



Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen am: 10.07.1992

Der Gemeindammann:

Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentliche Planaufgabe: 02.09.1992 - 01.10.1992

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 15.02.1993 - 16.03.1993

**Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 09.03.1994 /
18.08.2000 /
14.04.2005**

Der Vorsteher:

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1 Geltungsbereich	1
Art. 2 Vorbehalt kantonaler und eidgenössischer Gesetzgebung	1
Art. 3 Zweck	1
Art. 4 Zuständigkeit	1
2. Ortsplanung	2
Art. 5 Planungsinstrumente	2
Art. 6 Rechtswirkung	2
3. Zonenvorschriften	2
Art. 7 Zoneneinteilung	2
Art. 7 ^{bis} Weilerzone	3
Art. 7 ^{ter} Intensivlandwirtschaftszone	3
Art. 8 Grünzone	4
Art. 9 Intensiverholungszone	4
Art. 10 Regelbauvorschriften	4
4. Ueberbauungsvorschriften	5
Art. 11 Gesamtüberbauung	5
Art. 12 Kleiner und grosser Grenzabstand	5
Art. 13 Strassenabstand	6
Art. 14 Gebäudelänge	6
Art. 15 Geschosse	6
Art. 16 Gebäudehöhe, Firsthöhe	6
Art. 17 An- und Nebenbauten	7
Art. 18 Vorbauten	7
Art. 19 Unterirdische Bauten	8
5. Bau- und Gestaltungsvorschriften	8
Art. 20 Mindestanforderungen	8
Art. 21 Dachgestaltung	9
Art. 22 Sende- und Empfangsanlagen	9
Art. 23 Spezielle Energieanlagen	9
Art. 24 Schneeschutzvorrichtungen	9
Art. 25 Kinderspielplätze	9
Art. 26 Umgebungsgestaltung	9
Art. 27 Terrainveränderung	10

6. Erschliessungsvorschriften	10
Art. 28 Ausfahrten und Vorplätze	10
Art. 29 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	10
Art. 30 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	11
7. Baubewilligungsverfahren	11
Art. 31 Baubewilligungspflicht	11
Art. 32 Form des Baugesuches	11
8. Bauvorgang und Baukontrolle	12
Art. 33 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	12
Art. 34 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	13
Art. 35 Bezug der Baute	13
Art. 36 Baukontrolle	13
9. Schlussbestimmungen	14
Art. 37 Gebühren und Auslagen	14
Art. 38 Inkrafttreten, Uebergangsbestimmungen	14
Anhang	16
Technische Erläuterungen	17

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

Baureglement

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

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

Art. 2 Vorbehalt kantonaler und eidgenössischer Gesetzgebung

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

Art. 3 Zweck

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

Art. 4 Zuständigkeit

¹ Das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglementes sind Sache des Gemeinderates.

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

2. Ortsplanung

Art. 5 Planungsinstrumente

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

- Richtpläne
- Zonenplan
- Ueberbauungs- und Gestaltungspläne
- Schutzverordnungen

Art. 6 Rechtswirkung

¹ Die Richtpläne üben gegenüber dem Grundeigentum keine unmittelbare Rechtswirkung aus. Sie bilden die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Sie sind für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

² Zonen-, Ueberbauungs- und Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen sind für das Grundeigentum unmittelbar rechtswirksam.

³ Die Originalpläne sind massgebend. Diese können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

3. Zonenvorschriften

Art. 7 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

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

Art. 7^{bis} Weilerzone

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der bestehenden Baustruktur des Weilers, der zweckmässigen Umnutzung und dem sachgerechten Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz, der Sicherung der charakteristischen Umgebung und Freiräume sowie der sorgfältigen Eingliederung von Neu- und Umbauten in das bestehende Ortsbild. Es sind Bauten für das Wohnen, mässig störendes Gewerbe und landwirtschaftliche Betriebe zulässig, deren Nutzungen dem bisherigen Charakter des Weilers nicht zuwiderlaufen.

² Bauten und Anlagen und deren Umgebung haben erhöhten Anforderungen in Bezug auf die Einpassung ins charakteristische Ortsbild, sowie deren Gestaltung zu genügen.

