



WATTWIL

ländlich zentral



BAUREGLEMENT



1	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
	Art. 1 Geltungsbereich	4
	Art. 2 Vorbehalt kantonalen und eidgenössischen Rechts	4
	Art. 3 Zuständigkeit	4
2	PLANUNGSMITTEL	5
	Art. 4 Planungsmittel	5
	Art. 5 Richtplan	5
	Art. 6 Erlass und Revision des Richtplanes	6
	Art. 7 Einsichtnahme	6
3	ZONENVORSCHRIFTEN	7
	Art. 8 Zoneneinteilung	7
	Art. 9 Tabelle der Grundmasse TE	8
	Art. 10 Ergänzende Vorschriften zu den Bauzonen	10
	Art. 11 Landwirtschaftszone L	10
	Art. 12 Grünzonen GF, GE, GG, GS	11
	Art. 13 Uebriges Gemeindegebiet UeG	11
4	BAUVORSCHRIFTEN	12
4.1	ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN	12
	Art. 14 Besondere Bauweise, Mehrausnutzung	12
	Art. 15 Offene Bauweise TE	13
4.2	MESSWEISE UND DEFINITIONEN	13
	Art. 16 Kleiner und grosser Grenzabstand/Gebäudeabstand TE	13
	Art. 17 Gebäudelänge TE	14
	Art. 18 Gebäudehöhe, Firsthöhe TE	14
	Art. 19 Berechnung der Geschosszahl TE	14
	Art. 20 Strassenabstände TE	15
	Art. 21 Waldabstand TE	16
	Art. 22 Gewässerabstand TE	16
	Art. 23 Anbauten, Nebenbauten TE	17
	Art. 24 Vorbauten TE	17
	Art. 25 Unterirdische Bauten TE	18
	Art. 26 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachgestaltung TE	18
	Art. 27 Technisch bedingte Dachaufbauten; Sonnenkollektoren; Antennenanlagen	19



4.3	VORSCHRIFTEN ZU VERKEHR UND UMGEBUNG	20
Art. 28	Abstellflächen für Motorfahrzeuge	20
Art. 29	Garage- und Hofzufahrten, Garagenvorplätze TE	21
Art. 30	Kinderspielplätze	21
Art. 31	Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen TE	22
4.4	KONSTRUKTION UND GESTALTUNG DER BAUTEN, HYGIENEVORSCHRIFTEN	22
Art. 32	Mindestmasse	22
Art. 33	Besonnung, Belüftung und Belichtung, Schneeschutz	24
5	BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE	25
Art. 34	Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	25
Art. 35	Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	25
Art. 36	Bezug von Bauten	26
Art. 37	Baukontrolle	27
6	VERFAHRENSVORSCHRIFTEN	28
Art. 38	Bewilligungspflicht	28
Art. 39	Form des Baugesuches	30
Art. 40	Bauvisiere (ordentliches Verfahren)	32
Art. 41	Geltungsdauer	32
Art. 42	Naturgefahren	32
7	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	34
Art. 43	Gebühren und Auslagen	34
Art. 44	Inkrafttreten	34
	Stichwort-Register	Anhang 1
	Technische Erläuterungen	Anhang 2

Wo im Titel von Reglementsartikeln «TE» steht, werden wichtige Bestimmungen im Anhang 2 mit grafischen Darstellungen oder Beispielen erläutert. Rechtlich massgebend sind jedoch die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und des Baureglementes.



1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Der Gemeinderat Wattwil erlässt gestützt auf Art. 136, Bst. g des Gemeindegesetzes (sGS 151.2), Art. 2 und 7 des kantonalen Baugesetzes (sGS 731.1) und Art. 102 Abs. 1 lit. B des Strassengesetzes (sGS 732.1) folgendes Baureglement:

Art. 1 Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das Gebiet der Politischen Gemeinde Wattwil.

Art. 2 Vorbehalt kantonalen und eidgenössischen Rechts

Die Gesetzgebung des Bundes oder des Kantons bleibt vorbehalten, soweit in diesem Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen eine besondere Regelung getroffen wird.

Art. 3 Zuständigkeit

1 Die Ortsplanung und das Bewilligungsverfahren nach Strassengesetz sind Sache des Gemeinderates, soweit nachfolgend nicht ausdrücklich die Baukommission für zuständig erklärt wird.

2 Die Baukommission ist die Baupolizeibehörde. Diese wird vom Gemeinderat gewählt.

3 Die Baukommission entscheidet über Baugesuche, einschliesslich des Feuerschutzes und Einsprachen.

4 Die Entscheide der Baukommission können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weiter gezogen werden.

5 Die Bauverwaltung übt die Aufsicht im Zuständigkeitsbereich der Baukommission aus. Diese bereitet die Geschäfte der Baukommission vor und vollzieht deren Beschlüsse.



Art. 4 Planungsmittel

1 Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement, der Zonenplan, der Überbauungsplan, der Gestaltungsplan, Deponie- und Abbaupläne, die Schutzverordnung sowie der Richtplan mit dem Stand der Erschliessung als Planungsmittel.

2 Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Deponie- und Abbaupläne, Schutzverordnung und Baureglement sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen für jedermann verbindlich.

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

Art. 5 Richtplan

1 Der Richtplan bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche Entwicklung und Gestaltung der Landschaft.

2 Der Richtplan kann zwecks differenzierter Aussage in Teilrichtpläne aufgeteilt und in Berichtsform abgefasst werden. Er gibt aufgrund des Bestehenden und Voraussehbaren Aufschluss über die wichtigsten Verkehrsanlagen, die künftigen Bauzonen und die Landwirtschaftsgebiete, die Anlagen der Energie- und Wasserversorgung, die Abwasser- und Abfallbeseitigung sowie die Erholungsräume, die zu schützenden Landschaften, Natur- und Kulturobjekte.



Art. 6 Erlass und Revision des Richtplanes

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

2 Wenn es aus wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses geboten erscheint, kann der Richtplan geändert werden. Für die Änderung gilt das gleiche Verfahren wie für die Aufstellung.

Art. 7 Einsichtnahme

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

3 ZONENVORSCHRIFTEN



Art. 8 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zonenarten		Abkürzungen
Bauzonen		
Kernzone	4 Vollgeschosse	K4
Kernzone	3 Vollgeschosse	K3
Kernzone	2 Vollgeschosse	K2
Wohnzone	4 Vollgeschosse	W4
Wohnzone	3 Vollgeschosse	W3
Wohnzone	2 Vollgeschosse	W2
Wohnzone	2 Vollgeschosse Talgebiet	W2-A
Wohnzone	2 Vollgeschosse Hanglage	W2-B
Wohn-Gewerbe-Zone	4 Vollgeschosse	WG4
Wohn-Gewerbe-Zone	3 Vollgeschosse	WG3
Wohn-Gewerbe-Zone	2 Vollgeschosse	WG2
Industriezone		I
Gewerbe-Industrie-Zone	GI-A und GI-B	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe BA	
Grünzonen	GF, GE	
Nichtbauzonen		
Grünzonen	GG, GS	
Landwirtschaftszone	L	
Uebriges Gemeindegebiet (inkl. Verkehrsfläche)	UeG	



Art. 9 Tabelle der Grundmasse 1

TE

Soweit in diesem Reglement oder in einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die nachstehenden Vorschriften.

Tabelle der Regelbauvorschriften	Kernzonen				
	K4	K3	K2	W4	W3
Zahl der Vollgeschosse Höchstens	4	3	2	4	3
Ausnützungsziffer höchstens				0.7	0.6
Grosser Grenzabstand mindestens (m)	1)	1)	1)	12.0	10.0
Kleiner Grenzabstand mindestens (m)	4.0	4.0	3.0	6.0	5.0
Gebäudeabstand Grundstück intern mind. (m)					
Gebäuelänge maximal (m)	8) 36.0	7) 30.0	20.0	36.0	30.0
Gebäudetiefe maximal (m)	10) 20.0	10) 18.0	16.0		
Gebäudehöhe maximal (m)	13.0	10.0	7.5	13.0	10.0
Firsthöhe maximal (m)	17.0	14.0	11.0	17.0	14.0
Ausbau Dachgeschoss	gestattet			gestattet	
Ausbau Untergeschoss	11) beschränkt		gestat- tet	gestattet	
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	III	III	II	II



Wohnzonen			Wohn-Gewerbe-Zonen			I-Zone	GI-Zonen		Zone für Oe BA Oe BA	Landw.Z. UeG
W2	W2-A	W2-B	WG4	WG3	WG2	I	GI-A	GI-B		L / UeG
2	2	2	4	3	2					
0.4	0.4 6) 0.45	0.35 6) 0.40	0.7 2) 0.8	0.6 2) 0.75	0.5 2) 0.65					
8.0	8.0	8.0	12.0	10.0	8.0	1)	1)	1)	1)	1)
4.0	4.0	4.0	6.0	5.0	4.0	3) 5.0 4)	3) 5.0 4)	3) 5.0 4)	5.0	3) 5.0 4) 10.0
						6.0	5.0	5.0	5.0	5.0
7) 25.0	5,7) 24.0 6,8) 30.0	5,7) 20.0 6,7) 30.0	8) 40.0	8) 40.0	8) 30.0	9) 100.0	9) 80.0	9) 50.0		8) 40.0
			24.0	20.0	20.0					
7.0	7.5	6.5	13.0	10.0	7.5	17.0	13.0	11.00		9.0
12.0	12.0	11.0	17.0	14.0	12.0	20.0	16.00	14.00		13.0
			gestattet			gestattet				
			11) beschränkt							
II	II	II	III	III	III	IV	III	III	II	12) III

- 1) allseitig gleicher Grenzabstand (unter Vorbehalt von Art. 10 Abs. 3)
- 2) für Bauten mit gewerblich genutztem Anteil von mind. 1/3 der anrechenbaren Gesamtgeschossfläche
- 3) innerhalb der Zone
- 4) gegenüber Grundstücken in Wohn- sowie Wohn-Gewerbe-Zonen im Mass der Gebäudehöhe, mindestens aber 10.0 m (unter Vorbehalt von Art. 10 Abs. 3)
- 5) für Einzelbauten
- 6) für Doppel-, Reihen- und Terrassenhäuser
- 7) optisch wirksame Staffelung bei mehr als 18.0 m GL, mindestens aber 1.0 m
- 8) optisch wirksame Staffelung bei mehr als 24.0 m GL, mindestens aber 1.0 m
- 9) optisch wirksame Staffelung bei mehr als 40.0 m GL, mindestens aber 3.0 m über dem ersten Vollgeschoss
- 11) Ausbau der ganzen Vollgeschossfläche zulässig, jedoch nur für gewerbliche Zwecke
- 12) für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen



Art. 10 Ergänzende Vorschriften zu den Bauzonen

1 An Bauten und Anlagen in den Kernzonen werden bezüglich Einordnung, Architektur und Umgebungsgestaltung erhöhte Anforderungen gestellt.

Neu- und Umbauten haben sich gut in die Häusergruppe oder -zeile einzufügen; sie sind abzustimmen bezüglich:

- Gebäudehöhe
- Gebäudelänge
- Firsthöhe
- Dachform
- Gesimshöhe
- Dachneigung
- Geschosshöhe
- Fassadengestaltung
- Geschoszahl
- (Material- und Farbwahl)

Auf Hauptbauten sind in der Regelbauweise nicht zugelassen:

- Flachdächer
- Sheddächer
- Pultdächer auf freistehenden Gebäuden

2 Der Abbruch eines Gebäudes in den Kernzonen ist nur zulässig, wenn die Bewilligung für einen Neubau vorliegt, dessen Verwirklichung innert nützlicher Frist sichergestellt oder aus Ortsbildschutzgründen die Freihaltung des Grundstücks erforderlich ist.

3 In der Gewerbe-Industrie- und in der Industriezone können für Anlagen, welche bei ausserordentlichen Ereignissen den Menschen und seine natürliche Umwelt schwer schädigen können, oder für Betriebe, welche der Störfallverordnung unterstehen, nach Massgabe der Risikofaktoren grössere Grenzabstände festgelegt werden.

Art. 11 Landwirtschaftszone L

1 Silobauten dürfen die Gebäudehöhe von 9,0 m nicht übersteigen. Silotürme und ähnliche Behältnisse ausserhalb der Gebäudehülle von Hauptbauten sind möglichst nahe an Betriebsgebäude anzulehnen und gestalterisch anzupassen; hiezu kann der Gemeinderat insbesondere im Sinne von Art. 77 Abs. 1 lit. c BauG eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Gebäudeabstandes erteilen. Anlagen und Bauteile sind in dunklen Farben zu halten.



