



● Politische Gemeinde Weesen

Baureglement vom 10. Januar 1995
mit Nachträgen vom 5. September 2001 und 15. März 2013

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Allgemeine Bestimmungen	
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Zielsetzung	3
Art. 3 Zuständigkeit	3
B. Planungsmittel	
Art. 4 Planungsmittel	3
Art. 5 Richtplan	3
C. Zonenvorschriften	
Art. 6 Zoneneinteilung	4
D. Überbauungsvorschriften	
Art. 7 Vorschriften der Regelbauweise	4
Art. 8 Wohn-Gewerbe-Zone (WG2, WG3)	5
Art. 9 Gewerbe-Industrie-Zone (GI)	5
Art. 10 Kernzone (K3), Geschlossene Bauweise	5
Art. 11 Wohnzone W2a	5
Art. 12 Grünzonen	5
Art. 13 Gefahrengelände	5
Art. 14 Gesamtüberbauung; Mehrausnützung	6
Art. 15 Kleiner und grosser Grenzabstand	6
Art. 16 Gebäudelänge, Staffelung	7
Art. 17 Berechnung der Geschosshöhe	7
Art. 18 Gebäudehöhe, Firsthöhe	7
Art. 19 Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern	7
Art. 20 Anbauten, Nebenbauten	8
Art. 21 Vorbauten	8
Art. 22 Dachform, Dachgestaltung	8
Art. 23 Unterirdische Bauten	8
Art. 24 Terrainveränderungen	8
E. Bau- und Hygienevorschriften	
Art. 25 Mindestanforderungen	9
Art. 26 Schneeschutzvorrichtungen	9
F. Erschliessungsvorschriften	
Art. 27 Abstellflächen für Motorfahrzeuge	10
Art. 28 Garage- und Hofzufahrten	10
Art. 29 Kehrichtbeseitigung	10
Art. 30 Öffentliche und private Werkleitungen	10
G. Bestimmungen über Bauvorgang und Baukontrolle	
Art. 31 Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten	10
Art. 32 Sicherheit und Konstruktion	11
Art. 33 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	11
Art. 34 Bezug der Bauten	11
Art. 35 Baukontrolle	11
H. Verfahrensvorschriften	
Art. 36 Bewilligungspflicht	11
Art. 37 Form des Baugesuches	11
Art. 38 Gebühren und Auslagen	12
I. Schlussbestimmungen	
Art. 39 Inkraftsetzung, Aufhebung bisherigen Rechts, Übergangsregelung	13
Art. 40 Anhang, technische Erläuterungen	13
Anhang Abbildungen 1–7	14–19

Baureglement

Der Gemeinderat Weesen erlässt nach Art. 2 und 7 des Baugesetzes (sGS 731.1), Art. 102 Abs. 1 lit.b des Strassengesetzes (sGS 732.1) sowie gestützt auf Art. 136 lit.g des Gemeindegesetzes (sGS 151.1) folgendes Baureglement:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Das Baureglement gilt für das gesamte Gebiet der Politischen Gemeinde Weesen.

² Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons bleibt vorbehalten, soweit dieses Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen eine besondere Regelung trifft.

Art. 2 Zielsetzung

Das Baureglement bezweckt:

- die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde;
- die planmässige Nutzung des Bodens;
- die umweltverträgliche und rationelle Erschliessung des Baugebietes;

B. Planungsmittel

Art. 4 Planungsmittel

¹ Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen folgende Planungsmittel:

- a) Richtplan
- b) Zonenplan mit Baureglement
- c) Überbauungspläne
- d) Gestaltungspläne
- e) Schutzverordnungen
- f) Plan über den Stand der Erschliessung

² Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Schutzverordnungen und Baureglement sind als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen für das Grundeigentum verbindlich. Der Richtplan ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

³ Die vom Gemeinderat genehmigten Planungsmittel können unentgeltlich im Original auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

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 und landschaftliche Entwicklung.

- die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes;
- die Gewährleistung von gesunden Umweltbedingungen;
- die Schaffung hygienisch einwandfreier Wohnungen und Arbeitsplätze.

Art. 3 Zuständigkeit

¹ Die örtliche Baupolizei, die Ortsplanung und der Vollzug dieses Reglementes sind Sache des Gemeinderates.

² Zur Vorbereitung der Geschäfte kann der Gemeinderat eine Baukommission bestimmen. Sie übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates. Sie hat Antragsrecht an den Gemeinderat.

² Der Richtplan oder die Teilrichtpläne enthalten:

- die für die Besiedlung vorgesehenen Gebiete;
- Angaben über die notwendigen öffentlichen Bauten und Anlagen;
- die zu schützenden Natur- und Kulturobjekte sowie Ortsbilder;
- die wichtigsten Eignungskategorien der Landwirtschaft;
- die für die Erholung vorgesehenen Gebiete und Landschaften;
- die generellen Linienführungen des öffentlichen Verkehrsnetzes der Strassen sowie der Rad- und Fusswege;
- Gebiete mit übermässigen Lärmimmissionen;
- die wichtigsten Angaben für die Energie- und Wasserversorgung sowie der Abwasser- und Kehrrichtbeseitigung;
- Gebiete, die durch Lawinen oder andere Elementarereignisse erfahrungsgemäss gefährdet sind.

³ Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während dreissig Tagen bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftlich Anregungen unterbreiten. Der Gemeinderat prüft und beantwortet diese schriftlich. Er berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen. Der Plan wird darauf dem Baudepartement zur Kenntnisnahme unterbreitet.

C. Zonenvorschriften

Art. 6 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

• Wohnzone zweigeschossig	W2	• Grünzonen ausserhalb der Bauzone	
• Wohnzone zweigeschossig	W2a	– Grünzone Freihaltung innerhalb der Bauzone	GFa
• Wohnzone dreigeschossig	W3	(gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. a BauG)	
• Wohn-Gewerbe-Zone zweigeschossig	WG2	– Grünzone Naturschutz	GN
• Wohn-Gewerbe-Zone dreigeschossig	WG3	(gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. c BauG)	
• Gewerbe-Industrie-Zone	GI	– Grünzone Grundwasserschutz	GG
• Kernzone 3	K3	(gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. d BauG)	
• Grünzonen innerhalb der Bauzone		• Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
– Grünzone Freihaltung innerhalb der Bauzone	GFa	• Landwirtschaftszone	L
(gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. a BauG)		• Übriges Gemeindegebiet	üG
– Grünzone Sport-, Park- und Erholungsanlagen	GE		
(gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. b BauG)			

D. Überbauungsvorschriften

Art. 7 Vorschriften der Regelbauweise

Zone	Vollgeschosszahl	Ausnützungsziffer		2) Grenzabstand min.		Gebäudelänge max. m	Gebäudehöhe max. m	Firsthöhe max. m	Empfindlichkeitsstufe
		Grundnutzung	3) Mehrausnutzung	klein m	gross m				
W2	2	0.45	0.05	5	10	25	7.0	11.0	II
W2a	2	0.3	0.05	5	10	25	7.0	11.0	II
W3	3	0.55	0.05	6	12	30	9.5	13.5	II
WG2	2	⁴⁾ 0.45	0.05	5	10	25	7.0	11.0	III
WG3	3	⁴⁾ 0.55	0.05	6	12	30	9.5	13.5	III
GI	–	–	–	⁵⁾ 5	⁵⁾ 5	50	12.0	15.0	III
K3	3	–	–	5	10	30	9.5	–	III
öBA	–	–	–	5	10	50	12.0	15.0	II
⁶⁾ L/üG	2	–	–	5	10	25	7.0	11.0	III
⁷⁾ L/üG	–	–	–	5	5	50	12.0	15.0	III
G	–	–	–	–	–	–	–	–	II

¹⁾ In den Zonen WG2, WG3, GI und K3 darf das Untergeschoss für gewerbliche Zwecke voll ausgebaut werden, ohne dass es als Vollgeschoss angerechnet wird.

