



# **Politische Gemeinde Walenstadt**

## **Baureglement**

**gültig ab 30. April 2014**

## Inhaltsverzeichnis

### Weitere massgebende Grundlagen

Eidgenössische Erlasse.....	3
Kantonale Erlasse.....	4
Kommunale Erlasse.....	4
Normen.....	4
<b>1. Allgemeine Bestimmungen.....</b>	<b>5</b>
Art. 1 Geltungsbereich.....	5
Art. 2 Zielsetzung.....	5
Art. 3 Zuständigkeit der Baukommission.....	5
<b>2. Planung.....</b>	<b>6</b>
Art. 4 Planungsmittel.....	6
<b>3. Zonenordnung.....</b>	<b>7</b>
Art. 5 Zoneneinteilung.....	7
Art. 6 Dorfkernzone.....	8
Art. 7 Kernzone.....	8
Art. 8 Gewerbe-Industriezone.....	8
Art. 9 Industriezone.....	8
Art. 10 Grünzone.....	9
Art. 11 Intensiverholungszone.....	9
Art. 12 Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung.....	9
Art. 13 Intensivlandwirtschaftszone Gartenbau.....	10
Art. 14 Naturgefahregebiete.....	11
<b>4. Überbauungsvorschriften.....</b>	<b>12</b>
Art. 15 Regelbauweise.....	12
Art. 16 Gesamtüberbauung Mehrausnutzung.....	13
Art. 17 Grosser und kleiner Grenzabstand.....	13
Art. 18 Gebäudelänge.....	14
Art. 19 Abstände von öffentlichen Strassen und Wegen.....	14
Art. 20 Berechnung der Geschosszahl.....	16
Art. 21 Abgrabungen, Auffüllungen (innerhalb Bauzonen).....	16
Art. 22 Bauten unter Terrain.....	17
Art. 23 Firsthöhe, Gebäudehöhe.....	18
Art. 24 Anbauten, Nebenbauten.....	19
Art. 25 Vorbauten.....	20
Art. 26 Dachaufbauten, -einschnitte und -fenster; Sonnenkollektoren.....	20
Art. 27 Attikageschosse.....	21
<b>5. Bau- und Hygienevorschriften.....</b>	<b>21</b>
Art. 28 Mindestmasse.....	21
Art. 29 Belichtung und Besonnung.....	21
Art. 30 Gefangene Räume.....	22
Art. 31 Abstellräume.....	22
Art. 32 Treppenhäuser.....	22
Art. 33 Wärme- und Schallschutz.....	22
Art. 34 Begrenzung Lichtemissionen.....	22
Art. 35 Schneeschutzvorrichtungen.....	23
Art. 36 Kinderspielflächen.....	23
Art. 37 Abfallentsorgung.....	23
<b>6. Erschliessungsvorschriften.....</b>	<b>23</b>
Art. 38 Ein- und Ausfahrten.....	23
Art. 39 Abstellplätze für Motorfahrzeuge.....	24
Art. 40 Wasserversorgung.....	24

<b>7. Bestimmungen über Bauvorhaben und Baukontrolle .....</b>	<b>25</b>
Art. 41 Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten.....	25
Art. 42 Bauarbeiten an öffentlichen Einrichtungen.....	25
Art. 43 Bezug der Bauten .....	25
Art. 44 Baukontrolle.....	26
<b>8. Baubewilligungsverfahren .....</b>	<b>26</b>
Art. 45 Bewilligungspflicht.....	26
Art. 46 Form des Baugesuches.....	27
Art. 47 Vollzug, Gebühren und Auslagen.....	28
Art. 48 Übergangsregelung.....	28
Art. 49 Inkraftsetzung.....	28

### **Weitere massgebende Grundlagen**

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die nachstehenden Erlasse gültige Vorschriften für das Bauwesen und sind ebenfalls zu beachten.

#### **Eidgenössische Erlasse**

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetz über die Raumplanung mit zugehöriger Verordnung
- Bundesgesetz über den Umweltschutz mit zugehörigen Verordnungen
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer und Verordnung
- Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz über den Wald
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten
- CARBURA-Vorschriften zur Lagerung von Brennstoffen

#### **Kantonale Erlasse**

- Gesetz über die Verfahrenskoordination in Bausachen vom 18. Juni 1998 (VKoG)
- Verordnung über Verfahrenskoordination und Fristen in Bausachen vom 24. Nov. 1998 (VGoV)
- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz)
- Strassengesetz und Strassenverordnung
- Gesetze und Verordnungen zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung
- Gesetz über die Gewässernutzung
- Wasserbaugesetz
- Verordnung über den Materialbezug aus öffentlichen Gewässern
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz mit Ausführungserlassen
- Gesetz über den Feuerschutz mit Ausführungserlassen
- Naturschutzverordnung
- Gemeindegesezt
- Enteignungsgesetz
- Gesundheitsgesetz mit Ausführungserlassen
- Forstgesetz
- Gastwirtschaftsgesetz
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege
- Energiegesetz / Energieverordnung
- Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung und dazugehörige Verordnungen sGS 672.1 und sGS 672.11
- Gesetz über die Abgeltung ökologischer Leistungen
- Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

### **Kommunale Erlasse**

- Abwasserreglement vom 21. August 2008
- Verordnung über die Finanzierung der Aufwendungen für den Gewässerschutz
- Reglement über die Abfallbeseitigung
- Heimatschutzverordnung vom 7. November 2002
- Natur- und Landschaftsschutzverordnung vom 10. Februar 1995 mit Schutzplan 1:10'000
- Schutzverordnung Sennis-Malun vom 6. Mai 1994
- Lärmbelastungskataster vom 27. Juli 1990

### **Normen**

Für die Dimensionierung, Berechnung und Ausstattung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen als Richtlinie zu beachten:

- SN 521 500 Behindertengerechtes Bauen
- SN 592 000 Liegenschaftsentwässerung
- SN 640 290ff Parkieren: Bedarf an Parkfeldern  
Parkieren: Geometrie (640 291)  
Anordnung (640 292)
- SIA 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten, Ausgabe 1977 (1991)
- SIA 180 Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau, Ausgabe 1999
- SIA 181 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1988
- SIA 183 Brandschutz im Hochbau, Ausgabe 1996
- SIA 380/1 Thermische Energie im Hochbau, Ausgabe 2001
- SIA 380/4 Elektrische Energie im Hochbau, Ausgabe 1995
- SIA 381/2 Klimadaten zu Empfehlung SIA 380/1, Ausgabe 1988
- bfu Sicherheitsempfehlungen der Schw. Beratungsstelle für Unfallverhütung
- VKF Brandschutznorm (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen)

### **Hinweise, Erläuterungen, Notizen**

- RPG = Raumplanungsgesetz
- USG = Umweltschutzgesetz
- LSV = Lärmschutz Verordnung
- BauG = Kantonales Baugesetz
- StrG = Kantonales Strassengesetz
- StrV = Strassenverordnung
- EnG = Kantonales Energiegesetz
- EnV = Kantonale Energieverordnung
- HSV = Heimatschutz-Verordnung
- NSV = Natur- und Landschaftsschutz-Verordnung
- BauR = Baureglement

Der Gemeinderat Walenstadt erlässt über das ganze Gemeindegebiet gemäss Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972 (sGS 731.1), Art. 102 Abs. 1 lit.b des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 (sGS 732.1) sowie gestützt auf Art. 3 und 90 des Gemeindegesetzes vom 21. April 2009 (sGS 151.2) folgendes

## Baureglement

### 1. Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Das Baureglement hat Gültigkeit für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Walenstadt.

<sup>2</sup> Die besonderen Vorschriften der Schutzverordnungen (Heimatschutzverordnung; Natur- und Landschaftsschutzverordnung) bleiben vorbehalten.

<sup>3</sup> Soweit dieses Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Ermächtigung eine besondere Regelung trifft, bleiben die Vorschriften von Bund und Kanton vorbehalten.

#### Art. 2 Zielsetzung

Das Baureglement bezweckt:

- a) die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde,
- b) die zweckmässige Nutzung des Bodens,
- c) die umweltverträgliche und rationelle Erschliessung des Baugebietes,
- d) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes,
- e) die Gewährleistung von gesunden Umweltbedingungen.

#### Art. 3 Zuständigkeit der Baukommission

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

- a) Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 78 bis 92 BauG, soweit diese nicht in den Bereich des Gesetzes über die Verfahrenskoordination (VKOG) fallen und keine Einsprachen zu entscheiden sind. In den übrigen Fällen stellt die Baukommission Antrag an den Gemeinderat.
- b) Bewilligungen für den gesteigerten Gemeingebrauch auf Gemeindestrassen gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. c-f StrG.

