. Konstruktion und Gestaltung der Bauten, Hygienevorschriften	19	
Art. 37	Dachgestaltung	19
Art. 38	Technisch bedingte Dachaufbauten, Sonnenkollektoren	20
Art. 39	Mindestmasse	21
Art. 40	Besonnung, Belichtung und Belüftung	21
Art. 41	Abstellräume	22
Art. 42	Treppenhäuser	22
Art. 43	Kehrichtcontainer	22
Art. 44	Hygiene	22
VII. Bestimmung über Bauarbeiten	23	
Art. 45	Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	23
Art. 46	Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	23
Art. 47	Bezug von Bauten	24
VIII. Baubewilligungsverfahren	24	
Art. 48	Baubewilligungspflicht	24
Art. 49	Form des Baugesuchs	25
Art. 50	Bauvisiere	26
Art. 51	Weitere Bewilligungen	26
Art. 52	Geltungsdauer	26
IX. Schlussbestimmungen	27	
Art. 53	Gebühren und Auslagen	27
Art. 54	Inkrafttreten	27

Der Gemeinderat Oberhelfenschwil erlässt nach Art. 2 und 7 des Baugesetzes (sGS 731.1), Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes (sGS 732.1) sowie gestützt auf Art. 5 und Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes (sGS 151.2) folgendes Baureglement:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die planungs- und baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Oberhelfenschwil. Es gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Oberhelfenschwil.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 2 Zielsetzung

Das Baureglement und der Zonenplan bezwecken:

- a) eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens;
- b) eine Ordnung der Besiedelung und die Koordination der Nutzungsansprüche;
- c) den Schutz von Natur und Umwelt;
- d) die Regelung des Bauens unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen;
- e) die Förderung guter ortsbaulicher Gestaltung;
- f) die Wahrung von Sicherheit und Hygiene im Bauwesen und dem Schutz des Menschen vor schädlichen oder störenden Einflüssen.

Art. 3 Zuständigkeit

Die Baukommission ist die Baupolizeibehörde der Gemeinde. Sie ist zuständig für das Baubewilligungsverfahren und die baupolizeilichen Verfügungen.

Der Gemeinderat ist zuständig für die Ortsplanung, sowie für die Überbauungs-, Gestaltungspläne und das Einhalten der Schutzverordnung.

II. Planungsrecht

1. Planungsmittel

Art. 4 Planungsinstrumente

Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsmittel:

- a) Richtplan
- b) Überbauungsplan
- c) Gestaltungsplan
- d) Schutzverordnung
- e) Zonenplan
- f) Übersicht über den Stand der Erschliessung

Art. 5 Richtplan

Der Richtplan gibt Aufschluss über die Grundlagen und Absichten der Ortsplanung sowie über den Ausbau der Infrastruktur. Er bezeichnet die in der Gemeinde langfristig anzustrebende bauliche und landschaftliche Entwicklung.

Der Richtplan ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten. Der Gemeinderat prüft und beantwortet diese. Er berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen. Der Plan wird dem Baudepartement zur Kenntnisnahme unterbreitet.

Art. 6 Besondere Bauvorschriften

Durch Überbauungspläne und Gestaltungspläne können von diesem Reglement abweichende Vorschriften aufgestellt werden. Innerhalb von Ortsbildschutzgebieten gelten die Bestimmungen der Schutzverordnung. Mögliche Abweichungen denen gegenüber sind entweder in der Schutzverordnung festgehalten und/oder in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege allenfalls möglich.

Sie sind für jedermann verbindlich.

Art. 7 **Mehrausnützung**

Die Mehrausnützung kann gewährt werden, wenn ein besseres Projekt als nach zonengemässer Überbauung verwirklicht wird.

Die Höhe der Mehrausnützung ist abhängig von der Siedlungs- und Projektqualität sowie der Grösse, Form und Lage des beizugezogenen Gebiets.

Die Mehrausnützung kann für einen Überbauungsplan bis 20 % und für einen Gestaltungsplan auch mehr als 20 % betragen.

Als Anforderungen an ein besseres Projekt gelten insbesondere:

- a) besonders gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild;
- b) haushälterische Nutzung des Bodens;
- c) Erstellung behindertengerechter Wohnungen;
- d) optimale Stellung und Gestaltung der Bauten in Bezug auf passive Nutzung der Sonnenenergie;
- e) nachhaltige und ökologische Bauweise;
- f) Sicherstellung von Fuss- und Velowegverbindungen;
- g) besonders gute Grundrissgestaltung;
- h) besondere Berücksichtigung der Erfordernisse der Wohnhygiene (Belichtung, Besonnung usw.);
- i) zur Hälfte unterirdische oder überdeckte Fahrzeugabstellplätze;
- j) grosszügige Grünflächen mit vielfältiger Nutzung und Gestaltung (Art. 30);
- k) grosszügige Kinderspielplätze (Art. 30).

Art. 8 **Einsichtnahme**

Sämtliche Planungsmittel können unentgeltlich im Original auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

2. **Zonenvorschriften**

Art. 9 **Zonenplan**

Der Zonenplan ist für jedermann verbindlich.

Art. 10 **Zoneneinteilung**

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zonen des Baugebiets:

W1	Wohnzone	1 Vollgeschoss
W2	Wohnzone	2 Vollgeschosse
W3	Wohnzone	3 Vollgeschosse
WG2	Wohn- und Gewerbezone	2 Vollgeschosse
WG3	Wohn- und Gewerbezone	3 Vollgeschosse
K2	Kernzone	2 Vollgeschosse
K3	Kernzone	3 Vollgeschosse
KW	Kernzone Weiler	2 Vollgeschosse
GI	Gewerbe-Industrie-Zone	
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
G	Grünzone	

Zonen ausserhalb Baugebiet:

Lw	Landwirtschaftszone
G	Grünzone
Ski	Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände
UeG	übriges Gemeindegebiet

Art. 11 **Tabelle der Grundmasse**

Soweit in diesem Reglement oder in einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Vorschriften eingehalten werden.

Masstabelle zu den Regelbauvorschriften des Baureglements Oberhelfenschwil												
	Wohnzonen			Kernzonen			Wohn- und Gewerbebezonen		Gewerbe-Industriezone	Zone f. Oe B+A	Landw. Z./UeG	
	W1	W2	W3	K2	K3	KW	WG2	WG3				GI
Maximale Ausnutzungs­ziffer	0.4	0.45	0.55	--	--	0.5 1) 0.6	0.5 1) 0.65	0.65 1) 0.80	--	--	--	
Zahl der Vollgeschosse	1	2	3	2	3	2	2	3	3	--	--	
Talseitig sichtbare Geschosse	2	3	4	3	4	3	3	4	--	--	--	
Grosser Grenzabstand mindestens	8 m	8 m	--	--	--	--	8 m	10 m	10 m	2)	2)	
Kleiner Grenzabstand mindestens	4 m	4 m	5 m	4 m	4 m	5 m	4 m	5 m	5 m	5 m	3) 5 m 4) 10 m	
Gebäudelänge maximal	20 m	30 m ⁵⁾	35 m ⁵⁾	35 m ⁵⁾	40 m ⁵⁾	25 m ⁵⁾	35 m ⁵⁾	60 m ⁵⁾	--	--	60 m	
Gebäudehöhe maximal	6.5 m	7.5 m	9.5 m	7.5 m	10 m	7 m	7.5 m	10 m	12 m	--	10 m	
Firsthöhe maximal	11 m	12 m	14 m	12 m	14.5 m	12 m	12.5 m	14.5 m	16 m	--	15 m	
Ausbau des Dachgeschosses	gestattet			gestattet			gestattet		gestattet	gestattet	gestattet	
Ausbau des Untergeschosses	6) beschränkt			7) beschränkt			7) beschränkt		7) beschränkt	gestattet	gestattet	
Gebäudeabstand Grundstückintern mind.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	5 m	5 m	
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV sowie Art. 6 GRB-LS	II	II	II	III	III	III	III	III	III	II	III	

1) Für Bauten mit gewerblich genutztem Anteil von mindestens 1/3 der anrechenbaren Gesamtgeschossfläche.

2) allseitig gleicher Grenzabstand

3) innerhalb der Zone

4) gegenüber Grundstücken in anderen Zonen

5) optisch wirksame Staffelfung bei mehr als 20 m Gebäudelänge, mind. 1 m

6) Beschränkt gem. Art. 27 Abs. 2. Die Zahl der maximal talseitig sichtbaren Geschosse darf nicht überschritten werden.

7) Ausbau der ganzen Vollgeschossfläche zulässig, jedoch nur für gewerbliche Zwecke

Art. 12 **Ergänzende Vorschriften zu den Bauzonen**

Bauten und Anlagen in den Kernzonen haben bezüglich Einordnung, architektonischer Gestaltung und Umgebungsgestaltung erhöhte Anforderungen zu erfüllen. Bei den Kernzonen KW steht die substanzielle Erhaltung und geringfügige Entwicklung der Weiler im Vordergrund.