³ Um-, An- und Neubauten sind in Lage, Stellung und Kuben auf den Charakter des Weilers abzustimmen. Die Ausgestaltung, die Materialisierung und die Farbgebung der Fassaden und Dächer hat sich der herkömmlichen Bauweise anzupassen.

⁴ Der Abbruch von Bauten wird bewilligt, wenn ein Erhalt nutzungsmässig, bautechnisch oder wirtschaftlich nicht mehr zweckmässig ist, und wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt oder die Realisierung eines Ersatzbaus sichergestellt ist.

⁵ Charakteristische, das Ortsbild prägende Freiräume, Vorgärten und Bepflanzungen sind zu erhalten und soweit möglich zu ergänzen.

⁶ In den Weilern Engi, Edlischwil und Schöntal sind Neubauten oder wesentlichen Änderungen an bestehenden Bauten nur zulässig sofern:

- a) der Planungswert gemäss Lärmschutzgesetzgebung eingehalten ist;
- b) sich einerseits aufgrund eines Gefahrengutachtens ergibt, dass keine erhebliche Hochwassergefährdung besteht und andererseits die fraglichen Bauten durch die erforderlichen Objektschutzmassnahmen gesichert sind. Das Gutachten ist in Absprache mit der Naturgefahrenkommission zu erstellen und ihre nach Vorliegen zur Beurteilung zu unterbreiten. Die Gefährdung darf nicht in angrenzende Gebiete verlagert werden.

Art. 7^{ter} Intensivlandwirtschaftszone

¹ Die Intensivlandwirtschaftszone ist eine Zone gemäss Art. 16a Abs.3 RPG und Art. 20 Baugesetz St.Gallen. Sie dient einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Nutzung für Tierhaltung (IL-T) sowie Gemüse-, Garten-, Beeren- und Obstbau (IL-G). Die Nutzung ist im Zonenplan festzulegen.

² Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Zusätzlich sind Bauten und Anlagen gemäss Nutzungsbestimmung zulässig, wenn sie über eine innere Aufstockung hinausgehen und der bodenunabhängigen Produktion dienen. Sie müssen dem Orts- und Landschaftsbild angepasst werden.

Art. 8 Grünzone

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

Art. 9 Intensiverholungszone

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

Art. 10 Regelbauvorschriften

¹ Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

Zone	Voll-geschoss	Aus-nützungsziffer	kl. Grenz-abstand min. (m)	gr. Grenz-abstand min. (m)	Gebäude-länge (m)	Gebäude-tiefe (m)	Gebäude-höhe (m)	Fristhöhe (m)	Empfindlichkeitsstufe
WE	2	0.40	4.0	8.0	25.0	–	7.0	9.5	II
W2	2	0.50	4.0	8.0	30.0	–	7.5	11.5	II
WG2	2	0.45/0.55 ¹⁾	4.0	8.0 ³⁾	30.0	–	8.0	12.0	III
WG3	3	0.60/0.70 ¹⁾	5.0	10.0 ³⁾	40.0	–	10.5	14.5	III
GI1	–	–	5.0 8.0 ²⁾	–	40.0	25.0	8.0	12.0	III
GI2	–	–	5.0 10.0 ²⁾	–	70.0	–	12.0	16.0	III
K2	2	–	4.0	–	30.0	12.0	7.5	11.5	III
K3	3	–	4.0	–	40.0	15.0	10.0	14.0	III
WL	2	–	4.0	–	35.0	–	8.0	12.0	III
G	1	–	3.0	–	–	–	–	–	II
Oe	–	–	4.0	–	–	–	–	–	II
IE	1	–	3.0	–	–	–	3.5	5.5	III
L/UeG ⁴⁾	2	–	4.0	–	30.0	–	7.5	11.5	III
IL-T/IL-G	2	–	4.0	–	30.0	–	7.5	11.5	III

¹⁾ Sofern mindestens 1 Vollgeschoss dauernd gewerblich genutzt wird; wenn mindestens 60 % des Untergeschosses gewerblich genutzt werden kann, wird ein zusätzlicher Bonus von 0.1 gewährt.

²⁾ Gegenüber anderen Zonen mit Ausnahme der Landwirtschaftszone, der Grünzone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

³⁾ Sofern das Erdgeschoss dauernd gewerblich genutzt wird, gilt in der WG2 = 6.0 m, WG3 = 8.0 m.