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

- a) Ortsplanung
- b) Abbaupläne
- c) Bausperrungen
- d) Landumlegungen

BauG  
Art. 2 Allgemeine Zuständigkeit

BauG  
Art. 4 Aufgabe  
Art. 8 Baureglement  
Art. 75<sup>bis</sup> Gestaltung  
Art. 93 Verunstaltungsverbot

- e) Grenzbereinigungen
- f) Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch und Veranstaltungen auf Gemeindestrassen gemäss Art. 21 Abs. 1 lit a und b StrG
- g) Bewilligungen für Sondernutzungen gemäss Art. 24 StrG
- h) Entscheid über Baugesuche mit Einsprachen gemäss Art. 83 BauG sowie im Planverfahren für Gemeindestrassen gemäss Art. 45 Abs. 3 StrG sowie Gesuche, welche in den Bereich des Gesetzes über die Verfahrenskoordination (VKOG) fallen
- i) Strassenbaupolizei, insbesondere Vollzug von Art. 104ff StrG
- j) Baupolizei
- k) Verwaltungszwang
- l) alle übrigen Amtshandlungen, für welche in den gesetzlichen Bestimmungen kein anderes Gremium zuständig ist

## 2. Planung

### Art. 4 Planungsmittel

<sup>1</sup> Für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur stehen neben dem Baureglement folgende Planungsmittel zu Verfügung:

- a) Richtplan
- b) Zonenplan
- c) Überbauungsplan
- d) Gestaltungsplan
- e) Schutzverordnungen
- f) Abbau- und Deponieplan
- g) Übersicht über den Stand der Erschliessung
- h) Erschliessungsprogramm (Art. 50 Abs. 1 BauG)
- i) Naturgefahrenkarte

<sup>2</sup> Der Richtplan wird während 30 Tagen der Öffentlichkeit zur Einsicht unterbreitet. In dieser Zeit kann sich jeder zum Entwurf schriftlich äussern. Der Gemeinderat nimmt mit der Beschlussfassung über den Richtplan zu den Einwendungen Stellung.

BauG	
Art. 6	Rechtliche Massnahmen
Art. 8	Baureglement
Art. 9	Zonenplan
Art. 22	Sondernutzungspläne
Art. 34	Wirkung
Art. 50	Planung und Durchführung
Art. 99	Schutzmassnahmen

### 3. Zonenordnung

#### Art. 5 Zoneneinteilung

BauG  
Art. 10ff Zonenarten

<sup>1</sup> Das Gebiet der Politischen Gemeinde Walenstadt wird in folgende Zonen eingeteilt:

W2	Wohnzone	2 Vollgeschosse	
W3	Wohnzone	3 Vollgeschosse	
W4	Wohnzone	4 Vollgeschosse	
WG2	Wohn-Gewerbezone	2 Vollgeschosse	
WG3	Wohn-Gewerbezone	3 Vollgeschosse	
DK2	Dorfkernzone	2 Vollgeschosse	
DK3	Dorfkernzone	3 Vollgeschosse	
K4	Kernzone	4 Vollgeschosse	
GI A	Gewerbe-Industriezone A		
GI B	Gewerbe-Industriezone B		
IA	Industriezone A		
IB	Industriezone B (unterirdisch)		
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		
G	Grünzone (Differenzierung gemäss Zonenplan)		
	Freihaltung innerhalb der Bauzone		Fi
	Freihaltung ausserhalb der Bauzone (gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. a BauG)		Fa
	Sport-/ Park- und Erholungsanlagen (innerhalb Bauzone)		E
	(gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. b BauG)		
	Grundwasserschutz (ausserhalb Bauzone)		G
	(gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. d BauG)		
	Naturschutz (ausserhalb Bauzone)		N
	(gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. c BauG)		
IE C	Intensiverholungszone Camping		
L	Landwirtschaftszone		
LI-T	Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung		
LI-G	Intensivlandwirtschaftszone Gartenbau		
ÜG	übriges Gemeindegebiet		

<sup>2</sup> Die Umgrenzung der Zonen ist im Originalzonenplan dargestellt.

#### **Art. 6 Dorfkernzone**

<sup>1</sup> Für die Dorfkernzone gelten zudem die speziellen Bestimmungen der Heimatschutzverordnung.

<sup>2</sup> Der Abbruch eines nicht geschützten Gebäudes ist nur zulässig, wenn die Baubewilligung für einen Neubau, dessen Ausführung gesichert ist, vorliegt oder wenn die Freihaltung nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führt.

<sup>3</sup> Beim Wiederaufbau von an sich nicht schutzwürdigen Teilen einer geschützten Baugruppe ist die frühere Gesamtwirkung wieder herzustellen.

#### **Art. 7 Kernzone**

<sup>1</sup> Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Förderung eines attraktiven Gemeindezentrums.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich gut in die bestehende Überbauung der Kernzone einfügen und damit eine Gesamtwirkung erzielt wird, die zu der funktionalen und gestalterischen Eigenart des Ortszentrums beiträgt. Den Anforderungen an eine gute Gestaltung ist auch dann Rechnung zu tragen, wenn die gemäss Regelbauweise zustehende Überbaumöglichkeit nicht voll ausgenutzt werden kann. In der Kernzone haben sich Bauten, bei gleichzeitiger Einhaltung der Wohnhygiene, besonders gut in das Ortsbild einzupassen. Zu diesem Zweck ist vor Baueingabe ein Überbauungskonzept einzureichen.

<sup>3</sup> Der Abbruch von Gebäuden ist nur zulässig, wenn die Bewilligung für einen Neubau vorliegt, dessen Ausführung gesichert ist, oder wenn eine längerdauernde Freihaltung der betreffenden Parzelle das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

#### **Art. 8 Gewerbe-Industriezone**

<sup>1</sup> Bauten mit einer Gebäudelänge von mehr als 80 m sind nur aufgrund eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes zulässig.

<sup>2</sup> Zu Zwecken der Retention des Meteorwassers und im Sinne eines ökologischen Ausgleichs sowie für eine attraktive Gestaltung des Ortsbildes sind Flachdächer bei Hauptbauten in der Gewerbe-Industriezone möglichst mit einer naturnahen und standortgerechten Vegetation zu begrünen.

#### **Art. 9 Industriezone**

<sup>1</sup> Industriezone A: Bauten mit einer Gesamtlänge von mehr als 80 m sind nur aufgrund eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes zulässig.

<sup>2</sup> Industriezone B: In der Industriezone B (unterirdisch) sind nur Betriebe im Zusammenhang mit Gesteinsabbau, -aufbereitung und -verarbeitung gestattet.

BauG  
Art. 15 Kernzonen

HSV

BauG  
Art. 15 Kernzonen

BauG  
Art. 13 Gewerbe-Industriezonen

BauG  
Art. 14 Industriezonen

NSV



## **Art. 10 Grünzone**

<sup>1</sup> Die nach Art. 17 des Baugesetzes in der Grünzone zugelassenen Bauten und Anlagen haben sich unauffällig in die Grünanlagen einzufügen. Für Bauten mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und nicht mehr als einem Geschoss gilt ein minimaler Grenzabstand von 3 m. Grössere Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Überbauungsplanes zulässig.

<sup>2</sup> Die Grünzonen dienen verschiedenen Zwecken und werden wie folgt unterteilt:

- a) Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere Zwecks Gliederung des Siedlungsraumes (Grünzone F)
- b) Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen (Grünzone E)
- c) Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 BauG (Grünzone N)
- d) Sicherung von Grundwasserschutz zonen oder Grundwasserschutzarealen (Grünzone G)

<sup>3</sup> Bei den Grünzonen wird unterschieden zwischen Grünzonen innerhalb der Bauzone (Gi) und Grünzonen ausserhalb der Bauzone (Ga).

## **Art. 11 Intensiverholungszone**

<sup>1</sup> Die Intensiverholungszone IE C dient der Erstellung von Bauten und Anlagen für Campingzwecke. Bauten mit weniger als 100 m<sup>2</sup> Grundfläche haben die Abstände gemäss Tabelle Regelbauvorschriften (Art. 15 BauR) einzuhalten. Grössere Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Überbauungsplanes zulässig.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt in der Intensiverholungszone Camping ein Benutzungsreglement zu erstellen.

## **Art. 12 Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung**

<sup>1</sup> In der Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung ist nach den Bestimmungen von Art. 20 BauG eine überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängige landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

<sup>2</sup> Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist gestattet, soweit sie für die zonenkonforme Bewirtschaftung benötigt werden. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.

<sup>3</sup> Zulässige Bauten und Anlagen haben einen Mindestgrenzabstand von 5.00 m einzuhalten.

<sup>4</sup> Die zulässigen Gebäudeabmessungen für Bauten und Anlagen der Tierhaltung umfassen max. eine Länge von 80.00 m, eine Breite von 25.00 m, eine Gebäudehöhe von 5.50 m und eine Firsthöhe von 8.50 m.

BauG  
Art. 17 Grünzonen

NSV

<sup>5</sup> Grössere Bauten und Anlagen für die Tierhaltung sind im Rahmen eines Überbauungsplanes zulässig.

<sup>6</sup> Bauten und Anlagen haben sich so in das Landschaftsbild einzuordnen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird.

<sup>7</sup> Im Baugesuch ist auch die Umgebungsgestaltung (Terraingestaltung, befestigte Plätze und Bepflanzung) verbindlich aufzuzeigen.

