

BAUREGLEMENT

Gemeinde
Waldkirch

Lebensqualität pur.



NOTIZEN

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

BAUREGLEMENT

Vom Gemeinderat erlassen am: 10.07.1992

Der Gemeindammann:

Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentliche Planaufgabe: 02.09.1992 – 01.10.1992

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 15.02.1993 – 16.03.1993

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am:

09.03.1994 /

18.08.2000 /

14.04.2005 /

03.04.2012

Mit Ermächtigung der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

INHALT

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	/ 06
Art. 1 Geltungsbereich	/ 06
Art. 2 Vorbehalt kantonaler und eidgenössischer Gesetzgebung	/ 06
Art. 3 Zweck	/ 06
Art. 4 Zuständigkeit	/ 06
2 ORTSPLANUNG	/ 06
Art. 5 Planungsinstrumente	/ 06
Art. 6 Rechtswirkung	/ 06
3 ZONENVORSCHRIFTEN	/ 06
Art. 7 Zoneneinteilung	/ 06
Art. 7 ^{bis} Weilerzone	/ 07
Art. 7 ^{ter} Intensivlandwirtschaftszone	/ 07
Art. 8 Grünzone	/ 07
Art. 9 Intensiverholungszone	/ 07
Art. 10 Regelbauvorschriften	/ 08
Art. 10 ^{bis} Naturgefahren	/ 08
4 ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN	/ 09
Art. 11 Gesamtüberbauung	/ 09
Art. 12 Kleiner und grosser Grenzabstand (vgl. Skizze im Anhang)	/ 09
Art. 13 Strassenabstand	/ 09
Art. 14 Gebäudelänge (vgl. Skizze im Anhang)	/ 09
Art. 15 Geschosse (vgl. Skizze im Anhang)	/ 09
Art. 16 Gebäudehöhe, Firsthöhe (vgl. Skizze im Anhang)	/ 09
Art. 17 An- und Nebenbauten (vgl. Anhang)	/ 09
Art. 18 Vorbauten	/ 10
Art. 19 Unterirdische Bauten	/ 10
5 BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	/ 10
Art. 20 Mindestanforderungen	/ 10
Art. 21 Dachgestaltung	/ 10
Art. 22 Sende- und Empfangsanlagen	/ 10
Art. 23 Spezielle Energieanlagen	/ 10
Art. 24 Schneeschutzvorrichtungen	/ 10
Art. 25 Kinderspielplätze	/ 10
Art. 26 Umgebungsgestaltung	/ 10
Art. 27 Terrainveränderung	/ 11

6	ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN	/ 11
Art. 28	Ausfahrten und Vorplätze	/ 11
Art. 29	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	/ 11
Art. 30	Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	/ 11
7	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	/ 11
Art. 31	Bewilligungspflicht	/ 11
Art. 32	Form des Baugesuches	/ 11
8	BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE	/ 12
Art. 33	Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	/ 12
Art. 34	Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	/ 12
Art. 35	Bezug der Baute	/ 12
Art. 36	Baukontrolle	/ 12
9	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	/ 12
Art. 37	Gebühren und Auslagen	/ 12
Art. 38	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	/ 12
ANHANG 1		/ 14
ANHANG 2		/ 21
STICHWORTVERZEICHNIS		/ 22

BAUREGLEMENT

Der Gemeinderat Waldkirch erlässt gemäss Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972, Art. 102 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 sowie gestützt auf Art. 5 und 136 lit.g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979 folgendes Baureglement:

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Die Bestimmungen dieses Reglementes finden Anwendung für das gesamte Gebiet der Politischen Gemeinde Waldkirch.

Art. 2 Vorbehalt kantonaler und eidgenössischer Gesetzgebung

Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons bleibt vorbehalten, soweit dieses Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen eine besondere Regelung trifft.

Art. 3 Zweck

Das Baureglement schafft die Voraussetzung für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. Es bezweckt die Schaffung hygienisch einwandfreier Wohnungen und Arbeitsplätze, die rationelle Erschliessung der Baugebiete sowie einen ausgewogenen Natur- und Heimatschutz.

Art. 4 Zuständigkeit

- ¹ Das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglementes sind Sache des Gemeinderates.
- ² Zur Vorbereitung der Geschäfte kann der Gemeinderat eine Baukommission bestimmen. Diese übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates. Sie hat das Antragsrecht an den Gemeinderat.

2 Ortsplanung

Art. 5 Planungsinstrumente

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

- Richtpläne
- Zonenplan
- Überbauungs- und Gestaltungspläne
- Schutzverordnungen

Art. 6 Rechtswirkung

- ¹ Die Richtpläne üben gegenüber dem Grundeigentum keine unmittelbare Rechtswirkung aus. Sie bilden die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Sie sind für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden begleitend.
- ² Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen sind für das Grundeigentum unmittelbar rechtswirksam.
- ³ Die Originalpläne sind massgebend. Diese können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

3 Zonenvorschriften

Art. 7 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- | | |
|---|------|
| • Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser 2 Vollgeschosse | WE |
| • Wohnzone 2 Vollgeschosse | W2 |
| • Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse | WG2 |
| • Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse | WG3 |
| • Gewerbe-Industriezone 1 | GI 1 |
| • Gewerbe-Industriezone 2 | GI 2 |
| • Kernzone 2 Vollgeschosse | K 2 |
| • Kernzone 3 Vollgeschosse | K 3 |
| • Weilerzone | WL |
| • Grünzone | G |
| • Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Oe |
| • Intensiverholungszone | IE |
| • Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände | S |
| • Landwirtschaftszone | L |
| • Intensivlandwirtschaftszone für Tierhaltung | IL-T |
| • Intensivlandwirtschaftszone für Gemüse-, Garten-, Beeren- und Obstbau | IL-G |
| • übriges Gemeindegebiet | UeG |

Art. 7^{bis} Weilerzone

- ¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der bestehenden Baustruktur des Weilers, der zweckmässigen Umnutzung und dem sachgerechten Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz, der Sicherung der charakteristischen Umgebung und Freiräume sowie der sorgfältigen Eingliederung von Neu- und Umbauten in das bestehende Ortsbild. Es sind Bauten für das Wohnen, mässig störendes Gewerbe und landwirtschaftliche Betriebe zulässig, deren Nutzungen dem bisherigen Charakter des Weilers nicht zuwiderlaufen.
- ² Bauten und Anlagen und deren Umgebung haben erhöhten Anforderungen in Bezug auf die Einpassung ins charakteristische Ortsbild, sowie deren Gestaltung zu genügen.
- ³ 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.
- ⁴ Der Abbruch von Bauten wird bewilligt, wenn ein Erhalt nutzungs-mässig, bautechnisch oder wirtschaftlich nicht mehr zweckmässig ist, und wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt oder die Realisierung eines Ersatzbaus sichergestellt ist.
- ⁵ Charakteristische, das Ortsbild prägende Freiräume, Vorgärten und Bepflanzungen sind zu erhalten und soweit möglich zu ergänzen.
- ⁶ In den Weilern Engi, Edlischwil und Schöntal sind Neubauten oder wesentliche Änderungen an bestehenden Bauten nur zulässig sofern:
 - a) der Planungswert gemäss Lärmschutzgesetzgebung eingehalten ist;
 - b) sich einerseits aufgrund eines Gefahrengutachtens ergibt, dass keine erhebliche Hochwassergefährdung besteht und andererseits die fraglichen Bauten durch die erforderlichen Objektschutzmassnahmen gesichert sind. Das Gutachten ist in Absprache mit der Naturgefahrenkommission zu erstellen und ihr nach Vorliegen zur Beurteilung zu unterbreiten. Die Gefährdung darf nicht in angrenzende Gebiete verlagert werden.