²⁾ Mehrlängenzuschlag: In den Wohn- und Wohn-Gewerbe-Zonen sind ab 15 m Gebäudelänge die Grenzabstände um 1/3 der Mehrlänge, höchstens jedoch um 6 m zu erhöhen. Flächenausgleich nach Art.65 Baugesetz gestattet.

³⁾ Überbauungsplan erforderlich

⁴⁾ Wenn der gewerblich genutzte Teil mind. 1/3 aller anrechenbaren Geschossfläche ausmacht, kann eine um 0.1 erhöhte Az beansprucht werden.

⁵⁾ Innerbetrieblich können Gebäudeabstände bis auf 6 m reduziert werden.

⁶⁾ Die nachfolgenden Masse gelten für Wohnbauten. Für die übrigen in diesen Zonen zulässigen Bauten gilt ein Min-destabstand von 5 m.

⁷⁾ Für die übrigen in L/üG zulässigen Bauten gelten die nebenstehenden Masse.

Art. 8 Wohn-Gewerbe-Zone (WG2, WG3)

Bauten und Anlagen sind im Bezug auf Gliederung der Fassaden, Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das bestehende Quartierbild und den Charakter der Wohn-Gewerbe-Zone einfügen.

Art. 9 Gewerbe-Industrie-Zone (GI)

¹ Auf die nach Art.13 des Baugesetzes in der Gewerbe-Industrie-Zone zugelassenen selbständigen Wohnbauten finden die Vorschriften für die Zone W3 Anwendung.

² Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat Auflagen über die Umgebungsgestaltung beschliessen.

Art. 10 Kernzone (K3), Geschlossene Bauweise

¹ In den Kernzonen zulässige Bauten und Anlagen haben sich gut einzufügen. Der Abbruch eines Gebäudes ist nur zulässig, wenn die Bewilligung für einen Neubau vorliegt und dessen Ausführung gesichert ist, oder wenn die Freihaltung der Parzelle aus Gründen des Ortsbildes erwünscht ist.

² Im Ergänzungsplan zum Zonenplan (geschlossene Bauweise) ist die geschlossene Bauweise sowie die maximale Gebäudetiefe festgelegt.

³ Geschlossene Bauweise erfordert grundsätzlich den seitlichen Zusammenbau und die Stellung der Bauten an die bestehende Gebäudeflucht oder an die Baulinien (gemäss Baulinienplänen 1 und 2). Gegenüber Grundstücken mit offener Bauweise sind die baureglementsgemässen Grenzabstände einzuhalten. Zwischen den einzelnen Bauten sind Brandmauern zu errichten. Vorübergehend freibleibende Brandmauern sind so zu gestalten, dass sie wie ordentliche Fassaden wirken. Fenster gelten lediglich als Provisorien bis zum Zeitpunkt des Zusammenbaus.

⁴ In der geschlossenen Bauweise ist für bestehende und geplante rückseitige Eingänge der Zugang von der Strasse her zu gewährleisten.

Art. 11 Wohnzone W2a

¹ In der Wohnzone W2a haben sich Bauten gut in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen.

Art. 12 Grünzonen

¹ Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes, der Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen sowie von Schutzgegenständen nach Art. 98 des BauG. Naturschutzgebiete werden besonders bezeichnet.

² Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, soweit der Zweck der Zone sie erfordert. Für eingeschossige Bauten bis 50 m² Grundfläche beträgt der minimale Grenzabstand 3 m. Grössere Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Überbauungsplanes zulässig.

³ Bei Grünzonen innerhalb der Bauzonen erfolgt eine Waldfeststellung. Allfällige Vorhaben werden als innerhalb der Bauzone behandelt.

⁴ Bei Grünzonen ausserhalb der Bauzonen erfolgt keine Waldfeststellung. Allfällige Vorhaben werden als Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone behandelt.

⁵ Bauten und Anlagen haben sich bezüglich der Gestaltung und der Farbwahl harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen.

Art. 13 Gefahrengebiete

¹ Als Naturgefarenggebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch gravitative Gefahrenprozesse wie Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Blockschlag, Felssturz oder Eissturz bedroht sind.

² In den Naturgefarenggebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz zu genügen. Massgebend ist die Richtlinie „Wegleitung – Objektschutz gegen Naturgefahren“ der Vereinigung Kantonalen Gebäudeversicherungen.

Für die einzelnen Gefahrenggebiete gelten folgende Vorschriften:

a. Gefahrenggebiet 1 (erhebliche Gefährdung):

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 sie die Erfordernisse der Sicherheit erfüllen und die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden. Können die Sicherheitserfordernisse nicht erfüllt werden, ist das Bauvorhaben untersagt.

Ausgenommen sind standortgebundene Infrastrukturanlagen von überwiegend öffentlichem Interesse.

b. Gefahrengebiet 2 (mittlere Gefährdung):

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Massnahmen, die darüber hinausgehen, wie Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten, sind zulässig, wenn die Erfordernisse der Sicherheit erfüllt sind und die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.

c. Gefahrengebiet 3 (geringe Gefährdung):

Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Öffentliche Bauten und Anlagen sowie besondere Bauvorhaben wie Bauten für grosse Menschenansammlungen, mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential sind nur zulässig, wenn die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden. Für die übrigen Bauten und Anlagen gilt die „Wegleitung – Objektschutz gegen Naturgefahren“ der Vereinigung Kantonalen Gebäudeversicherungen als Empfehlung.

d. Gefahrengebiet 4 (Restgefahr):

Für sensible Objekte wie z.B. Spitäler, Heime, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Industriebetriebe sind spezielle Massnahmen zu prüfen.

e. Bei Bauvorhaben, die ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, sind die vorhandenen Gefahrenhinweise zu beachten (Ereigniskataster, Gefahrenhinweiskarte, Schäden, Phänomene etc.). Weisen diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Ergibt sich daraus eine Gefährdung, sind die Artikel 13a, 13b, 13c und 13d sachgemäss anzuwenden.

Die Objektschutzmassnahmen sind verbindlich.

³ Durch Neubauten, Ersatzbauten, Erweiterungen und Umbauten von Bauten und Anlagen sowie Objektschutzmassnahmen in den Naturgefahrengebieten darf die öffentliche Sicherheit und/oder die Sicherheit von Personen und beachtlichen Sachwerte in der Umgebung nicht wesentlich verschlechtert werden.

⁴ Die punktuelle Gefahrenabklärung und der Nachweis der Sicherheitserfordernisse sind durch den Baugesuchsteller auf eigene Kosten zu erbringen.

⁵ In Gefahrengebieten dürfen die Gebäude- und die Firsthöhe um max. 1.0 m erhöht werden, wenn die Höherlegung des Unter- bzw. Erdgeschosses aufgrund von Schutzmassnahmen dringend angezeigt ist.

⁶ Sämtliche Terrainveränderungen in Gefahrengebieten sind bewilligungspflichtig.