### **Art. 13 Intensivlandwirtschaftszone Gartenbau <sup>1</sup>**

<sup>1</sup> In der Intensivlandwirtschaftszone Gartenbau ist nach den Bestimmungen von Art. 20 BauG eine überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängige landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

<sup>2</sup> Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist gestattet, soweit sie für die zonenkonforme Bewirtschaftung benötigt werden. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.

<sup>3</sup> Zulässige Bauten und Anlagen haben einen Mindestgrenzabstand von 5.00 m einzuhalten.

<sup>4</sup> Die zulässigen Gebäudeabmessungen für Bauten und Anlagen des Gartenbaus umfassen max. eine Länge von 80.00 m, eine Breite von 25.00 m, eine Gebäudehöhe von 5.50 m und eine Firsthöhe von 8.50 m.

<sup>5</sup> Grössere Bauten und Anlagen für den Gartenbau sind im Rahmen eines Überbauungsplanes zulässig.

<sup>6</sup> Bauten und Anlagen haben sich so in das Landschaftsbild einzuordnen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird.

<sup>7</sup> Im Baugesuch ist auch die Umgebungsgestaltung (Terraingestaltung, befestigte Plätze und Bepflanzung) verbindlich aufzuzeigen.

## Art. 14 Naturgefahrengebiete

<sup>1</sup> Als Naturgefahrengebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Blockschlag, Felssturz und Eissturz bedroht sind.

<sup>2</sup> In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz zu genügen. Massgebend ist die Richtlinie „Objektschutz gegen Naturgefahren“ der Gebäudeversicherungsanstalt St. Gallen.

Für die einzelnen Gefahrengebiete gelten folgende Vorschriften:

- a) Gefahrengebiet 1 (erhebliche Gefährdung): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weitergehende Massnahmen wie z.B. die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen sind untersagt. Ausgenommen sind standortgebundene Infrastrukturanlagen wie Wanderwege und dergleichen.
- b) Gefahrengebiet 2 (mittlere Gefährdung): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinausgehen wie Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.
- c) Gefahrengebiet 3 (geringe Gefährdung): Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Für öffentliche Bauten und Anlagen sowie besondere Bauvorhaben wie Bauten für grosse Menschenansammlungen, mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential sind die Objektschutzrichtlinien verbindlich. Für die übrigen Bauten und Anlagen gelten die Objektschutzrichtlinien als Empfehlung.
- d) Für sensible Objekte wie Spitäler, Heime, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Industriebetriebe sind spezielle Massnahmen zu prüfen.
- e) Bei Bauvorhaben, die ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, ist die Gefahrenhinweiskarte zu beachten. Weist diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Die Objektschutzrichtlinien sind verbindlich.

<sup>3</sup> In Gefahrengebieten dürfen die Gebäude- und die Firsthöhen um max. 1.0 m erhöht werden sowie der Abstand zwischen Niveaupunkt und Deckenoberkante des Untergeschosses auf 2.50 m erhöht werden, wenn die Höherlegung des Unter- bzw. Erdgeschosses aufgrund von Schutzmassnahmen dringend angezeigt ist.

<sup>4</sup> Sämtliche Terrainveränderungen in Gefahrengebieten sind bewilligungspflichtig.

## 4. Überbauungsvorschriften

### Art. 15 Regelbauweise

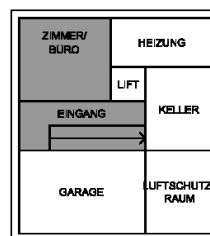
Je nach Zone gelten die Vorschriften der nachstehenden Tabelle über die Regelbauweise.

Zone	Vollgeschosszahl	Ausnützungsziffer		Grenzabstand min.		Gebäuelänge max. m	Gebäudehöhe max. m	Firsthöhe max. m	Empfindlichkeitsstufe gem. Lärmschutzverordnung (Art. 43, LSV)
		Grundnutzung	Mehrnutzung	klein m	gross m				
W 2	2	0.45	0.1	4	8	30	7.5	11	II
W 3	3	0.75	0.1	5	10	40	11	14	II
W 4	4	0.9	0.1	6	12	40	13	17	II
WG 2	2 A)	0.45	0.1	4	8	30	8	12	III
WG 3	3 A)	0.75	0.1	5	10	40	11	14	III
DK 2	2	-	-	4	4	-	8	12	III
DK 3	3 A)	-	-	4	4	-	11	15	III
K 4	4 A)	-	-	4	6	-	14	18	III
GI A	- C	-	-	5 C)D)	5 C)D)	- G)C)	10 C)	13 C)	III
GI B	- B)	-	-	5 B)D)	5 B)D)	- G)B)	12 B)	15 B)	III
IA <sup>1</sup>	-	-	-	5 B)D) 10 E)	5 B)D)	- H)B)	14 B)	18 B)	IV
IB <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	IV
IE C	-	-	-	5 D)	5 D)	-	-	-	IV
L	-	-	-	5 B) 10 F)	5 B) 10 F)	80 B)	- B)	- B)	III
LI -T				siehe Art. 12 BauR					III
LI -G				siehe Art. 13 <sup>1</sup> BauR					III
Oe	-	-	-	6	6	-	-	-	II
üG	-	-	-	5 B)	5 B)	- B)	- B)	- B)	III

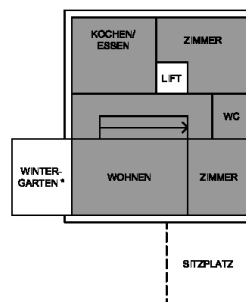
- A) UG voll ausbaubar für gewerbliche Zwecke ohne Anrechnung als Vollgeschoss
- B) Für Wohnbauten (gem. Art. 13 Bau G) gelten die Vorschriften der Wohnzone W3
- C) Für Wohnbauten (gem. Art. 13 Bau G) gelten die Vorschriften der Wohnzone W2
- D) Innerbetriebliche Gebäudeabstände können (sofern die hygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen erfüllt sind) bis auf 6 m reduziert werden.
- E) Gilt gegenüber anderen als Industrie- oder Gewerbe- Industriezonen
- F) Gilt für Stallbauten gegenüber Wohnzonen.
- G) siehe Art. 8
- H) siehe Art. 9

AUSNÜTZUNGSZIFFER = ANRECHENBARE GESCHOSSFLÄCHE  
ANRECHENBARE LANDFLÄCHE

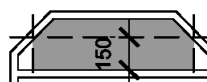
#### UNTERGESCHOSS



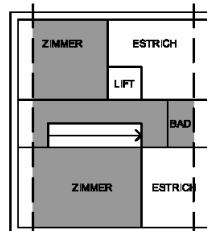
#### ERDGESCHOSS



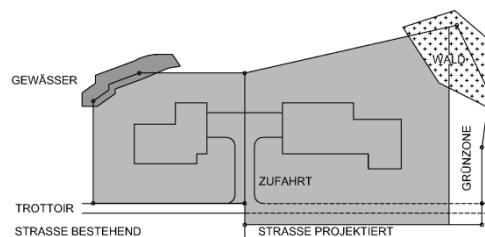
#### SCHNITT



#### OBERGESCHOSS



- ANRECHENBARE GESCHOSSFLÄCHE
- \* NICHT ANZURECHNEN BIS ZU EINER FLÄCHE VON 20 PROZENT DER ANRECHENBAREN GESCHOSSFLÄCHE



ANRECHENBARE LANDFLÄCHE

## Art. 16 Gesamtüberbauung Mehrausnutzung

<sup>1</sup> Aufgrund eines Überbauungsplanes kann für eine Gesamtüberbauung eine Mehrausnutzung bis zu den in Art. 15 des Baureglementes genannten Maximalmassen gewährt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Das Überbauungsplangebiet muss mindestens eine Fläche von 3000 m<sup>2</sup> umfassen.
- b) Die Überbauung ist so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und der gestalterische sowie funktionale Gesamteindruck besser als nach der Regelbauweise ist. Die Stellung der Bauten hat erhöhten städtebaulichen Anforderungen zu genügen.
- c) Die Umgebung der Bauten ist mit Grünflächen und Bepflanzungen sorgfältig zu gestalten.
- d) Die Grundrisse müssen erhöhten Anforderungen insbesondere hinsichtlich der Wohnhygiene genügen.
- e) Die Verkehrserschliessung hat rationell und fussgängerfreundlich zu erfolgen. Der Schutz der Fussgänger ist sicherzustellen.
- f) 80 % der Abstellflächen für Motorfahrzeuge müssen als Einstellplätze realisiert werden. Die Einfahrten zur Tiefgarage sind möglichst an den Rand des Überbauungsplan- oder Gestaltungsplanperimeters zu legen.
- g) Es müssen grössere zusammenhängende Grünflächen mit gestalteten Kinderspielflächen von mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche erstellt werden.

<sup>2</sup> Die Mehrausnutzung gemäss Art. 15 des Baureglementes kann auch aufgrund eines Gestaltungsplanes nach Art. 28 des Baugesetzes beansprucht werden.

## Art. 17 Grosser und kleiner Grenzabstand

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand ist auf der gegen die südliche Himmels-hälfte orientierte Hauptwohnseite einzuhalten.