Neu- und Umbauten sind bezüglich Gebäude-, First-, Gesims- und Geschosshöhe sowie -zahl, Gebäudelänge und -tiefe, Dachform und -neigung, Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl auf bestehende Bauten abzustimmen.

In der Kernzone sind für Bauten innerhalb der Ortsbildschutzzumgrenzung auf Hauptbauten nur Firstdächer zulässig.

Der Abbruch eines Gebäudes in der Kernzone ist nur zulässig, wenn die Bewilligung für einen Neubau vorliegt, dessen Ausführung sichergestellt ist oder wenn eine dauernde oder vorübergehende Freihaltung des Grundstücks wegen des Orts- und Strassenbildes erwünscht ist.

Art. 13 **Landwirtschaftszone**

Silobauten dürfen die Firsthöhe gemäss Art. 11 des Baureglements nicht übersteigen. Silotürme und ähnliche Behältnisse ausserhalb der Gebäudehülle von Hauptbauten sind möglichst nahe an das Betriebsgebäude anzulehnen und gestalterisch anzupassen; hierzu kann die Baukommission insbesondere im Sinne von Art. 77 Abs. 1 lit. c BauG eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Gebäudeabstands erteilen. Anlagen und Bauteile von mehr als 6 m Höhe sind in dunklen Farben zu halten.

Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Zone W2 ausser des Grenzabstands.

Art. 14 **Grünzonen**

Grünzonen umfassen Gebiete, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen.

Oberirdische und unterirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit der Zweck der Zone sie erfordert, unterirdische in den Fällen gemäss kantonalem Baugesetz, wenn der Zweck der Zone nicht beeinträchtigt wird.

Gemäss Abs. 2 zugelassene oberirdische Bauten haben einen Grenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten.

Art. 15 Übriges Gemeindegebiet

Für Bauten und Anlagen im übrigen Gemeindegebiet gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone gemäss Art. 13 des Baureglements.

Art. 16 Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände

Die Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände ist von allen skisportbehindernden Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Bepflanzungen freizuhalten.

III. Baupolizeirecht

1. Allgemeines

Art. 17 Offene Bauweise

Wo durch einen Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt offene Bauweise. Bei offener Bauweise sind die Bauten allseitig freistehend zu erstellen.

In offener Bauweise dürfen einzelne Bauten auch über die Grenze zu einer Häuserreihe zusammengebaut werden. Die Länge der Häuserreihe darf die maximal erlaubte Gebäudelänge nicht übersteigen.

Art. 18 Geschlossene Bauweise

Geschlossene Bauweise erfordert den seitlichen Zusammenbau und die Stellung der Bauten an die bestehende Gebäudeflucht oder die Baulinie. Gegenüber Grundstücken mit offener Bauweise sind die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise einzuhalten.

Die geschlossene Bauweise bedingt einen Überbauungsplan oder einen Gestaltungsplan.

2. Abstände und Grösse der Bauten

Art. 19 Grenzabstand

Der Grenzabstand von Gebäuden ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen Fassade und Grundstücksgrenze. Er wird im Grundriss gemessen.

Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten.

Bei annähernd gleich langen Süd- und Westfassaden kann die Baukommission die Aufteilung der Summe des grossen und des kleinen Grenzabstands je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

Steht die Hauptfassade schräg zur Grenze, genügt die mindestens hälftige Einhaltung des grossen Grenzabstands, wenn die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird.

Art. 20 Gebäudeabstand

Soweit nichts anderes bestimmt ist, entspricht der Gebäudeabstand der Summe der für die beiden Fassaden vorgeschriebenen Grenzabstände, einschliesslich allfälliger Mehr-längenzuschläge.

Art. 21 Strassenabstand

Wo keine Baulinie besteht, gelten die folgenden Mindestabstände von öffentlichen Strassen:

- a) Bauten gegenüber Kantons- und Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse 5 m in Bauzonen; gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse und Strassen ausserhalb Bauzone 4 m;
- b) für Bauten in Kernzonen 4 m gegenüber Kantonsstrassen und 3 m gegenüber Gemeindestrassen;
- c) für An- und Nebenbauten gemäss Art. 34 BauR 3 m gegenüber Kantonsstrassen und Gemeindestrassen;
- d) für sämtliche Bauten und Anlagen gegenüber Gemeindegewegen 2 m.

Ausgenommen von dieser Regelung sind private Zufahrten innerhalb des eigenen Grundstücks.

Gemessen wird ab Strassen- bzw. Weggrenze; wo keine Strassenparzelle ausgeschieden ist, wird ab Strassen-, Trottoir- oder Wegrand gemessen.

Soweit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, kann die Baukommission gestützt auf Art. 77 BauG und Art. 108 StrG geringere Abstände bewilligen.

Die Vorschriften über Garagenvorplätze bleiben vorbehalten.

Art. 22 **Waldabstand**

Soweit im Zonenplan, in Überbauungs- oder Gestaltungsplänen sowie in Deponie- oder Abbauplänen durch Baulinien nichts anderes bestimmt wird, haben Bauten und Anlagen (z.B. Terrainanpassungen, Gartenanlagen, Sitzplätze etc.) gegenüber Waldrändern den baugesetzlichen Mindestabstand einzuhalten.

Art. 23 **Abstand von eingedolten Gewässern**

Gegenüber eingedolten Gewässern im nichtüberbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen (z.B. Terrainanpassungen, Gartenanlagen, Sitzplätze etc.) ein Abstand ab Rohrachse von 5 m plus 1.5 m mal die Sohllentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerbauprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ist eine Reduktion des Abstands auf mindestens 4.0 m nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. die Voraussetzungen von Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind.

Art. 24 **Gebäudelänge**

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung ohne An- und Vorbauten. Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bestimmt sie sich nach der senkrechten Projektion auf die Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils.

Art. 25 **Gebäudehöhe, Firsthöhe**

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

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

Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern wird die Gebäudehöhe für jedes einzelne Gebäude ermittelt.

Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Dachs (ohne technisch bedingte Dachaufbauten).

Bei Flachdachbauten dürfen Brüstungen die zulässige Gebäudehöhe um 1.1 m überragen.

Massgebender oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe bei Pultdächern ist das Mittel der Schnittpunkte der traufseitigen Fassaden und der firstseitigen Fassaden mit der Dachoberkante.

In besonderen Fällen, wie bei Mulden, Kuppen oder ungünstiger Strassenlage kann die Baukommission die Gebäude- und Firsthöhe angemessen höher oder tiefer setzen.

Art. 26 **Berechnung der Geschosszahl**

Als Vollgeschoss zählt, was nicht als Unter- oder Dachgeschoss gilt.

Geschosse, die den Niveaupunkt bis Oberkant Fussboden gemessen, um weniger als 1.5 m überragen, gelten als Untergeschosse und müssen bei der Berechnung der Geschosszahl nicht angerechnet werden.

In Hanglagen darf das Untergeschoss talseits sichtbar sein. Die maximale Anzahl talseits sichtbarer Geschosse gemäss Tabelle der Regelbauvorschriften darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

Als talseits sichtbare Geschosse werden alle Vollgeschosse und die in voller Höhe und Breite in Erscheinung tretenden Untergeschosse gezählt. Das gestaltete Terrain darf in der Regel nicht tiefer als 0.5 m unter Oberkant Fussboden des Untergeschosses zu liegen kommen.

Die Freilegung zusätzlicher Untergeschosse oder Teile davon sowie die Vorstaffelung von weiteren talseits freiliegenden Untergeschossen ist nicht zulässig.

Als Dachgeschoss gelten Geschosse über dem obersten Vollgeschoss:

- a) wenn die Kniestockhöhe gemessen von Oberkant Fussboden bis zur inneren Schnittlinie zwischen Kniestockwand und innerer Dachoberfläche max. 1.1 m beträgt. Bei sichtbarem Gebälk wird Oberkant Gebälk gemessen.
- b) wenn das Attikageschoss einschliesslich Konstruktion unter einem Profil von 1.1 m max. Kniestockhöhe und einem Winkel von 45° von der Fassade zurückliegt und auf keiner Gebäudeseite auf mehr als einen Drittel der Länge in die Fassadenflucht reicht.

Art. 27 **Ausbau von Dach- und Untergeschoss**

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

Untergeschosse dürfen unter der Voraussetzung, dass die notwendigen Abstellräume im Gebäude noch vorhanden sind, voll zu Arbeitszwecken ausgebaut werden. Der Einbau von Wohnungen ist zulässig, wenn mindestens eine Umfassungswand ganz aus dem fertigen Terrain herausragt, eine einwandfreie Belüftung und natürliche Belichtung sichergestellt ist.

IV. Umgebungsvorschriften

Art. 28 **Abstellflächen für Motorfahrzeuge**

Pflicht

Es sind die nachstehenden Motorfahrzeugabstellplätze zu erstellen:

- Einfamilienhäuser 2 Abstell- oder Garagenplätze
- Mehrfamilienhaus 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 100 m² Wohngeschossfläche, mindestens aber 1 ½ pro Wohnung

Für alle anderen Bauten oder Anlagen bestimmt die Baukommission die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze in Anlehnung an die SN 640 281.

Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 5 Wohnungen je ein reservierter Besucherparkplatz zusätzlich bereitzustellen.

Die resultierende Anzahl Abstell- oder Garagenvorplätze ist pro Gebäude zusammengefasst aufzurunden. Garagenvorplätze gemäss Art. 29 gelten nicht als Abstellflächen. Ausnahmen können bei Einfamilienhäusern von der Baukommission bewilligt werden.

Parkieranlagen und Garagenvorplätze, welche die Fläche von 2 Parkfeldern übersteigen, sind mit durchlässigen Belägen zu erstellen, soweit dies aus Gewässerschutzgründen zulässig ist. Andere Ausführungsarbeiten können bewilligt werden, wenn dafür ein Entwässerungskonzept vorgelegt wird.

Ersatz

Lassen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Parkplätzen nicht zu, erweisen sich die Kosten als unzumutbar oder können die Parkplätze aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen nicht erstellt werden, so sind in angemessener Nähe zum Baugrundstück entsprechend Parkplätze zu beschaffen. Ihre dauernde Verfügbarkeit muss im Grundbuch sichergestellt werden.

Sind gemäss Art. 72ter BauG Ersatzabgaben zu leisten, so betragen sie pro fehlenden Abstellplatz:

- a) Fr. 6'000.-- in den Kernzonen;
- b) Fr. 5'000.-- in den übrigen Gebieten.

Die Ersatzabgaben dürfen nur für Aufwendungen zur Beschaffung öffentlich benutzbarer Parkieranlagen verwendet werden.

Werden fehlende Parkplätze nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren erstellt, wird die dafür geleistete Ersatzabgabe pro Jahr der noch laufenden Frist mit 1/10 der einbezahlten Summe zinslos zurückerstattet.

Art. 29 Ausfahrten, Hofzufahrten und Vorplätze

Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15 %, solche zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 12 % Neigung aufweisen.

Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit nach Art. 100 StrG gewährleistet ist. Für die Bemessung werden die einschlägigen Schweizer Normen (SN) der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) angewendet.

Zu- und Wegfahrten auf ein Grundstück entlang einer Kantonsstrasse müssen vorwärts erfolgen. Es muss auf dem eigenen Grundstück eine Wendemöglichkeit bestehen. Das rückwärts Ausfahren auf eine Kantonsstrasse ist nicht gestattet.

Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5 m Länge so anzulegen, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

Bei Einstellräumen für Nutzfahrzeuge ist die Vorplatzlänge entsprechend zu vergrössern.

Art. 30 **Kinderspielplätze**

Sofern eine Erstellungspflicht für Kinderspielplätze gemäss Art. 73 BauG besteht, hat die Fläche mindestens einen Fünftel der anrechenbaren Wohngeschossfläche der entsprechenden Überbauung zu betragen. Davon sind mindestens 60 % als Grünfläche zu gestalten.

Art. 31 **Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen**

Terrainabgrabungen und -auffüllungen, Stützmauern, Böschungen, Ablagerungen usw., die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt. Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Hangsicherungen sind möglichst mit natürlichen Materialien vorzunehmen. Stützmauern über 1.6 m Höhe aufzugliedern sowie von unten und oben zu bepflanzen. Die Versätze einer Stützmauer haben zusammen eine Breite von mindestens der halben Mehrhöhe der gesamten Stützmauer über 1.6 m zu betragen, mindestens aber 50 cm. Für Steilböschungen mit einem Böschungsverhältnis über 2:3 (Höhe zu Tiefe) und mit mehr als 1.6 m Höhendifferenz gilt dieselbe Bepflanzungspflicht.

Stützmauern entlang von Fahrbahnen öffentlicher Strassen haben oberirdisch einen Abstand von 0.5 m und von Trottoirs einen solchen von 0.1 m einzuhalten.

Art. 32 **Schneeschutzvorrichtungen**

Auf Dächern von Bauten, bei denen abrutschender Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind ab folgenden Dachneigungen Schneefangvorrichtungen anzubringen:

- a) bei Ziegeln, Eternit- und Schieferdächern 25°
- b) bei Metalldächern 5°

Die Dachkonstruktion hat unter Berücksichtigung der ortsbezogenen grossen Schneelasten zu erfolgen.

Art. 33 **Reklame und Beschriftungen**

Reklame und Beschriftungen sind nur zulässig, sofern sie sich in das Strassen-, Orts-, oder Landschaftsbild so einordnen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird.

V. Spezielle Bauten

Art. 34 **Anbauten und Nebenbauten**

Bauten, die höchstens 3.5 m Gebäude- und 5 m Firsthöhe sowie 50 m² Gebäudegrundfläche aufweisen, gelten als Anbauten, wenn sie ein Bauteil des Hauptgebäudes sind. Derartige Bauten, die baulich mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind, gelten als Nebenbauten.

Für An- und Nebenbauten gelten folgende Sondervorschriften:

- a) es gilt ein verminderter Grenzabstand von 3 m;
- b) der Gebäudeabstand gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück muss – vorbehältlich der Bestimmungen der Feuerschutzgesetzgebung – mindestens 3 m betragen. Befinden sich in der gegenüberliegenden Fassade der Hauptbaute für die Belichtung notwendige Fenster, so kann die Baukommission einen grösseren Abstand verfügen;
- c) An- und Nebenbauten, die keine Wohn- oder Arbeitsräume aufweisen, dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auch bei offener Bauweise seitlich oder rückwärts bis an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden. Bei späterem Zusammenbau mit einer Baute gleicher Dimension ist keine Zustimmung des Nachbarn erforderlich.
- d) Die Grundfläche zusammengebaute An- und Nebenbauten darf 50 m² nicht überschreiten.

Art. 35 **Vorbauten**

Vorbauten sind Bauteile wie Erker, offene nicht abgestützte und abgestützte Balkone und Terrassen sowie Vordächer, die über die Gebäudefassade in den Luftraum hinausragen.

Vorbauten von gesamthaft weniger als die Hälfte der Fassadenlänge sowie durchgehende Dachvorsprünge und Sonnenschutzkonstruktionen dürfen höchstens 1.5 m in den Grenz- und Strassenabstand hineinragen, respektive über die Baulinien vorspringen, wenn dadurch der verbleibende Grenz-, bzw. Strassenabstand nicht unter 2.0 m reduziert wird. Längere Vorbauten, ausgenommen Dachvorsprünge, haben den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten.

Gegenüber dem Wald, den Gewässern und den Kantonsstrassen sind die gesetzlichen oder mit Baulinien bestimmten Abstände auch durch Vorbauten einzuhalten.

Art. 36 **Unterirdische Bauten**

Als unterirdisch gilt eine Baute, wenn sie – mit Ausnahme des Eingangs – unter dem gestalteten Terrain liegt und das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 0.5 m überragt.

Unterirdische Bauten müssen keinen Grenzabstand einhalten, wenn dadurch schutzwürdige Interessen der Nachbarn nicht beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben die festgelegten Baulinien und die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

VI. Konstruktion und Gestaltung der Bauten, Hygienevorschriften

Art. 37 **Dachgestaltung**

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen höchstens die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen und bis an die Fassadenflucht reichen. Wird nur ein Aufbau oder Einschnitt erstellt, darf er maximal die Hälfte der Gebäudelänge einnehmen. Sie haben sich bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung gut in den Baukörper und das Dach einzuordnen.

Dachflächenfenster und andere Bauteile in der Dachfläche dürfen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds bewirken. Wohn- und Schlafräume dürfen nicht ausschliesslich über die Dachflächenfenster belichtet werden.

In den Wohn- und Gewerbebezonen ist bei der Wahl der Dachformen dem vorhandenen Gestaltungsbild Rechnung zu tragen. Flachdach- und Pultdachbauten sind architektonisch gut in das Siedlungsbild zu integrieren. Auf Hauptbauten über 120 m² Gebäudegrundfläche ist die Dachfläche von Flachdächern vertikal zu strukturieren. Geht das nicht, sind nur Firstdächer zulässig. Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.

Attikageschosse und Flachdachaufbauten (z.B. Liftaufbauten, Aufbauten für Treppenhäuser oder andere technisch bedingte Dachaufbauten) dürfen auf keiner Gebäudeseite auf mehr als einen Drittel der Länge in die Fassadenflucht reichen.

Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, welche über einen von der Fassade (Gebäudehöhe gemäss Baugesuch, zusätzlich 1.1 m) unter 45° ansteigenden Neigungswinkel hinausragen. Brüstungen gelten nicht als Bauteile.

Die Farbgestaltung des Dachs hat mit Zurückhaltung zu erfolgen. Spiegelnde oder glänzende Bedachungen oder solche mit grellen Farben oder durchsichtigen Flächen sind nicht gestattet. Ausnahmen aufgrund eines die Umgebung berücksichtigenden Farbkonzepts können bewilligt werden.

In den Gewerbe-Industriezonen haben Bauten eine dem Charakter des Gebiets angepasste Dachform, Materialwahl und eine zurückhaltende Farbgebung aufzuweisen.