Art. 14 Gesamtüberüberbauung; Mehrausnützung

¹ Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann durch Überbauungsplan eine Mehrausnützung gemäss Art. 7 gewährt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a. Das Überbauungsareal muss in den zweigeschossigen Zonen mindestens 3000 m² und in den dreigeschossigen Zonen mindestens 4000 m² umfassen.

b. Das gesamte Areal muss nach einem Projekt überbaut werden, das architektonisch und städtebaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist. Im einzelnen müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:

- Die Umgebung der Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen, Bepflanzung, hochstämmigen Bäumen und Baumgruppen sorgfältig zu gestalten;
- in bezug auf Gestaltung, Wohnkomfort und Wohnhygiene sorgfältig durchdachte Grundrisse;
- besonders gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild;
- rationelle Erschliessung;
- zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, mindestens aber je Wohneinheit 1 Abstellplatz unter Terrain;
- es müssen grössere zusammenhängende Grünflächen mit gestalteten Kinderspielflächen von mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche erstellt werden;
- die Zielwerte der Systemanforderungen für Heizenergiebedarf und Nutzungsgrad, respektive die Zielwerte der Einzelanforderungen für k-Werte und Gebäudedichtigkeit nach der SIA-Empfehlung 380/1 eingehalten werden;
- die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 über den Schallschutz im Hochbau zum Schutz gegen Aussenlärm, Innenlärm und Trittschall eingehalten werden;
- der Schutz der Fussgänger ist sicherzustellen.

² Mehrausnützung kann nur für ein konkret vorliegendes Projekt und nur dann gewährt werden, wenn die Ausführung der ganzen Überbauung gesichert ist.

Art. 15 Kleiner und grosser Grenzabstand

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

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

Art. 16 Gebäudelänge, Staffelung

¹ Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils entspricht.

² Bei offener Bauweise sind Bauten mit mehr als 2 Vollgeschossen zu staffeln, sofern sie 15 m übersteigen. Bei Staffelungen ist ein angemessener Vor- bzw. Rücksprung von mindestens 2.0 m möglichst über die gesamte Fassadenhöhe vorzusehen.

³ Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge angerechnet.

Art. 17 Berechnung der Geschosszahl

¹ Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.

² Als Untergeschoss zählt ein Geschoss, wenn die Oberkante des Erdgeschossfussbodens den Niveaupunkt um höchstens 1.30 m überragt. Im Grundwasserspiegel und bei hochgelegenen Vorfluter darf dieses Mass im Sinne von Art. 77 BauG höchstens 1.80 m und in Gefahrengebieten (infolge der Höherlegung des Unter- bzw. Erdgeschosses) höchstens 2.30 m betragen.

³ Als Dachgeschoss zählt ein Geschoss, das im Dachraum liegt, wobei der Kniestock (Oberkante Fussboden des Dachgeschosses bis Schnittpunkt Fassadenflucht/Dachhaut, aussen gemessen) an keiner Stelle mehr als 1.10 m betragen darf. Bei Flachdachbauten gilt als Dachgeschoss das Attikageschoss, wenn es unter einem Winkel von 45° a.T. vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss zurückliegt.

⁴ In den Wohnzonen darf das Untergeschoss nur zu 60% der Vollgeschossfläche mit anrechenbaren Geschossflächen belegt werden. Überschreitet der Untergeschossausbau dieses Mass, so zählt dieses Geschoss als Vollgeschoss.

⁵ Sichtbare Untergeschosse sind gestalterisch von der restlichen Fassade abzuheben. Der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfussbodens und dem gewachsenem oder abgegrabenen Terrain darf höchstens 3 m betragen.

Art. 18 Gebäudehöhe, Firsthöhe

¹ Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden. Brüstungen bei Flachdächern werden bei der Gebäudehöhe angerechnet.

² Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

Art. 19 Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern

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

- an Staatsstrassen:
 - Hauptbauten und Anlagen: 7 m (ohne Trottoir),
5 m (mit Trottoir)
 - An- und Nebenbauten: 4 m
- an Gemeindestrassen:
 - Hauptbauten und Anlagen: 4 m
 - An- und Nebenbauten: 3 m
- an Gemeindewegen: 2 m

Im übrigen gilt Art.104 des Strassengesetzes.

⁴ Wenn in Zonen-, Überbauungs- oder Gestaltungsplänen nichts anderes festgelegt ist, gelten gegenüber Wäldern und Gewässern die gesetzlichen Abstände gemäss BauG.

Art. 20 Anbauten, Nebenbauten

¹ Eingeschossige Bauteile, die über die Fassade der Hauptbaute hervorstehen, sich gestalterisch abheben und nicht mehr als 50 m² Grundfläche, 3.5 m Gebäudehöhe, 5.0 m Firsthöhe und 7.0 m Länge aufweisen, gelten als Anbauten. Freistehende, mit dem Hauptbau nicht verbundene eingeschossige Bauten mit den gleichen Höchstmassen, gelten als Nebenbauten.

² Bei An- und Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von 3 m. Nebenbauten haben gegenüber anderen Bauten einen Abstand von 4.0 m einzuhalten. Innerhalb des grossen Grenzabstandes haben An- und Nebenbauten einen Mindestgrenzabstand von 6.00 m einzuhalten.

³ Zwei An- und Nebenbauten mit höchstens je 30 m² Gebäudegrundfläche, die seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden, gelten noch als An- bzw. Nebenbauten im Sinne dieses Reglementes. Wird nicht gleichzeitig gebaut, so ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich. Bei späterem Zusammenbau einer Baute höchstens gleicher Dimension (gleiche oder kleinere Gebäudegrundfläche, Gebäude- und Firsthöhe, durch Abgrabung freigelegte Fassadenfläche, Anstosslänge an die gemeinsame Grenze) ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.

⁴ Kleinbauten sind An- und Nebenbauten, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen (z.B. Chemineeholz-Lager, Kleintierställe oder Gerätehäuschen), die weniger als 6.0 m² Gebäudgrundfläche und höchstens 2.8 m Firsthöhe aufweisen. Der Mindestgrenzabstand beträgt, mit Einverständnis des Nachbarn, 1.0 m und der Mindestgebäudeabstand beträgt ebenfalls 1.0 m. Ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn ist ein Grenzabstand von 3.0 m einzuhalten

Art. 21 Vorbauten

¹ Vorbauten sind Baukörper, die über die Gebäudefassade in den Luftraum vorstehen und nicht abgestützt sind (Balkone, Erker, Vordächer, Freitreppen, Veranden usw.), nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge.

² Vorbauten dürfen höchstens 1.50 m über den Grenzabstand oder Strassenabstand bzw. über die Baulinie hinausragen. Soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, dürfen sie höchstens auf 40 % der Fassadenlänge den Grenzabstand unterschreiten.

³ Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

Art. 22 Dachform, Dachgestaltung

¹ Unter Vorbehalt der Schutzbestimmungen in den Ortsbildschutzgebieten sind in den Kern- und Wohnzonen nur Schrägdächer zulässig. Bei An- und Nebenbauten sind Flachdächer gestattet, wenn sie sich gut ins Ortsbild einpassen.

² Abweichende Dachformen sind nur im Rahmen eines Überbauungs- bzw. Gestaltungsplanes oder innerhalb einer Gruppe von mindestens 4 Wohnbauten gestattet.

³ Bei Schrägdächern hat die Dachneigung mindestens 20° a.T. zu betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Mansarden, Lukarnen, Dachterrassen usw. dürfen höchstens 40% der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen und dürfen bis in die Fassadenflucht reichen. Sie sind architektonisch gut zu gestalten. In der Aufrissprojektion darf sie die Hälfte der Dachhöhe zwischen Traufe und First nicht übersteigen.