<sup>2</sup> Weist eine Baute zwei annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten auf, so kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes auf beide Fassaden gestatten.

<sup>3</sup> Der Gebäudeabstand zwischen Hauptbauten kann unter Einhaltung folgender (aller) Voraussetzungen bis auf 5.0 m reduziert werden:

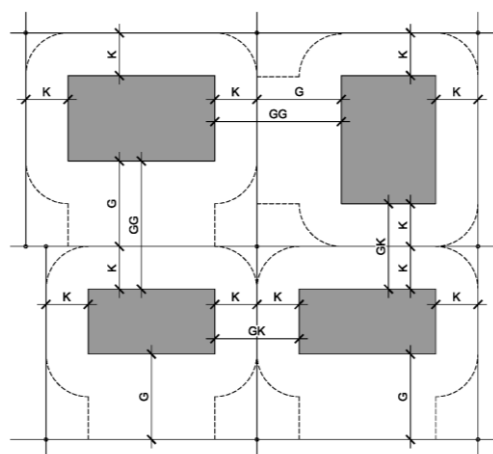
- Auf den betroffenen Fassaden oder Fassadenteilen dürfen sich keine nach Art. 28 Abs. 3 BauR erforderlichen Fensterflächen befinden.
- Die feuerpolizeilichen Vorschriften müssen eingehalten sein.
- Die Zustimmung des Nachbarn muss vorliegen.

BauG  
Art. 22ff Sondernutzungspläne  
Art. 27 Mehrausnutzung

BauG  
Art. 73ff Kinderspielplätze

BauG  
Art. 28 Gestaltungsplan

BauG  
Art. 56 Grenzabstand



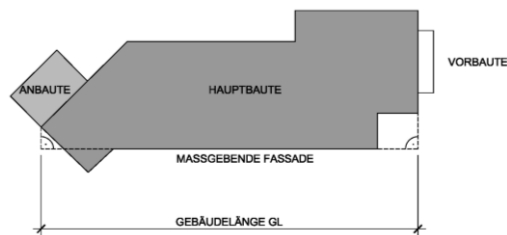
K = KLEINER GRENZABSTAND  
G = GROSSER GRENZABSTAND  
GK = KLEINER GEBÄUDEABSTAND  
GG = GROSSER GEBÄUDEABSTAND

**Art. 18 Gebäudelänge**

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf die Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils.

<sup>2</sup> An- und Vorbauten fallen für die Bemessung der Gebäudelänge nicht in Betracht.

Abgesetzte, gegliederte oder andere spezielle Grundrissformen



**Art. 19 Abstände von öffentlichen Strassen und Wegen**

<sup>1</sup> Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten ab Strassengrenze bzw. Strassenrand folgende Abstände einzuhalten:

- Staatsstrassen: 5.0 m
- Gemeindestrassen: 1. – 3. Klasse: 4.0 m
- Gemeindewege: 1. – 3. Klasse: 3.0 m

Bei Gemeindewegen muss der Abstand für Bauten, gemessen ab Achse mindestens dem Grenzabstandsmass gemäss Art. 15 BauR entsprechen.

<sup>2</sup> Bei Gemeindestrassen mit Trottoirs oder mit Radwegen genügt ein Abstand von 3.00 m ab Trottoirrand bzw. Radwegrand.

<sup>3</sup> An Gemeindestrassen und –wegen müssen Böschungen von mehr als 50 cm Höhe einen Strassenabstand von 50 cm einhalten. Böschungen dürfen nicht steiler als mit einem Böschungswinkel von 2:3 angelegt werden. Die Terrinaufschüttung darf nicht mehr als 1.80 m betragen.

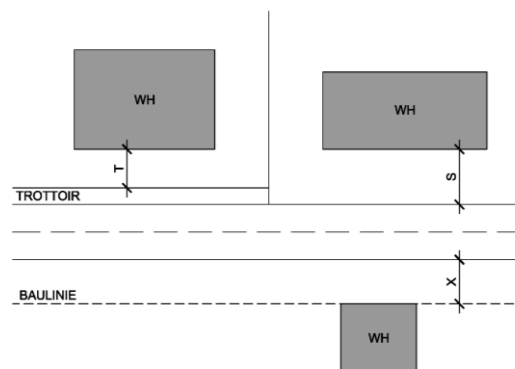
<sup>4</sup> Böschungsmauern mit Hinterfüllungen haben folgende Abstände zur Strassen- bzw. Trottoir-/Radweggrenze einzuhalten:

- bis 45 cm Höhe: 0 m
- über 45 cm bis 1.20 m Höhe: 9 cm
- über 1.20 m Höhe zusätzlich die Mehrhöhe

Die Böschung ist mit einem Böschungswinkel von 2:3 ab Hinterkante Mauer anzulegen.

<sup>5</sup> Für Bäume, Wälder, Lebhäge, Zierbäume, Sträucher und Einfriedungen gelten gegenüber der Staatsstrasse und den Gemeindestrassen 1. – 3. Klasse die Abstände gemäss Art. 104 lit. b, c und d StrG.

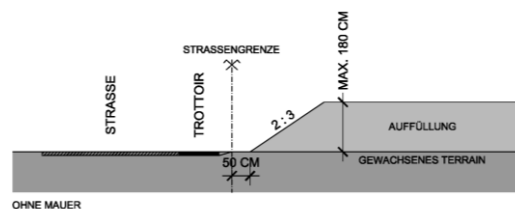
BauG  
Art. 24 Baulinie  
StrG  
Art. 102 Erlass, Strassenabstände



- S = ABSTAND AB STRASSEN RAND
- T = ABSTAND AB TROTTOIR-, RADWEGRAND
- X = VARIABEL (ABSTAND EINER RECHTSGÜLTIGEN BAULINIE)

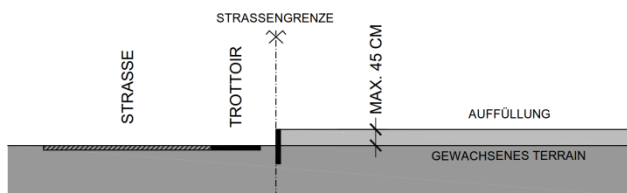
**Strassenabstände (Böschungen)**

(Bei Gemeindestrassen, Gemeindewege)

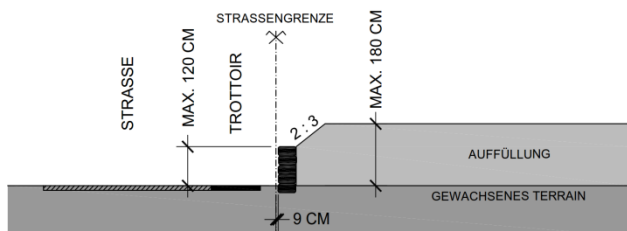


### Strassenabstände (Auffüllungen, Mauern)

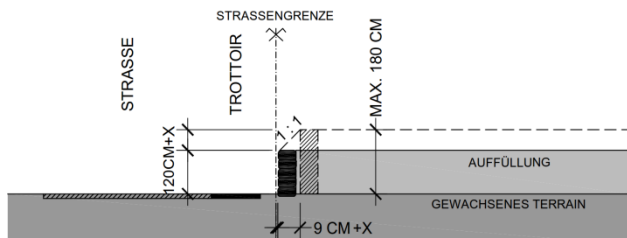
(Bei Gemeindestrassen, Gemeindewege)



BEI MAUERHÖHEN BIS 45 CM



BEI MAUERHÖHEN ÜBER 45 CM BIS 120 CM

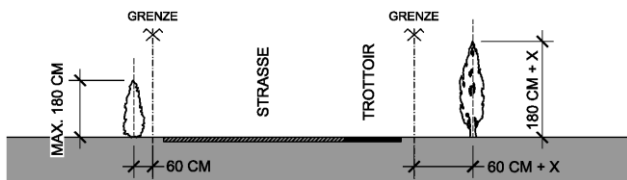


BEI MAUERHÖHEN ÜBER 120 CM BIS 180 CM

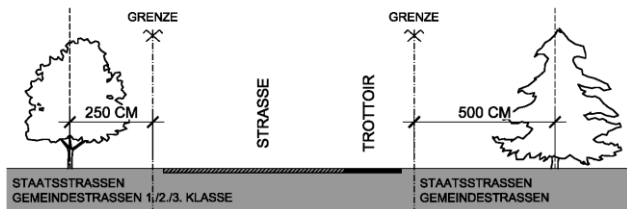
### StrG

#### Art. 104 Strassenabstände

#### Strassenabstände (ohne Auffüllungen)

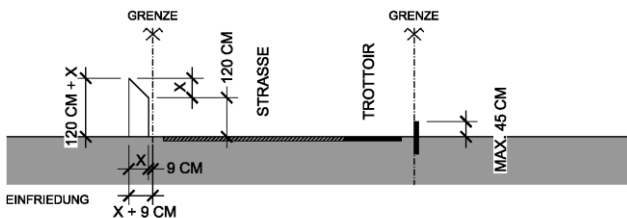


LEBHÄGE / ZIERBÄUME / STRÄUCHER



BÄUME / OBSTBÄUME / ALLEE

WALD



EINFRIEDUNG

X + 9 CM

**Art. 20 Berechnung der Geschosshöhe**

<sup>1</sup> Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das ganz oder teilweise über dem gewachsenen Terrain liegt. Im Rahmen der Vorschriften ausgebaute Dach- und Untergeschosse werden nicht als Vollgeschosse angerechnet.