Art. 7^{ter} Intensivlandwirtschaftszone

- ¹ Die Intensivlandwirtschaftszone ist eine Zone gemäss Art. 16a Abs.3 RPG und Art. 20 Baugesetz St.Gallen. Sie dient einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Nutzung für Tierhaltung (IL-T) sowie Gemüse-, Garten-, Beeren- und Obstbau (IL-G). Die Nutzung ist im Zonenplan festzulegen.
- ² Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Zusätzlich sind Bauten und Anlagen gemäss Nutzungsbestimmung zulässig, wenn sie über eine innere Aufstockung hinausgehen und der bodenunabhängigen Produktion dienen. Sie müssen dem Orts- und Landschaftsbild angepasst werden.

Art. 8 Grünzone

Die gemäss Art. 17 Abs. 2 des Baugesetzes in der Grünzone zugelassenen Bauten und Anlagen haben bezüglich Stellung und Gestaltung der Bauten erhöhten Anforderungen zu genügen.

Art. 9 Intensiverholungszone

In der Intensiverholungszone sind nur Bauten und Anlagen mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² zugelassen. Grössere Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Überbauungsplanes zulässig.

Art. 10 Regelbauvorschriften

¹ Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

Zone	Vollgeschoss	Ausnutzungsziffer	kl. Grenzabstand min. (m)	gr. Grenzabstand min. (m)	Gebäuelänge (m)	Gebäudetiefe (m)	Gebäudehöhe (m)	Firsthöhe (m)	Empfindlichkeitsstufe
WE	2	0.45	4.0	8.0	0.25	-	7.5	10.0	II
W2	2	0.55	4.0	8.0	30.0	-	8.0	12.0	II
WG2	2	0.50/0.60 ³⁾	4.0	8.0 ³⁾	30.0	-	8.5	12.5	III
WG3	3	0.65/0.75 ³⁾	5.0	10.0 ³⁾	40.0	-	11.0	15.0	III
Gl1	-	-	5.0/8.0 ²⁾	-	40.0	25.0	8.5	12.5	III
Gl2	-	-	5.0/10.0 ²⁾	-	100.0	-	12.5	16.5	III
K2	2	-	4.0	-	30.0	12.0	8.0	12.0	III
K3	3	-	4.0	-	40.0	15.0	10.5	14.5	III
WL	2	-	4.0	-	35.0	-	8.5	12.5	III
G	1	-	3.0	-	-	-	-	-	II
Oe	-	-	4.0	-	-	-	-	-	II
IE	1	-	3.0	-	-	-	4.0	6.0	III
L/UEG ⁴⁾	2	-	4.0	-	30.0	-	8.0	12.0	III
IL-T/IL-G	2	-	4.0	-	30.0	-	8.0	12.0	III

- 1) Sofern mindestens 1 Vollgeschoss dauernd gewerblich genutzt wird; wenn mindestens 60% des Untergeschosses gewerblich genutzt werden kann, wird ein zusätzlicher Bonus von 0.1 gewährt.
- 2) Gegenüber anderen Zonen mit Ausnahme der Landwirtschaftszone, der Grünzone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- 3) Sofern das Erdgeschoss dauernd gewerblich genutzt wird, gilt in der WG2 = 6.0 m, WG3 = 8.0 m
- 4) Die nachfolgenden Masse gelten für Wohnbauten. Für die übrigen in diesen Zonen zulässigen Bauten gilt ein Mindestgrenzabstand von 4.0 m.

Art. 10^{bis} Naturgefahren

Als Naturgefahrengebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch gravitative Gefahrenprozesse wie Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen oder Sturz bedroht sind.

In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz zu genügen. Massgebend ist die Richtlinie «Wegleitung – Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren» der Vereinigung Kantonaler Gebäudeversicherungen (VKF).

Für die einzelnen Gefahrengebiete gelten folgende Vorschriften:

- a) Gefahrengebiet 1 (erhebliche Gefährdung; rot): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weitergehende Massnahmen wie z.B. die Pflicht zur Ausführung von

Objektschutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Das Erstellen von Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen ist untersagt.

- b) Gefahrengebiet 2 (mittlere Gefährdung; blau): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinausgehen wie Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.
- c) Gefahrengebiet 3 (geringe Gefährdung; gelb): Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Sensible Objekte wie Spitäler, Heime, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Industriebetriebe etc. sind nur zulässig, wenn die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden. Für die übrigen Bauten und Anlagen gilt die «Wegleitung – Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren» der VKF als Empfehlung.
- d) Gefahrengebiet 4 (Restgefahr; gelb/weiss): Für sensible Objekte sind spezielle Massnahmen zu prüfen.
- e) In Siedlungsgebieten sind sämtliche Terrainveränderungen und Schutzmassnahmen bewilligungspflichtig.
- f) Bei Bauvorhaben, die ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, sind die vorhandenen Gefahrenhinweise zu beachten. Weisen diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleibt vorbehalten.

4 Überbauungsvorschriften

Art. 11 Gesamtüberbauung

- ¹ Bei der Überbauung eines zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann im Rahmen eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes von den Regelbauvorschriften abgewichen und eine Mehrausnützung gewährt werden, sofern die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:
- a) Das gesamte Areal muss nach einem einheitlichen Projekt überbaut werden, das architektonisch und ortsbauulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist.
- b) Als Anforderungen an ein besonders gutes Projekt gelten insbesondere:
- überdurchschnittliche architektonische Gestaltung und zeitgemässer Grundriss
 - besonders gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild und Freiraumgestaltung
 - optimale Stellung und Ausführung der Bauten in bezug auf Lärmschutz, Energieverbrauch und Umweltbelastung
 - vermehrte, zusammenhängende und gut gestaltete Grünflächen mit naturnahen und standortgerechten Bepflanzungen
 - siedlungsgerechte Verkehrserschliessung und Parkierung
- c) Die Interessen der Nachbarn dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
- ² Die Mehrausnützung beträgt beim Überbauungsplan im Maximum 20 % der zonengemässen Ausnützung (z.B. von 0.4 auf 0.48). Sie wird vom Gemeinderat nur zugunsten eines konkret vorliegenden Projektes und nur dann gewährt, wenn die Ausführung des ganzen Projektes gesichert ist.

Art. 12 Kleiner und grosser Grenzabstand (vgl. Skizze im Anhang)

- ¹ Der grosse Grenzabstand ist auf die am meisten nach Süden orientierte Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.
- ² Weist eine Baute nach West und Ost orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Hauptwohnseite einzuhalten. Bei annähernd gleichwertigen Fassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des kleinen und grossen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

Art. 13 Strassenabstand

- ¹ Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende Strassenabstände einzuhalten:
- | | | |
|--------------------|------------------|-------|
| • Staatsstrassen | | 4,0 m |
| • Gemeindestrassen | 1. Klasse | 4,0 m |
| | 2. und 3. Klasse | 3,0 m |
- ² Von Gemeindewegen erster und zweiter Klasse gilt ein Mindestabstand von 2,0 m.
- ³ Strassenabstände gehen Grenzabständen vor.

Art. 14 Gebäudelänge (vgl. Skizze im Anhang)

- ¹ Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung inkl. Anbauten.
- ² Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekante auf die Flucht des längsten Fassadenteiles.

Art. 15 Geschosse (vgl. Skizze im Anhang)

- ¹ Geschosse, die bis Oberkante Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1,30 m überragen, gelten als Untergeschosse.
- ² Als Dachgeschoss gelten Geschosse, die im Dachraum liegen oder als Attikageschoss ausgebildet sind. Bei Schrägdächern darf der Kniestock, innen gemessen, höchstens 1.0 m aufweisen. Attikageschosse müssen auf mindestens den beiden Längsseiten des Gebäudes unter einem Winkel von 45°, vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut aus gemessen, über dem obersten Vollgeschoss zurückliegen.
- ³ Alle übrigen Geschosse zählen als Vollgeschoss.