⁴ Zur Schaffung von Terrassen sind bei Schrägdächern Dacheinschnitte auf der gesamten Fassadenlänge zulässig, wenn keine weiteren Dachaufbauten erstellt werden. Ausgenommen sind schlichte, durchlässige Überdachungen, welche 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten und nicht als Bauvolumen in Erscheinung treten. Das Dachgeschoss darf nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten.

Der Abstand zwischen First und Fassade des Dachgeschosses auf der eingeschnittenen Dachseite darf nicht kleiner sein, als die Hälfte des Abstandes zwischen First und Hauptfassade auf der Dachhälfte ohne Dacheinschnitt und nicht kleiner als ein Viertel der Gesamtgebäudetiefe.

Die Brüstung der Terrasse darf die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

⁵ Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftbauten, Antennenanlagen dürfen unabhängig von den Vorschriften über die Dachaufbauten erstellt werden. Sie sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht zu entziehen.

⁶ Soweit aufgrund des übergeordneten Rechts die Erstellung von Aussenantennenanlagen und Parabolspiegeln zulässig ist, haben sich diese bezüglich Standort, Material- und Farbwahl möglichst gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

⁷ Liegende Dachfenster mit einem Rahmenlicht von max. 1 m² und Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich unauffällig in die Dachfläche einfügen. Die Fenster- und Kollektoreinfassungen sind im Kupfer- oder im Farbton der Dacheindeckung auszuführen.

Art. 23 Unterirdische Bauten

Bauten gelten als unterirdisch, wenn sie das gewachsene Terrain an keinem Punkt um mehr als 50 cm überragen und mittels Terraingestaltung überdeckt werden.

Art. 24 Terrainveränderungen

¹ Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet.

² Die durch Abgrabungen auf einer Fassadenseite freigelegte Fläche zwischen gewachsenem und gestaltetem Terrain darf nicht grösser sein als die Fläche, die sich aus der zugehörigen Fassadenlänge und einer mittleren Abgrabungshöhe von 1 m ergibt. Für Garagzufahrten oder Kellereingänge ist eine grössere mittlere Abgrabungshöhe von 2 m zulässig, wenn diese nicht verunstaltend wirkt und die Länge der kürzeren Fassadenseite nicht überschreitet.

³ Auffüllungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf harmonisch anzupassen. Das gestaltete Terrain darf höchstens 1.50 m unter dem Erdgeschoss bzw. 0.50 m unter dem Fussboden des ausgebauten Untergeschosses liegen. Die Höhe von Terrainaufschüttungen darf nicht mehr als 2.50 m betragen.

⁴ Die Höhe der Terrinaufschüttungen darf in Gefahrengebieten, in welchen die Notwendigkeit der Höherlegung des Erdgeschosses aufgrund von Schutzmassnahmen dringend angezeigt ist, 3.50 m betragen (siehe auch Art. 13 Abs. 3). Die Auffüllungen haben sich insbesondere gegenüber den Parzellengrenzen dem natürlichen Terrain anzupassen.

E. Bau- und Hygienevorschriften

Art. 25 Mindestanforderungen

- a) Eigenständige Wohnbauten müssen eine anrechenbare Geschossfläche von mindestens 60 m² aufweisen.
- b) Die lichte Raumhöhe für Ein- und Mehrfamilienhäuser hat für Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m und für Einstell- und Kellerräume mindestens 2.10 m zu betragen. Bei nicht waagrechtlicher Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 6 m² einzuhalten.
- c) Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens 10 m² betragen.
- d) Die Mehrzahl von Wohn- und Schlafräumen einer Wohnung darf nicht gegen die nördliche Himmelshälfte orientiert sein.
- e) Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie Küchen hat mindestens ein Zehntel der Bodenfläche zu betragen. Die Belichtung hat von aussen zu erfolgen. Badezimmer und Aborte müssen, sofern sie nicht innenliegend errichtet werden, die gleiche Fensterfläche aufweisen. Sind sie innenliegend, so müssen sie einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen.
- f) Lichtschächte sind nur bei Badezimmern, Aborten und Korridoren zulässig. Bei Lichtschächten ist ein Lichteinfallswinkel von Oberkant Fensterbank bis Oberkant Lichtschacht von 45° a.T. zu gewährleisten.
- g) Treppen müssen ausreichend belichtet und genügend belüftbar sein. Treppenhäuser dürfen nicht zur Belüftung anstossender Räume benutzt werden. Die begehbare Breite hat bei Einfamilienhäusern und in Maisonette-Wohnungen

mindestens 0.90 m, bei Mehrfamilienhäusern mindestens 1.20 m zu betragen.

- h) Zu jeder Wohnung sind ausreichende Aufbewahrungsmöglichkeiten für Kleider, Putzartikel usw. zu schaffen; ausserdem ist bei Mehrfamilienhäusern für jede Wohnung ein Abstellraum von 8 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche, mindestens 5 m² Grösse, vorzusehen.
- i) In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse sowie leicht zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder vorzusehen. Sie haben 5 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche, mindestens 5 m² für jede Wohnung, aufzuweisen.
- k) Als minimale Grösse der gemäss Art.73 des Baugesetzes zu erstellenden und gestalteten Kinderspielplätze gilt ein Zehntel der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche, wovon 1/4 mit einem Hartbelag zu versehen ist.

Art. 26 Schneeschutzvorrichtungen

¹ 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.

² Unabhängig von der Gefährdungsmöglichkeit sind bei folgenden Bedachungssituationen Schneefangvorrichtungen erforderlich:

- a) bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern von 25° Neigung an
- b) bei Metaldächern von 5° Neigung an.

F. Erschliessungsvorschriften

Art. 27 Abstellflächen für Motorfahrzeuge

- ¹ Es ist ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge zu erstellen, je:
- 80 m² anrechenbare Wohngeschossfläche, mindestens aber 1 je Wohnung;
 - 30 m² anrechenbare Geschossfläche für Läden;
 - 40 m² anrechenbare Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe;
 - zwei Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Betrieben;
 - 10 m² Restaurationsfläche
 - pro 3 Betten in Hotels und Pensionen (Gäste- und Personalbetten)

Bei Einfamilienhäusern sind mindestens 2 Garagen- oder Abstellplätze erforderlich.

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

³ Garagenvorplätze können nicht als Abstellplätze bezeichnet werden.

⁴ Abstellplätze müssen mind. eine Fläche von 12.5 m² aufweisen.

⁵ Sofern Beiträge gemäss Art. 72 Abs.3 des Baugesetzes zu leisten sind, so betragen sie pro fehlenden Abstellplatz höchstens Fr. 5'000.–.

Dieser Betrag gibt kein privates Benützungsrecht eines öffentlichen Parkplatzes.

Art. 28 Garage- und Hofzufahrten

¹ Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15 %, Zufahrten zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 3 m oder von der Trottoirgrenze aus wenigstens 1 m horizontal verlaufen. Die freie Sicht auf die Strasse muss wenigstens 3.50 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° gewährleistet sein. Zudem sind die Ausfahrten mit Radien von 3.0 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, genügt ein Ausrundungsradius von mindestens 1.50 m.

² Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Länge so anzulegen, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für Nutzfahrzeuge sind entsprechend grössere Vorplätze zu erstellen.

Art. 29 Kehrichtbeseitigung

¹ Bei grösseren Ueberbauungen (Gesamtüberbauungen, Mehrfamilienhäuser etc.) sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrichtcontainer einzurichten.