Art. 38 **Technisch bedingte Dachaufbauten, Sonnenkollektoren**

Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge und Liftaufbauten dürfen unabhängig von den Vorschriften über den Ausbau des Dachgeschosses erstellt werden. Technisch notwendige Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nicht verunstaltend wirken und sind so in die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung zu integrieren, dass das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird. Insbesondere müssen sie blend- und spiegelfrei gestaltet sein und sich bezüglich Form, Struktur und Farbgebung in die Dach- und Fassadenfläche einfügen.

Über dem Dach sichtbare Antennenanlagen und Parabolspiegel sind unzulässig, wenn der Empfang mit zumutbaren Kosten auf andere Art erreicht werden kann. Antennen sind der Sicht weitestgehend zu entziehen.

Art. 39 **Mindestmasse**

Bodenfläche:

Die Bodenfläche von Aufenthaltsräumen muss mindestens 10 m² betragen.

Raumhöhe:

Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:

- a) Aufenthaltsräume/Arbeitsräume mind. 2.3 m;
- b) Einstell-, Estrich- und Kellerräume mind. 2.1 m;
- c) bei nicht waagrechter Decke ist die vorgeschriebene lichte Raumhöhe über mindestens 6 m² der Bodenfläche pro Zimmer einzuhalten.
- d) bei Umbauten sind in begründeten Fällen Abweichungen möglich.

Fensterfläche:

Das Lichtmass der Fensterfläche von Aufenthaltsräumen muss mindestens 10 % der Bodenfläche betragen. Ausgenommen sind Küche, Badezimmer und WC.

Absturzsicherung:

Ab einer Absturzhöhe von einem Meter muss eine Absturzsicherung eingebaut werden. Brüstungen und Geländer haben eine Höhe von mindestens 1 m aufzuweisen. Geländer sind unfallverhindernd zu gestalten (vertikale Stäbe), die lichten Zwischenräume zwischen Geländerstäben dürfen 12 cm nicht übersteigen.

Es gelten die SIA-Empfehlungen und -Normen als ‚anerkannte Regeln der Baukunde‘ und ‚Stand der Technik‘.

Art. 40 **Besonnung, Belichtung und Belüftung**

Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung darf nicht gegen den Sektor Nordost bis Nordwest orientiert sein.

Alle Aufenthaltsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Luft und Licht erhalten. Badezimmer, WC's und Küchen dürfen innenliegend, Läden und Werkstätten auch unterirdisch angeordnet werden, wenn sie einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen.

Wohn- und Schlafräume dürfen nicht über Lichtschächte beleuchtet werden.

Art. 41 **Abstellräume**

Zu jeder Wohnung ist ein Abstellraum (Redit, Keller- oder Estrichteil) in der Grösse von 10 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche vorgeschrieben, mindestens aber 6 m².

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs gemeinsame Abstellräume, insbesondere für Kinderwagen und Velos vorzusehen, deren Grösse mindestens 4 % der anrechenbaren Wohngeschossfläche zu betragen hat.

Art. 42 **Treppenhäuser**

Treppenhäuser müssen gut beleuchtet und genügend belüftet sein. Treppenhäusern darf nicht die Funktion der Belichtung und Belüftung von Wohn- und Arbeitsräumen zugeordnet werden.

Treppengeländer sind gemäss Art. 39 BauR zu gestalten.

Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste beträgt mindestens:

- a) 0.9 m in Ein- und Zweifamilienhäusern
- b) 1.2 m in Mehrfamilienhäusern.

Art. 43 **Kehrichtcontainer**

Bei grösseren Überbauungen (Mehrfamilienhäusern mit 6 und mehr Wohnungen, Betriebe mit erheblichem Kehrichtanfall etc.) sind auf privatem Grund Abstellflächen mit Strassenanstoss für die Belange der Entsorgung auszuscheiden. Sie sind in die Umgebungsgestaltung mit einzubeziehen.

Art. 44 **Hygiene**

Für jede Wohnung wie für separate Läden und Werkstätten ist ein eigenes leicht zugängliches WC einzubauen.

Der Zugang zum WC und WC-Entlüftungen dürfen mit Küchen nicht in direkter Verbindung stehen.

VII. Bestimmung über Bauarbeiten

Art. 45 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Elektrizitäts-, Gas-, Wasser-, Abwasser-, Telefon-, Fernsehleitungen etc.) zu informieren.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutz der Arbeiter, Anwohner und Strassenbenützer notwendigen Vorkehrungen zu treffen. Die Baukommission ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken. Er kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen.

Auf jeder Baustelle ist die Trennung der Abfälle nach ihrer Entsorgungsart sicherzustellen.

Auf Baustellen ohne sanitären Einrichtungen ist ein Bau-WC zu installieren, das entweder an die Kanalisation angeschlossen werden kann oder mit einer mechanischen Entsorgung ausgestattet ist.

Öffentliche Einrichtungen, wie Leitungen, Schilder, Vermessungs- und Höhenfixpunkte sowie Strassenrinnen sind zu schützen und dürfen nur von den zuständigen Organen geändert werden. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

Art. 46 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

Die Benützung des öffentlichen Grundes für das Aufstellen von Maschinen, Bauinstallationen, Lagerungen von Baumaterialien und Bauschutt etc. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde gestattet und richtet sich nach den Bestimmungen der Strassengesetzgebung. Die Bewilligung wird erteilt, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Sie kann befristet werden, sowie mit Bedingungen und Auflagen versehen sein.

Sollten sich während der Bauperiode infolge Unvorsichtigkeit, Nachlässigkeit, schweren Materialtransporten oder aus anderen Gründen, die mit diesem Bau zusammenhängen, beschädigte Strassen, Trottoirs, Wege, Plätze und andere öffentliche Einrichtungen ergeben, sind diese voll auf Kosten des Verursachers zu beheben. Diesbezüglich wird auf die Bestimmungen der Strassengesetzgebung verwiesen. Es wird empfohlen, vor dem Baubeginn den Ist-Zustand mittels Protokoll und Fotos aufzunehmen.

Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf Strassen oder Trottoirs zu mischen und zu lagern.

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

Bäume und andere Pflanzen in öffentlichen Anlagen sind zu schützen.

Baustellen sind über Sonn- und Feiertage aufzuräumen.

Art. 47 **Bezug von Bauten**

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

VIII. Baubewilligungsverfahren

Art. 48 **Baubewilligungspflicht**

Der Umfang der Bewilligungspflicht und des Baubewilligungsverfahrens bestimmen sich nach Art. 78ff BauG.

In Ergänzung der baugesetzlichen Bestimmungen sind bewilligungspflichtig:

- a) alle Aussen- und Lichtreklamen;
- b) Aussenantennen und Parabol-Spiegel;
- c) in den Ortsbildschutzgebieten, Kernzonen und an Kulturobjekten sämtliche bauliche Änderungen, bauliche Renovationen und Fassadenanstriche;
- d) sämtliche Terrainveränderungen in Ortsbild-, Landschaft- und Naturschutzgebieten.

Art. 49 **Form des Baugesuchs**

Für das Baugesuch ist das bei der Gemeinde erhältliche Baugesuchsformular zu verwenden. Das Baugesuch muss in der Regel enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) amtliche Grundbuchplankopie, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeugabstellflächen 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 Höhenkoten, des gewachsenen und gestalteten Terrains entlang der Fassadenflucht bis an die Grundstücksgrenzen sowie des Niveaupunkts mit Angabe der Meereshöhe;
- e) Berechnung der Ausnützungsziffer;
- f) Nachweis über eine sparsame und rationelle Energieverwendung gemäss Art. 1 EnV;
- g) Besondere Kanalisationseingabe mit allen erforderlichen Angaben wie Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle (Grundriss und Längenprofil nach VSA);
- h) Schutzraum-Eingabe nach den gesetzlichen Vorschriften;
- i) Plan mit Terrain- und Umgebungsgestaltung im Massstab 1:100 oder 1:200;
- j) Nachweis zur Einhaltung des Lärm-Belastungsgrenzwertes gemäss Art. 34 LSV;
- k) Emissionserklärung gemäss Art. 12 LRV.

Bei allen Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen etc.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.

In begründeten Fällen sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierteren Bauvorhaben Modelle etc. einzureichen. Bei schwierig zu beurteilenden und aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baukommission unter vorheriger Benachrichtigung der Bauherrschaft zu deren Lasten Gutachten einholen.

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

Für kleinere Bauvorhaben kann die Baukommission die einzureichenden Unterlagen beschränken.

Für weitere Amtsstellen können zusätzliche Exemplare verlangt werden.

Art. 50 **Bauvisiere**

Bevor das Baugesuch eingereicht wird, sind im ordentlichen Verfahren Visiere aufzustellen, welche Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen.

Die Visiere dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs nur mit Zustimmung der Baukommission entfernt werden.

Art. 51 **Weitere Bewilligungen**

Vorbehalten bleiben die durch die Gesetzgebung verlangten Bewilligungen eidgenössischer und kantonaler Amtsstellen. Die Baukommission koordiniert das Verfahren.