<sup>2</sup> Als Untergeschosse gelten Geschosse, deren Deckenoberkante nicht mehr als 1.50 m über dem Niveaupunkt liegt.

<sup>3</sup> Als Dachgeschoss gelten Geschosse, die im Dachraum liegen, wobei die Kniestockhöhe eine Innenhöhe von nicht mehr als 1.10 m aufweisen darf. Bei Gebäuden mit Flachdach gelten Attikaaufbauten, die unter einem Neigungswinkel von 45 ° (a. T.) liegen, wobei ab einer Brüstungshöhe von 1.00 m gemessen wird, als Dachgeschosse. Es ist nur ein Attikageschoss zulässig. Das Attikageschoss darf auf zwei Schmalfassaden bis auf die Fassadenflucht der Vollgeschosse reichen. <sup>1</sup>

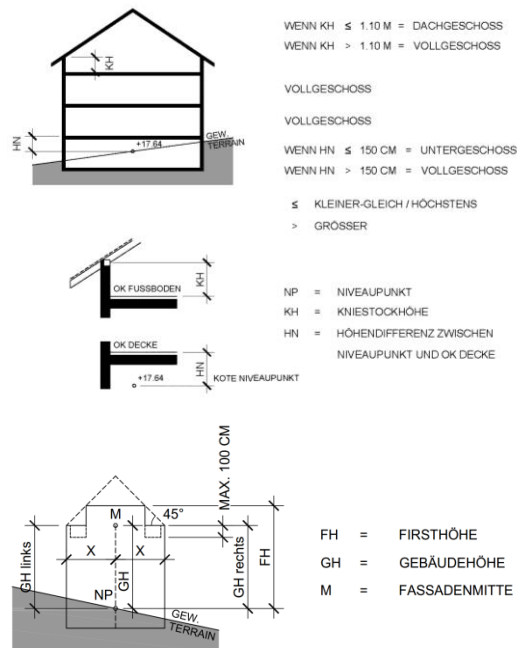
<sup>4</sup> Vorbehältlich besonderer Bestimmungen darf in allen Zonen das Untergeschosse zu 75 % der Vollgeschosshöhe nach Art. 61 BauG ausgebaut werden. Überschreitet der Untergeschossausbau das erlaubte Mass, so zählt ein solches Geschoss als Vollgeschoss

**Art. 21 Abgrabungen, Auffüllungen (innerhalb Bauzonen)**

<sup>1</sup> Bei baulichen Veränderungen in der Umgebung von Bauten und Anlagen sind die gewachsenen Verhältnisse mitzubedenken. Auffüllungen, Hinterfüllungen, Abgrabungen, Mauern, Einfriedungen und Blocksteinmauern dürfen nicht verunstaltend wirken. Auffüllungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf harmonisch anzupassen.

<sup>2</sup> Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe im Mittel pro Fassade nicht mehr als 1.20 m beträgt.

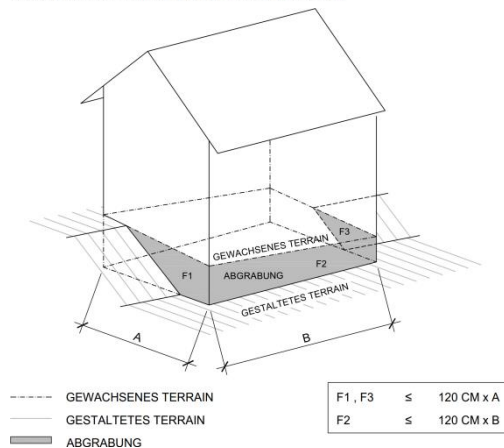
<sup>3</sup> Wenn keine Beeinträchtigung der baulichen und landschaftlichen Umgebung erfolgt, kann der Gemeinderat für Garagzufahrten und Kellereingänge grössere Abgrabungen gestatten, sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade bei Bauten in der Ebene bzw. der halben Länge der Hauptfassade bei Bauten am Hang nicht überschreiten.



**BauG Art. 93 Verunstaltungsverbot**

**Abgrabung zur Freilegung des Untergeschosses**

ABGRABUNG ZUR FREILEGUNG DES UNTERGESSOSSES

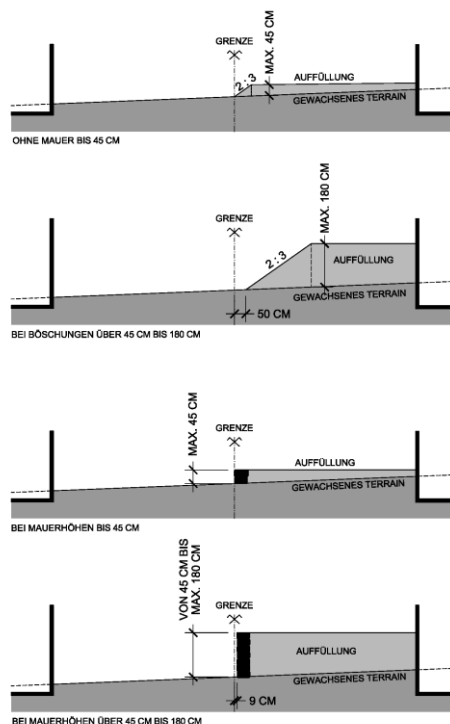




<sup>4</sup> Die Höhe von Terrinaufschüttungen und Hinterfüllungen darf – gemessen ab dem gewachsenen Terrain – an keiner Stelle mehr als 1.80 m betragen, das gewachsene Terrain darf höchstens auf der Hälfte der Grundstückfläche aufgefüllt werden. Böschungen dürfen nicht steiler als mit einem Böschungswinkel von 2:3 angelegt werden. Soweit Terrinaufschüttungen nicht grenzüberschreitend ausgeführt werden und die baupolizeiliche Sicherheit nicht anderweitig gesichert ist, ist ab einer Höhe von 45 cm ein Grenzabstand von 50 cm einzuhalten.

<sup>5</sup> Mauern, Einfriedungen und Blocksteinmauern dürfen eine Höhe 1.80 m nicht übersteigen.

### Auffüllungen, Abgrabungen, Mauern

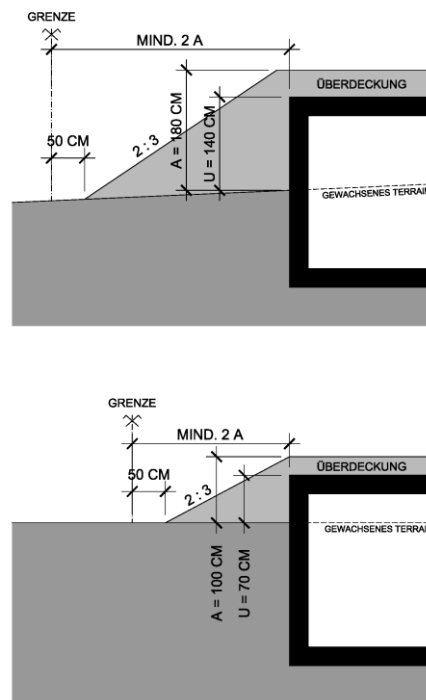


### Art. 22 Bauten unter Terrain

<sup>1</sup> Eine Baute gilt dann als unterirdisch, wenn sie sowohl unter dem gewachsenen als auch unter dem gestalteten Terrain liegt.

<sup>2</sup> Bauten, die unter dem gestalteten und maximal 1.40 m (OK Decke) bzw. 1.80 m (OK Überdeckung) über dem gewachsenen Terrain liegen, haben gegenüber angrenzenden Grundstücken einen Abstand von mindestens der doppelten über dem gewachsenen Terrain liegenden Höhe (Messweise: OK Überdeckung) einzuhalten.

### BauG Art. 56 Grenzabstand (unterirdisch)



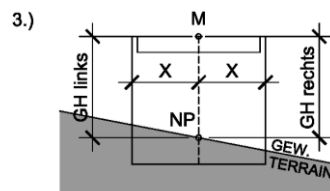
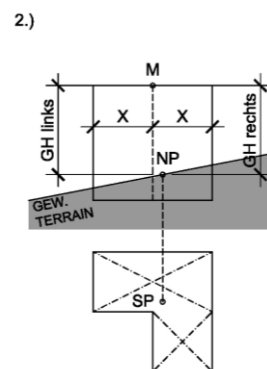
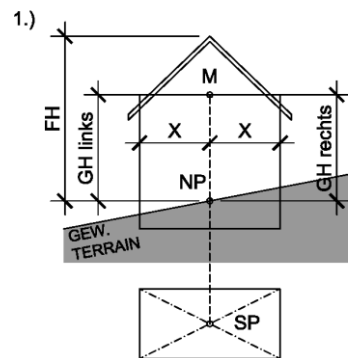
**Art. 23 Firsthöhe, Gebäudehöhe**

<sup>1</sup> Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Daches.