² Die Abstellflächen für Kehrichtbehälter sind in die Umgebungsplanung mit einzubeziehen.

³ Ab 6 Wohnungen ist je ein Kompostplatz einzurichten.

Art. 30 Öffentliche und private Werkleitungen

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie der Anschluss an die Kommunikationsnetze (Telefon, Gemeinschaftsantennen und dgl.) erfolgt durch die entsprechenden Trägerschaften und gemäss den entsprechenden Reglementen.

G. Bestimmungen über Bauvorgang und Baukontrolle

Art. 31 Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten

¹ Der Bauherr und der Unternehmer haben sich vor Baubeginn aller Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Energie, Wasser, Abwasser, Telefon, Gas, Fernsehen usw.) zu informieren.

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

³ Änderungen an Vermessungszeichen dürfen nur durch die zuständigen Vermessungsorgane vorgenommen werden. Vermessungszeichen dürfen nicht durch Ablagerungen, Pflanzen, Strassenbeläge, Mauern usw. unsichtbar oder unzugänglich gemacht werden. Bedürfen Vermessungszeichen wegen Grabungen, Auffüllungen oder sonstigen baulichen Veränderungen einer Verlegung oder sonstigen baulichen Veränderungen einer Verlegung oder Entfernung, so ist dem Grundbuchamt zwecks Veranlassung der Änderung rechtzeitig Mitteilung zu machen.

Art. 32 Sicherheit und Konstruktion

¹ Für die Behandlung von Baugesuchen über Bauten an Lagen, die eine Gefährdung vermuten lassen, kann der Gemeinderat vom Baugesuchsteller einen Nachweis über die Bodenbeschaffenheit verlangen.

² Jeder Grundeigentümer hat dafür zu sorgen, dass von Bauten und Anlagen auf seinem Grundstück weder Wasser noch Schnee auf öffentliche Fahr- und Gehwege gelangen können.

Art. 33 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

¹ Die Benützung öffentlicher Strassen, Wegen und Plätzen für die Aufstellung von Maschinen, Kranen und Gerüsten sowie für Grabungen, Lagerungen von Baumaterial usw. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde gestattet.

² Der Gemeinderat kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Ablagerungen von Baumaterial usw. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde gestattet.

³ Zum Schutz vor herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen usw.) anzubringen.

⁴ Öffentliche Verkehrswege im Bereiche der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf Strassen und Trottoirs zu mischen und zu lagern. 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.

⁵ Aufbrüche und Materialdepots sind hinreichend abzusperren und nachts genügend zu beleuchten. Entsprechende Sicherungen sind auch für andere Hindernisse wie überragende Gerüstteile, vorstehende Stangen und Bretter usw. zu treffen.

⁶ Beschädigte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind auf Kosten des Bauherrn bzw. Grundeigentümers wieder instand zu

stellen. 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. 34 Bezug der Bauten

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

Art. 35 Baukontrolle

¹ Dem Gemeinderat ist auf Meldekarten, die mit der Baubewilligung zugestellt werden, vor beziehungsweise während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen.

- nach Erstellung des Schnurgerüstes
- nach Erstellung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen (vor dem Eindecken)
- nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme der Verputzarbeiten
- nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

² Die Baukontrolle durch den Gemeinderat oder die von ihm beauftragten Organe hat innert 5 Tagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

H. Verfahrensvorschriften**Art. 36 Bewilligungspflicht**

¹ Im Ortsbildschutzgebiet und an Kulturobjekten sind Radio-, Fernseh-, und Funkantennen sowie Aussenreklamen bewilligungspflichtig.

² In den übrigen Bauzonen und Gebieten sind Parabolspiegel über 0.85 m Durchmesser und Aussenreklamen über 1.20 m² bewilligungspflichtig.

Art. 37 Form des Baugesuches

¹ Für das Baugesuch ist ein bei der Gemeinde erhältlichliches Formular zu verwenden.

² Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a. Beschreibung des Bauvorhabens (inkl. Baukosten), 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 Zufahrtstrassen 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 und des gewachsenen Bodens sowie des Niveaupunktes;
- e. Unterlagen über die Umgebungsgestaltung mit Darstellung der Terrainveränderungen;
- f. besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (Grundriss und Längensprofil nach VSA);
- g. Schutzraum- und Oeltankeingabe nach gesetzlichen Vorschriften;
- h. eine detaillierte Az-Berechnung mit Angaben der anrechenbaren Geschossflächen;
- i. Unterlagen mit Darstellung und Berechnung des Mehrlängenzuschlages;
- k. Nachweis gemäss Art. 7 Energieverordnung;
- l. Unterlagen nach Art. 32, Abs. 1 und Art. 34 der Lärmschutzverordnung;
- m. Unterlagen nach Art. 6 der Luftreinhalteverordnung (Emissionserklärung), massgebend ist Art. 12 LRV.

³ 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 sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.

⁴ Auf Verlangen des Gemeinderates sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben Modelle, Fotoaufnahmen usw. einzureichen. Der Gemeinderat ist auch befugt, für nicht leicht zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen. Die Begutachtungskosten sind dem Gemeinderat nach Art. 94 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes zu ersetzen.

⁵ Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.

⁶ Die Unterlagen des Baugesuches sowie die Situationspläne sind in vierfacher 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.

⁷ Sind Auflagen zu erfüllen, so sind die verlangten Nachweise der Behörde vorzulegen. Mit dem Bau kann erst begonnen werden, wenn die Baubehörde die Nachweise für richtig befunden hat und wenn die Rekursfristen Dritten abgelaufen sind (Baufreigabe).

Art. 38 Gebühren und Auslagen

¹ Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke und für den gesteigerten Gemeindegebrauch an öffentlichen Strassen sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührentarifs zu entrichten.

² Für die Bearbeitung von Überbauungsplänen können die Grundeigentümer im Rahmen der ihnen daraus erwachsenden Vorteile gemäss Art. 28 bis des Baugesetzes und gemäss Art. 94ff des Verwaltungsrechtspflegegesetzes zu Kostenbeiträgen verpflichtet werden.

I. Schlussbestimmungen

Art. 39 Inkraftsetzung, Aufhebung bisherigen Rechts, Übergangsregelung

¹ Dieses Baureglement sowie der Zonenplan tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft. Der Ergänzungsplan vom 22. März 1979 bleibt in Rechtskraft.

² Das Baureglement vom 25. August 1975 und der Zonenplan vom 22. März 1979 werden aufgehoben.

³ Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln.

Art. 40 Anhang, technische Erläuterungen

Die im Anhang enthaltenen Angaben sind nicht Gegenstand des Baureglementes; es kommt ihnen keine Rechtsverbindlichkeit zu. Sie dienen lediglich der Erläuterung der im Baureglement enthaltenen Vorschriften.