2 Auf freistehenden Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Mit solchen Bauten zusammengebaute Nebentrakte dürfen auch Pultdächer aufweisen, sofern die niedrige Gebäudeseite vom Hauptbau abgewandt steht.

Art. 12 Grünzonen GF, GE, GG, GS

1 Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes, der Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen, der Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 BauG sowie des Grundwasserschutzes gemäss Art. 19 ff. des Gewässerschutzgesetzes.

2 Oberirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit der Zweck der Zone sie erfordert, unterirdische in den Fällen von Art. 17 Abs. 1 lit. a und b BauG, wenn der Zweck der Zone nicht beeinträchtigt wird.

3 Die im Zonenplan besonders bezeichneten Grünzonen dienen den folgenden Zwecken:

GF Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere zwecks Gliederung des Siedlungsgebietes gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. a BauG

GE Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. b BauG

GG Sicherung von Grundwasserschutzzonen oder Grundwasserschutzarealen gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. d BauG

GS Erhaltung von Schutzgegenständen gemäss Art. 98 BauG und Art. 17 Abs. 1 lit. c BauG; insbesondere auch für Landschafts- und Naturschutz-Zwecke sowie zur Freihaltung des Thurferraumes im Bereich des Siedlungsgebietes

Art. 13 Uebriges Gemeindegebiet UeG

Für Bauten und Anlagen im übrigen Gemeindegebiet gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone gemäss Art. 11.



4 BAUVORSCHRIFTEN

4.1 ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 14 Besondere Bauweise, Mehrausnützung

1 Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann durch einen Überbauungsplan gemäss Art. 27 BauG eine Mehrausnützung gewährt werden, wenn die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a)** Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- b)** Besondere Berücksichtigung der Erfordernisse der Wohnhygiene (Belichtung, Besonnung, Immissionsarmut, usw.);
- c)** Vermehrte und gut gestaltete Grünflächen;
- d)** Attraktiv und verkehrssicher geführte Fussgänger- und Radwegverbindungen;
- e)** Rationelle Erschliessung und Verfügbarkeit der Motorfahrzeugabstellplätze sowie deren Anlage mindestens hälftig unterirdisch;
- f)** Gut ausgestattete und gestaltete Kinderspielplätze;
- g)** eine optimale Energienutzung, beispielsweise durch den Einsatz erneuerbarer Energien, durch entsprechende Stellung und Gestaltung der Bauten sowie durch eine sparsame Haustechnik, wobei mindestens die Zielwerte der entsprechenden Normen einzuhalten sind;
- h)** Keine erhebliche Beeinträchtigung von Nachbarinteressen;
- i)** Die Mindestarealfläche hat in den Wohn- und Wohn-Gewerbe-Zonen zu betragen:
 - für eine Mehrausnützung von 20 %: mind. 6'500 m²
 - für eine Mehrausnützung von 18 %: mind. 6'000 m²
 - für eine Mehrausnützung von 16 %: mind. 5'500 m²
 - für eine Mehrausnützung von 14 %: mind. 5'000 m²
 - für eine Mehrausnützung von 12 %: mind. 4'500 m²
 - für eine Mehrausnützung von 10 %: mind. 4'000 m²
- bei Flächen unter 4'000 m² werden im Rahmen von Überbauungsplänen keine Mehrausnützungen gewährt;



k) Berücksichtigung des richtungsweisenden Überbauungskonzeptes (Mst. mind. 1: 500).

2 Die Bedingungen für eine besondere Bauweise mittels Gestaltungsplan richten sich nach Art. 28 BauG.

Art. 15 Offene Bauweise

TE

1 Wo durch einen Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt offene Bauweise. Die offene Bauweise erfordert die allseitig freistehende Stellung der Bauten.

2 In offener Bauweise dürfen einzelne Bauten auch über die Grenze zu einer Häuserreihe zusammengebaut werden. Die Länge einer Häuserreihe darf die jeweils maximal erlaubte Gebäudelänge nicht übersteigen. Häuserreihen sind nach einem Gesamtprojekt zu erstellen.

4.2 MESSWEISE UND DEFINITIONEN

Art. 16 Kleiner und grosser Grenzabstand/Gebäudeabstand

TE

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

2 Bei annähernd gleichlangen Süd- und Westfassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und des kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

3 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der zonengemässen Grenzabstände. Er ist auch einzuhalten, wenn zwischen den Bauten eine Parzellengrenze liegt oder eine öffentliche Strasse verläuft. Im übrigen gelten die Abstandsbestimmungen des Strassengesetzes.

**Art. 17 Gebäudelänge****TE**

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung und wird bestimmt durch die Projektion aller Gebäudeteile auf die Flucht der längsten geraden Fassade. Vorbauten und Anbauten gemäss Art. 23 sind bis zu einer Fassadenverlängerung von insgesamt 6,0 m nicht einzurechnen.

Art. 18 Gebäudehöhe, Firsthöhe**TE**

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

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

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

4 Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen Niveaupunkt und der Firstlinie bzw. bei Flachdächern dem höchsten Punkt des Daches (ohne technisch bedingte Dachaufbauten gemäss Art. 27).

Art. 19 Berechnung der Geschoszahl**TE**

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

2 Als Untergeschoss gelten Geschosse, die ab Niveaupunkt bis Oberkante Fussboden des darüberliegenden Geschosses maximal 1,2 m messen und deren Fassadenfläche weniger als zur Hälfte aus dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain ragt.



3 Als Dachgeschoss gelten Geschosse über dem obersten Vollgeschoss,

a) wenn die Kniestockhöhe, gemessen von Oberkant Fussboden bis zur Schnittlinie der Fassade mit der Dachhaut, nicht mehr als 1,2 m beträgt;

b) wenn das Attikageschoss einschliesslich Konstruktion unter einem Profil von 1,2 m max. Kniestockhöhe und einem Winkel von 45° von der Fassade zurückliegt und in keiner Fassade auf mehr als 1/3 der Länge der Gebäudeseite in die Fassadenflucht reicht.

4 Vorbehalten bleibt die Regelung für Dachaufbauten.

Art. 20 Strassenabstände

TE

1 Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:

- an Kantonsstrassen 4,0 m
- an Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse 4,0 m
- an Gemeindestrasse 3. Klasse 3,0 m
- an Gemeindewegen 2,0 m

2 Gemessen wird ab Strassengrenze; wo keine Strassenparzelle ausgeschieden ist, wird ab Strassenrand, oder wenn ein Trottoir vorhanden ist, ab Trottoirausserand gemessen.

3 Die Vorschriften über den Gebäudeabstand (Art. 16) und für Garagenvorplätze (Art. 29) bleiben vorbehalten. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes.



Art. 21 Waldabstand

TE

Gegenüber Wäldern gilt ab Stockgrenze ein Mindestabstand von:

- a)** 5,0 m für Strassen; kein Abstand gilt für leicht befestigte Naturstrassen, die ohne Aushub erstellt werden;
- b)** 15,0 m für alle übrigen Bauten und Anlagen soweit in den Zonen-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- oder Abbauplänen durch Baulinien nicht etwas anderes bestimmt wird.

Art. 22 Gewässerabstand ¹

TE

1 Bauten und Anlagen haben gegenüber stehenden Gewässern und der Thur einen Mindestabstand von 25,0 m, gegenüber Bächen einen solchen von 10,0 m und innerhalb der Bauzone gegenüber Bächen mit einem mittleren Gerinnequerschnitt unter 0,2 m² von 4,0 m einzuhalten, soweit durch Baulinien in den Zonen-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- oder Abbauplänen nichts anderes bestimmt wird.

¹ Der Gewässerraum ist in der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; GschV) geregelt. Bis zur Festlegung des Gewässerraumes sind die Übergangsbestimmungen in der GschV anzuwenden. Die Abstandsregelungen im Baureglement bleiben weiterhin in Kraft und finden nur noch dort Anwendung, wo sie über den Übergangsrechtlich definierten Bereich hinausreichen

3 Gegenüber eingedolten Gewässern im nichtüberbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5,0 m, plus 1,5 mal die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerausbauprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. die Voraussetzungen von Art. 77 Abs. 1 und Abs. 2 BauG erfüllt sind.



Art. 23 Anbauten, Nebenbauten**TE**

1 Bauten mit höchstens 3,0 m Gebäude- und 5,0 m Firsthöhe sowie 50,0 m² Gebäudegrundfläche gelten als Anbauten im Sinne dieses Reglementes, wenn sie ein Bauteil des Hauptgebäudes sind; derartige Bauten, die baulich mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind, gelten als Nebenbauten.

2 Für An- und Nebenbauten gelten folgende Sonderbauvorschriften:

a) Es dürfen nur auf einem Geschoss anrechenbare Geschossflächen angeordnet werden. Zusätzlich darf das Untergeschoss als gewerblicher Einstellraum genutzt werden;

b) Für unbewohnte An- und Nebenbauten genügt ein verminderter Grenzabstand von 3,0 m;

c) Der Gebäudeabstand von unbewohnbaren Nebenbauten gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück muss - vorbehältlich der Bestimmungen der Feuerschutzgesetzgebung - mindestens 4,0 m betragen. Befinden sich in der der Nebenbaute gegenüberliegenden Fassade der Hauptbaute für die Belichtung notwendige Fenster (gemäss Art. 33), so ist ein Gebäudeabstand von mindestens 6,0 m einzuhalten;

d) An- und Nebenbauten mit höchstens je 40,0 m² Gebäudegrundfläche, die keine Wohn- oder Arbeitsräume aufweisen dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden.

Art. 24 Vorbauten**TE**

1 Als Vorbauten gelten freitragende Bauteile wie Erker, Balkone, Vordächer, etc.. Feingliedrige, dreiseitig offene Konstruktionen dürfen auch abgestützt werden. Vorbauten dürfen nicht mehr als 2,0 m über die Gebäudefassade und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge mit maximal 1,5 m über den baugesetzlichen Gewässer- und Waldabstand, über die Strassenbaulinie oder in den Grenzabstand hineinragen.



2 Bei gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzbauten darf die Vordach-Ausladung nicht mehr als 3,0 m, die Grenz-, Strassen-, Gewässer- oder Waldabstand- bzw. die Baulinienunterschreitung nicht mehr als 1,5 m betragen.

3 Vorbauten sind energetisch dem Stand der Technik entsprechend zu konzipieren.

4 Gegenüber Kantonsstrassen gilt Art. 4 der Strassenverordnung (sGS 732.11).

Art. 25 Unterirdische Bauten

TE

1 Als unterirdisch gilt eine Baute, wenn ihr Niveaupunkt in der Decke oder darüber liegt.

2 Unterirdische Bauten können bis zur Grenze gestellt werden, wenn der anstossende Bauteil innerhalb des ordentlichen kleinen Grenzabstandes vollständig im gewachsenen Terrain liegt und überdeckt ist. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über das Strassenwesen.

Art. 26 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachgestaltung

TE

1 Dachaufbauten, -einschnitte und liegende Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten und dürfen den Charakter des Daches nicht beeinträchtigen. Dachaufbauten dürfen zusammen höchstens 1/2, Dacheinschnitte höchstens 1/3 und die Kombination verschiedener Dachelemente höchstens 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und bis an die Fassadenflucht reichen.

2 Dachflächenfenster sind einzeln klein zu halten und dürfen insgesamt nicht mehr als 8 % der Fläche der entsprechenden Dachseite einnehmen; Wintergärten sind davon ausgenommen. Gegenüber First, den Dachkanten haben Dachflächenfenster mindestens einen Abstand von 1,0 m einzuhalten. Die Messweise für die Dachflächenfenster ist das Glaslicht. Die Fenstereinfassung hat in der Farbe des Daches oder in Kupfer zu erfolgen.



- 3 Bei Flachdachaufbauten dürfen Liftaufbauten, Aufbauten für Treppenhäuser oder andere technisch bedingte Dachaufbauten auf max. 1/3 der Länge einer Gebäudeseite bis in die Fassadenflucht reichen.
- 4 Die mittlere Dachneigung darf nicht mehr als 45° betragen. In der Bauzone des Ortsteils Krinau sind Dächer mit einer Neigung unter 15 Grad nicht gestattet.
- 5 Bedachungen mit hellen oder grellen Farben oder durchsichtigen Flächen sind im ganzen Gemeindegebiet nicht gestattet. Ausnahmen aufgrund eines die Umgebung berücksichtigenden Farbkonzeptes können bewilligt werden.