Art. 16 Gebäudehöhe, Firsthöhe (vgl. Skizze im Anhang)

- ¹ 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. Brüstungen bei Flachdächern werden bei der Gebäudehöhe angerechnet.
- ² Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

Art. 17 An- und Nebenbauten (vgl. Anhang)

- ¹ Anbauten sind Bauten mit einem Vollgeschoss, mit einer Grundfläche von höchstens 50,0 m², die höchstens 3,5 m Gebäudehöhe und höchstens 5,0 m Firsthöhe aufweisen.
- ² Als Nebenbauten gelten Bauten mit einem Vollgeschoss, mit höchstens 3,5 m Gebäudehöhe und höchstens 5,0 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50,0 m² aufweisen.
- ³ An- und Nebenbauten dürfen in allen Zonen mit einem verminderten Grenzabstand von 3,0 m erstellt werden. Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann der Gemeinderat den Gebäudeabstand bis auf 2,0 m reduzieren, sofern die Vorschriften über die Wohnhygiene und Feuerpolizei gewährleistet bleiben. Insbesondere dürfen sich auf den gegenüberliegenden Fassaden keine nach Art. 20 Abs. 3 BauR erforderlichen Fenster befinden.
- ⁴ Bei An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von höchstens 35,0 m² können mit Bewilligung des Gemeinderates und mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn kleinere Grenzabstände bis zum Grenzbaurecht gewährt werden. Die Zustimmung der betroffenen Nachbarn muss den Bauakten beigelegt werden.

Art. 18 Vorbauten

- ¹ Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade hinausragen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Veranden usw., nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge. Säulen, Stützen und dergleichen, die als Tragkonstruktion der Vorbauten dienen, sind zulässig. Dächer mit einer Auskragung bis maximal 1,0 m gelten als Dachvorsprünge, über 1,0 m als Vordächer.
- ² Vorbauten dürfen höchstens 1,5 m in den Grenz- bzw. Strassenabstand ragen oder die Strassenbaulinie unterschreiten; soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, höchstens auf einen Drittel der Fassadenlänge. Bei Bauten an oder auf der Grenze beträgt der seitliche Abstand der Vorbauten zur Grenze wenigstens 2,0 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können diese Vorbauten seitlich bis an oder auf die Grenze gestellt werden. Für Vorbauten gegenüber Staatsstrassen gilt Art. 4 Abs. 2 der Strassenverordnung.
- ³ Sofern Vorbauten über öffentliche Strassen, Wege und Plätze ragen, bedürfen sie einer Konzession der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde.
- ⁴ Vorbauten sind architektonisch gut zu gestalten.

Art. 19 Unterirdische Bauten

Bauten gelten als unterirdisch, wenn sie sowohl das gewachsene als auch das gestaltete Terrain an keinem Punkt überragen. Abgrabungen zur Freilegung von Garagenzufahrten sind gestattet.

5 Bau- und Gestaltungsvorschriften

Art. 20 Mindestanforderungen

- ¹ Die lichte Raumhöhe hat zu betragen für:
 - Aufenthaltsräume mindestens 2,30 m
 - Einstell-, Keller- und Dachräume mindestens 2,10 mBei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe bei Mehrfamilienhäusern pro Aufenthaltsraum über mindestens 6,0 m² der Bodenfläche einzuhalten.
- ² Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen in Mehrfamilienhäusern hat mindestens 10,0 m² zu betragen.
- ³ Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 1/10 der Bodenfläche zu betragen. Wohn- und Schlafräume dürfen nicht ausschliesslich über Dachflächenfenster belichtet werden.
- ⁴ Gefangene Bad- und WC-Räume sind gestattet, sofern sie mit einer ausreichenden künstlichen Belüftung und Belichtung versehen sind. Für jede Wohnung und für separate Läden und Werkstätten ist ein eigenes, leicht zugängliches WC zu erstellen.
- ⁵ Bei Wohnbauten ist für jede Wohnung ein Abstellraum von mindestens 5 % der anrechenbaren Geschossfläche, im Minimum 5,0 m² zu schaffen. In Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohnungen sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse,

gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und dergleichen vorzusehen.

- ⁶ Wohnungszugänge und Treppenläufe haben bei Mehrfamilienhäusern eine lichte Breite von mindestens 1,20 m aufzuweisen. Bei Einfamilienhäusern genügt eine geringere Breite, sofern die interne Erschliessung gewährleistet bleibt.
- ⁷ Bei Mehrfamilienhäusern sind der Zugang zum Erdgeschoss, die Treppen und Liftanlagen so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der Behinderten und Gebrechlichen entsprechen.

Art. 21 Dachgestaltung

- ¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster und Quergiebel sind architektonisch gut zu gestalten. Ihre gesamte Länge darf nicht grösser als die Hälfte der entsprechenden Gebäudeseite sein.
- ² Quergiebel müssen die Gebäude- und Firsthöhe einhalten.
- ³ Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Liftschächte, Kamine usw. dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen.

Art. 22 Sende- und Empfangsanlagen

Der Standort von Sende- und Empfangsanlagen ist so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Art. 23 Spezielle Energieanlagen

Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere spezielle Energieanlagen haben sich in die Dächer, Fassaden und Umgebung ästhetisch gut zu integrieren.

Art. 24 Schneeschutzvorrichtungen

Auf neuen und auf bestehenden Dächern von Gebäuden, bei denen der vom Dach fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind Schneefangvorrichtungen wie folgt anzubringen:

- bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern von 25° Neigung an;
- bei Metaldächern von 10° Neigung an.

Art. 25 Kinderspielplätze

Bei Überbauungen mit 6 und mehr Wohnungen gilt als minimale Ausbaugrösse für Kinderspielplätze ein Fünftel der anrechenbaren Geschossfläche.

Art. 26 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Umgebung der Bauten ist mit Grünflächen und einheimischen Bepflanzungen sowie mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten.
- ² Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe im Mittel der betroffenen Fassadenlänge nicht mehr als 1,0 m beträgt. Wenn keine Beeinträchtigung der baulichen oder landschaftlichen Umgebung zu befürchten ist, kann der

Gemeinderat für Garagenzufahrten oder Kellereingänge grössere Abgrabungen bis zu 2,0 m Tiefe gestatten, sofern sie gesamthaft 1/3 des Umfanges des Gebäudegrundrisses nicht überschreiten.

Art. 27 Terrainveränderung

Terrainveränderungen müssen gut gestaltet sein und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen.

6 Erschliessungsvorschriften

Art. 28 Ausfahrten und Vorplätze

¹ Ausfahrten und Ausmündungen sowie Vorplätze an Strassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird, die notwendigen Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben, die Entwässerung auf privatem Grund erfolgt und Verschmutzungen oder andere nachteilige Einflüsse unterbleiben. Ausfahrten bei Einzelgaragen dürfen höchstens 15 %, bei Sammelgaragen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze an auf wenigstens 3,0 m horizontal verlaufen.

² Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,50 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für grössere Wagen und Nutzfahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

Art. 29 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Bei Wohnhäusern ist pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche, mindestens aber pro Wohnung, ein Garagen- oder Abstellplatz für Motorfahrzeuge auf privatem Grund anzulegen, wobei Garagenvorplätze bei Mehrfamilienhäusern nicht als Abstellplätze gelten. Zwischenwerte werden ab- bzw. aufgerundet.

² Bei Mehrfamilienhäusern ist pro fünf Wohnungen ein Autoabstellplatz für Besucher zu erstellen und auf die Dauer zu erhalten. Ein Parkplatz ist behindertengerecht auszubilden.