⁴⁾ Die nachfolgenden Masse gelten für Wohnbauten. Für die übrigen in diesen Zonen zulässigen Bauten gilt ein Mindestgrenzabstand von 4.0 m.

4. Ueberbauungsvorschriften

Art. 11 Gesamtüberbauung

¹ Bei der Ueberbauung eines zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann im Rahmen eines Ueberbauungs- oder Gestaltungsplanes von den Regelbauvorschriften abgewichen und eine Mehrausnützung gewährt werden, sofern die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Das gesamte Areal muss nach einem einheitlichen Projekt überbaut werden, das architektonisch und ortsbaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist.
- b) Als Anforderungen an ein besonders gutes Projekt gelten insbesondere:
 - überdurchschnittliche architektonische Gestaltung und zeitgemässer Grundriss
 - besonders gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild und Freiraumgestaltung
 - optimale Stellung und Ausführung der Bauten in bezug auf Lärmschutz, Energieverbrauch und Umweltbelastung
 - vermehrte, zusammenhängende und gut gestaltete Grünflächen mit naturnahen und standortgerechten Bepflanzungen
 - siedlungsgerechte Verkehrserschliessung und Parkierung
- c) Die Interessen der Nachbarn dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

² Die Mehrausnützung beträgt beim Überbauungsplan im Maximum 20 % der zonengemässen Ausnützung (z.B. von 0.4 auf 0.48). Sie wird vom Gemeinderat nur zugunsten eines konkret vorliegenden Projektes und nur dann gewährt, wenn die Ausführung des ganzen Projektes gesichert ist.

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

¹ Der grosse Grenzabstand ist auf die am meisten nach Süden orientierte Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

² Weist eine Baute nach West und Ost orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Hauptwohnseite einzuhalten. Bei annähernd gleichwertigen Fassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des kleinen und grossen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

Art. 13 Strassenabstand

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

- Staatsstrassen		4,0 m
- Gemeindestrassen	1. Klasse	4,0 m
	2. und 3. Klasse	3,0 m

² Von Gemeindewegen erster und zweiter Klasse gilt ein Mindestabstand von 2,0 m.

³ Strassenabstände gehen Grenzabständen vor.

Art. 14 Gebäudelänge (vgl. Skizze im Anhang)

¹ Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung inkl. Anbauten.

² Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekante auf die Flucht des längsten Fassadenteiles.

Art. 15 Geschosse (vgl. Skizze im Anhang)

¹ Geschosse, die bis Oberkante Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1,30 m überragen, gelten als Untergeschosse.

² Als Dachgeschoss gelten Geschosse, die im Dachraum liegen oder als Attikageschoss ausgebildet sind. Bei Schrägdächern darf der Kniestock, innen gemessen, höchstens 0,80 m aufweisen. Attikageschosse müssen unter einem Winkel von 45°, vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut aus gemessen, über dem obersten Vollgeschoss zurückliegen.

³ Alle übrigen Geschosse zählen als Vollgeschoss.

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

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

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

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

¹ Anbauten sind Bauten mit einem Vollgeschoss, mit einer Grundfläche von höchstens 50,0 m², die höchstens 3,5 m Gebäudehöhe und höchstens 5,0 m Firsthöhe aufweisen.

² Als Nebenbauten gelten Bauten mit einem Vollgeschoss, mit höchstens 3,5 m Gebäudehöhe und höchstens 5,0 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50,0 m² aufweisen.

³ An- und Nebenbauten dürfen in allen Zonen mit einem verminderten Grenzabstand von 3,0 m erstellt werden. Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann der Gemeinderat den Gebäudeabstand bis auf 2,0 m reduzieren, sofern die Vorschriften über die Wohnhygiene und Feuerpolizei gewährleistet bleiben. Insbesondere dürfen sich auf den gegenüberliegenden Fassaden keine nach Art. 20 Abs. 3 BauR erforderlichen Fenster befinden.

⁴ An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von höchstens 35,0 m² können mit Bewilligung des Gemeinderates und mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden. Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, ohne besondere Zustimmung des Nachbarn eine Baute gleicher Dimension und Erscheinungsform an die Nachbarbaute anzubauen.