<sup>2</sup> Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte. Brüstungen werden mitgerechnet. Die Gebäudehöhe wird bei gestaffelten Gebäudekörpern oder bei Anbauten gemäss Art. 24 BauR je mit Niveaupunkt separat ermittelt.

BauG  
Art. 60 Gebäudehöhe

Gebäudehöhen / Firsthöhen



- FH = FIRSHÖHE
- GH = GEBÄUDEHÖHE
- M = FASSADENMITTE
- NP = NIVEAUPUNKT
- SP = SCHWERPUNKT

**Art. 24 Anbauten, Nebenbauten**

<sup>1</sup> Anbauten sind eingeschossige Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> und 3.50 m Gebäudehöhe und 5.00 m Firsthöhe. Die massgebende Fläche einer Anbaute errechnet sich aus der Fläche, welche sich ausserhalb der ordentlichen Grenzabstände gemäss Art. 17 BauR befindet.

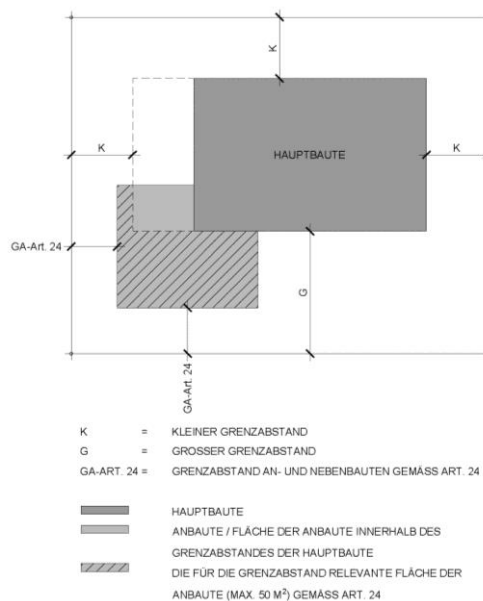
Anbauten müssen der Hauptbaute untergeordnet sein und müssen konstruktiv als solche erkennbar sein.

<sup>2</sup> Als Nebenbauten gelten eingeschossige Baukörper mit höchstens 3.50 m Gebäudehöhe und 5.00 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> aufweisen.

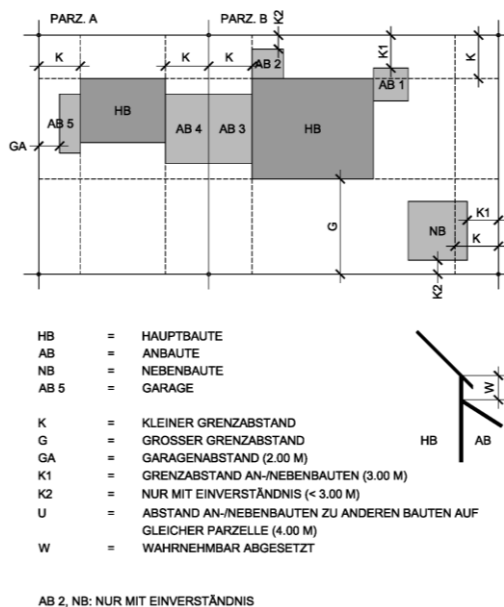
<sup>3</sup> Bei Anbauten sowie Nebenbauten kann der Grenzabstand auf 3.00 m und bei Garagen auf 2.00 m vermindert werden. Für Nebenbauten auf dem gleichen Grundstück kann der Gebäudeabstand gegenüber anderen Bauten bis auf 3.0 m reduziert werden, sofern sich auf den betroffenen Fassaden und Fassadenteilen keine nach Art. 28 Abs. 3 BauR erforderlichen Fensterflächen befinden. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn kann der Grenzabstand von An- und Nebenbauten auf 1.50 m, bzw. der Gebäudeabstand auf 3.0 m reduziert werden. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften.

<sup>4</sup> In der Gewerbe-Industrie- und in der Industriezone gilt gegenüber anderen Zonen der ordentliche Grenzabstand.

<sup>5</sup> Zwei An- und Nebenbauten können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts bis an die Grenze gestellt sowie zusammengebaut werden. Bei späterem Zusammenbau einer Baute gleicher Dimension und Erscheinungsform ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.



zu Abs. 3:  
 Brandschutznorm VKF  
 BauG  
 Art. 53 Hygiene  
 Art. 75<sup>bis</sup> Gestaltung



AB 2, NB: NUR MIT EINVERSTÄNDNIS

**Art. 25 Vorbauten**

<sup>1</sup> Vorbauten sind Bauteile, die über die Gebäudefassade in den Luftraum ragen wie Balkone, Erker, Vordächer usw., nicht aber Treppenhäuser oder Laubengänge. Eine punktuelle Abstützung ist möglich, ausgenommen an Staatsstrassen.

<sup>2</sup> Vorbauten dürfen nicht mehr als 1.50 m in den Grenz- oder Strassenabstand hinausragen. Soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, dürfen sie höchstens auf 50 % der Fassadenlänge den Grenz- oder Strassenabstand unterschreiten.

<sup>3</sup> Vorbauten haben, soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, bei zusammengebauten Häusern von der seitlichen Nachbargrenze einen Abstand von 2.00 m einzuhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

<sup>4</sup> Nicht abgestützte Vordächer von Autounterständen dürfen auf der gesamten Fassadenlänge 2.0 m in den Strassenabstand hinein ragen. Vorausgesetzt das Vordach wahrt gegenüber dem bestehenden oder zukünftigen Trottoir einen Mindestabstand von 1.0 m.

**Art. 26 Dachaufbauten, -einschnitte und -fenster; Sonnenkollektoren**

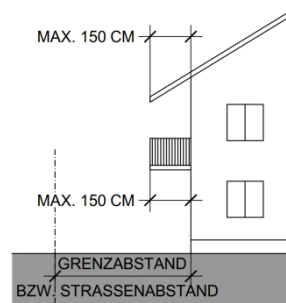
<sup>1</sup> Bei Steildächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte gestattet. Sie dürfen bis in die Fassadenflucht reichen und sind architektonisch gut zu gestalten.

<sup>2</sup> Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überragen.

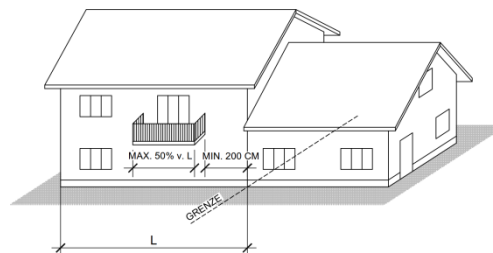
<sup>3</sup> Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Aufbauten bei Liftbauten, Antennenanlagen usw. dürfen unabhängig von den Vorschriften über die Dachaufbauten erstellt werden. Sie sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht zu entziehen.

<sup>4</sup> Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen haben sich gut in die Dachfläche einzufügen. Dachflächenfenster haben stehende Formate aufzuweisen.

<sup>5</sup> Die Ausdehnung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern ist beschränkt. Die Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf zusammen 50 % der jeweiligen Gebäudeseite nicht übersteigen. Die Fläche der Dachflächenfenster für sich allein betrachtet darf überdies höchstens ein Zehntel der vertikalen Ansicht der jeweiligen Dachfläche betragen.

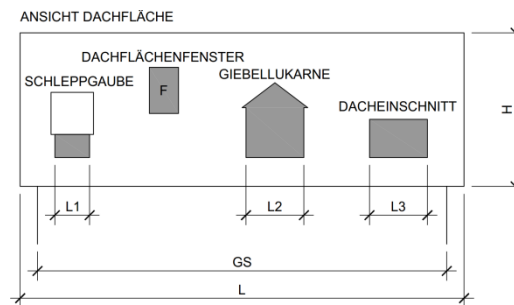


StrV  
Art. 4 Strassenabstand



BauG  
Art. 93 Verunstaltungsverbot

**Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dachflächenfenster**



$(L1 + L2 + L3)$	$\leq \frac{50}{100} \times GS$	L = LÄNGE
SUMME F4	$\leq \frac{L \times H}{10}$	H = HÖHE
		F = FLÄCHE
		GS = Gebäudeseite
		$\leq$ KLEINER, GLEICH, HÖCHSTENS

## Art. 27 Attikageschosse

<sup>1</sup> Die Attikageschosse dürfen die zonengemäss zulässige Firsthöhe nicht überschreiten und nicht über den nach Art. 20 Abs. 3 BauR zulässigen Neigungswinkel herausragen.

<sup>2</sup> Dachaufbauten auf Attikageschossen sind nicht gestattet. Als solche gelten Bauteile, die über den nach Art. 20 Abs. 3 zulässigen Neigungswinkel herausragen.

<sup>3</sup> Attikageschosse dürfen bergseitig bis an die Längsfassade des Gebäudes reichen, wenn auf der betroffenen Parzelle eine Hangsituation von mindestens 30% gegeben ist.

<sup>4</sup> Technisch notwendige Bauteile sind gemäss Art. 26 Abs. 3 BauR zugelassen.