³ Für die Festlegung der Anzahl Abstellplätze bei Dienstleistungs-, Gewerbe-, Industrie- und Gastbetrieben, Restaurants, Hotels sowie besonderen Bauten und Anlagen gelten die Normen der Schweiz. Normenvereinigung (SNV-VSS) als Richtlinien.

Art. 30 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

¹ Die an Errichtung und Betrieb öffentlich benützbarer Abstellflächen zu leistenden Beiträge sind zweckgebunden zu verwenden.

² Pro fehlenden Abstellplatz ist eine Ersatzabgabe von Fr. 5'000.- zu leisten. Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugewiesenen Abstellplatz.

³ Werden vor Ablauf von 10 Jahren die fehlenden Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata zurückerstattet.

7 Baubewilligungsverfahren

Art. 31 Bewilligungspflicht

Aussenreklamen sowie Sende- und Empfangsanlagen sind bewilligungspflichtig.

Art. 32 Form des Baugesuches

¹ Für das Baugesuch ist ein von der Gemeinderatskanzlei erhältlich Formular zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) Vom Geometer erstellte und nachgeführte Grundbuchplankopie (Situationsplan) mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der beabsichtigten Anlage der Autoabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und -wege;
- c) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angaben der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens, des neuen Terrainverlaufs sowie des kotierten Niveaupunktes (inkl. Terrainanpassungen zum Nachbargrundstück);
- e) Ausnützungsberechnung mit nachvollziehbarem Berechnungsschema;
- f) Plan der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, insbesondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (Grundriss und Längenprofil VSA/SN/592000);
- g) Eingabe für Tank- und Feuerungsanlagen, inkl. Emissionserklärung;
- h) Eingabe für den baulichen Zivilschutz;
- i) Nachweis nach Art. 7 der Energieverordnung (dieser kann auch erst nach Erteilung der Baubewilligung, aber vor Beginn der Bauarbeiten erbracht werden);
- k) Nachweis nach Art. 32ff der Lärmschutzverordnung.

² Bei allen Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Bei zusammengebauten Häusern ist die gesamte Fassade darzustellen.

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

⁴ Die Unterlagen des Baugesuches sind in der Regel 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.

- ⁵ Auf Verlangen des Gemeinderates sind weitere Baugesuchsunterlagen, Detailpläne (insbesondere Kniestock), ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben auch Modelle sowie Fotomontagen einzureichen.
- ⁶ Über den Umfang der vorzulegenden Pläne oder Unterlagen für kleinere Bauvorhaben entscheidet der Gemeinderat.

8 Bauvorgang und Baukontrolle

Art. 33 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

- ¹ Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.
- ² Baumaterial und Bauschutt dürfen nicht auf öffentlichen Plätzen und Verkehrswegen deponiert werden. Sie sind unter Vermeidung von Staub und Lärm umweltgerecht zu entsorgen.
- ³ Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung beim Bauamt, bei der zuständigen Elektroversorgung, bei den SAK, bei der Telefondirektion, bei den zuständigen Wasserkorporationen sowie beim Gasverbund Ostschweiz (GVO) über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren.
- ⁴ Bei jeder grösseren Baustelle ist ein einwandfreier Bauabort zu installieren.
- ⁵ Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind im Sinne der Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zur Anwendung zu bringen. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

Art. 34 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

- ¹ Die Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen über den Gemeingebrauch hinaus bedarf der Bewilligung durch die zuständige Strassenaufsichtsbehörde.
- ² Baustellen an und auf öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sind ausreichend zu sichern.
- ³ Zum Schutz vor herabfallenden Gegenständen und zur Sicherung von Hindernissen und vorstehenden Teilen sind geeignete Vorrichtungen anzubringen.
- ⁴ Verkehrsflächen im Bereich von Baustellen sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Notwendige Instandstellungen sind sofort auszuführen.
- ⁵ Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde vorgenommen werden.

Art. 35 Bezug der Baute

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

Art. 36 Baukontrolle

- ¹ Der Bauverwaltung ist auf Meldekarten, die mit der Baubewilligung zugestellt werden, vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen, insbesondere
 - nach Erstellung des Schnurgerüstes vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten;
 - nach Erstellung der Abwasseranlagen vor dem Eindecken;
 - beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten;
 - nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten;
 - nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.
- ² Weitere Kontrollen gemäss besonderer Gesetzgebung bleiben vorbehalten. Der Gemeinderat kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.
- ³ Die Baukontrolle hat in der Regel innert 3 Tagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

9 Schlussbestimmungen

Art. 37 Gebühren und Auslagen

- ¹ Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der notwendigen Schriftstücke usw. und für gesteigerten Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat erlässt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung einen Tarif.
- ² Entstehen durch die Beschaffung weiterer Unterlagen oder durch die Einholung von Expertengutachten im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zusätzliche Aufwendungen, so sind diese durch den Gesuchsteller zu tragen. Der Gemeinderat kann für solche Aufwendungen Kostenvorschüsse verlangen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

Art. 38 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

- ¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft und hebt jenes vom 10. Juli 1975 sowie den Nachtrag vom 7. November 1983 auf.

² Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht erledigten Baugesuche sowie andere bewilligungspflichtige Massnahmen sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln.

³ Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglementes und des Zonenplanes werden folgende Pläne aufgehoben:

- Zonenplan Waldkirch vom 10.07.1975
- Zonenplan Bernhardzell vom 10.07.1975
- Landwirtschaftszonenplan vom 10.07.1975

Teilzonenpläne

- Toregg vom 30.10. 1979
- Oberdorf vom 13.11.1979
- Sorntal vom 17.09.1980

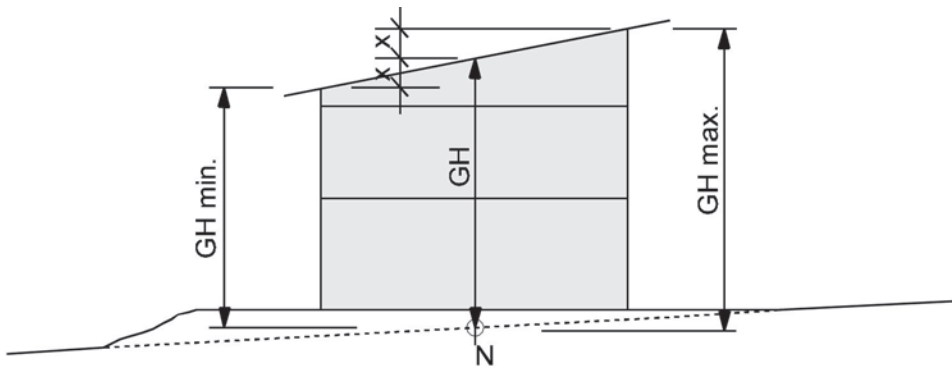
Zonenplan-Änderung

- Bernhardzell vom 13.02.1981
- Neuegg-Nord vom 10.11.1981
- Sorntal II vom 29.10.1982
- Lee vom 07.11.1983
- Breiten vom 05.03.1985
- Sonnenrainstrasse vom 05.03.1985
- Chenner vom 15.11.1985
- Hohenrainstrasse vom 01.04.1986
- Hasenberg vom 23.12.1988
- Säge vom 04.09.1989
- Quellenstrasse vom 27.11.1990
- Buechwisen vom 26.03.1992