Art. 27 Technisch bedingte Dachaufbauten;

Sonnenkollektoren; Antennenanlagen

- 1 Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge und Liftaufbauten dürfen unabhängig von den Vorschriften über den Ausbau des Dachgeschosses erstellt werden. Technisch notwendige Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.
- 2 Solaranlagen dürfen nicht verunstaltend wirken. Insbesondere müssen sie sich bezüglich Form, Struktur und Farbgebung in die Dach- und Fassadenfläche einfügen.
- 3 Antennenanlagen haben sich bezüglich Gestaltung, Standort und Farbgebung in die bauliche Umgebung einzufügen.



4.3 VORSCHRIFTEN ZU VERKEHR UND UMGEBUNG

Art. 28 Abstellflächen für Motorfahrzeuge

1 Es sind die nachstehenden Motorfahrzeugabstellplätze zu erstellen:

a) 2 Abstell- oder Garagenplätze pro Einfamilienhaus;

b) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 100,0 m² anrechenbare Wohngeschossfläche in Zwei- und Mehrfamilienhäusern, mindestens aber 1 pro Wohnung;

c) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 50,0 m² anrechenbare Geschäftsgeschossfläche für Dienstleistungs-, Gewerbe- oder Industriebetriebe;

d) 1 Abstellplatz (nicht Garagenplatz) pro 10,0 m² Restaurationsfläche in Café-, Restaurant- und Hotellokalitäten; für Diensträume wie Lingerie, Küche etc. gilt lit. c;

e) 1 Abstellplatz pro 40,0 m² Ladengeschossfläche (Nettoverkaufsfläche), für Diensträume wie Büros, Vorbereitung, Garderoben etc. gilt lit. c;

f) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 4 Fremdenbetten in Hotels, Gasthäusern, Pensionen und Heimen;

g) Bei öffentlichen Bauten und Anlagen legt der Gemeinderat die erforderliche Autoabstellplatzzahl entsprechend der Zweckbestimmung im Einzelfall fest.

2 Bei Mehrfamilienhäusern ist je fünf Wohnungen ein reservierter Besucherparkplatz zusätzlich bereitzustellen.

3 Die auf das ganze Gebäude resultierende Anzahl Abstell- oder Garagenplätze ist aufzurunden. Vorplätze vor Einzel- und Doppelgaragen gelten als Abstellflächen.

4 Bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern kann die zu erstellende Anzahl an Motorfahrzeugabstellplätzen für je 8 in der Nähe des Einganges liegende und festeingerichtete Veloabstellplätze um einen Abstellplatz verringert werden.



5 Lassen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Parkplätzen nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, so sind in angemessener Nähe zum Baugrundstück entsprechend Parkplätze zu beschaffen oder Beteiligungen an Gemeinschaftsanlagen vorzunehmen.

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

- Fr. 10'000.-- in den Kernzonen sowie in den Zonen W4 und WG4
- Fr. 5'000.-- in den übrigen Gebieten.

7 Werden fehlende Parkplätze nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren erstellt, wird die dafür geleistete Ersatzabgabe pro Jahr der noch laufenden Frist mit 1/10 der gemäss Abs. 6 einbezahlten Summe zinslos zurückerstattet.

Art. 29 Garage- und Hofzufahrten, Garagenvorplätze

TE

1 Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15 %, solche zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 12 % Neigung aufweisen. Ausfahrten auf den öffentlichen Strassenraum sind unter Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer verkehrssicher zu gestalten.

2 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,0 m Länge so anzulegen, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Einstellräumen für Nutzfahrzeuge ist die Vorplatzlänge entsprechend zu vergrössern.

Art. 30 Kinderspielplätze

Als minimale Grösse der gemäss Art. 73 BauG zu erstellenden Kinderspielplätze gilt ein Zehntel der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche. Die Fläche von überdeckten Kinderspielplätzen oder Gemeinschaftsräumen für Kinder im Innern wird doppelt angerechnet; mindestens die Hälfte der Bedarfsfläche ist im Freien zu schaffen. Lassen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Kinderspielplätzen nicht zu, so ist für nicht realisierte Kinderspielplatzflächen eine Ersatzabgabe von Fr. 150.--/m² zu leisten.



Art. 31 Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen

TE

1 Terrainabgrabungen und -auffüllungen von mehr als 1,0 m Höhendifferenz (Total der Abgrabung und Auffüllung) oder 100,0 m² Fläche gelten als eingreifende Veränderungen und sind baubewilligungspflichtig.

2 Abgrabungen und Auffüllungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Hangsicherungen sind möglichst mit natürlichen Materialien vorzunehmen, Stützmauern über 1,5 m Höhe aufzugliedern sowie von unten und oben intensiv zu bepflanzen. Für Steilböschungen mit einem Böschungsverhältnis über 2:3 und mit mehr als 1,5 m Höhendifferenz gilt die selbe Bepflanzungspflicht.

Aus Sicherheitsgründen sind Stützmauern, Einfriedungen und Steilböschungen mind. 0,5 m vom Strassen- resp. Trottoirrand zurückzusetzen.

4.4 KONSTRUKTION UND GESTALTUNG DER BAUTEN, HYGIENEVORSCHRIFTEN

Art. 32 Mindestmasse

- 1 Raumhöhe:** Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:
- Aufenthaltsräume/Arbeitsräume mind. 2,2 m
Bei nicht waagrechter Decke ist die vorgeschriebene lichte Raumhöhe über mindestens 6,0 m² der Bodenfläche pro Zimmer einzuhalten.
- 2 Bodenfläche:** Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafzimmern muss mindestens 8,0 m² betragen.
- 3 Fensterfläche:** Das Rahmenlichtmass der Fensterfläche von Aufenthaltsräumen muss mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen, ausgenommen sind Küchen, Badezimmer und WC



4 Treppenhäuser: Die begehbbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste für Wohnungszugänge muss mindestens betragen:

- In Einfamilienhäusern 0,9 m
- In Zwei- und Mehrfamilienhäusern 1,2 m

Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern und öffentlichen Gebäuden sind mit Handläufen zu versehen.

5 Brüstungen und Geländer: Geländer und Brüstungen sind unfallverhindernd zu gestalten. lichten Zwischenräume zwischen Geländerstäben dürfen 12,0 cm nicht übersteigen.

Balkongeländer haben eine Höhe von mind. 1,0 m, Brüstungen von begehbbaren Flachdächern eine Höhe von mind. 1,1 m aufzuweisen. Für Brüstungen mit grosser Abschränkungstiefe kann der Gemeinderat geringere Höhen bewilligen.

6 Abstellräume: Zu jeder Wohnung ist Abstellraum (Reduit, Keller- oder Estrichteil) in der Grösse von 1/10 der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche vorgeschrieben.

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gemeinsame Abstellräume, insbesondere für Kinderwagen und Velos vorzusehen, deren Grösse 1/25 der anrechenbaren Wohngeschossfläche zu betragen hat.



Art. 33 Besonnung, Belüftung und Belichtung, Schneeschutz

- 1** Wohn- und Schlafräume müssen einwandfreie Besonnungsverhältnisse aufweisen. Ausschliesslich nord- oder nordostorientierte Wohnungen sind nicht gestattet.
- 2** Alle Aufenthaltsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Luft und Licht erhalten. Badezimmer, WC und Küchen dürfen innenliegend, Läden und Werkstätten auch unterirdisch angeordnet werden, wenn sie einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen.
- 3** Wohn- und Schlafräume dürfen nicht ausschliesslich über Dachflächenfenster oder Lichtschächte belichtet werden. Für die Ermittlung der Fensterfläche nach Art. 32 Abs. 3 werden sie hälftig angerechnet.
- 4** Auf Dächern und Bauten, bei denen abrutschender Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.



Art. 34 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

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

2 Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme, dem jeweiligen Stand der Technik angepasste Maschinen und Arbeitsverfahren anzuwenden. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

3 Bei jeder grösseren Baustelle ist ein einwandfreier Bauabort - im Baugebiet mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation - zu installieren. Es sind geeignete Behälter für eine fachgerechte Entsorgung der Bauabfälle bereitzustellen.

Art. 35 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

1 Der gesteigerte Gemeingebrauch von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen für das Aufstellen von Maschinen, Bauinstallationen, Lagerungen von Baumaterialien und Bauschutt usw. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde gestattet und richtet sich nach Art. 17 ff. StrG.

Die Bewilligung wird erteilt, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Sie kann befristet sowie mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

2 Der Gemeinderat kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Aufbrüche sind frühzeitig zu melden. Aufbrüche und Materialdepots sind hinreichend abzusperrern und nachts genügend zu beleuchten. Ablagerungen und Bearbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet. Zum Schutze von herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen usw.) anzubringen.



3 Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf Strassen oder Trottoirs zu mischen und zu lagern. Öffentliche Einrichtungen wie Wasser-, elektrische und Gasleitungen, Fernsehkabel, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

4 Beschädigte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind vom Bauherrn oder auf dessen Kosten wieder in Stand zu versetzen. Nötige Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Verwaltung - auf Kosten des Bauherrn - erfolgen.

Art. 36 Bezug von Bauten

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser Zugang vorhanden ist. Ergibt die Kontrolle der Bezugsbereitschaft ein ungenügendes Resultat, so ist der Bezug zu verweigern oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben. Widerrechtlich bezogene Bauten können nach Art. 101 ff. VRP auf Anordnung des Gemeinderates auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.



Art. 37 Baukontrolle

1 Dem Gemeinderat bzw. den zuständigen Baukontrollorganen sind rechtzeitig mit den Meldekarten, die mit der Baubewilligung zugestellt werden, unaufgefordert folgende Anzeigen zu machen:

- Nach Erstellung des Schnurgerüstes;
- Bei Zivilschutzbauten vor dem Betonieren von Böden, Wände und Decken;
- Nach Erstellung der Abwasseranlagen (vor dem Eindecken);
- Die Kaminanlage im Rohbau und nach Fertigstellung;
- Die Isolation vor Zuschalung oder Zumauern der Wände und Decken;
- Nach vollendetem Rohbau des Gebäudes, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten;
- Die wärmetechnischen Anlagen nach Fertigstellung, aber vor Inbetriebnahme;
- Nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

2 Die Baukontrolle durch den Gemeinderat oder die von ihm beauftragten Organe hat (mit Ausnahme der Schlusskontrolle) innert 3 Arbeitstagen 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.



6 VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 38 Bewilligungspflicht

- 1** Die Bewilligungspflicht für das Errichten, Ändern oder den Abbruch von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 78 und Art. 79 BauG.
- 2** Baubewilligungspflichtig sind insbesondere:
 - a)** Neu-, Um-, An-, Auf- und Nebenbauten jeder Art;
 - a)bis** Ersatz oder Änderung energetisch wichtiger Bauteile, wie Aussenwände, Dächer, Fenster und haustechnische Anlagen. Der Regierungsrat regelt die Ausnahmen durch Verordnung;
 - b)** Bauliche Veränderungen im Innern mit baupolizeilich erheblichen Auswirkungen, wie Einbau und Abänderungen von Liftanlagen, Umbauten mit statischen Änderungen von Bedeutung;
 - c)** Provisorische Bauten;
 - d)** Abstellflächen und Schutzvorrichtungen für Motorfahrzeuge;
 - e)** Tank- und Siloanlagen;
 - f)** Mauern und Einfriedungen von mehr als 1,2 m Höhe längs öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sowie von mehr als 1,8 m Höhe längs Grundstücksgrenzen;
 - g)** Eingreifende Veränderungen des Geländes von mehr als 1,0 m Höhe oder 100,0 m² Fläche;
 - g)bis** Kiesgruben, Steinbrüche, Abfallplätze und Skipistenplanierungen;
 - h)** Langfristiges Aufstellen ausgedienter Motorfahrzeuge im Freien;
 - i)** Privatstrassen einschliesslich Zufahrten zu öffentlichen Strassen;
 - k)** Camping- und Zeltplätze;
 - l)** Langfristiges Aufstellen von Wohnwagen ausserhalb bewilligter Camping- und Zeltplätze;



-
- m)** Beleuchtete und unbeleuchtete Aussenreklamen mit insgesamt mehr als 0,5 m² An-sichtsfläche, ausgenommen vorübergehende Bau-reklamen auf Baustellen;
 - n)** Grelle Lichtquellen mit erheblichen baupolizeilichen Auswirkungen;
 - o)** Zweckänderungen, die Einwirkungen auf die Umgebung oder eine Vergrösserung des Benutzerkreises zur Folge haben;
 - p)** Zweckänderungen in Gebieten oder Zonen nach Art. 28ter BauG;
 - q)** Zweckänderungen ausserhalb der Bauzonen;
 - r)** Seilbahnen, Skilifte und ähnliche Transportanlagen, soweit sie nicht vorübergehend land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen;
 - s)** Anlagen zur Erzeugung und Gewinnung von Energie, die erhebliche Einwirkungen auf die Umgebung haben, insbesondere Sonnenkollektoren, Wärmepumpen und Windgeneratoren;
 - t)** Neuanlage und Erweiterung von Flugplätzen, Flugfeldern und Helikopterlandeplätzen.
- 3** Radio-, Fernseh- und Funkantennen sowie Parabolspiegel sind bewilligungspflichtig.
- 4** Eine verschärfte Bewilligungspflicht besteht für Schutzgebiete und -objekte gemäss Schutzverordnung.
- 5** Bauten und Anlagen, die keine oder nur die Interessen weniger Einspracheberechtigter berühren, werden im vereinfachten Verfahren gemäss Art. 82^{bis} BauG bewilligt.
- 6** Bauten und Anlagen, die weder die Interessen von Einspracheberechtigten noch wesentliche öffentliche Interessen berühren, können auf Begehren des Baugesuchstellers im Meldeverfahren gemäss Art. 82^{ter} BauG bewilligt werden.