Art. 18 Vorbauten

¹ Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade hinausragen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Veranden usw., nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge. Säulen, Stützen und dergleichen, die als Tragkonstruktion der Vorbauten dienen, sind zulässig. Dächer mit einer Auskragung bis maximal 1,0 m gelten als Dachvorsprünge, über 1,0 m als Vordächer.

² Vorbauten dürfen höchstens 1,5 m in den Grenz- bzw. Strassenabstand ragen oder die Strassenbaulinie unterschreiten; soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, höchstens auf einen Drittel der Fassadenlänge. Bei Bauten an oder auf der Grenze beträgt der seitliche Abstand der Vorbauten zur Grenze wenigstens 2,0 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können diese Vorbauten seitlich bis an oder auf die Grenze gestellt werden. Für Vorbauten gegenüber Staatsstrassen gilt Art. 4 Abs. 2 der Strassenverordnung.

³ Sofern Vorbauten über öffentliche Strassen, Wege und Plätze ragen, bedürfen sie einer Konzession der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde.

⁴ Vorbauten sind architektonisch gut zu gestalten.

Art. 19 Unterirdische Bauten

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

5. Bau- und Gestaltungsvorschriften**Art. 20 Mindestanforderungen**

¹ Die lichte Raumhöhe hat zu betragen für:

- Aufenthaltsräume	mindestens	2,30 m
- Einstell-, Keller- und Dachräume	mindestens	2,10 m

Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe bei Mehrfamilienhäusern pro Aufenthaltsraum über mindestens 6,0 m² der Bodenfläche einzuhalten.

² Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen in Mehrfamilienhäusern hat mindestens 10,0 m² zu betragen.

³ Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 1/10 der Bodenfläche zu betragen. Wohn- und Schlafräume dürfen nicht ausschliesslich über Dachflächenfenster belichtet werden.

⁴ Gefangene Bad- und WC-Räume sind gestattet, sofern sie mit einer ausreichenden künstlichen Belüftung und Belichtung versehen sind. Für jede Wohnung und für separate Läden und Werkstätten ist ein eigenes, leicht zugängliches WC zu erstellen.

⁵ Bei Wohnbauten ist für jede Wohnung ein Abstellraum von mindestens 5 % der anrechenbaren Geschossfläche, im Minimum 5,0 m² zu schaffen. In Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohnungen sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und dergleichen vorzusehen.

⁶ Wohnungszugänge und Treppenläufe haben bei Mehrfamilienhäusern eine lichte Breite von mindestens 1,20 m aufzuweisen. Bei Einfamilienhäusern genügt eine geringere Breite, sofern die interne Erschliessung gewährleistet bleibt.

⁷ Bei Mehrfamilienhäusern sind der Zugang zum Erdgeschoss, die Treppen und Liftanlagen so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der Behinderten und Gebrechlichen entsprechen.

Art. 21 Dachgestaltung

¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Ihre gesamte Länge darf nicht grösser als zwei Fünftel der entsprechenden Gebäudeseite sein.

² Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Liftschächte, Kamine usw. dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen.

Art. 22 Sende- und Empfangsanlagen

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

Art. 23 Spezielle Energieanlagen

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

Art. 24 Schneeschutzvorrichtungen

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

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

Art. 25 Kinderspielplätze

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

Art. 26 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung der Bauten ist mit Grünflächen und einheimischen Bepflanzungen sowie mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten.

² Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe im Mittel der betroffenen Fassadenlänge nicht mehr als 1,0 m beträgt. Wenn keine Beeinträchtigung der baulichen oder landschaftlichen Umgebung zu befürchten ist, kann der Gemeinderat für Garagenzufahrten oder Kellereingänge grössere Abgrabungen bis zu 2,0 m Tiefe gestatten, sofern sie gesamthaft 1/3 des Umfanges des Gebäudegrundrisses nicht überschreiten.

Art. 27 Terrainveränderung

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

6. Erschliessungsvorschriften**Art. 28 Ausfahrten und Vorplätze**

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

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

Art. 29 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

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

² Bei Mehrfamilienhäusern sind von den erforderlichen Abstellplätzen 10 %, mindestens aber ein Parkplatz für Besucher anzulegen. Davon ist ein Parkplatz behindertengerecht auszubilden.

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

Art. 30 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

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

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

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

7. Baubewilligungsverfahren**Art. 31 Bewilligungspflicht**

Aussenreklamen sowie Sende- und Empfangsanlagen sind bewilligungspflichtig.