Art. 52 **Geltungsdauer**

Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist nach Eintritt der Rechtskraft begonnen werden.

Begonnene Arbeiten müssen ohne erhebliche Unterbrechung zu Ende geführt werden. Bleiben sie länger als ein Jahr eingestellt, so erlischt die Baubewilligung.

Die Fristen können auf begründetes, vor Ablauf der Bewilligung eingereichtes Gesuch hin zweimal um ein Jahr verlängert werden.

Die Fristen ruhen während der Rechtshängigkeit von privatrechtlichen Baueinspracheprozessen.

IX. Schlussbestimmungen

Art. 53 Gebühren und Auslagen

Für die Behandlung des Baugesuchs und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke etc. sowie für die über den Gemeingebrauch hinausgehende Benützung des öffentlichen Grunds sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührenreglements zu entrichten.

Die Kosten für die Bearbeitung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen, von Modellen und für allfällige Gutachten sind durch die Gesuchsteller ganz oder teilweise zu tragen. Die Kostenverteilung regelt die Baukommission durch Verfügung oder Vereinbarung.

Art. 54 Inkrafttreten

Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft. Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglements noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen diesem Reglement.

Mit Inkrafttreten dieses Baureglements wird jenes vom 15. Juli 1992 samt seitherigen Nachträgen aufgehoben.

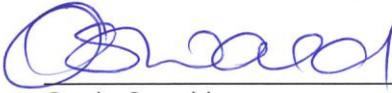
Vom Gemeinderat beschlossen am: 15. März 2010

Für den Gemeinderat

Der Gemeindepräsident


Toni Hässig

Die Gemeinderatsschreiberin


Gerda Oswald

Öffentliche Auflage vom:

17. Mai 2010 bis 15. Juni 2010

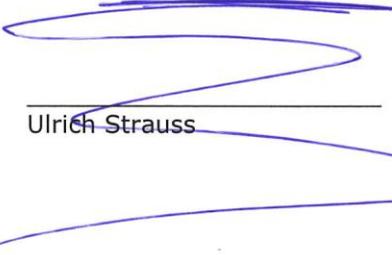
Dem fakultativen Referendum
unterstellt:

25. Juni 2010 bis 26. Juli 2010

Vom Baudepartement des Kantons
St. Gallen genehmigt am: **16. Aug. 2010**

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation


Ulrich Strauss



Stichwortverzeichnis

Art.

Abgrabungen	31
Ablagerungen	31
Abstände: Grenz-, Strassen-, Wald-, Gewässerabstand	19, 21, 22, 23
Abstellfläche für Motorfahrzeuge	28, 29
Abstellräume	41
Absturzsicherung	39
Abwasser	45
Anbauten	34
Antennen	38
Attikageschoss	26, 37
Aufbauten	38
Aufenthaltsräume	39, 40
Auffüllungen	31
Ausfahrten	29
Auslagen	53
Ausnützungsziffer	11, 49
Bachabstand	23
Badezimmer	39, 40
Balkone	35, 39
Bauarbeiten	45 - 47
Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	45, 46
Baubeginn	45
Baubeschrieb	49
Baubewilligungspflicht	48
Baubewilligungsverfahren	48 - 50
Baugesuch	49, 53
Baukontrollen	47, 53
Baulinie	21, 22, 35, 36
Baureglement	1, 2, 54
Bauten unter Terrain	36
Bauvisiere	50
Bau-WC	45
Bauweise	11
Bauzonen	9 - 16
Belichtung	40
Belüftung	40
Benützung öffentlichen Grundes	46, 53
Berechnung der Geschoszahl	26
Beschriftungen	33
Besondere Bauvorschriften	6
Besonnung	40

Bewilligungspflicht	46, 48
Bezug von Bauten	47
Bodenfläche	39, 49
Böschungen	31
Brüstungen	39
Dachaufbauten und -einschnitte	12, 37, 38
Dachgeschossausbau	26, 27
Dachgestaltung	37
Dachneigung	32
Dachvorsprünge	35
Einsichtnahme	8
Einstellräume	39
Empfindlichkeitsstufe	11
Ergänzende Vorschriften zu den Bauzonen	12
Erker	35
Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	28
Estrich	39
Fachgutachten	49
Fassadenänderung	49
Fassadenpläne	49
Fensterflächen	39, 49
Feuerstätten	49
Firsthöhe	11, 25, 34
Flachdachbauten	25, 37
Form des Baugesuchs	49
Freilegung Untergeschoss	36
Fussboden	26
Garagen	28, 29
Garagenvorplätze	29
Garagenzufahrten	29
Gebäudeabstand	20
Gebäudegrundfläche	39
Gebäudehöhe	11, 25, 34
Gebäudelänge	11, 24
Gebühren	53
Gefangene Räume	40
Geltungsbereich	1
Geltungsdauer	52
Geschlossene Bauweise	18
Geschosszahl	11, 26
Geschossflächen	26, 28, 41
Gestaltung	12, 31

Gestaltungsplan	4, 6
Gesundheitspolizeiliche Vorschriften	32, 39 - 42
Gewässerabstand	23
Gewerbe-Industriezone	10, 11
Grenzabstände	11, 19, 34, 35, 49
Grenzabstände vermindert	34
Grundbuchplankopien	49
Grundfläche	34, 39
Grundmasse	11
Grünzone	10, 14
Gutachten	7, 49, 53
Güterstrassenabstand	21
Haftpflicht	45, 46
Heizungen	49
Hofzufahrten	29
Höhe der Räume	39
Hygienevorschriften	44
Inkrafttreten	54
Kamine	38
Kernzone	10, 11, 12
Kehrichtcontainer	43
Kinderspielplätze	30
Kleinbauten	34, 35
Kniestock	26
Kontrollen	47
Küchen	40, 44
Landschaftsschutz	31, 38
Landwirtschaftliche Bauten	13, 15
Landwirtschaftszone	10, 11, 13, 15
Lärm	45
Lichtreklamen	33, 48
Lichtschächte	40
Liftaufbauten	38
Luftschutzeingabe	49
Mehrausnützung	7
Mindestmasse	39, 41, 42
Motorfahrzeugabstellplätze	28, 29
Naturschutz	2
Nebenbauten	34
Niveaupunkt	25, 26, 49

Öffentliche Gewässer	23
Offene Bauweise	17
Ortsgestaltung, Ortsbildschutz	12, 27, 31
Parabolspiegel	38
Photovoltaikanlagen	38
Planungsinstrumente	4, 5
Raumhöhe	39
Regelbauvorschriften	11, 12
Reklame	33, 48
Richtplan	4, 5
Schlafräume	40
Schneeschutzvorrichtungen	32
Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	45
Schutzverordnung	4, 6
Schutzvorkehrungen	45
Schutz vor störenden Einwirkungen	45
Sicherheitsvorschriften	45, 46
Siloanlagen	13
Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	16
Sonnenkollektoren	38
Spielplätze	30
Strassenabstände	21, 35, 49
Stützmauern	31
Tabelle der Grundmasse	11
Terraingestaltung	26, 31, 36
Terrainveränderungen	31, 46
Treppen	42
Treppenhäuser	42
Trottoirabstände	21
Überbauungsplan	4, 6
Übriges Gemeindegebiet	10, 15
Umbauten	12, 49
Umgebungsgestaltung	31
Untergeschossausbau	11, 26, 27
Unterirdische Bauten	36
Ventilationszüge	38, 40
Veränderungen, innere Verantwortlichkeit	45, 46
Verkehrsrichtplan	5
Visiere	50
Vollgeschosse	11, 26

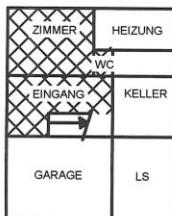
Vollzug des Baureglements	3
Vorbauten	35
Vorbehalt kant. und eidg. Recht	1
Vordächer	35
Vorplätze	29
Waldabstand	22
Wärmeschutz	49
Werkleitungen	45, 49
WC	39, 40, 44
Wohnräume	40
Wohn- und Gewerbezone	10, 11
Wohnzone	10, 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10, 11
Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	10, 16
Zoneneinteilung	10
Zonenplan	4, 9, 22
Zonenvorschriften	9 – 16
Zufahrten	29
Zusammenbauen über die Grenze	17, 34
Zuständigkeit	3

Technischer Anhang

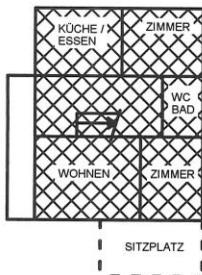
AUSNÜTZUNGSZIFFER ART. 11

anrechenbare Geschossfläche:

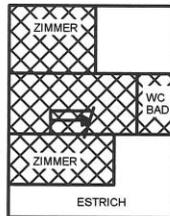
UNTERGESCHOSS



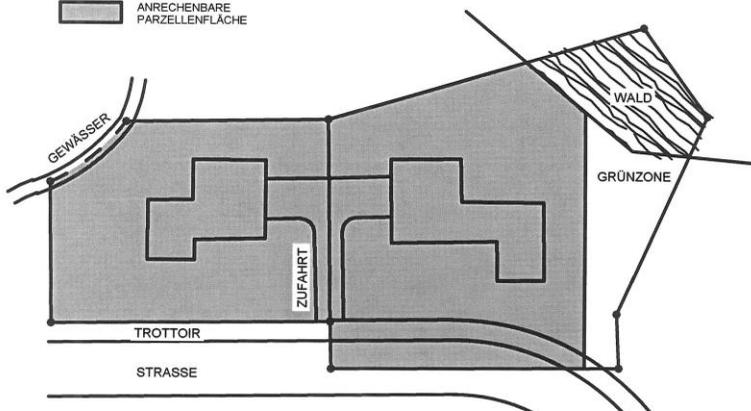
VOLLGESCHOSS



DACHGESCHOSS

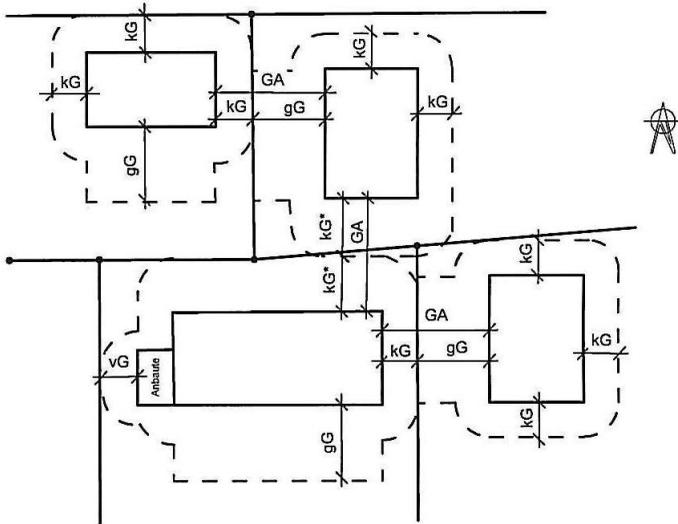


anrechenbare Parzellenfläche:

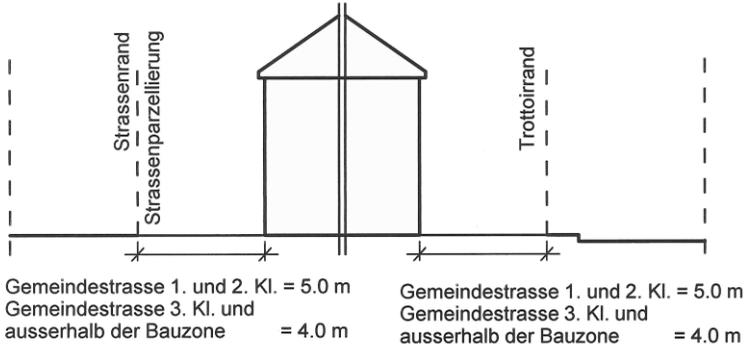


GRENZABSTAND / GEBÄUDEABSTAND ART. 11 + 19 + 20

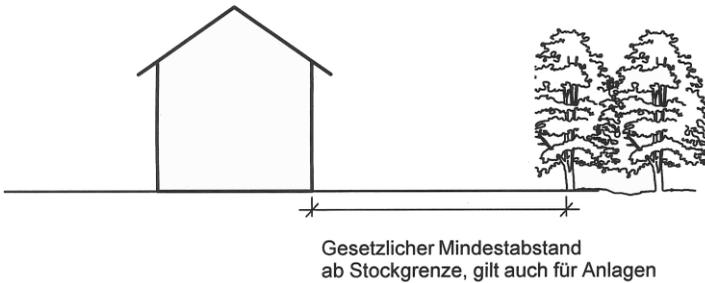
- GA = Gebäudeabstand
- kG = kleiner Grenzabstand
- gG = grosser Grenzabstand
- kG* = ungleich verteilter Grenzabstand
unter Einhaltung des Gebäudeabstands GA
- vG = verminderter Grenzabstand bei An- und Nebenbauten