Art. 39 Form des Baugesuches

1 Für das Baugesuch ist das bei der Gemeinde erhältliche Baugesuchsformular zu verwenden und in der erforderlichen Anzahl vollständig einzureichen.

Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a)** Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b)** Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführungsgeometers, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeugabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen oder Wege;
- c)** Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
- d)** Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen, des gewachsenen und gestalteten Terrains sowie des Niveaupunktes;
- e)** Aufstellung über die Berechnung der Ausnützungsziffer, mit Schemaplan;
- f)** Energienachweis über eine sparsame und rationelle Energieverwendung gemäss der Energieverordnung;
- g)** Besondere Kanalisationseingabe gemäss Kanalisationsreglement mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (Grundriss und Längenprofil nach den Richtlinien des VSA);
- h)** Zivilschutz-Eingabe nach gesetzlichen Vorschriften;
- i)** Terrain- und Umgebungsgestaltung im Massstab 1:100 oder 1:200;
- k)** Angaben nach Art. 34 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung



-
- 1)** Emissionserklärung gemäss Art. 12 der eidgenössischen Luftreinhalteverordnung.
- 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 geschlossener Bauweise und innerhalb des Ortsbildschutzgebietes sind die benachbarten Bauten in den Plan, bzw. in ergänzende Beurteilungshilfen gemäss Abs. 3 einzubeziehen.
- 3)** Auf Verlangen des Gemeinderates sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben Modelle usw. einzureichen. Der Gemeinderat ist auch befugt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen.
- 4)** Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.
- 5)** Die Unterlagen des Baugesuches und der Anschlussgesuche für technische Werke sind in dreifacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4 (210/297 mm) einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.
- 6)** Für kleine und zugleich unbedeutende Bauvorhaben kann der Gemeinderat die einzureichenden Unterlagen beschränken.



Art. 40 Bauvisiere (ordentliches Verfahren)

- 1** Bevor das Baugesuch eingereicht wird, sind Visiere aufzustellen, welche Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen.
- 2** Die Visiere dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Zustimmung des Gemeinderates entfernt werden.
- 3** Bei Bauten und Anlagen von über 18,0 m Höhe müssen die Visiere die horizontale Ausdehnung sowie an einer Stelle die maximale Höhe bezeichnen.
- 4** Nach Eintreten der Rechtskraft der Baubewilligung sind die Bauvisiere innert Monatsfrist zu entfernen.

Art. 41 Geltungsdauer

- 1** Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist nach Eintritt der Rechtskraft begonnen werden.
- 2** Begonnene Arbeiten müssen ohne erhebliche Unterbrechung zu Ende geführt werden. Bleiben sie länger als ein Jahr eingestellt, so erlischt die Baubewilligung.
- 3** Die Fristen können auf begründetes, vor Ablauf der Bewilligung eingereichtes Gesuch hin zweimal um je ein Jahr verlängert werden.
- 4** Die Fristen ruhen während der Rechtshängigkeit von privatrechtlichen Baueinspracheprozessen.

Art. 42 Naturgefahren

- 1** Als Naturgefarenggebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen oder Sturz bedroht sind.
- 2** Durch Verfügung ist spätestens im Baubewilligungsverfahren festzustellen, ob sich Grundstücke innerhalb eines Naturgefarenggebietes befinden.
- 3** In den Naturgefarenggebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an die Sicherheit zu genügen. Richtungsweisend ist die «Wegleitung – Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren» der Vereinigung Kantonalen Gebäudeversicherungen (VKF).



4 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. Ausgenommen sind standortgebundene Infrastrukturanlagen.

b) Gefahrengebiet 2 (mittlere Gefährdung; blau): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Massnahmen, 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): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden, Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Sensible Objekte* sind nur zulässig, wenn die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden. Für die übrigen Objekte gilt die «Wegleitung - Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren» der VKF als Empfehlung.

* Objekte mit grossen Menschenansammlungen, hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotenzial

d) Gefahrengebiet 4 (Restgefahr; gelb/weiss): Für sensible Objekte* sind spezielle Massnahmen zu prüfen.

5 Die punktuelle Gefahrenabklärung und der Nachweis zur Einhaltung der Sicherheitserfordernisse sind durch den Bau-gesuchsteller auf eigene Kosten zu erbringen.

6 Bei Bauvorhaben ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters sind die vorhandenen Gefahrenhinweise zu beachten (Ereigniskataster, Gefahrenhinweise, Schäden, etc.). Weisen diese auf eine Gefährdung hin, ist diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch Einzelver-fügung festzustellen. Die Pflicht zur Ausführung von Objektschutz-massnahmen bleibt vorbehalten.



7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 43 Gebühren und Auslagen

1 Für die Behandlung des Baugesuches und die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücken usw. und für den gesteigerten Gemeingebrauch des öffentlichen Grundes sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührenreglementes zu entrichten.

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

Art. 44 Inkrafttreten

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

2 Mit Inkrafttreten dieses Baureglementes und des Zonenplanes werden jene vom 8. Juli 1981 samt seitherigen Änderungen aufgehoben.

3 Mit Inkrafttreten dieses Baureglementes wird das Baureglement Krinau vom 14. August 2003 samt seitherigen Änderungen aufgehoben.



Vom Gemeinderat erlassen am:

16. Dezember 2014

Für den Gemeinderat

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeinderatsschreiber:



sig. Alois Gurzenreiner



sig. Urs Bachmann

Öffentliche Auflage

vom: 16.02.2015

bis: 17.03.2015

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom: 30.03.2015

bis: 08.05.2015

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am:

29. JULI 2015

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:



sig. U. Strauss



STICHWORT-REGISTER

zum Baureglement Wattwil



STICHWORT-REGISTER

Stichwort	BauR Art.	BauG Art. (wichtige Querbezüge)
A		
Abbruch	10	79
Abfallplatz	38	
Abgrabung	31	
Ablagerung	35	
Abstellplatz / Abstellfläche für Motorfahrzeuge	28, 38	72 ff.
Abstellraum	32	
Abwasser- und Wasserversorgungsanlage	37	
Anbaute, Anbau	17, 23, 38	
Anrechenbare Geschossfläche	28, 30, 32	61
Antennenanlage	27, 38	78, 97
Anzeigeverfahren (Baubewilligungs-, Anzeige- und Auflageverfahren)		82
Arbeitsraum	23, 32	
Aufbaute	26, 27, 38	78
Aufenthaltsraum	32, 33	
Auffüllung	31	
Aufstellen ausgedienter Motorfahrzeuge	38	78
Aufstellen von Wohnwagen	38	78
Ausnützungsziffer	9, 39	61
Ausrundung	29	
Aussenreklame	38	78
Autoabstellplätze	28	72 ff.
B		
Bachabstand	22	59
Badezimmer	33	
Balkon24		
Bauabort	34	
Bauanzeige	37	
Bauarbeit	34, 35	
Baubeginn	34	
Baubeschrieb	39	
Baubewilligung	41	78 ff.
Baubewilligungspflicht	38	78 ff.
Baugesuch	40, 43	80 ff.
Baukontrolle	34, 37, 43	
Bauliche Veränderung	38	78,79
Baulinie	20, 21, 22	



Stichwort	BauR Art.	BauG Art. (wichtige Querbezüge)
<hr/>		
Bauten und Anlagen	12, 13, 38	
Bauvisier	40	81
Bauvorgang	34	
Bauzone	8, 9, 10	
Bearbeitung von Baumaterialien	35	
Belichtung	23, 33	53
Belüftung	33	53
Bepflanzungspflicht	31	75 ^{bis}
Besonnung	33	53
Besucherparkplatz	28	
Betriebsgebäude	11	
Bewilligung (Bau-, Abbruch- etc.)	10, 38, 40, 41	78, 79
Bezug von Bauten	36, 37	
Bodenfläche	32, 39	
Böschungsverhältnis	31	
Brüstung	32	
C		
<hr/>		
Campingplatz	38	78
D		
<hr/>		
Dachaufbaute	18, 26, 27	
Dacheinschnitt	26	
Dachflächenfenster	26, 33	
Dachform, Dachgestaltung	10, 26	
Dachgeschoss	19	
Dachgeschossausbau	9, 27	77 ^{ter}
Dachhaut	19	
Dachneigung	10, 26	
Dachoberkante	18	
Detailplan zum Baugesuch	39	
Doppelgarage	28	
E		
<hr/>		
Einfriedung	31, 38	
Einfriedung der Baustelle	35	
Eingedolter Bach	22	59
Einsichtnahme öffentliche	7	
Einstellraum	32	
Einzelbaute	9	
Einzelgarage	28, 29	
Empfindlichkeitsstufe Lärm	9	
Energienutzung	14	
Energieverwendung	39	



STICHWORT-REGISTER

Stichwort	BauR Art.	BauG Art. (wichtige Querbezüge)
Entsorgung von Bauabfällen	34	76 ^{bis}
Erhaltung von Schutzgegenständen	12	98, 99
Erker	24	
Erneuerbare Energie	14	
Errichten, Ändern, Abbruch von Bauten und Anlagen	38	78, 79
Ersatzabgabe Motorfahr- zeugabstellplätze	28	72 ^{ter}
Erschliessung	14	49 ff.
Estrich ³²		
F		
Farbe, Farbwahl, Farbkonzept	10, 11, 26, 27	
Fassadengestaltung	10, 38	
Fassadenänderung	38, 39	
Fensterfläche	32, 33, 39	
Fernsehantenne	38	78, 97
Feuerstätte	39	
Firsthöhe	9, 10, 18	
Firstlinie	18	
Flachdach	10, 18, 26, 32	
Form des Baugesuches	39	80
Freihaltung von Flächen vor Überbauung	12	
Freitragende Bauteile	24	
Funkantenne	38	78, 97
Fussgängerverbindung	14	
G		
Gang / Korridor	32	
Garagenplatz	28	
Garagenvorplatz	20, 29	
Garagenzufahrt	29	
Garderobe	28	
Gebäudeabstand	9, 11, 16, 20, 23, 39	57
Gebäudegrundfläche	23	
Gebäudehöhe	9, 10, 11, 18	60
Gebäudelänge	9, 10, 15, 17	
Gebäudetiefe	9	
Gebühr	43	
Geländer	32	
Geländeveränderung	31, 38	78