Art. 32 Form des Baugesuches

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

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

- i) Nachweis nach Art. 7 der Energieverordnung (dieser kann auch erst nach Erteilung der Baubewilligung, aber vor Beginn der Bauarbeiten erbracht werden);
- k) Nachweis nach Art. 32ff der Lärmschutzverordnung.

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

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

⁴ Die Unterlagen des Baugesuches sind in der Regel in dreifacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4, einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

⁵ Auf Verlangen des Gemeinderates sind weitere Baugesuchsunterlagen, Detailpläne (insbesondere Kniestock), ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben auch Modelle sowie Fotomontagen einzureichen.

⁶ Ueber den Umfang der vorzulegenden Pläne oder Unterlagen für kleinere Bauvorhaben entscheidet der Gemeinderat.

8. Bauvorgang und Baukontrolle

Art. 33 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

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

² Baumaterial und Bauschutt dürfen nicht auf öffentlichen Plätzen und Verkehrswegen deponiert werden. Sie sind unter Vermeidung von Staub und Lärm umweltgerecht zu entsorgen.

³ Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung beim Bauamt, bei der zuständigen Elektroversorgung, bei den SAK, bei der Telefondirektion, bei den zuständigen Wasserkorporationen sowie beim Gasverbund Ostschweiz (GVO) über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren.

⁴ Bei jeder grösseren Baustelle ist ein einwandfreier Bauabort zu installieren.

⁵ Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind im Sinne der Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zur Anwendung zu bringen. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

Art. 34 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

¹ Die Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen über den Gemeindegebrauch hinaus bedarf der Bewilligung durch die zuständige Strassenaufsichtsbehörde.

² Baustellen an und auf öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sind ausreichend zu sichern.

³ Zum Schutz vor herabfallenden Gegenständen und zur Sicherung von Hindernissen und vorstehenden Teilen sind geeignete Vorrichtungen anzubringen.

⁴ Verkehrsflächen im Bereich von Baustellen sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Notwendige Instandstellungen sind sofort auszuführen.

⁵ Aenderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde vorgenommen werden.

Art. 35 Bezug der Baute

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

Art. 36 Baukontrolle

¹ Der Bauverwaltung ist auf Meldekarten, die mit der Baubewilligung zugestellt werden, vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen, insbesondere

- nach Erstellung des Schnurgerüstes, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten;
- nach Erstellung der Abwasseranlagen, vor dem Eindecken;
- beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten;
- nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten;
- nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

² Weitere Kontrollen gemäss besonderer Gesetzgebung bleiben vorbehalten. Der Gemeinderat kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.

³ Die Baukontrolle hat in der Regel innert 3 Tagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

9. Schlussbestimmungen

Art. 37 Gebühren und Auslagen

¹ Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der notwendigen Schriftstücke usw. und für gesteigerten Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat erlässt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung einen Tarif.

² Entstehen durch die Beschaffung weiterer Unterlagen oder durch die Einholung von Expertengutachten im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zusätzliche Aufwendungen, so sind diese durch den Gesuchsteller zu tragen. Der Gemeinderat kann für solche Aufwendungen Kostenvorschüsse verlangen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

Art. 38 Inkrafttreten, Uebergangsbestimmungen

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

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

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

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

Teilzonenpläne

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

Zonenplan-Aenderung

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

Anhang

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

Anrechenbare Geschossflächen (Art. 61 BauG, Art. 20, 25, 29 BauR)

Nicht angerechnet werden:

- Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc., sofern sie nicht gewerblichen Zwecken dienen;
- nicht gewerbliche Lagerräume, Keller, Estrich etc., Waschküchen;
- Gemeinschaftsbastelräume;
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen.

Angerechnet werden:

- Einstellräume, Lagerräume, Waschküchen etc., sofern sie gewerblichen Zwecken dienen;
- Spiel- und Bastelräume, die zu einer einzigen Wohnung gehören;
- private Hallenschwimmbäder, Räumlichkeiten für Saunas;
- übrige Räume wie Abstellräume, Einstellräume, sofern sie nach Grösse, Höhe und Belichtung den Anforderungen für Wohnräume entsprechen;
- Wintergärten.