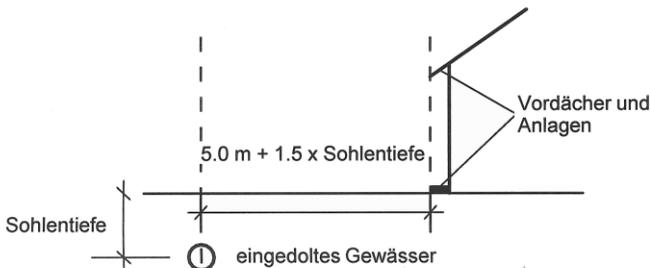
STRASSENABSTAND ART. 21



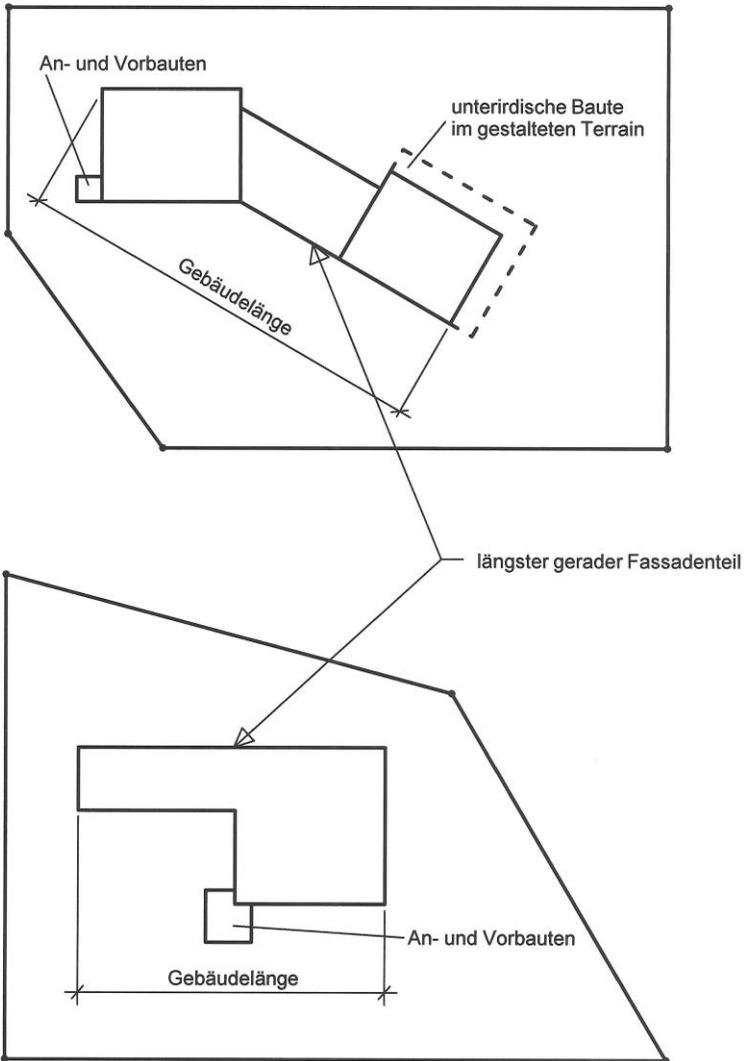
WALDABSTAND ART. 22



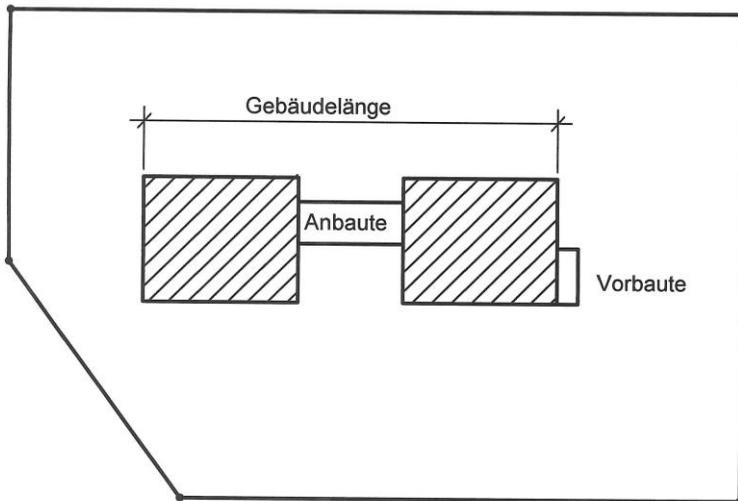
EINGEDOLTE GEWÄSSER ART. 23



GEBÄUDELÄNGEN ART. 24

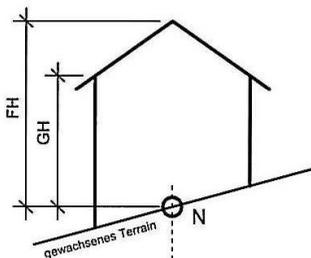


GEBÄUDELÄNGEN ART. 24

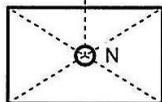


NIVEAUPUNKT / GEBÄUDEHÖHE / FIRSHÖHE ART. 25

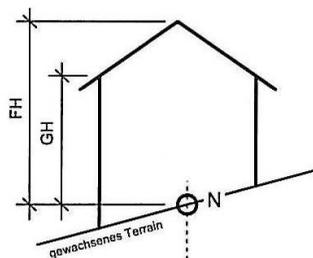
Schrägdach



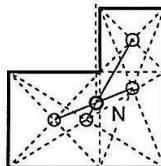
Schnitt



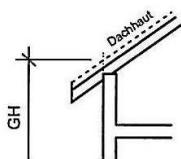
Grundriss



Schnitt



Grundriss

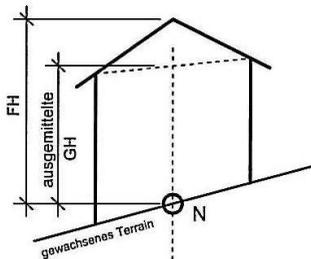


Detailschnitt

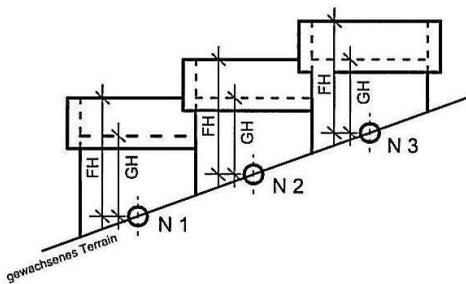
FH = Firsthöhe
GH = Gebäudehöhe

N = Niveaupunkt
(Schwerpunkt)

Schrägdach



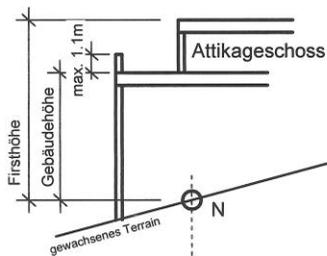
Ausgemittelte Gebäudehöhe



Bemessungsart bei gestaffelten Bauten

NIVEAUPUNKT / GEBÄUDEHÖHE / FIRSHÖHE ART. 25

Flachdach



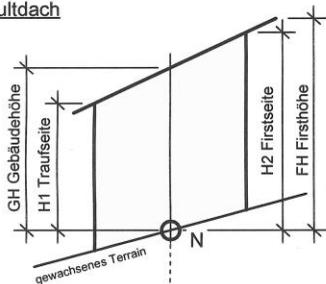
N = Niveaupunkt
 = Schwerpunkt Gebäudegrundriss
 auf gewachsenem Terrain

Schnitt



Grundriss

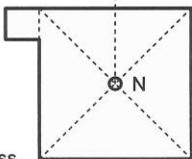
Pultdach



H1 = Mittig traufseitigen Fassaden
 H2 = Mittig firstseitigen Fassaden
 GH = Fassadenmittig bis OK Dachoberkante

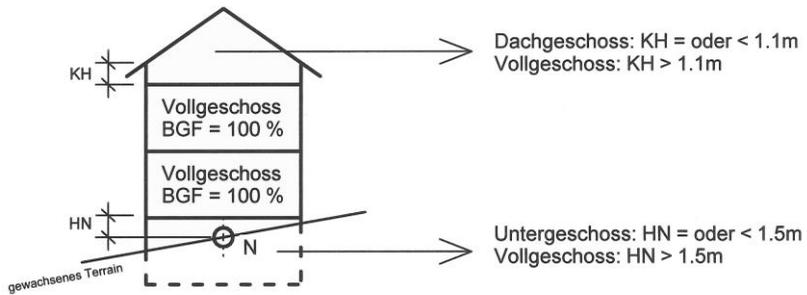
$$\frac{H1 + H2}{2} = GH \text{ Gebäudehöhe}$$

Schnitt



Grundriss

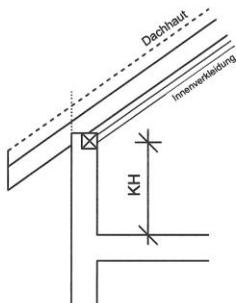
GESCHOSSE ART. 26



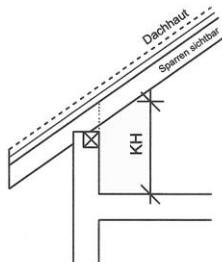
Schnitt

KH = Kniestock
 HN = Höhendifferenz zwischen Niveaupunkt
 und OK Fussboden EG
 N = Niveaupunkt

Mit Innenverkleidung

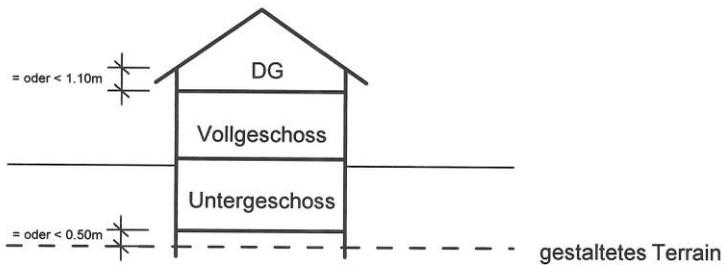
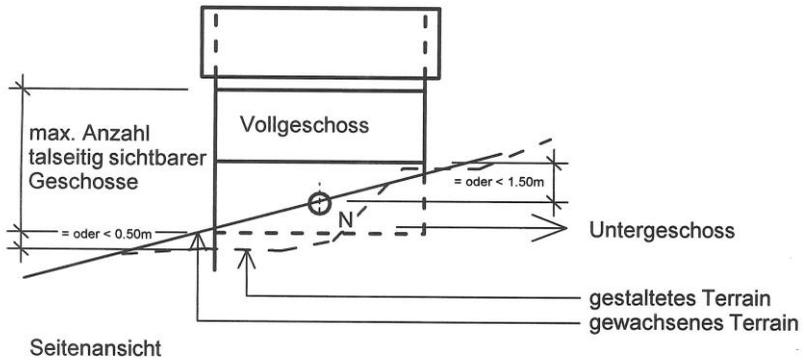


Sichtbarer Dachstuhl



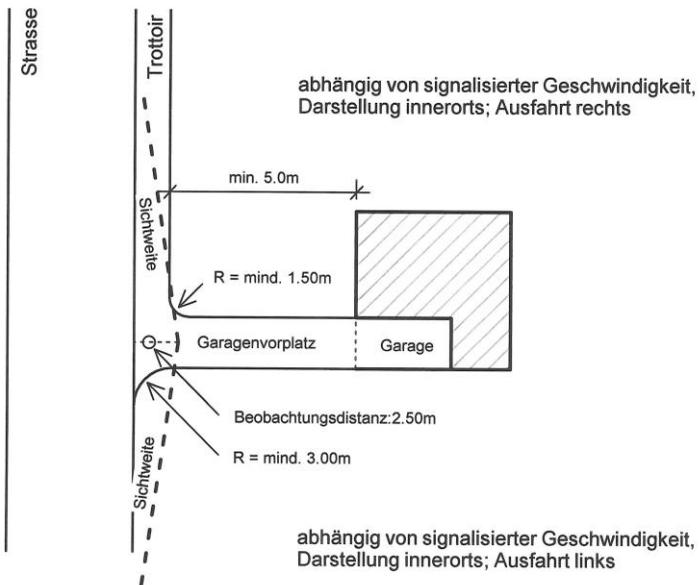
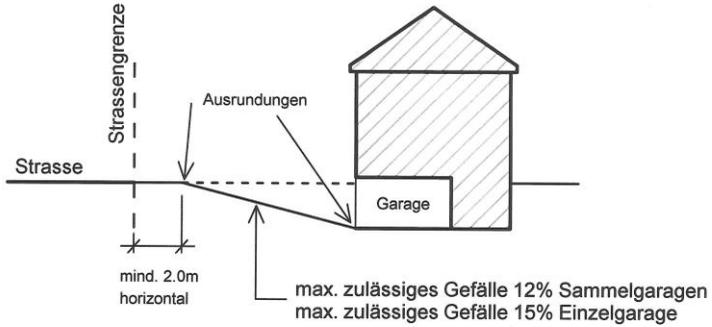
KH = Kniestockhöhe max 1.10m