Stichwort	BauR Art.	BauG Art. (wichtige Querbezüge)
Geltungsdauer	41	
Gemeindestrasse	20	
Gemeindeweg	20	
Gemeinschaftsantenne	27	78, 97
Gemeinschaftsraum	30	
Genehmigung	44	31
Gerinnequerschnitt	22	59
Geschäftshaus	28, 32	
Geschlossene Bauweise	39	
Geschosshöhe	10	
Geschosszahl	9	
Gesimshöhe	10	
Gestaltetes Terrain	19, 31, 39	
Gestaltungsplan	4, 10, 14, 15, 21, 22, 42	28
Gewachsener Boden / Terrain	18, 19, 25, 31, 39	60
Gewässer	22	98
Gewässerabstand	22, 24	59
Gewerbe-Industrie-Zone	8, 9, 10	13
Gewerbebetrieb	28	
Gewerbliche Zwecke	9	
Grabarbeit	34	
Grenzabstand	10, 23, 24, 39,	56
Grosser Grenzabstand	9, 10	
Grundmasse	9	
Grundwasserschutzzone oder Grundwasserschutzreal	12	
Grünfläche	14	75bis
Grünzone	8, 12	17
Gutachten	39, 43	
H		
Hangsicherung	31	
Hauptbaute	10, 11	
Haustechnik	14	
Heim (Kinder-, Alters- etc.)	28	
Hofzufahrt	29	
Hotel, Hotellokalität	28	
I		
Industriebetrieb	28	
Industriezone	8, 9, 10	14
Inkrafttreten	44	



STICHWORT-REGISTER

Stichwort	BauR Art.	BauG Art. (wichtige Querbezüge)
K		
Kamin, Kaminanlage	27, 37	
Kanalisation	39	
Keller	32	
Kernzone	8, 9, 10	15
Kiesgrube	38	78
Kinderspielplatz	14, 34	73 ff.
Kleinbaute	17	
Kleiner Grenzabstand	9, 16, 25	
Kniestockhöhe	19	
Kostenverteiler	43	
Küche	33	
Künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtung	33	
L		
Laden / Ladengeschäft	33	
Landschaftsschutz	12	98, 99
Landwirtschaftszone	8, 9, 11, 13	20
Längsfassade	16	
Lärmbekämpfung	34	
Lärmempfindliche Räume, Lärmempfindlichkeitsstufen	9	
Lärmschutz	39	
Lichtquelle	38	78
Lichtschacht	33	
Liftanlage	38	78
Liftaufbaute	27	
M		
Mängel-Behebung	37	
Materialdepot	35	
Mauer	38	78
Mehrausnützung	14	27
Mehrfamilienhaus	28, 32	
Meldekarte	37	
Meldeverfahren	38	82 ^{ter}
Mindestarealfläche	14	
Modell	39, 43	
Motorfahrzeugabstellplatz	14, 28	72 ff.
N		
Nachbarinteresse	14	
Nachkontrolle	37	
Naturgefahren	42	



Stichwort	BauR Art.	BauG Art. (wichtige Querbezüge)
Naturschutz	12	98, 99
Nebenbaute	23, 38	
Neu- und Umbauten	10, 38	78
Niveaupunkt	18, 19, 25, 39	60
O		
Offene Bauweise	15	
Öffentliche Bauten und Anlagen	28	18
Öffentliche Einrichtung	35	76
Öffentliche Gebäude	32	
Öffentliche Strasse	16, 35, 38	
Öffentlicher Platz	35, 38	
Öffentlicher Strassenraum	29	
Öffentlicher Weg	35, 38	
P		
Parabolspiegel	27, 38	78, 97
Pension	28	
Planungsmittel	4	5 ff.
Podest	32	
Privatstrasse	38	
Provisorische Baute	38	78
Pulldach	10, 11	
R		
Radioantenne	27, 38	78, 97
Radwegverbindung	14	
Raumhöhe	32	
Reduit	32	
Regelbauweise	10	
Restaurantlokalität, Café	28	
Richtplan	4, 5	5
Rohbau des Gebäudes	37	
S		
Sammelgarage	29	
Satteldach	11, 26	
Schlafräum	33	
Schneeschutz	33	
Schnürgerüst	37	
Schutzgebiet, Schutzobjekt	38	98, 99
Schutzverordnung	4, 38	99, 101
Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses	18	60



STICHWORT-REGISTER

Stichwort	BauR Art.	BauG Art. (wichtige Querbezüge)
Seilbahn	38	78
Sheddach	10	
Silolanlage, Silobaute, Siloturm	11, 38	78
Sonderbauvorschrift	14	22 ff.
Sport-, Park- und Erholungsanlagen	12	17
Staffelung	9	
Stand der Erschliessung	4, 5	
Statische Berechnung	39	
Steilböschung	31	
Steinbruch	38	78
Stellung und Gestaltung der Bauten	14	
Stockgrenze	21	58
Strassenabstand	20, 39	
Strassenaufbruch	35	
Strassenbaulinie	24	
Strassengrenze	20, 29	
Strassenparzelle, Strassenrand	20, 31	
Stützmauer	31	
Südfassade	16	
T		
Technische Bauteile	27	
Teilrichtplan	5	
Terraingestaltung	10, 31, 39	75bis
Transportanlage	38	78
Treppen, Treppenhaus	32	
Trottoir	20	
Trottoirgrenze	29	
Trottoirrand	31	
U		
Überbauungskonzept	14	
Überbauungsplan	4, 10, 14, 15, 21, 22, 43	23
Übriges Gemeindegebiet	8, 9, 13	21
Uferschutz	12	98
Umbau	38	78
Umgebungsgestaltung	10, 39	75bis
Untergeschoss	9, 19, 23	
Unterirdische Baute	25	56
Unterirdische Leitungsbaute	34	
V		
Veloabstellplatz	28	



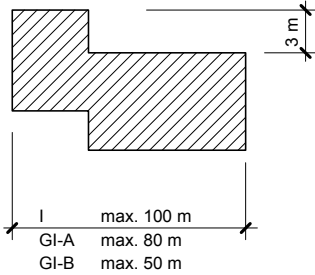
Stichwort	BauR Art.	BauG Art. (wichtige Querbezüge)
Ventilationszug	27	
Verdichtete Bauweise	10	
Verfahren ordentlich (Baubewilligungs-Verfahren)	40	80 ff.
Verfahren vereinfacht	38	82 ^{bis}
Verlängerung Baubewilligung	41	88
Vollgeschoss	9, 19, 32	
Vollgeschossfläche	9	
Vorbaute	17, 24	
Vordach	24	
Vorplatz	28, 29	
W		
Waldabstand	21, 24	58
Wärmepumpe	38	78
Wärmetechnische Anlagen	37	78
WC	33	
Werkstatt	33	
Westfassade	16	
Windgenerator	38	78
Wintergarten	26	
Wohn-Gewerbe-Zone	8, 9, 10, 14	12
Wohnhygiene	14, 32	53
Wohnraum	23, 33	
Wohnzone	8, 9, 10, 14	11
Z		
Zeltplatz	38	78
Zivilschutz- Eingabe	39	
Zivilschutzbaute	37	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8, 9	18
Zoneneinteilung	8, 9	10
Zonenplan	4	9
Zufahrt	29, 38	49
Zufahrtsstrasse	39	
Zuschalung, Zumauern	37	
Zuständigkeit	3	
Zweckänderung	38	78
Zweckbestimmung des einzelnen Raumes	39	
Zweifamilienhaus	28, 32	



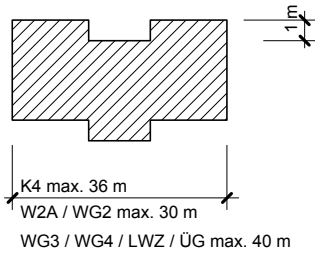
TECHNISCHE ERLÄUTERUNGEN
zum Baureglement Wattwil



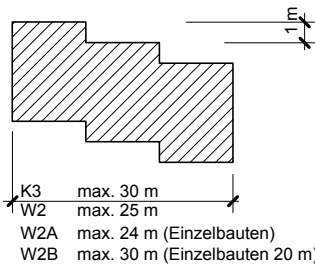
GEBÄUDESTAFFELUNG



Industriezone, Industrie-Gewerbezone
mind. 3 m ab 40 m Gebäudelänge staffeln

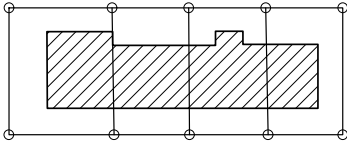


Wohnzone, Wohn-Gewerbezone,
Kernzone, Landwirtschaftszone,
Übriges Gemeindegebiet
mind. 1 m ab 24 m Gebäudelänge staffeln



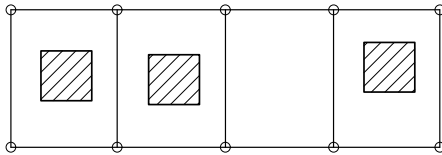
Wohnzonen, Kernzonen
mind. 1 m ab 18 m Gebäudelänge staffeln

OFFENE UND GESCHLOSSENE BAUWEISE



Geschlossene Bauweise

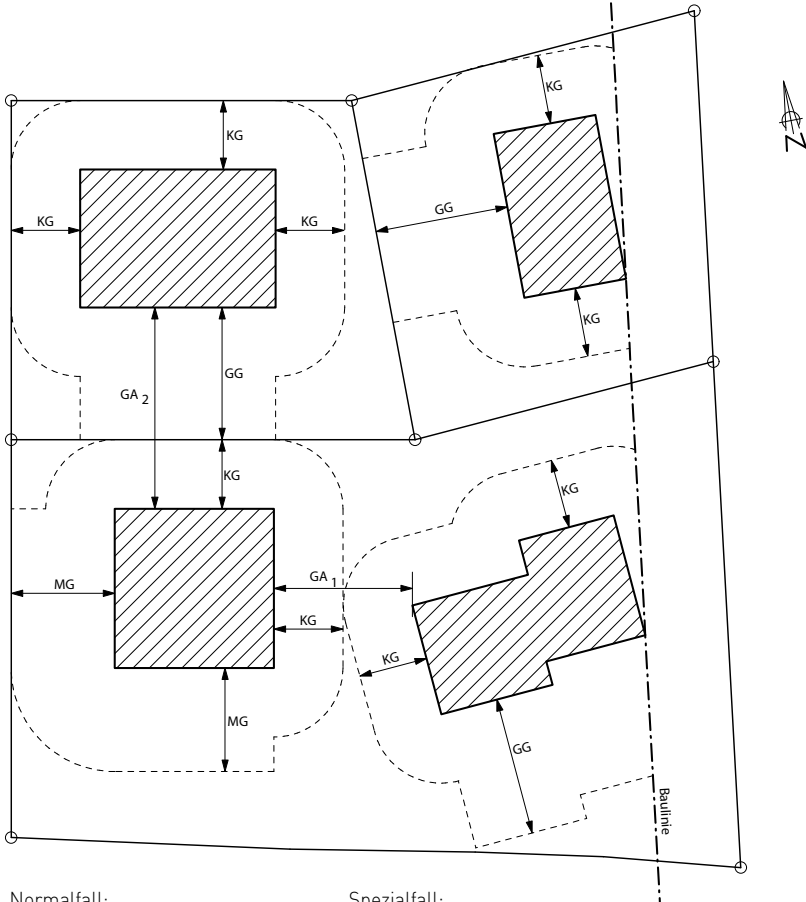
Häuserzeile oder Blockrand-
bebauung über mehrere
Parzellengrenzen hinweg.



Offene Bauweise

Die Bauten stehen allseitig frei.