ANHANG 1

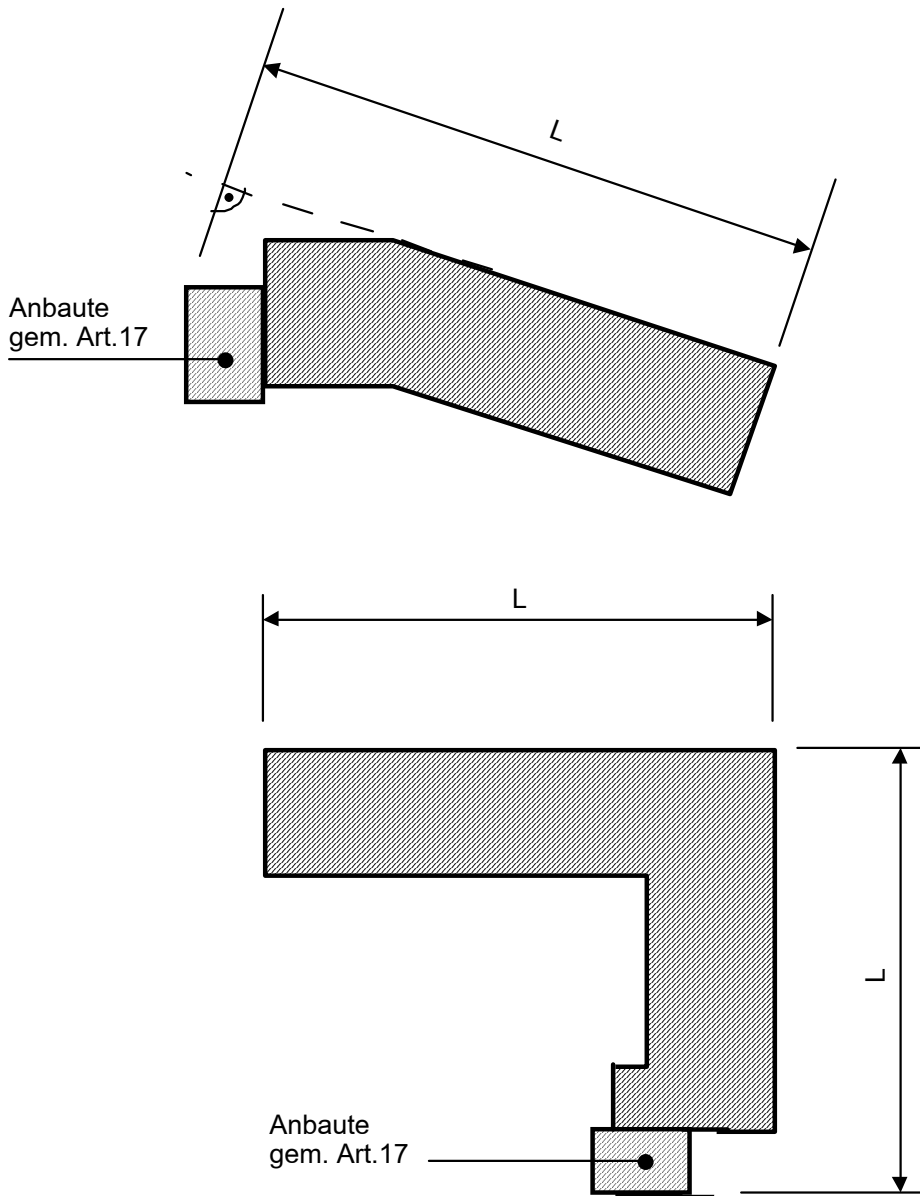
Technische Erläuterungen

Gebäudehöhe bei Pultdächern (Art. 60 BauG / Art. 10 BauR)



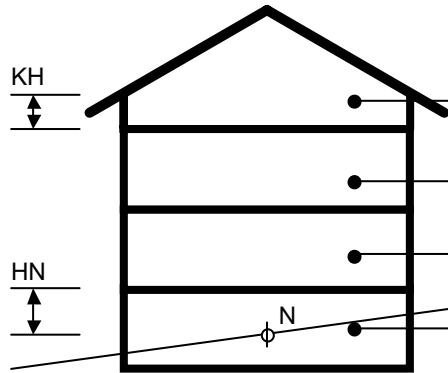
GH = Gebäudehöhe
N = Niveaupunkt

Gebäudelänge (Art. 14)



L = massgebende Gebäudelänge

Geschosszahl (Art. 15)



N = Niveaupunkt
 KH = Kniestockhöhe
 HN = Höhendifferenz zwischen
 Niveaupunkt und OK Decke

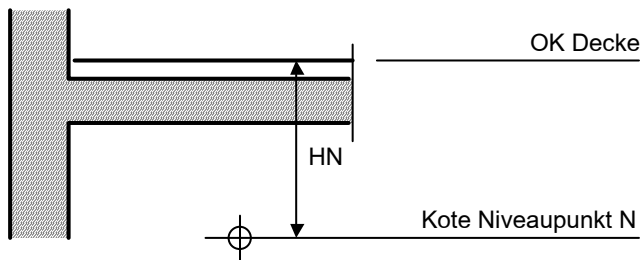
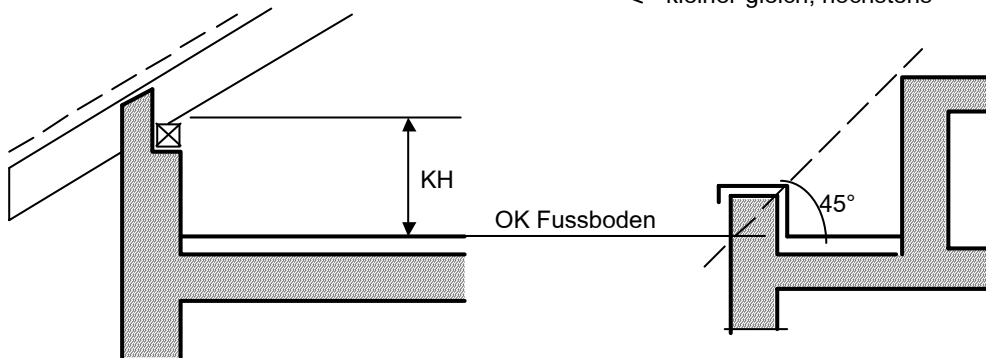
wenn $KH \leq 1.00 \text{ m}$ = Dachgeschoss
 wenn $KH > 1.00 \text{ m}$ = Vollgeschoss

Vollgeschoss

Vollgeschoss

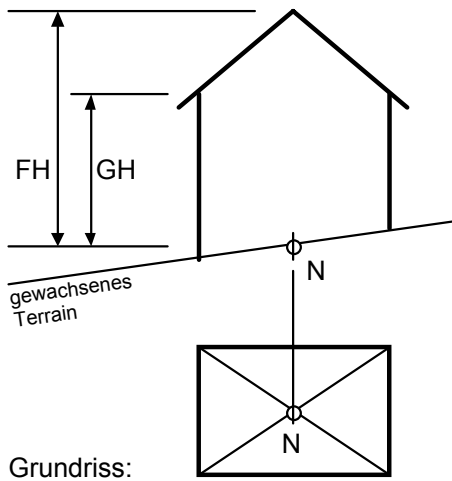
wenn $HN > 1.30 \text{ m}$ = Vollgeschoss
 wenn $HN \leq 1.30 \text{ m}$ = Untergeschoss

> grösser
 \leq kleiner-gleich, höchstens

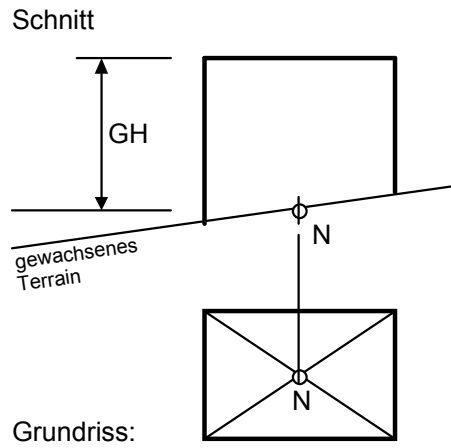


Gebäudehöhe, Firsthöhe (Art. 16)