Nicht bewilligungspflichtige Kleinbauten (Art. 17 BauR)

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

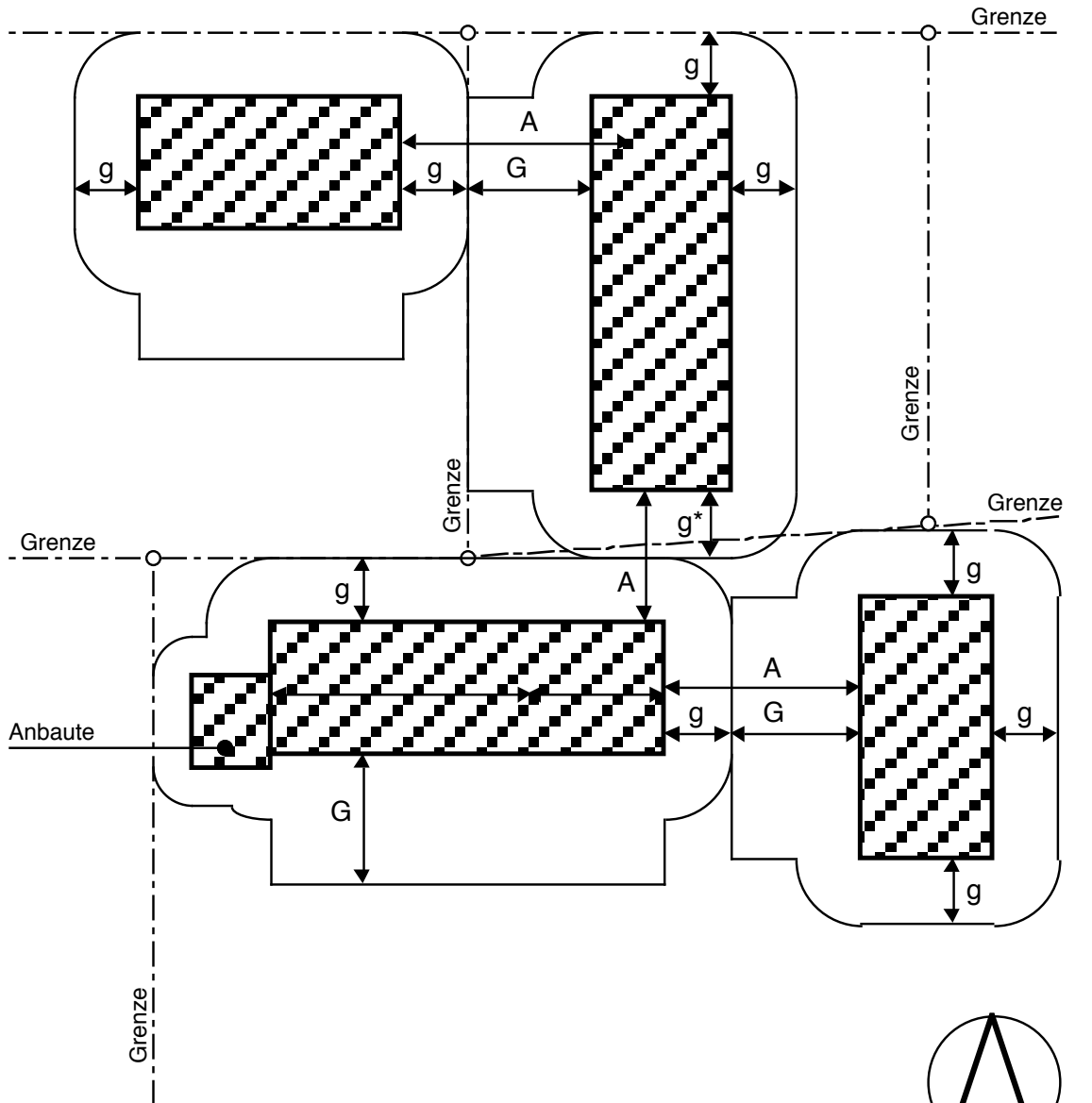
- Grundfläche max. 6,0 m²
- Dachfläche max. 10,0 m²
- Gebäudehöhe max. 2,2 m
- Firsthöhe max. 2,50 m (beim Pultdach, die der Grenze zugewandte Seite, max. 2,0 m)
- Grenzabstand mind. 0,50 m
- Gebäudeabstand mind. 3,0 m
- keine festen Fundamente