GRENZABSTAND / GEBÄUDEABSTAND



Normalfall:

KG = kleiner Grenzabstand

GG = grosser Grenzabstand

Spezialfall:

MG = ausgemittelter Grenzabstand

GA₁ = Gebäudeabstand

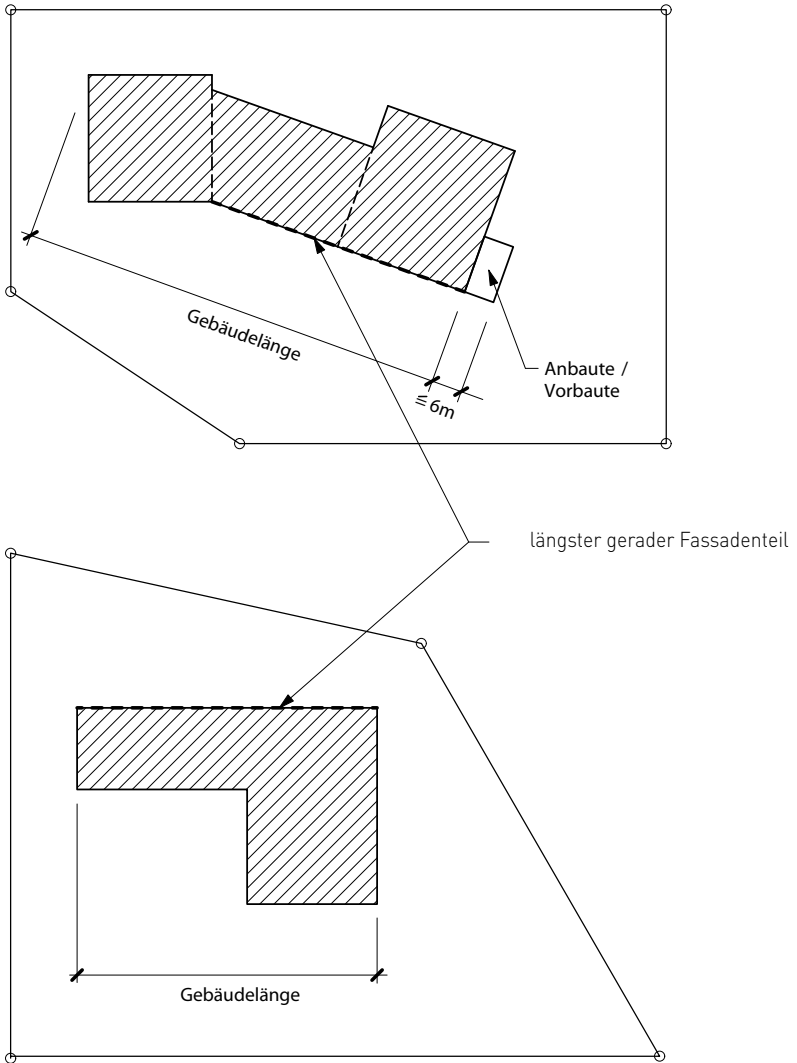
GA₂ = Gebäudeabstand

$$\frac{KG + GG}{2}$$

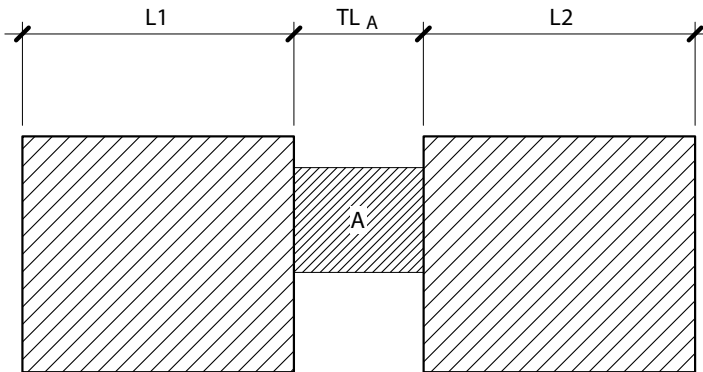
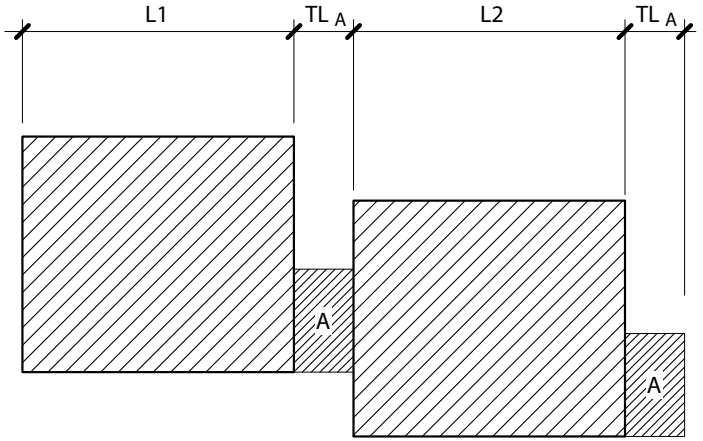
$$2 KG$$

$$KG + GG$$

GEBÄUDELÄNGE

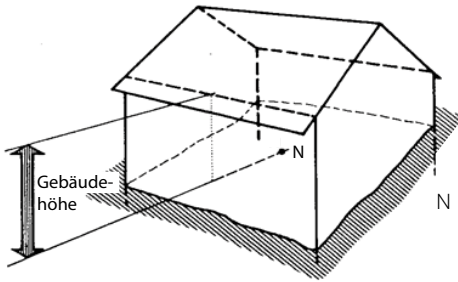


GEBÄUDELÄNGE

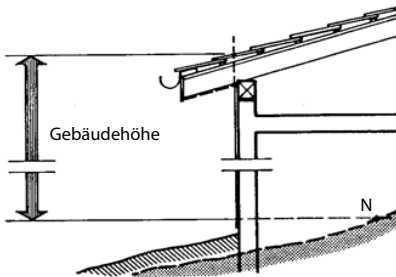


Gebäudelänge $L =$ Summe $L_1 + L_2$, ohne Teillänge für Anbauten (TL), wenn es sich bei den Kleinbauten A um Anbauten gemäss Art. 23 BauR handelt und die Summe ihrer Teillängen $6m$ nicht übersteigen.

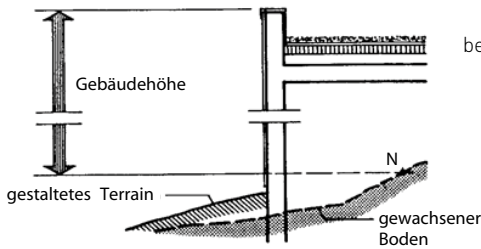
GEBÄUDEHÖHEN



N = Niveaupunkt
= Schwerpunkt Gebäudegrund-
riss auf gewachsenem Boden



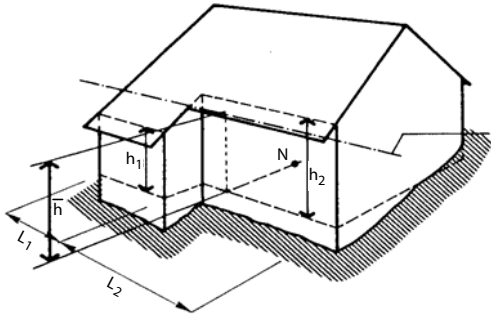
bei Giebeldächern



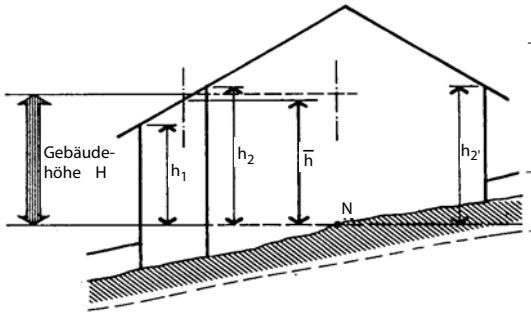
bei Flachdächern

GEBÄUDEHÖHEN / SPEZIALFÄLLE

①



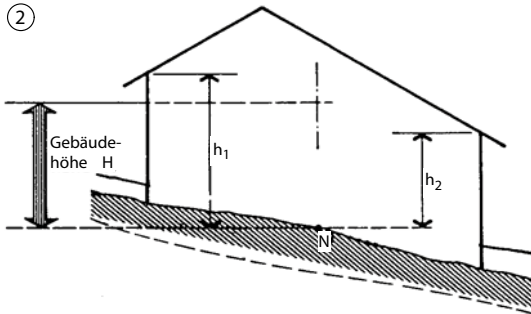
ausgemittelte Schnittlinie
anteilmässig ermitteln (L)



$$\frac{h_2 + \bar{h}}{2} = H$$

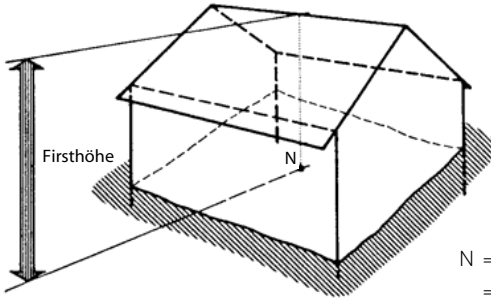
gewachsener Boden
Vorder- und Rückfassade

②



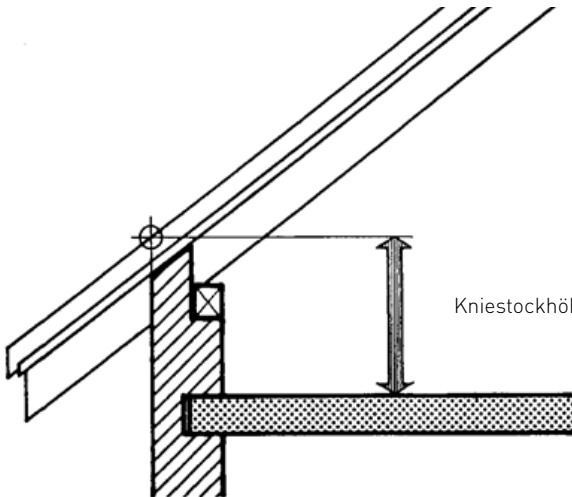
$$\frac{h_1 + h_2}{2} = H$$

FIRSTHÖHE



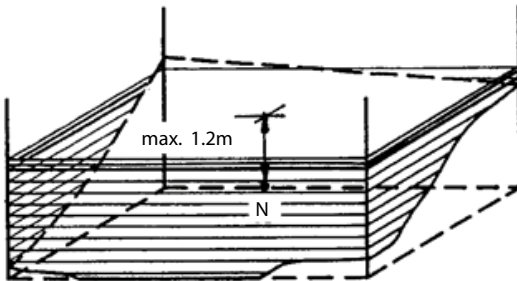
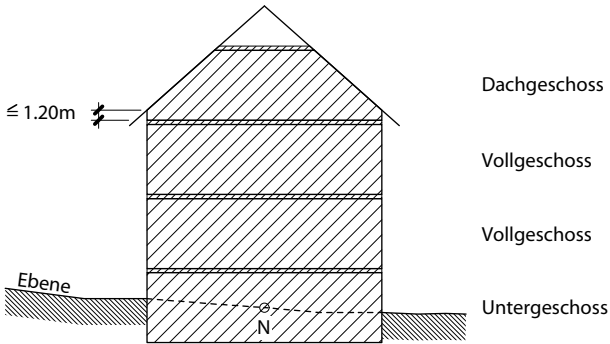
N = Niveaupunkt
= Schwerpunkt Gebäudegrund-
riss auf gewachsenem Boden

KNIESTOCKHÖHE





BERECHNUNG DER GESCHOSSZAHL

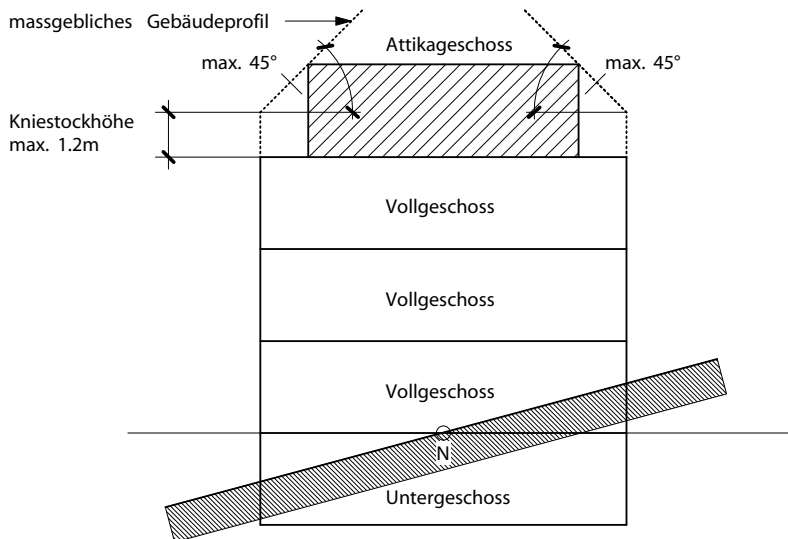


Im Untergeschoss darf insgesamt max. 1/2 der äusseren Fassadenfläche aus dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain ragen.