GESCHOSSE ART. 11 + 26

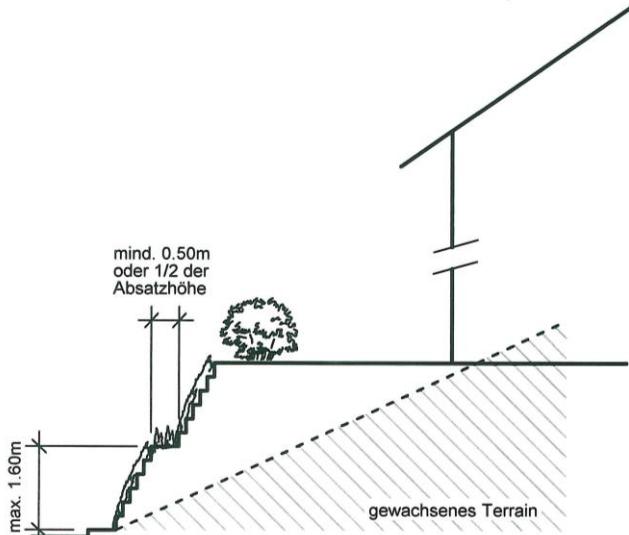


Talseitige Ansicht

AUSFAHRTEN UND VORPLÄTZE ART. 29

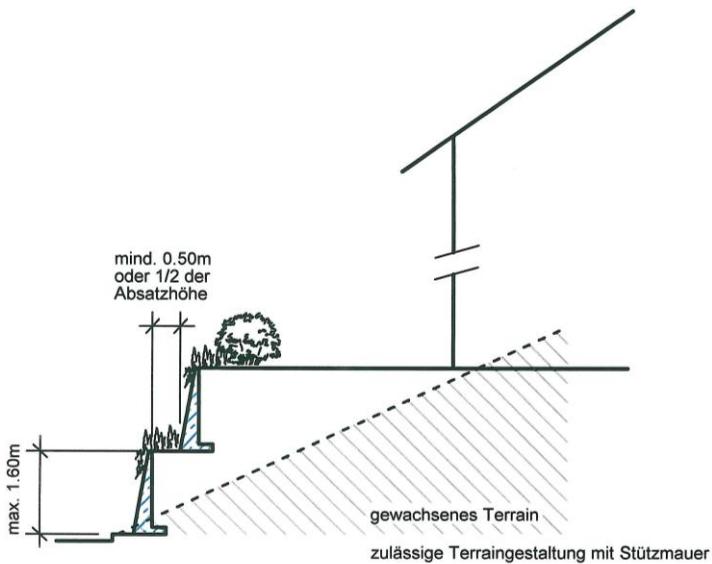


TERRAINGESTALTUNG ART. 31



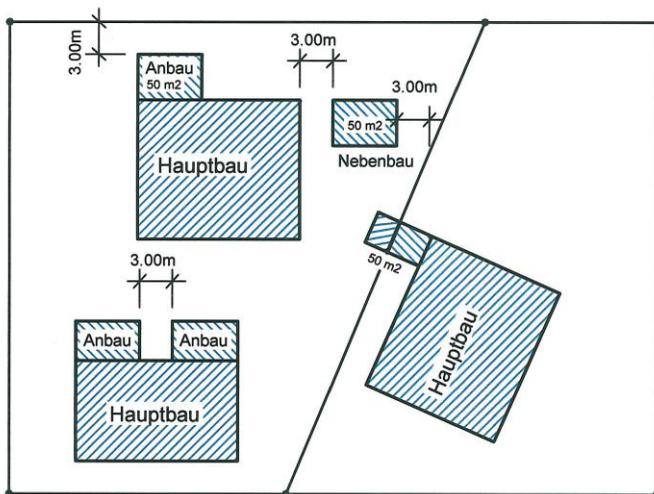
Bei Gemeindestrassen 0.50m,
bei Trottoir 0.10m

Zulässige Terraingestaltung mit Hangbepflanzung für
Steilböschung, Geotextillösungen und Stützmauer.
Beide Varianten mit Bepflanzungspflicht

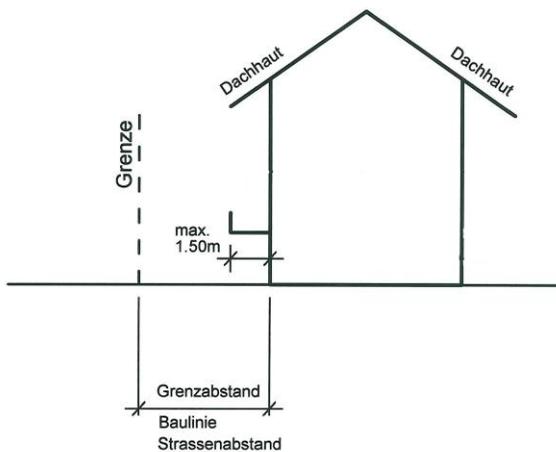


zulässige Terraingestaltung mit Stützmauer

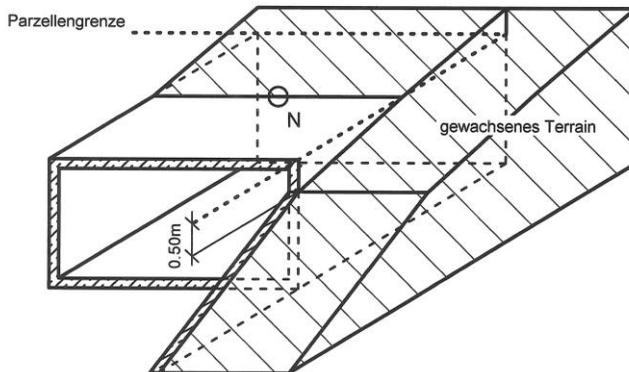
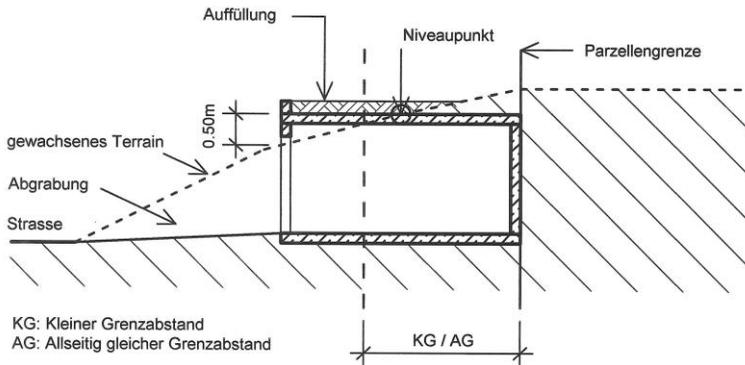
ANBAUTEN / NEBENBAUTEN ART. 34



VORBAUTEN ART. 35



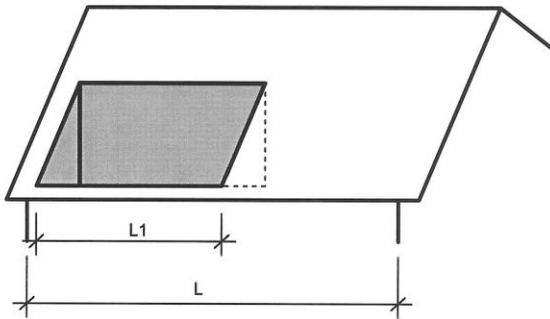
UNTERIRDISCHE BAUTEN ART. 36



Grenzbau auch seitlich, wenn H max 0.50m

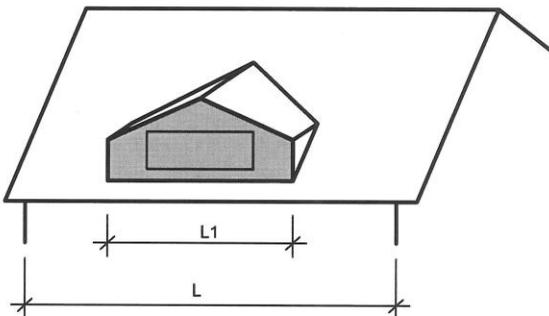
DACHGESTALTUNG ART. 37

Dacheinschnitt



L = Gebäudelänge
L1 = max. halbe Gebäudelänge

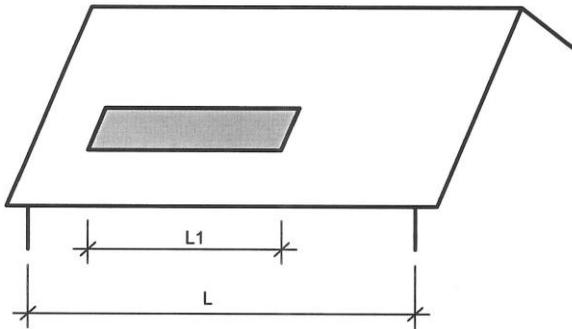
Dachlukarne



L = Gebäudelänge
L1 = max. halbe Gebäudelänge

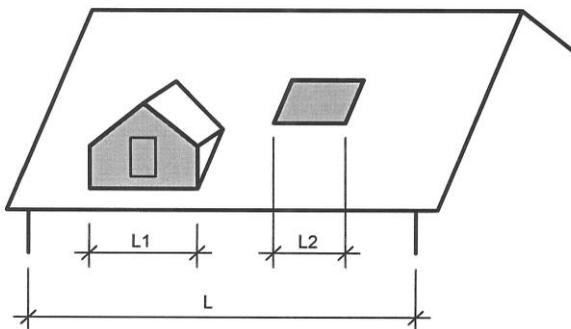
DACHGESTALTUNG ART. 37

Dachflächenfenster



L = Gebäudelänge
L1 = max. halbe Gebäudelänge

Kombination Dachlukarne und Dachfenster



L = Gebäudelänge
L1 + L2 = max. halbe Gebäudelänge

DACHGESTALTUNG ART. 37 ABS. 4