Ist eine Voraussetzung nicht erfüllt, ist das Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Anhang

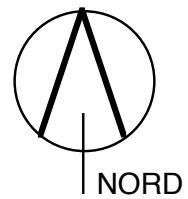
Technische Erläuterungen

Grenzabstand (Art. 12)

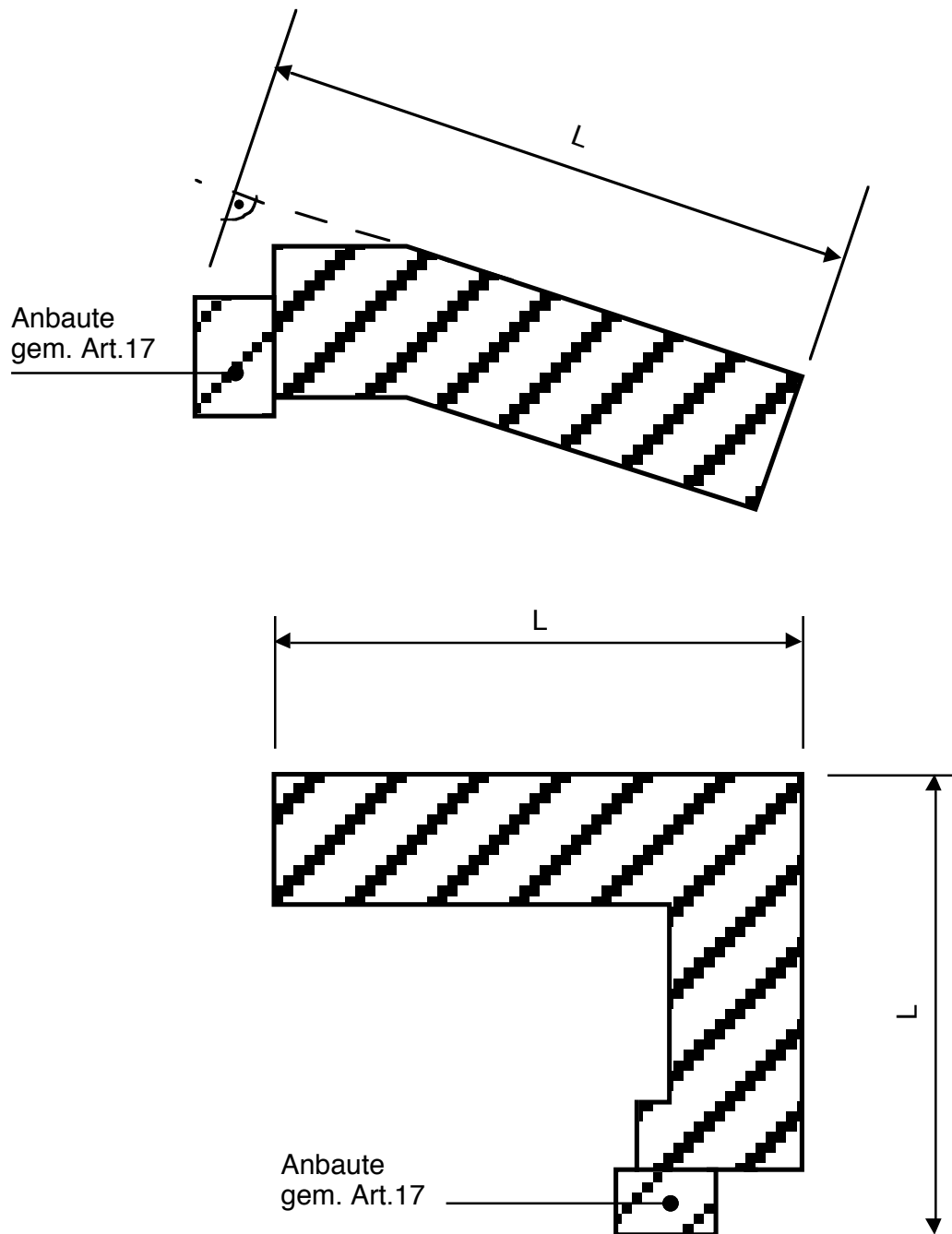


g = kleiner Grenzabstand
 G = grosser Grenzabstand
 A = Gebäudeabstand

g^* = ungleich verteilter Grenzabstand unter
 Einhaltung des Gebäudeabstandes "A"