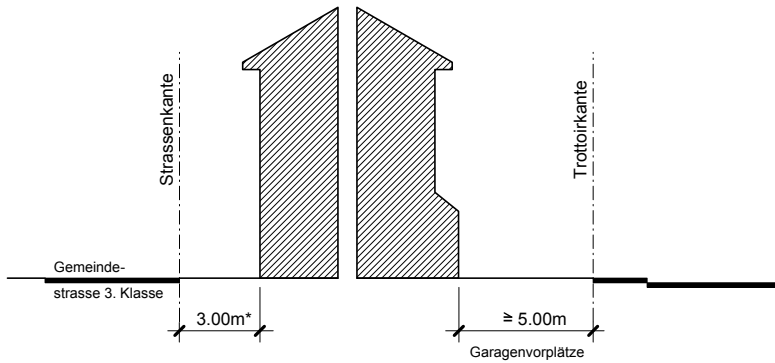
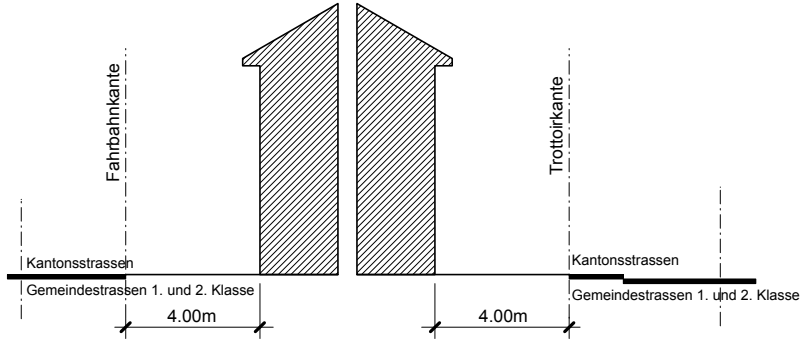
BERECHNUNG DER GESCHOSSZAHL



Zusätzliche Technische Erläuterung für Attikageschosse

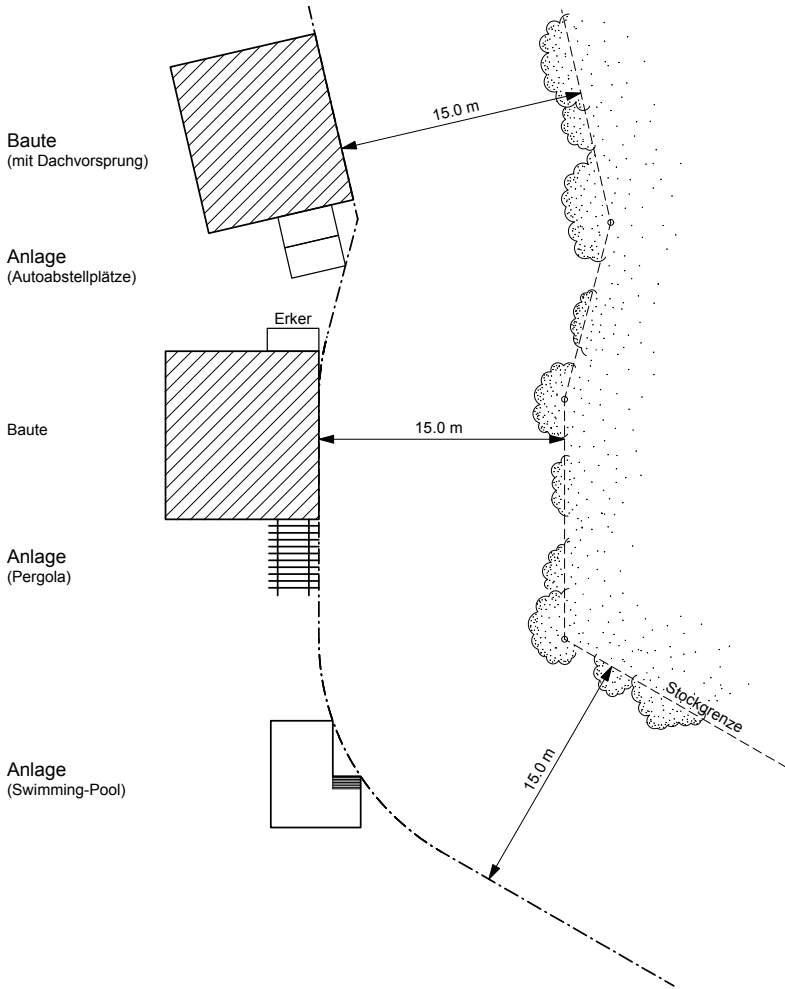


STRASSENABSTAND

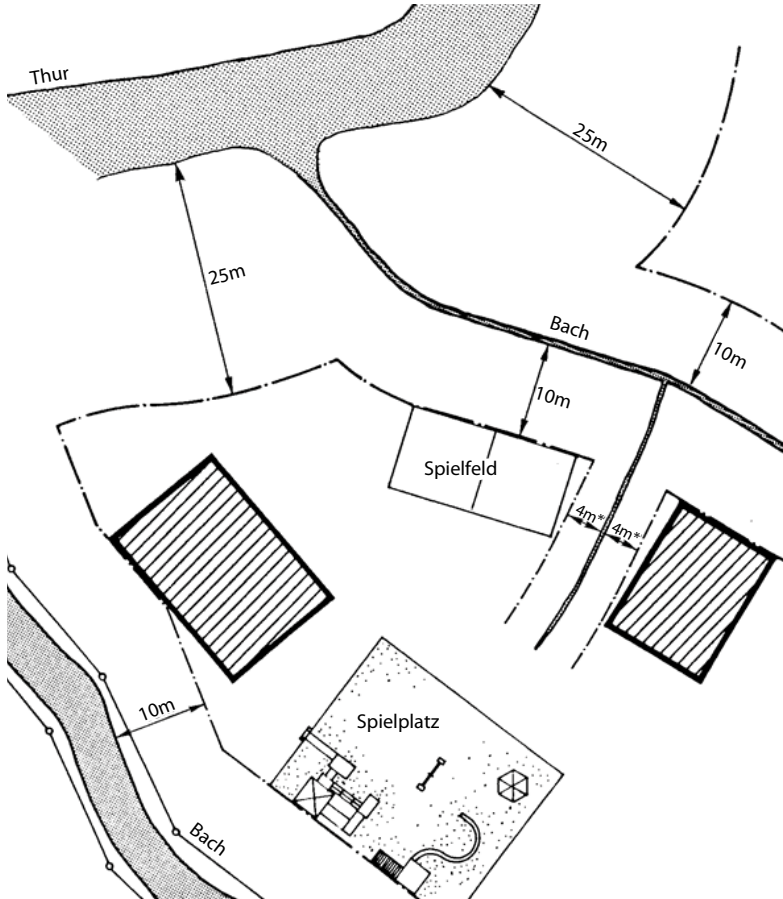


* vorbehalten Garagenvorplätze

WALDABSTAND



GEWÄSSERABSTAND (BÄCHE UND THUR)



Messweise:

stehende Gewässer: ab mittleren Sommerwasserstand

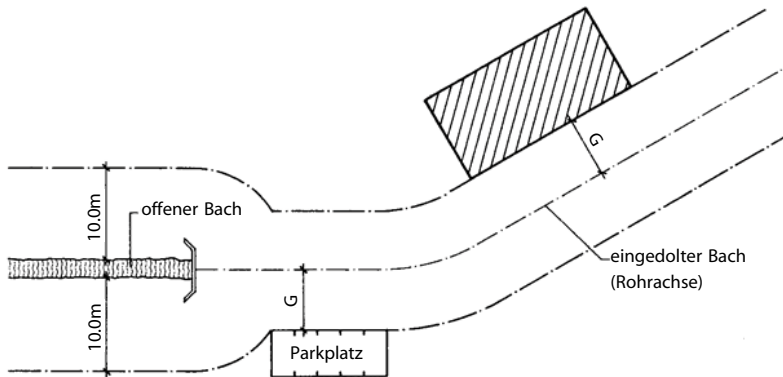
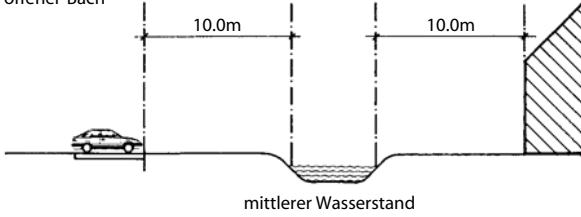
übrige Gewässer: ab Schnittpunkt des mittleren Wasserstandes mit der Uferböschung

*Spezialfall in Bauzonen: Abstand mind. 4.0m bei einem Gerinnequerschnitt < 0.2m²

GEWÄSSERABSTAND

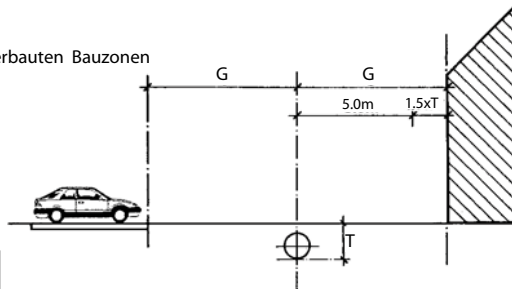


offener Bach



eingedolter Bach in unüberbauten Bauzonen

$$G = 5.0m + 1.5 \times T$$

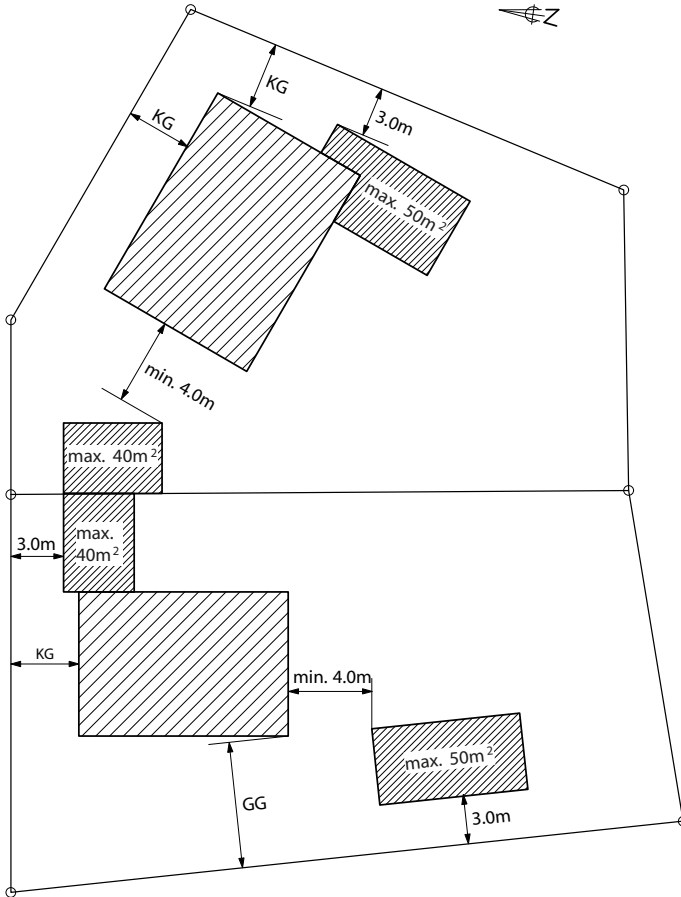


Beispiel:

$$T = 1.0$$

$$G = 5.0m + 1.5 = 6.5m$$

ANBAUTEN / NEBENBAUTEN

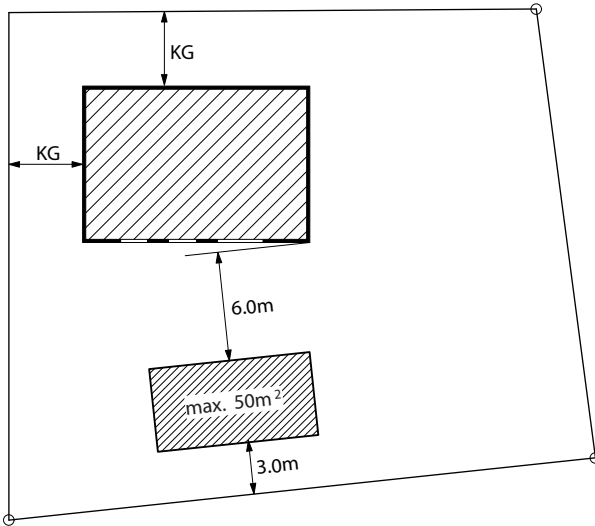


Hauptbauten:

KG = kleiner Grenzabstand

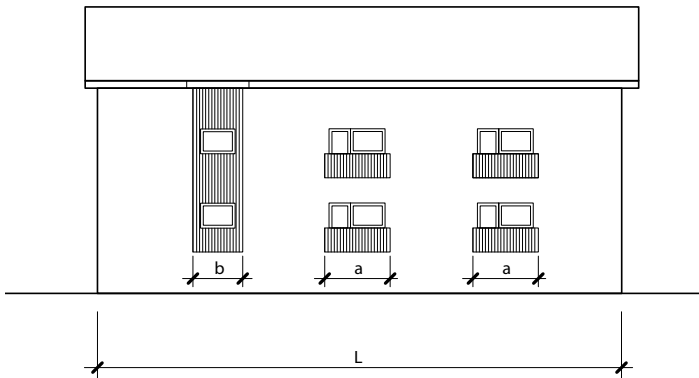
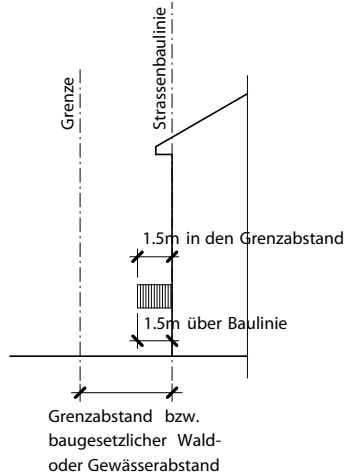
GG = grosser Grenzabstand

ANBAUTEN / NEBENBAUTEN



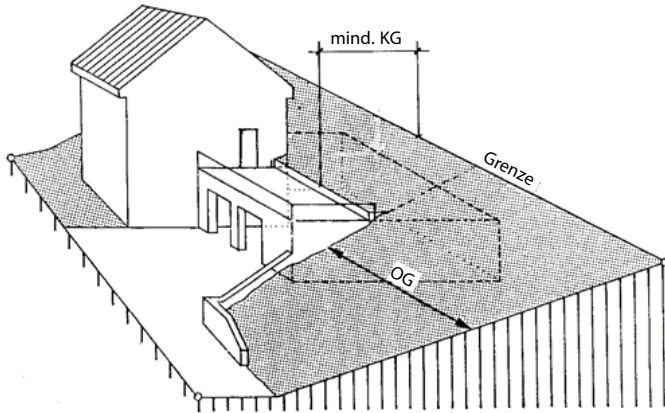


VORBAUTEN



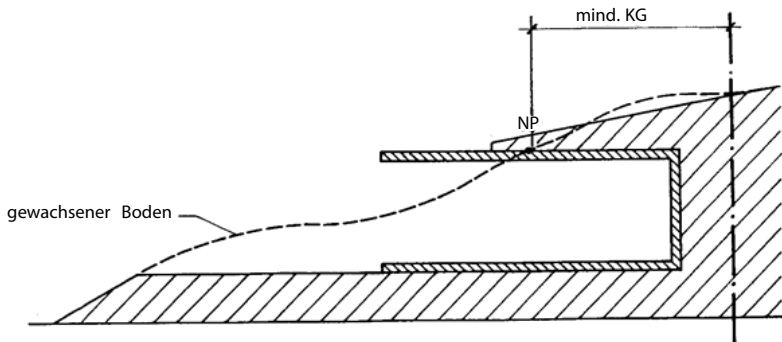
Balkone und Erker: Grenzabstand- bzw. Strassenbaulinienüberschreitung oder Hineinragen in baugesetzlichen Wald- oder Gewässerabstand, zulässig für $a+a+b = 1/3 L$

UNTERIRDISCHE BAUTEN

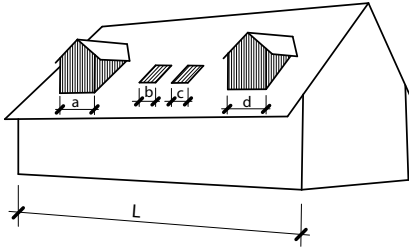


OG = Ordentlicher Grenzabstand für oberirdische Bauten gemäss Masstabtabelle

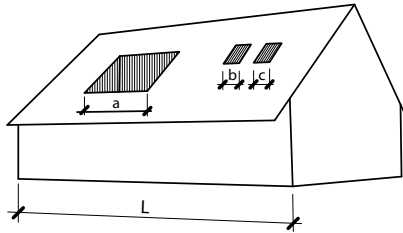
KG = Kleiner Grenzabstand



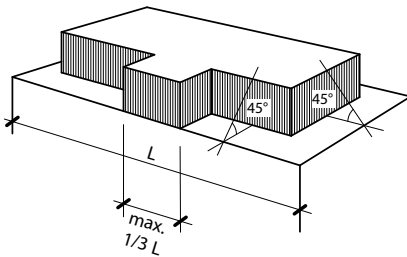
DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE



Summe $(a+b+c+d)$ = Gesamtlänge Dachelemente = höchstens $1/2 L$



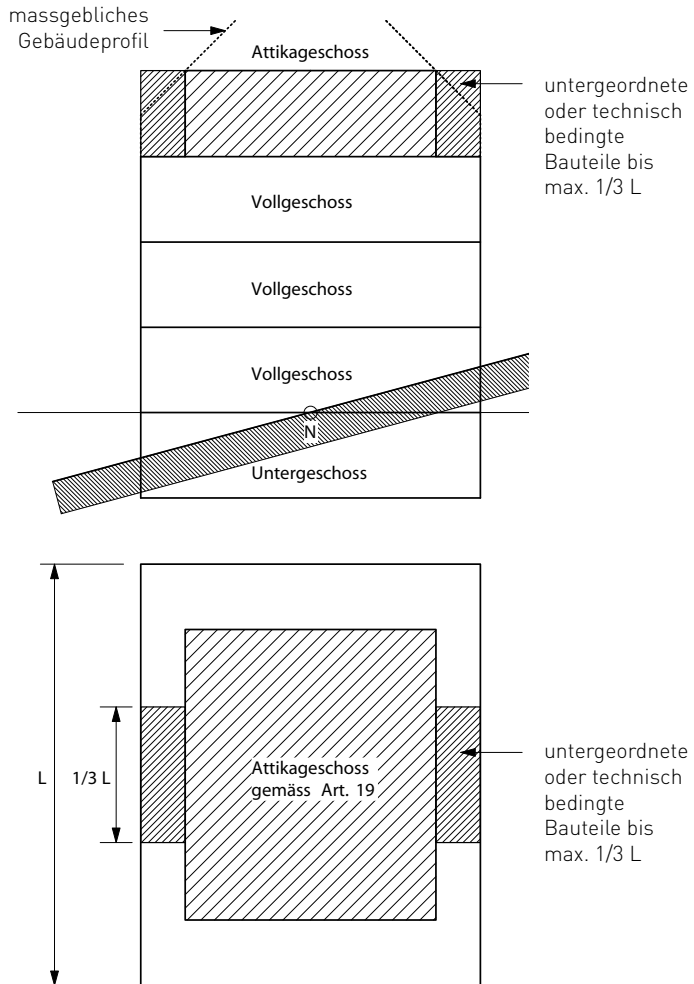
Summe $(a+b+c)$ = Gesamtlänge Dachelemente = höchstens $1/2 L$
Dacheinschnitte (a) = höchstens $1/3 L$



Dachaufbauten bei Flachdächern



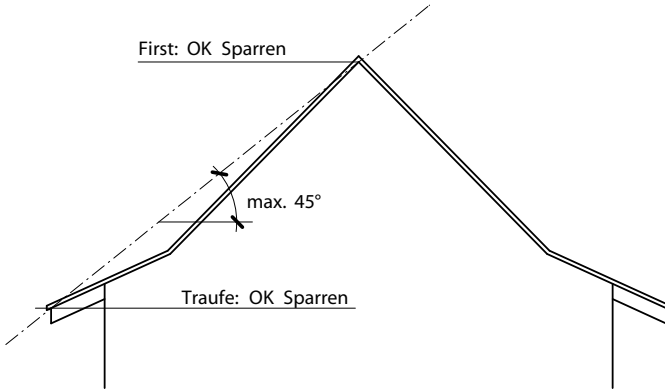
Zusätzliche Technische Erläuterung für Attikageschoss



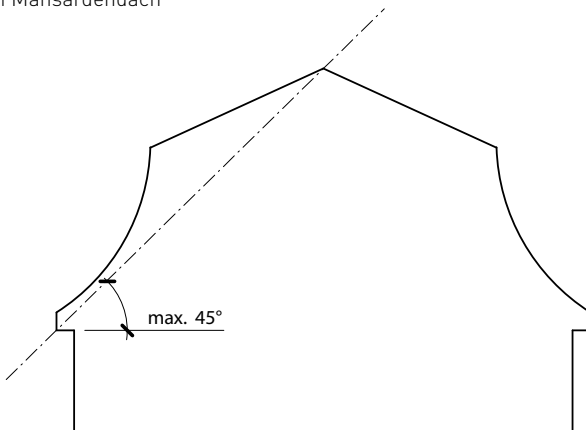


DACHNEIGUNG

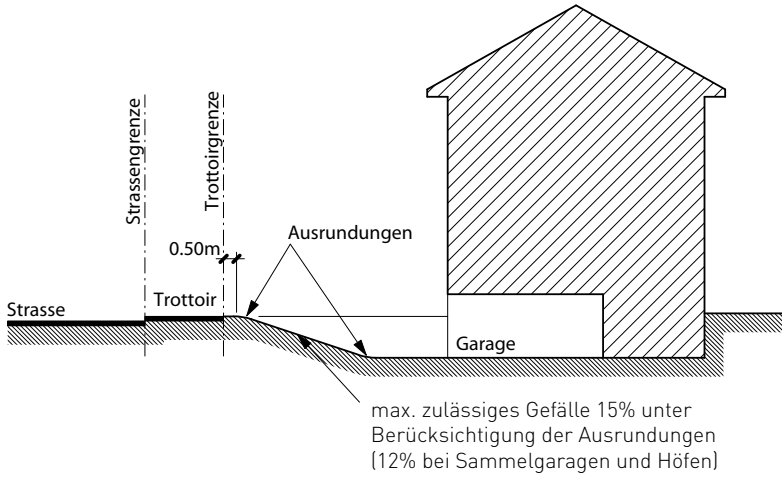
Bei Satteldach mit Aufschiebling



Bei Mansardendach



GARAGE - HOF ZUFAHRT / GARAGENVORPLATZ

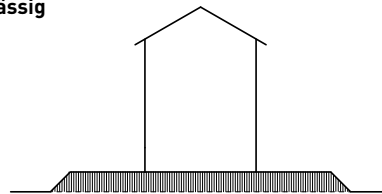
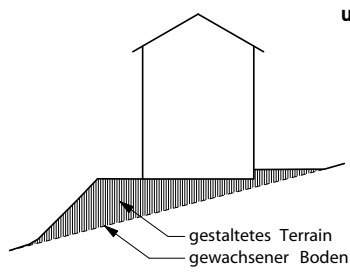
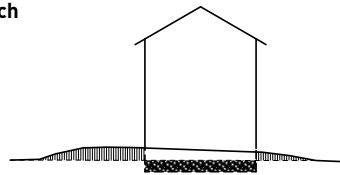
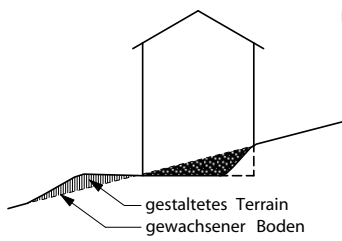




TERRAINGESTALTUNG

am Hang

in der Ebene

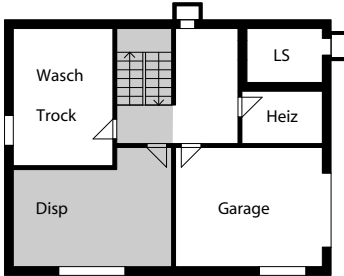


Bedingung für Auffüllungen (und Abgrabungen): natürlicher Terrainverlauf

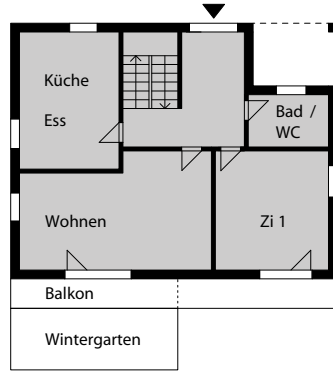
AUSNÜTZUNGSZIFFER ANRECHENBARE GESCHOSSFLÄCHE



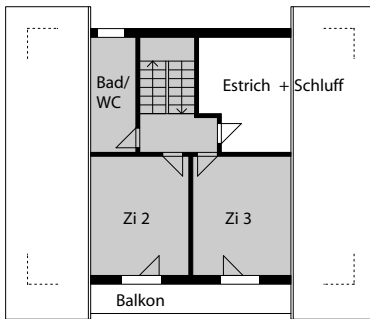
Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Wintergarten, verglaste
Dachterasse und Balkon total
 $\geq 20\%$ der anrechenbaren
Geschossfläche