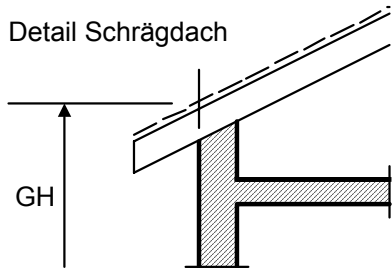
Schrägdach:



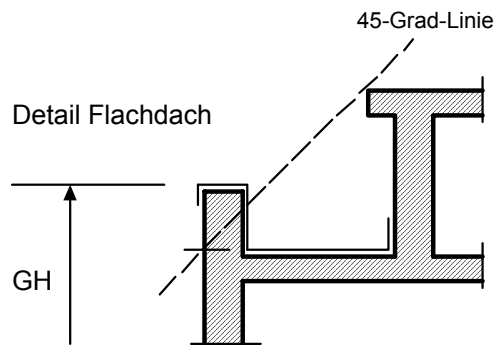
Flachdach:



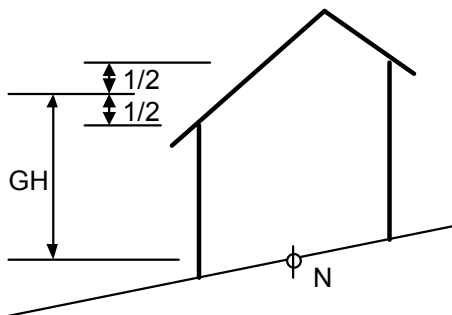
Detail Schrägdach



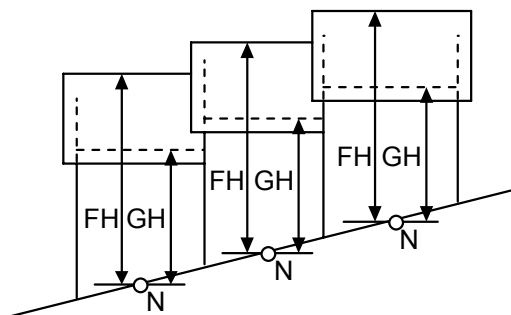
Detail Flachdach



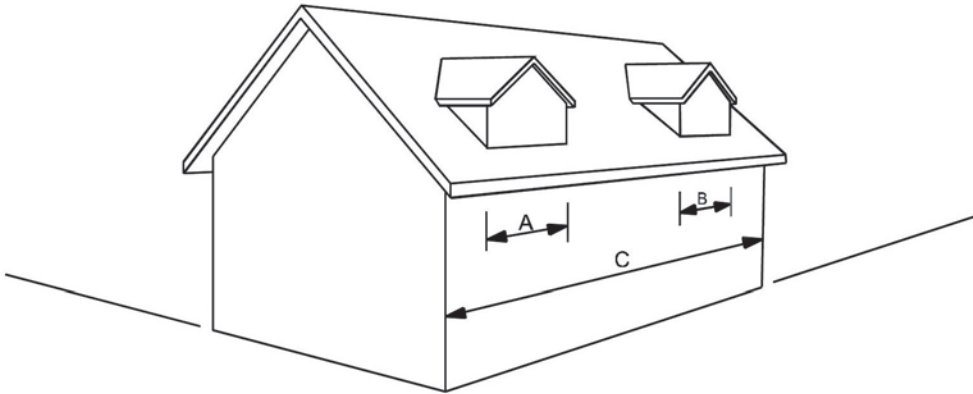
Ausgemittelte Höhe



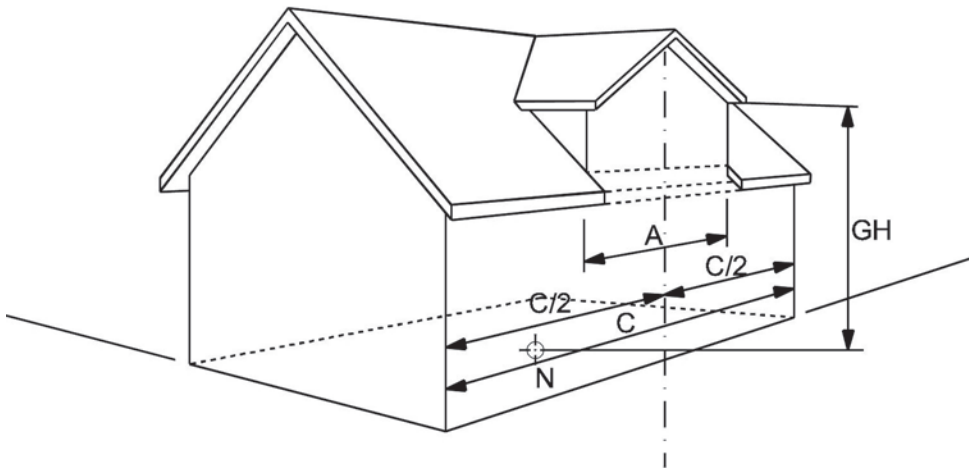
Gestaffelte Bauten



Dachgestaltung (Art. 21)



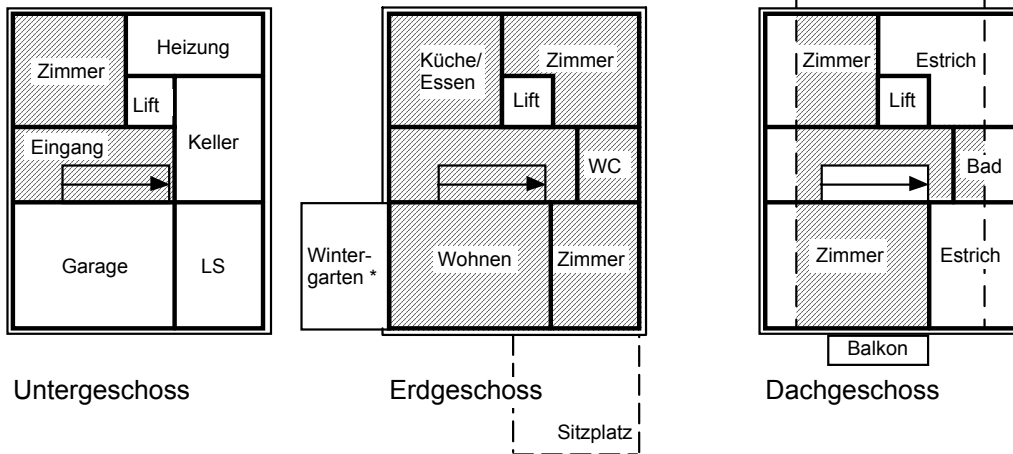
- A: Breite Dachaufbau 1
B: Breite Dachaufbau 2
C: Länge der Gebäudeseite $A+B = \text{höchstens } 1/2 C$