<sup>5</sup> Vordächer auf Attikageschossen, gemäss Art. 25 BauR, dürfen auf der gesamten Fassadenlänge des Attikageschosses erstellt werden und sind um mindestens 1.0 m ab der Hauptfassade des Gebäudes zurück zu versetzen.

<sup>6</sup> Dächer von Attikageschossen dürfen nicht zu Wohnzwecken und Terrassen genutzt werden.

## 5. Bau- und Hygienevorschriften

### Art. 28 Mindestmasse

<sup>1</sup> Die lichte Raumhöhe hat für Wohn- und Geschäftshäuser mindestens zu betragen:

- a) für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume: 2.30 m
- b) für Einstell- und Kellerräume: 2.10 m

<sup>2</sup> Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens 10 m<sup>2</sup> betragen. Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe gemäss Abs. 1 lit. a über mindestens 6 m<sup>2</sup> Bodenfläche einzuhalten.

<sup>3</sup> Das Lichtmass der Fensterflächen von Küchen, Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen in Wohnbauten hat mindestens 10 % der Bodenfläche zu betragen.

<sup>4</sup> Lichtschächte sind nur bei Badezimmern, Aborten, Bastel- und Werkräumen gestattet. Bei Lichtschächten mit ausmündenden Fenstern ist ein Lichteinfallswinkel von Oberkante Fensterbank bis zur Oberkante Lichtschacht von 45° (a.T.) zu gewährleisten.

<sup>5</sup> Balkongeländer und Brüstungen von begehbaren Flachdächern haben mindestens eine Höhe von 1.00 m aufzuweisen.

<sup>6</sup> Gebäude mit mehr als 3 Vollgeschossen müssen mit einer rollstuhlgängigen Liftanlage ausgestattet sein.

### Art. 29 Belichtung und Besonnung

Die Lage der Bauten hat auf Belichtung und Besonnung Rücksicht zu nehmen. Ausschliesslich oder mehrheitlich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.

BauG  
Art. 53 Hygiene

LSV  
Art. 32 Schallschutz (Anforderungen)

BauG  
Art. 53 Hygiene

### **Art. 30 Gefangene Räume**

Soweit Bad und WC-Räume keine natürliche Belichtung und Belüftung aufweisen, muss eine ausreichende künstliche Belichtung und Belüftung erstellt werden.

### **Art. 31 Abstellräume**

<sup>1</sup> In jeder Wohnung sind ausreichende Aufbewahrungsmöglichkeiten für Kleider, Putzartikel usw. vorzusehen.

<sup>2</sup> In Mehrfamilienhäusern ist ausserdem für jede Wohnung ein Abstellraum von mindesten 5 % der anrechenbaren Geschossfläche, im Minimum aber 4 m<sup>2</sup> zu schaffen. Im Weiteren sind in der Nähe des Hauseinganges Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen erforderlich.

### **Art. 32 Treppenhäuser**

<sup>1</sup> Treppenhäuser müssen gut beleuchtet und genügend belüftbar sein. Es darf ihnen nicht die Funktion der Belichtung und Belüftung zugeordnet werden. Wenn sie sich im Gebäudeinnern befinden, sind sie durch Oberlichter, in Ausnahmefällen durch Lichtschächte, zu belichten und belüften.

<sup>2</sup> Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste muss in Mehrfamilienhäusern mindestens 1.20 m und bei Einfamilienhäusern mindestens 0.90 m betragen.

### **Art. 33 Wärme- und Schallschutz**

<sup>1</sup> Für Bauten und Anlagen gilt bezüglich Energieverbrauch die kantonale Energieverordnung (sGS 741.11).

<sup>2</sup> Für den Schallschutz an Gebäuden wird auf die Bestimmungen der Lärmschutz-Verordnung (LSV) hingewiesen (SR 814.41).

### **Art. 34 Begrenzung Lichtemissionen**

<sup>1</sup> Reklamen, Beleuchtungen und ähnliche Einrichtungen sind zulässig, wenn sie die bauliche Umgebung und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Lichtemissionen müssen im Sinne der Vorsorge so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich ist, mindestens aber so, dass sie für die Nachbarschaft und die Umwelt weder schädlich noch lästig werden. Der Gemeinderat kann dazu betriebliche oder bauliche Vorgaben anordnen. Für einzelne Anlässe von kurzer Dauer sind Ausnahmen gestattet.

BauG  
Art. 53 Hygiene

VKF  
Brandschutznorm

EnV  
LSV

### Art. 35 Schneeschutzvorrichtungen

<sup>1</sup> Auf neuen oder auf bestehenden Dächern und Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden kann, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

<sup>2</sup> Unabhängig von der Gefährdungsmöglichkeit sind bei folgenden Bedachungssituationen Schneefangvorrichtungen erforderlich:

- a) Bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern ab 25° (a.T.) Neigung.
- b) Bei Metaldächern ab 10° (a.T.) Neigung.

### Art. 36 Kinderspielflächen

<sup>1</sup> Wo gemäss Art. 73 BauG Kinderspielplätze erforderlich sind, hat deren Fläche mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

<sup>2</sup> Ersatzabgaben im Sinne von Art. 74 BauG betragen Fr. 100.– pro m<sup>2</sup> nicht erstellte Spielplatzfläche. Die Ersatzabgaben sind zweckgebunden für die Erstellung öffentlicher Kinderspielplätze zu verwenden.

### Art. 37 Abfallentsorgung

Bei Gesamtüberbauungen und Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrichtbehälter so einzurichten, dass sie das Strassen- und Ortsbild nicht stören.

## 6. Erschliessungsvorschriften

### Art. 38 Ein- und Ausfahrten

<sup>1</sup> Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass sie die Sicherheit der Benützung nicht beeinträchtigen. Ausfahrten und Hofzufahrten dürfen ein Gefälle von maximal 15 % aufweisen. Sie müssen von der Strassengrenze aus 3.0 m oder von der Trottoirgrenze aus 1.0 m weitgehend horizontal verlaufen.

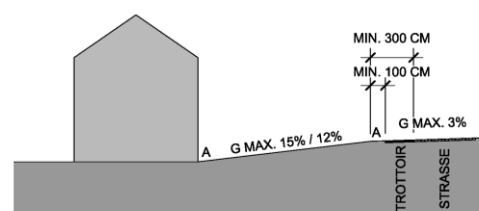
<sup>2</sup> Die einzuhaltenden Sichtzonen bzw. Sichtweiten sind so zu dimensionieren, dass sie die Verkehrssicherheit nach Art. 100 Strassengesetz (sGS 732.1) gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift werden die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) angewendet.

Die Ausfahrten sind mit Radien von 3.0 m auszurunden, wo ein Trottoir besteht, hat die Ausrundung mindestens 1.50 m zu betragen.

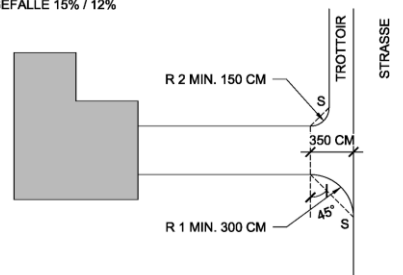
<sup>3</sup> Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von 5.50 m anzulegen, ohne die Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

<sup>4</sup> Besteht ein rechtskräftiger Baulinien- oder Strassenplan, so sind die entsprechenden Masse von der projektierten Fahrbahn- oder Trottoirgrenze einzuhalten.

BauG  
Art. 73ff Kinderspielplätze



- A = AUSTRUNDUNGEN
- T = TROTTOIR
- S = SICHTLINIE
- G = GEFÄLLE 15% / 12%



## Art. 39 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

<sup>1</sup> Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge der Benutzer und Besucher zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen, die Erstellung nicht verboten ist und die Kosten zumutbar sind.

<sup>2</sup> Für die Zahl der erforderlichen Autoparkflächen ist folgender Berechnungsmodus massgebend:

- a) für Einfamilienhäuser:
  - 2 Abstellplätze.
- b) für Mehrfamilienhäuser:
  - 1 Abstellplatz pro 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche, mindestens jedoch 1 Abstellplatz pro Wohneinheit, und
  - 1 Besucherparkplatz pro 5 Wohnungen, aber mindestens 1 Besucherparkplatz.
  - Mindestens 50 % der erforderlichen Abstellplätze sind in Garagen oder unterirdisch zu erstellen.

c) für Gewerbebauten:

Die Anzahl erforderlicher Parkplätze wird wie folgt festgelegt:

- Ladengeschäfte: 1 Parkplatz pro 40 m<sup>2</sup> Ladenfläche
- Büro, Dienstleistungsgeschäfte, Kleingewerbe o. Ateliers: 1 Parkplatz pro 40 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche
- Gewerbebauten: 1 Parkplatz pro 50 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche
- Industrie- und Gewerbebauten in der Industrie- und Gewerbezone: Für diese gilt die Schweizer Norm SN 640 281
- Gastronomie: 1 Parkplatz pro 10 m<sup>2</sup> Restaurationsfläche
- Hotel: 1 Parkplatz pro 3 Hotelbetten

Bei anderen Bauten mit gewerblicher Nutzung sind für Anlage und Anzahl von Abstellflächen die Normen der Vereinigung Schweizerischen Strassenfachmänner (VSS) wegleitend.