Vom Gemeinderat Weesen erlassen:

Der Gemeindammann:

Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentlich aufgelegt

Dem fakultativen Referendum unterstellt

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt:

Der Vorsteher des Baudepartementes

am 07.04.1992 / 09.02.1993

sig. J. Ackermann

sig. W. Gubser

vom 27.04.1992 bis 26.05.1992

vom 26.04.1993 bis 25.05.1993

am 10.01.1995

sig. Dr. W. Kägi

Änderungen (Nachtrag 1)

Vom Gemeinderat Weesen erlassen:

Der Gemeindammann:

Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentlich aufgelegt

Dem fakultativen Referendum unterstellt

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt:

Der Leiter des Planungsamtes

am 28.08.2000

sig. E. Zoller

sig. W. Gubser

vom 04.09.2000 bis 02.10.2000

vom 28.05.2001 bis 26.06.2001

am 05.09.2001

sig. U. Strauss

Änderungen (Nachtrag 2)

Vom Gemeinderat Weesen erlassen:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentlich aufgelegt

Dem fakultativen Referendum unterstellt

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation

am 08.11.2010 / 04.06.2012

sig. M. Fedi

sig. W. Gubser

vom 15.11.2010 bis 14.12.2010 / 11.06.2012 bis 12.07.2012

vom 20.08.2012 bis 18.09.2012

am 15.03.2013

sig. U. Strauss

Anhang

Ausnutzungsziffer (AZ) Abbildung 1

BauR Art. 7 BauG Art. 61

a) Anrechenbare Geschossfläche
(Anrechenbar über 1.5 m Raumhöhe)

b) Berechnungsbeispiel einer Ausnutzungsziffer (AZ)

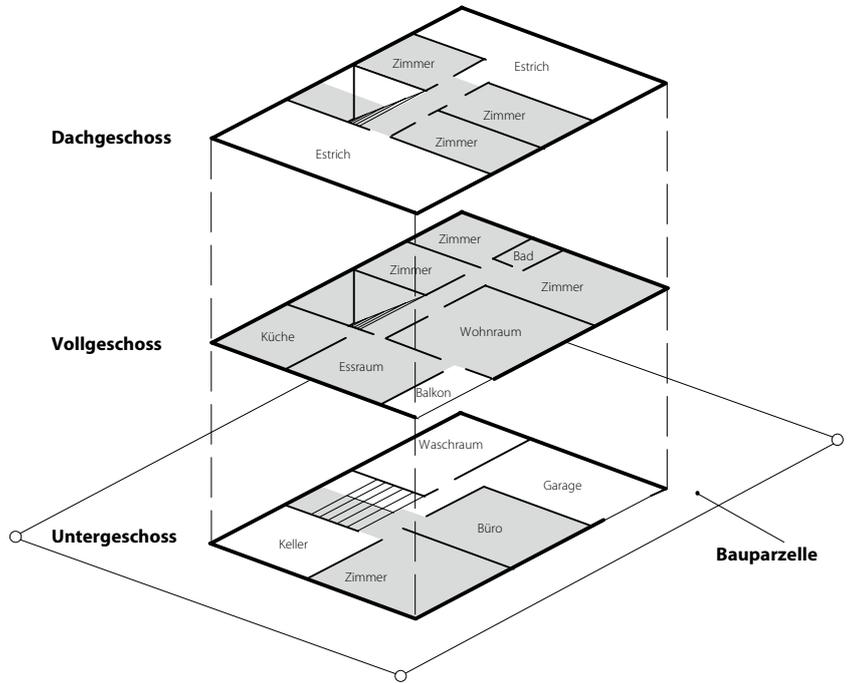
Anrechenbare Geschossfläche:
ohne Aussenwand-querschnitte

Dachgeschoss	50 m ²
Vollgeschoss	100 m ²
Untergeschoss	40 m ²
TOTAL	<u>190 m²</u>

Anrechenbare Parzellenfläche: 475 m²

Ausnutzungsziffer:

$$\frac{\text{anrechenbare Geschossfläche } 190 \text{ m}^2}{\text{anrechenbare Parzellenfläche } 475 \text{ m}^2} = \underline{\underline{0.4}}$$



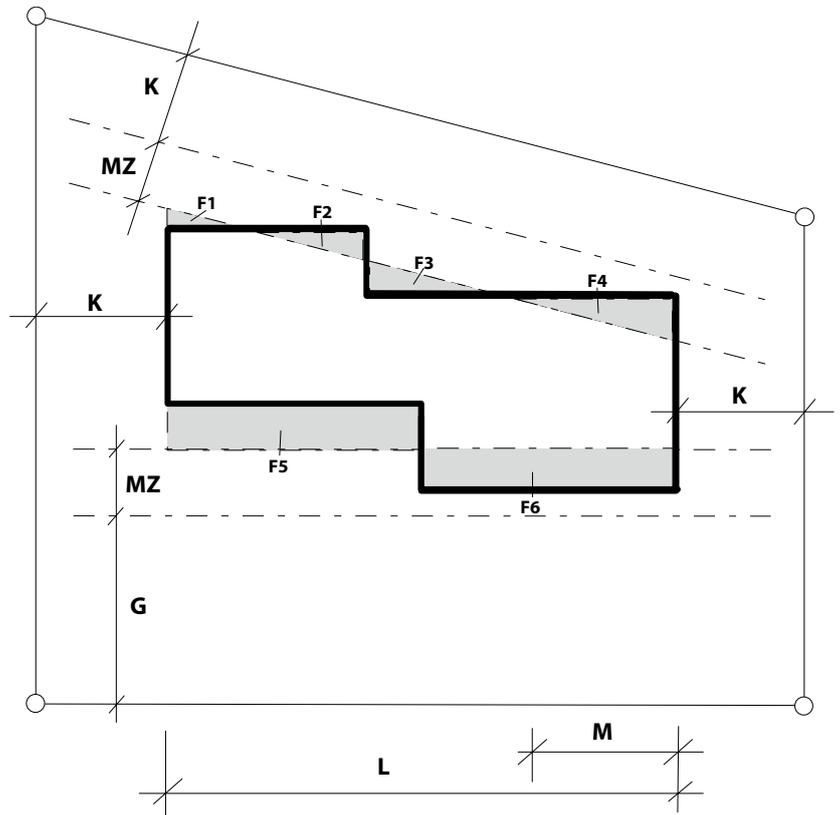
Mehrlängenzuschlag / Flächenausgleich Abbildung 2

BauR Art. 7 BauG Art. 65/3

- K/G Grenzabstände
- L Gebäudelänge > 15 m
- M Mehrlänge
- MZ Mehrlängenzuschlag = M/3 (max. 6 m)

Flächenausgleich:

$$F1 + F3 \geq F2 + F4 \quad F5 \geq F6$$



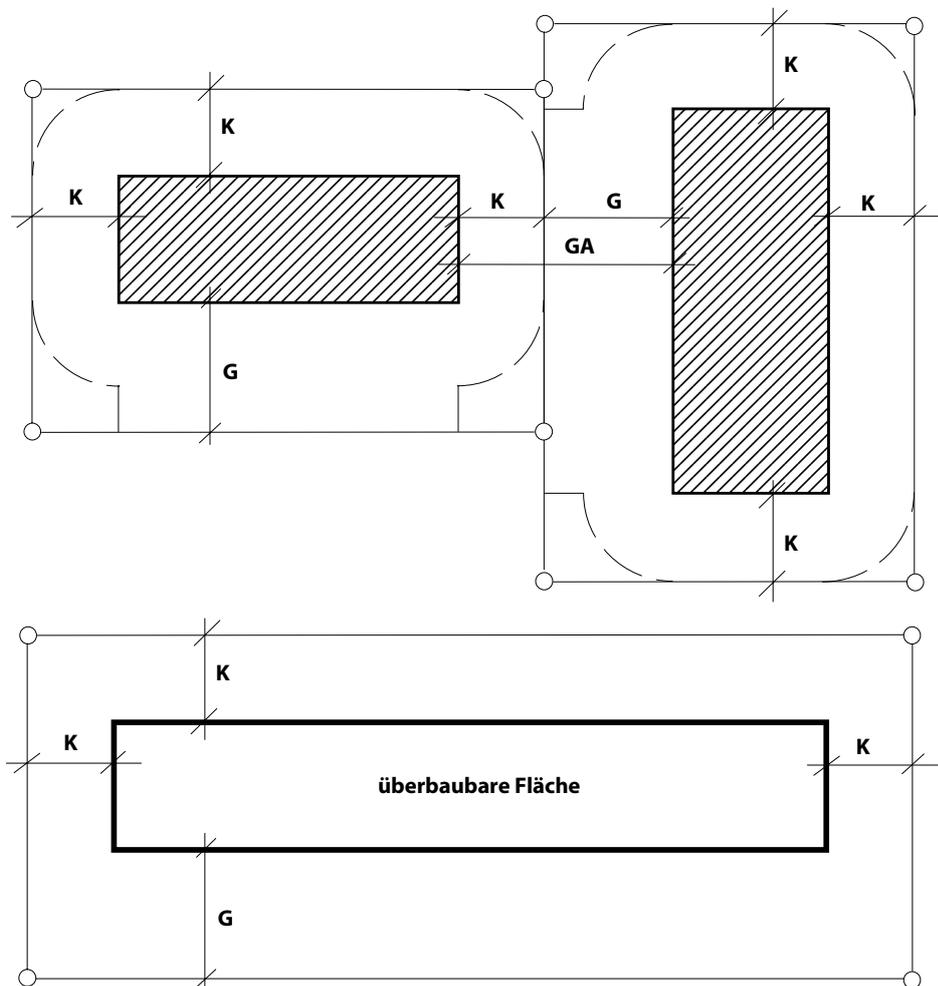
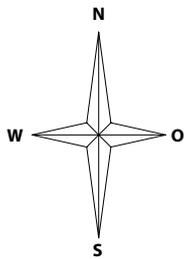
Grosser und kleiner Grenzabstand Abbildung 3

BauR Art. 15

Gebäudestand

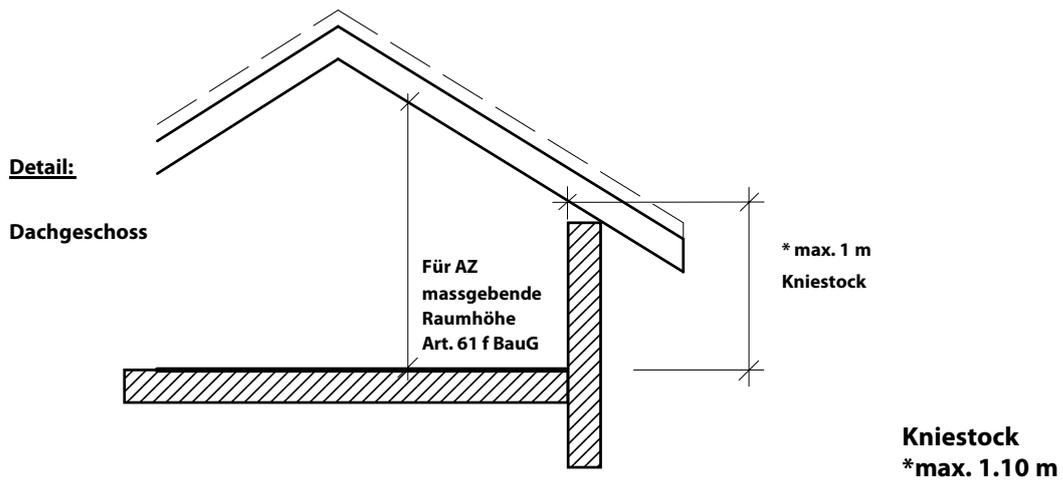
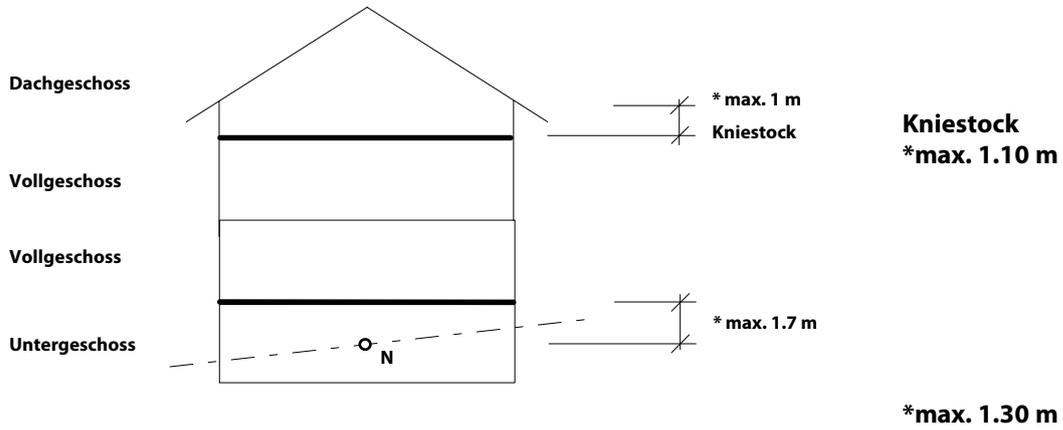
BauG Art. 57

- K kleiner Grenzabstand
 G grosser Grenzabstand
 GA Gebäudeabstand



Berechnung der Geschosszahl Abbildung 4

BauR Art. 17



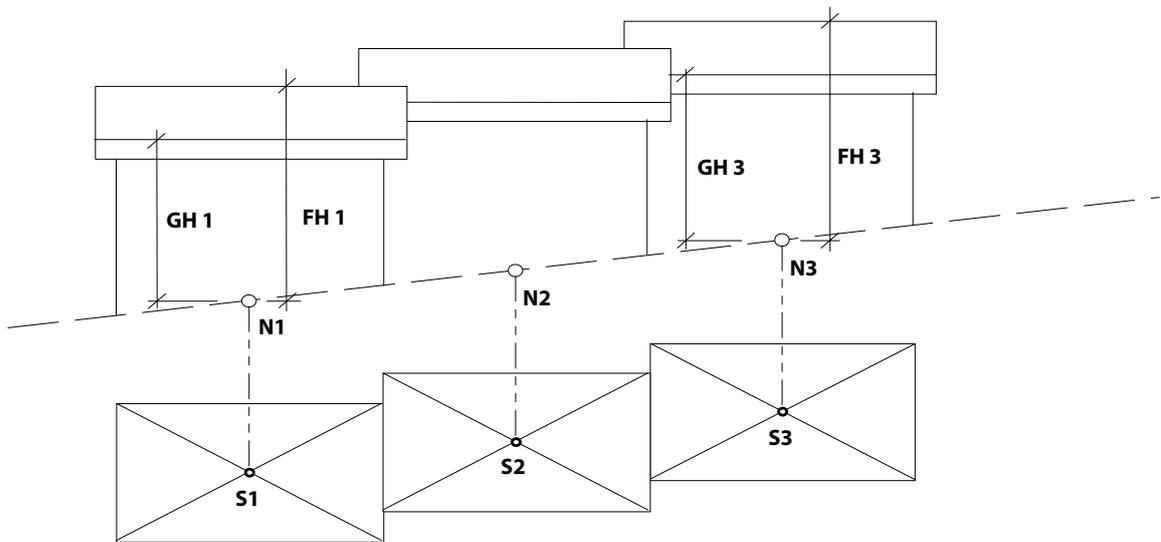
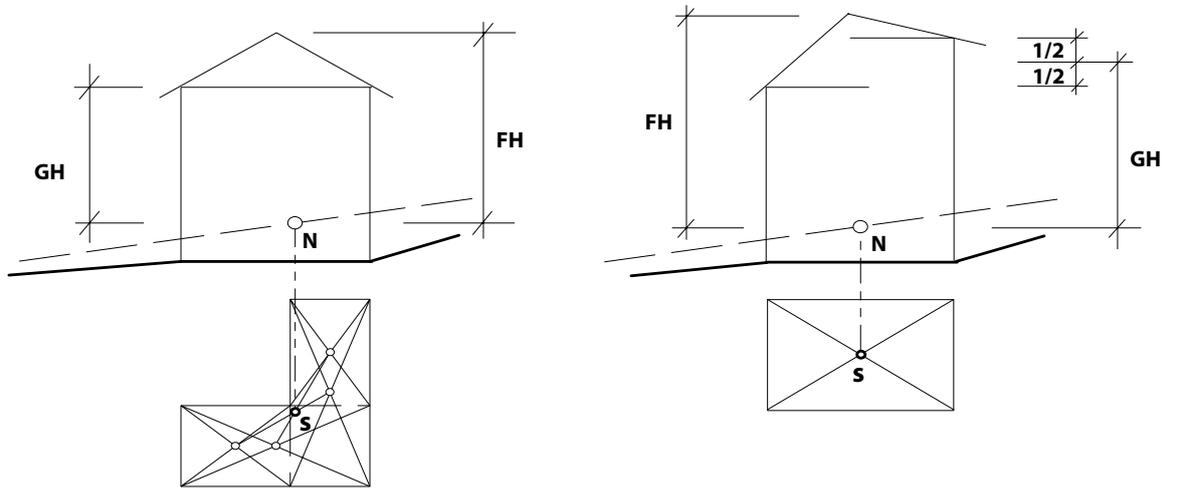
- gewachsenes Terrain
- Oberkante Fussboden Erdgeschoss
Oberkante Fussboden Dachgeschoss
- Dachhaut
- N Niveaupunkt
- * bei Überschreitung = Vollgeschoss