- A: max. $1/2 C$
GH: Gebäudehöhe
N = Niveaupunkt

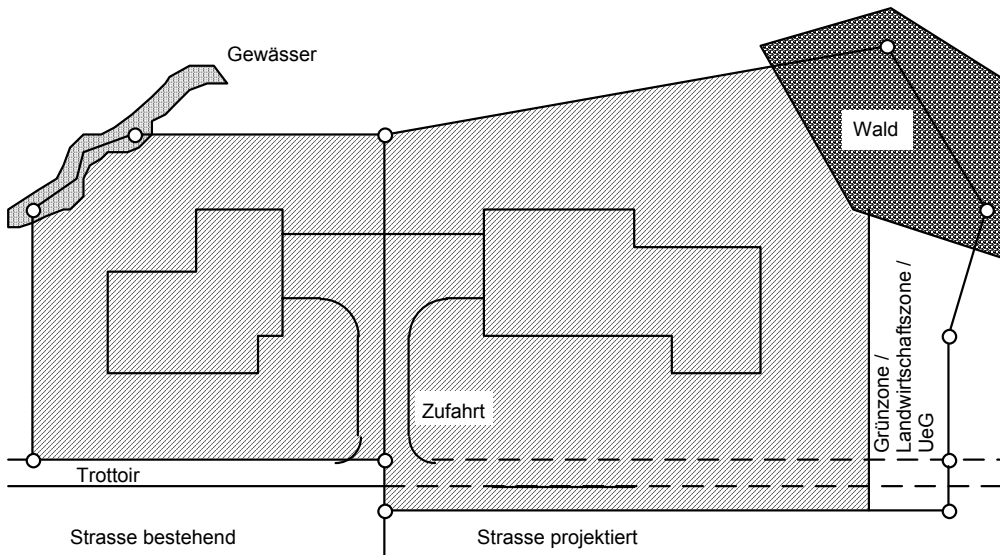
Ausnutzungsziffer (Art. 61 BauG)

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



 anrechenbare Geschossfläche

* nicht anzurechnen bis zu einer Fläche von 20 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche



ANHANG 2

Die nachstehenden Erläuterungen sind Richtlinien und dienen zur Auslegung dieses Reglementes. Sie sind nicht Bestandteil des Reglementes.

Nicht bewilligungspflichtige Kleinbauten (Art. 17 BauR)

An- und Nebenbauten sind nicht bewilligungspflichtig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Grundfläche max. 6,0 m²
- Dachfläche max. 10,0 m²
- Gebäudehöhe max. 2,2 m
- Firsthöhe max. 2,50 m (beim Pultdach, die der Grenze zugewandte Seite, max. 2,0 m)
- Grenzabstand mind. 0,50 m
- Gebäudeabstand mind. 3,0 m
- keine festen Fundamente

Ist eine Voraussetzung nicht erfüllt, ist das Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

STICHWORTVERZEICHNIS

	BauG Art.	BauR Art.		BauG Art.	BauR Art.
A					
Abbauplan	28 ^{quater} -34, 58, 95, 105		Baulinien	23, 24, 56	
Abbruchbewilligung	76 ^{bis} , 79	7 ^{bis}	Baumaterial		7 ^{bis} , 33
Abbruchverbot	99, 130		Baureglement	6, 7, 8, 9, 28 ^{septies} , 28 ^{novies} , 29 ^{ff} , 32, 33, 34, 72 ^{bis} , 73, 74, 105, 141	
Abbruchverfügung	129		Baureife	49	
Abfallbeseitigung	5, 38, 49, 76 ^{bis} , 78		Bausperre	6, 105-108 ^{bis}	
Abgrabungen	78, 93, 95	19, 26	Baustruktur		7 ^{bis}
Ablagerungen	96		Bauten unter Terrain	56, 78	19
Abstandsvorschriften:			Bauvisiere	81, 82 ^{bis} , 82 ^{ter}	
Grenz-, Gebäude-,			Bauzonen	10-16, 18 ^{bis}	7
Gewässer-, Wald-,			Beanstandungen	130, 131	
Strassenabstände	56 ^{ff}	10, 12, 13	Behinderte	55	20
Abstellplätze für	51, 55, 72 ^{ff} , 78	29	Beiträge vom Staat	47, 103	
Motorfahrzeuge			Benützung von öffentlichen		34
Abstellraum		20	Strassen		
Abwasser	5, 38, 49, 76	36	Bepflanzungen	75 ^{bis} , 99, 102 ^{bis}	7 ^{bis} , 11, 26
An- und Nebenbauten	78	14, 17	Besucherparkplätze		29
Anmerkungen im Grundbuch			Besonnung, Belichtung	53	20
• Grundstücksteilung	62		Bestandesgarantie	77 ^{bis}	
• Ausnützungstransfer,	63, 77 ^{quinquies}		Betriebe	12-15, 77 ^{quater}	
-beschränkung			• störende		
• Durchleitungsrechte	76		• mässig störende		
• Schutzmassnahmen	99		Bewilligungspflicht	78, 79	31
• Lastenbereinigung	114, 122		Bezug der Baute		35
Anzeigespflicht	29, 82 ^{ff}	36	Bodenversiegelung		26
Attikageschoss		15	Bonus Ausnützung	27	
Aufenthaltsräume		20	Bruttogeschossfläche	61	
Auffüllungen	78, 93, 95,		Bussen	132	
Auflageverfahren	29, 32, 82		C		
Ausfahrten	71, 78	28	Campingplätze	18 ^{bis} , 78	
Ausnahmen	55 ^{ter} , 77, 93		D		
Ausnützungsziffer	61-63, 67, 77 ^{ter}	10, 32	Dachausbau, -geschoss	77 ^{ter}	15
Aussichtsschutz	98		Dachaufbauten, -einschnitte	77 ^{ter}	21
B			Dächer		18
Bachabstand	59		Dachflächenfenster		20, 21
Bad- und WC-Räume		20	Dachgestaltung	78, 93	21
Balkone	78	18	Dachvorsprung		18
Bauanzeigen	29, 82 ^{ff}		Dauer der Bewilligung	88	
Bauarbeiten, -beginn	80, 89, 130	34	Deponie, -plan	28 ^{bis} -34, 50, 58, 105	
Bauaufsicht		4	Detailpläne		32
Baubewilligung	76 ^{bis} , 78 ^{ff} , 87 ^{ff} , 132	31, 32, 37	E		
Bauermittlungsgesuch	91, 92		Einfriedung	24, 78	
Baugesuch	80-82	32, 37	Eingedolte Gewässer	59	
Bauhöhe	60, 66, 67				
Baukontrollen	130	37			
Baulandumlegungen	109-117				