<sup>3</sup> Garagevorplätze gemäss Art. 38 Abs. 2 gelten nicht als Abstellflächen.

<sup>4</sup> Sofern Ersatzabgaben gemäss Art. 72<sup>ter</sup> des Baugesetzes zu leisten sind, betragen sie pro fehlenden Abstellplatz Fr. 5'000.--.

## Art. 40 Wasserversorgung

Beim Anschluss an eine private Trinkwasserversorgung ist dem Gemeinderat ein Nachweis über die Beschaffenheit des Trinkwassers abzuliefern. Der Bauherr verpflichtet sich schriftlich, regelmässige Qualitätskontrollen, in gleichem Masse wie die öffentliche Wasserversorgung kontrolliert wird, vornehmen zu lassen.

BauG  
Art. 72 Pflicht

SN 640 291 (Geometrie)

BauG  
Art. 72<sup>ter</sup> Ersatz



## 7. Bestimmungen über Bauvorhaben und Baukontrolle

### Art. 41 Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten

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

<sup>2</sup> Der Bauherr und der Unternehmer haben sich vor Beginn aller Bauarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungen (Energie-, Wasser-, Abwasser-, Telefon- und andere Kommunikationsleitungen usw.) zu informieren.

### Art. 42 Bauarbeiten an öffentlichen Einrichtungen

<sup>1</sup> Der gesteigerte Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen ist nur mit Bewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde gestattet.

<sup>2</sup> Zur Sicherung des Verkehrs ist die Baustelle zweckdienlich abzusperren und vorschriftsgemäss zu signalisieren (Einfriedung, Verschalungen, Beleuchtung etc.). Ablagerungen und Bearbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Abschränkungen nicht gestattet.

<sup>3</sup> Gefährdete Bäume in öffentlichen Anlagen sind durch geeignete Vorkehrungen zu schützen.

<sup>4</sup> Beschädigte oder verschmutzte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind vom Bauherrn umgehend wieder instand zu setzen bzw. zu reinigen.

<sup>5</sup> Öffentliche Einrichtungen, wie Wasser- und Elektrizitätsleitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind vor Beschädigungen zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

<sup>6</sup> Nötige Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) haben ausschliesslich durch die zuständige Trägerschaft und auf Kosten des Bauherrn bzw. des Grundeigentümers zu erfolgen.

### Art. 43 Bezug der Bauten

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser, sauberer Zugang vorhanden ist.

BauG  
Art. 52 Sicherheit

SUVA-Vorschriften

Instanzen:  
- Bauamt  
- WEW  
- Swisscom

StrG  
Art. 17ff Strassenbenutzung

BauG  
Art. 129 Baupolizeiliche Sicherheit

## Art. 44 Baukontrolle

<sup>1</sup> Dem Bauamt ist zwecks Baukontrolle vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen:

- nach der Erstellung des Schnurgerüstes, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten;
- nach Erstellung der Kanalisationsanschlüsse an die Gemeindekanalisation, vor dem Eindecken;
- beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten;
- nach Armierung des Schutzraumes;
- nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten;
- nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens acht Tage vor dem Bezug.

<sup>2</sup> Weitere Anzeigen gemäss besonderer Gesetzgebung bleiben vorbehalten. Der Gemeinderat kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.

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

## 8. Baubewilligungsverfahren

### Art. 45 Bewilligungspflicht

<sup>1</sup> Der Umfang der Bewilligungspflicht und des Baubewilligungsverfahrens bestimmen sich nach Art. 78 ff. BauG.

<sup>2</sup> In Ergänzung der baugesetzlichen Bestimmungen sind bewilligungspflichtig:

- a) alle Aussenreklamen;
- b) Parabol-Spiegel und freistehende Aussenantennen

<sup>3</sup> Reklamen müssen in ihrer Grösse, Ausführung und Häufigkeit in einem ausgewogenen Verhältnis zu ihrer Umgebung stehen. Sie dürfen weder den besonderen Charakter einer Liegenschaft verändern, noch zu einem dominierenden Akzent der Umgebung werden.

Dabei ist die Gesamtwirkung aller zulässigen Reklamen in der Umgebung zu berücksichtigen. In besonderem Masse ist Rücksicht zu nehmen auf die Landschaft, charakteristische Ortsbilder geschichtliche Stätten und Aussichtspunkte.

BauG

Art. 129 Baupolizeiliche Sicherheit

Art. 130 Behebung des rechtswidrigen Zustandes

Art. 131 Ersatzvornahme

Art. 132 Strafbestimmung

BauG

Art. 77 Ausnahmbewilligung

Art. 78 Bewilligungspflicht

Art. 79 Abbruchbewilligung

Art. 87 Baubewilligung

Art. 94 Reklamen

StrG

Art. 21 Gesteigerter Gemeingebrauch

## Art. 46 Form des Baugesuches

<sup>1</sup> Für das Baugesuch ist ein besonderes, von der Gemeinde erhältliches Formular zu verwenden.

Über den Umfang des Baugesuches bzw. der vorzulegenden Pläne oder Unterlagen für kleinere Bauvorhaben entscheidet das Gemeindepräsidium.

Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist.
- b) Neueste Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführungsgeometers mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der beabsichtigten (und bestehenden) Autoabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und -wege.
- c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie der Fenster- und Bodenflächen.
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen (Raum-, Gebäude- und Firsthöhe), des gewachsenen und des neuen Terrains.
- e) Detailplan des Kniestockes
- f) Umgebungsplan 1:100 oder 1:50 mit Terrainveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen, Böschungen, Ein- und Ausfahrten, Zugängen, Abstellflächen für Motorfahrzeuge und wo erforderlich für Kehrichtbehälter sowie Kinderspielflächen, usw.
- g) Niveaupunkt mit Angabe in Meereshöhe in Grundriss (EG) und Schnitt.
- h) Kanalisationsplan im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe des Anschlusses an das bestehende Kanalisationsnetz, Leitungen (Durchmesser, Material, Gefälle), sowie der Kontroll- und Schlamm-sammler mit Durchmesser und Höhenangaben gem. SN 592 000.
- i) Berechnung der Ausnützungsziffer, Energienachweis (gemäss Energieverordnung Art. 7), und wo erforderlich Nachweise gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) und Luftreinhaltungsverordnung (LRV).
- j) Schutzraumeingabe nach gesetzlichen Vorschriften.
- k) Eingabe für Ölfeuerungs- und Tankanlage zuhanden der Feuer- und Gewässerschutzorgane.
- l) Nachweis der Erschliessung (Elektrizität, Wasser, Abwasser).

BauG	
Art. 80	Baugesuch
Art. 81	Ordentliches Verfahren
Art. 82 <sup>bis</sup>	Vereinfachtes Verfahren
Art. 82 <sup>bis</sup>	Meldeverfahren
Art. 91	Vorverfahren

VSA  
Verein schweizerischer Abwasserfachleute

<sup>2</sup> Bei besonderen Bauprojekten kann der Gemeinderat die Eingabe eines Modells und weiterer, ihm notwendig erscheinender, Unterlagen verlangen.

<sup>3</sup> Für Umbauten ist auf den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau gut ersichtlich darzustellen (unter Hervorhebung der bestehenden Teile in grauer, der neuen Teile in roter und der abzubrechenden Teile in gelber Farbe).

<sup>4</sup> Die Unterlagen des Baugesuches sind in 4-facher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4 (210 x 297 mm) einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

#### **Art. 47 Vollzug, Gebühren und Auslagen**

<sup>1</sup> Der Vollzug des Baureglements obliegt dem Gemeinderat.

<sup>2</sup> Für die Behandlung des Baugesuches oder der Bauermittlung und für baupolizeiliche Leistungen, sowie für den gesteigerten Gemeindegebrauch von Strassen sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat erlässt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif.

#### **Art. 48 Übergangsregelung**

<sup>1</sup> Die zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglements nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sowie andere bewilligungspflichtige Massnahmen unterliegen den Bestimmungen dieses Baureglements.

<sup>2</sup> Mit der Genehmigung des neuen Baureglements werden das bisherige Reglement vom 23. Januar 2004 sowie die Änderungen vom 28. Juni 2004, vom 8. November 2006 und vom 3. Dezember 2007 aufgehoben.

#### **Art. 49 Inkraftsetzung**

Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.


BauG  
Art. 2 Allgemeine Zuständigkeit  
BauG  
Art. 42 Vollzug Gebühren und Beiträge

Walenstadt, den


Vom Gemeinderat Walenstadt erlassen:

am 22. August 2013

Der Gemeindepräsident:  
Werner Schnider

  
.....

Der Gemeinderatsschreiber:  
Remo De Rocchi

  
.....

Öffentlich aufgelegt:

vom 6. Februar 2013 bis 7. März 2013

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

vom 22. Januar 2014 bis 3. März 2014

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt:

am 30. April 2014

Mit Ermächtigung der Leiter des  
Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation

sig. Ueli Strauss