Gebäudehöhe / Firsthöhe Abbildung 5
 BauR Art. 18 BauG Art. 60

Als Niveaupunkt bezeichnet das Baugesetz den Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Terrain.

Bei einem rechteckigen Gebäudegrundriss liegt der Schwerpunkt im Schnittpunkt der Diagonalen. Bei zusammengesetzten Grundrissflächen muss die Fläche der Hauptbaute in Rechtecke eingeteilt werden und von den verschiedenen Schwerpunkten der Teilrechtecke der Gesamtschwerpunkt ermittelt werden. Der Niveaupunkt liegt an der Stelle, an welcher das Lot

des Schwerpunktes das Terrain schneidet. Dieser Punkt soll im Gelände abgesteckt werden und dessen Höhe in Meter über Meer gemessen werden. Der Niveaupunkt ist Ausgangspunkt für die Gebäudehöhe.

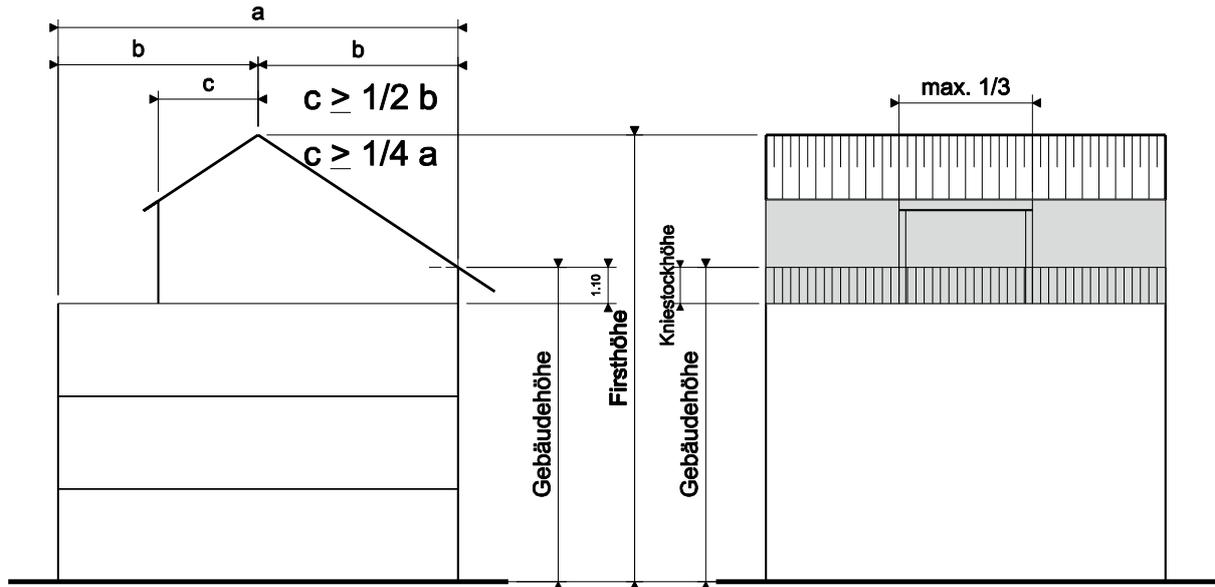


GH	Gebäudehöhe	N / S	Niveaupunkt / Schwerpunkt
FH	Firsthöhe	— — —	gewachsenes Terrain

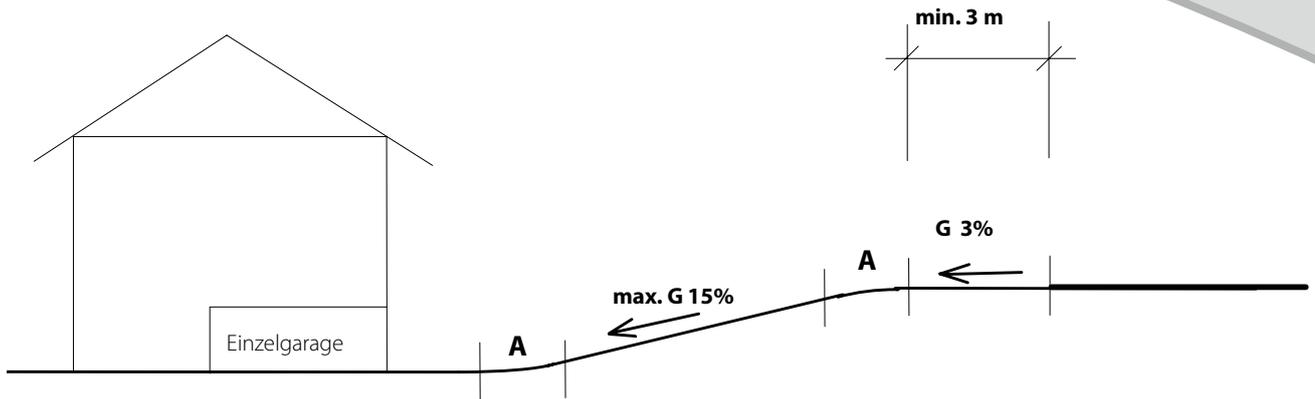
Dachform und Dachgestaltung Abbildung 6

BauR Art. 22

Überdachung der Terrasse
(abgestützte Vorbaute am Dacheinschnitt)



Garage- und Hofzufahrten Abbildung 7
 BauR Art. 28



- R = Radius**
- S = Sichtlinien**
- G = Gefälle**
- A = Ausrundungen**