	BauG Art.	BauR Art.		BauG Art.	BauR Art.
Einsprachen	29 ^{bis} , 83, 108, 116		Geschossfläche	61	
Einstellung oder Entfernung störender Betriebe	129ff		Gestaltung	15, 69, 75 ^{bis} , 93-103	7 ^{bis} , 11
Elementarereignisse	5, 52		Gestaltungsplan	6, 28, 29-31, 32, 33, 34, 51, 53, 58, 59, 72 ^{bis} , 73, 75 ^{bis} , 97, 99, 105	6, 11
Empfangsanlage	78	22	Gesundheitspolizeiliche Vorschriften	53, 129ff	
Empfindlichkeitsstufe, Lärmschutz	53	7 ^{bis} , 10	Gewässerabstand	59	
Energieanlagen	78, 93	23	Gewerbe-Industriezone	10, 13, 28 ^{octies}	7
Energieversorgung	5, 38, 49, 76		Grabarbeiten		33
Energieverbrauch		11	Grenzabstände	24 ^{bis} , 56, 57, 65-67	10, 12
Enteignung	28, 90, 100,		Grenzbaurecht	56	17
Entschädigung	24, 90, 111 ^{quater}		Grenzbereinigungen	6, 118-122	
Entwässerungsanlagen	5, 49, 76, 78		Gruben	78, 93, 95, 109	
Erhalt der best. Baustruktur		7 ^{bis}	Grünzone, Grünflächen	10, 17, 38, 51, 75 ^{bis}	7, 8, 11, 26
Erholung	5, 16-18 ^{bis} , 69 ^{bis}		Gutachten		7 ^{bis} , 37
Erker	78	18	H		
Erneuerung	77, 78		Haftpflicht	129ff	
Ersatzabgabe	72 ^{ter} , 74	30	Hauptwohnseite		12
Ersatzvornahme	131		Heimatschutz	5, 15, 93-103	
Erschliessungen	22, 23, 49ff		Hochwasser	59	7 ^{bis}
Erweiterung	72, 77, 78		Höhere Häuser	68	
F			Hotel	16	
Farbgebung		7 ^{bis}	Hygienevorschriften	53, 77	20
Fassadenänderungen	78	32	I/J		
Fenster- und Bodenflächen	53, 78	20	Immissionen	14	10
Feuerstätten	57, 77	32, 36	Inkrafttretung		38
Firmenschilder	78, 94		Instandstellung	100, 129ff	
Firsthöhe	67	10, 16, 17	Intensiverholungszone	10, 18 ^{bis} , 28 ^{octies}	7, 9
Flächenausgleich	65		Intensivlandwirtschaftszone	10, 20	7, 7 ^{ter} , 10
Forstwirtschaftliche Bauten	20, 21, 58, 67, 78		Interne Erschliessung	22, 23, 49ff	
Freiräume		7 ^{bis}	K		
Friedhof	18, 53		Kamine	78	21, 36
Fristen	3 ^{bis}		Kehrichtbeseitigung	5, 38, 49	
G			Kernzonen	10, 15, 99	7, 10
Garagen, -vorplätze, -zufahrten	71, 78	19, 26, 28, 29	Kiesgruben	78, 93, 95	
Gebäudeabstände	57, 67, 69	17	Kinderspielplätze	51, 73-75 ^{bis}	25
Gebäudehöhe	60, 66-69	10, 16, 17	Kirchen	18, 55	
Gebäuelänge	65, 67	10, 14	Kleinbauten	78	17
Gebäudetiefe	67	10	Kleinsiedlungen	16 ^{bis}	
Gebäudeunterhalt	52, 129		Kniestock		15, 32
Gebühren		37	Konstruktion	52ff, 129	
Geltungsbereich		1	Kulturobjekt	98	
Genehmigung	3 ^{bis} , 31				
Gesamtüberbauung		11			
Geschosse	66, 68, 69	15			

	BauG Art.	BauR Art.		BauG Art.	BauR Art.
L			Planungsinstrumente	5, 6	
Lagerplätze	78, 96		Planungszone	105ff	
Landfläche	61, 64		Provisorische Bauten	78	
Landschaftsschutz	5, 15, 77, 93–103,		R		
Landumlegung	6, 109–117		Raumhöhe	53	20
Landwirtschaftliche Bauten	20, 67, 78		Rechtsschutz, Rechtsmittel	29–30 ^{bis} , 81–90, 108, 116, 122	
Landwirtschaftszone	10, 20	7, 10	Rechtswirkung	34, 44	6
Lärm, Lärmschutz	53	7 ^{bis} , 11, 32, 33	Referendum, fakultativ	30	
Laubengänge	61		Regelbauvorschriften	9, 77 ^{bis}	10
Lichtmass	53	20	Reklameanlagen	78, 94	31
Lichtreklamen	78, 94		Rekurs	30, 84, 108 ^{bis} , 116, 122	
Liftanlagen	61, 78		Richtpläne	5	6
Liftschächte		21	S		
M			Schallschutz	53	
Mässig störende Betriebe	12, 13, 15		Schatten	69	
Materialien		7 ^{bis} , 33	Scheunen	78	
Mauern	78		Schneeschutzvorrichtungen		24
Mehrausnützung	27	11	Schnurgerüst		36
Mindestmasse		20	Schulhäuser	18, 55, 75 ^{bis} , 78	
Modelle		32	Schutz vor störenden Einwirkungen	52, 129	
Motorfahrzeugabstellplätze, -flächen	51, 55, 72ff, 78, 96	28, 29, 30	Schutzbestimmungen		33
N			Schutzverordnung	6, 29–34, 72 ^{bis} , 75 ^{bis} , 97, 101, 132	33
Naturschutz	5, 77, 93–103		Sendeanlagen	78	22, 31
Naturgefahren	10 ^{bis}		Sicherheitsvorschriften	52, 59, 129	
Nebengebäude	78	17	Siedlungsplan	5	
Nichtstörende Betriebe	11		Siloanlagen	78	
Niveaupunkt	25, 60	15, 16, 32	Sonnenkollektoren	78, 93	23
O			Sportanlagen	17, 18, 18 ^{bis} , 55	
Offenlegung von Gewässern	59		Stallungen	20, 78	
Öffentliche Bauten und Anlagen	10, 18, 38, 51, 55, 76		Strafbestimmungen	132	
Originalpläne		6	Strassenabstände	23, 24, 56	13
Ortsgestaltung, Ortsbildschutz	15, 77, 93–103	7 ^{bis} , 11	Strassenbeleuchtung	76	
Ortskern	10, 15, 28septies		Strassenschilder, -nummern	76	
Ortsplanung	4–34, 41	5, 6	Stützmauern	78	
P			T		
Parkierung	51, 55, 72ff, 78	11, 29	Tankanlagen, -raum	49, 78	
Parzellierung, unzuweckmässig	109ff		Terrainveränderungen	78, 79, 93ff	27
Pflanzungen	75 ^{bis}		Tierhaltung	20, 78	
Pflicht zur Einreichung eines Baugesuches	78		Treppen, Treppenhäuser	61	18, 21
Plangenehmigungsverfahren	31, 78–92		Trinkwasser	49	
Planungsamt	45		Trottoir		28

	BauG Art.	BauR Art.		BauG Art.	BauR Art.
U			W		
Überbauungspläne	6, 22-34, 551, 53, 56-56, 72 ^{bis} , 73, 75 ^{bis} , 97, 99, 105, 141	6, 11	Waldabstand	58	
Übriges Gemeindegebiet	10, 21	7	Wärme- und Schallschutz	53	
Übergangsbestimmungen		38	Weilerzonen	10, 16 ^{bis}	7, 7 ^{bis} , 10
Ufergehölze	98, 102 ^{bis}		Werkleitungen	5, 38, 49, 76	32
Umbauten	77 ^{bis} , 78		Wiederaufbau	77 ^{bis} - quinquies, 78, 129ff	
Umgebungsgestaltung	75 ^{bis}	26	Wohn- und Gewerbezone	10, 12	7, 10
Untergeschoss, -ausbau	77 ^{ter}		Wohnhygiene	53, 77	20
Umweltbelastung		11	Wohnwagen	78	
Unterhalt	52, 53, 129ff		Wohnzonen	10, 11	7, 10
Unterirdische Baute	56	19	Z		
V			Zeltplätze	18 ^{bis} , 78	
Veranden		18	Zivilschutz, baulicher	78	32
Veränderungen, innere	78	32	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10, 18	7, 10
Verantwortlichkeit	129ff		Zone für Skiabfahrts-, Skiübungsgelände		7
Verkehrsplan	5		Zoneneinteilung	9 - 21	7
Visiere	81, 82 ^{bis} , 82 ^{ter}		Zonenfremde Bauten	77 ^{bis} - quinquies, 78	
Vollgeschoss	66, 69	7, 10, 15, 17	Zonenplan	6, 9-21, 28-34, 58, 59, 72 ^{bis} , 73, 75 ^{bis} , 97, 99, 105, 141	6
Vollzug	141ff	4	Zusammenbauen	56	17
Vorbauten, -dächer, -treppen	78	18	Zuständigkeit	2, 3	4
Vorgärten, -plätze	24, 73-75 ^{bis}	7 ^{bis} , 28	Zweckänderung	72, 77 ^{bis} , 78	