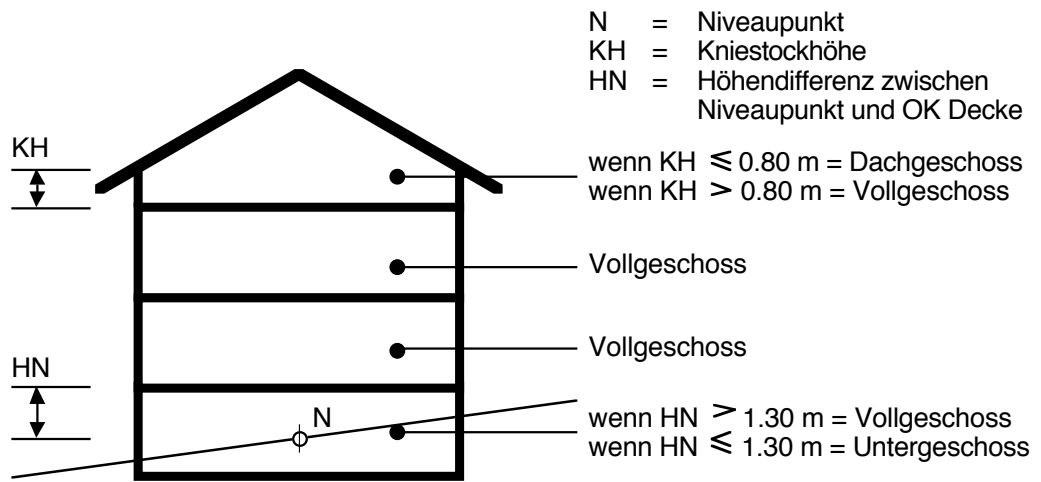


Gebäuelänge (Art. 14)

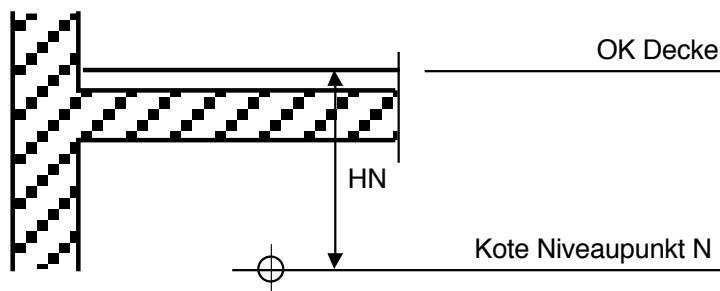
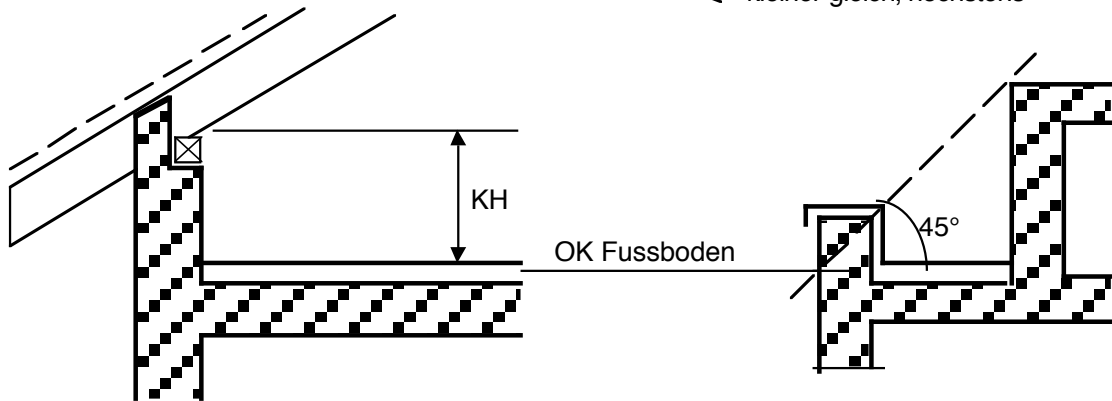


L = massgebende Gebäuelänge

Geschlosszahl (Art. 15)

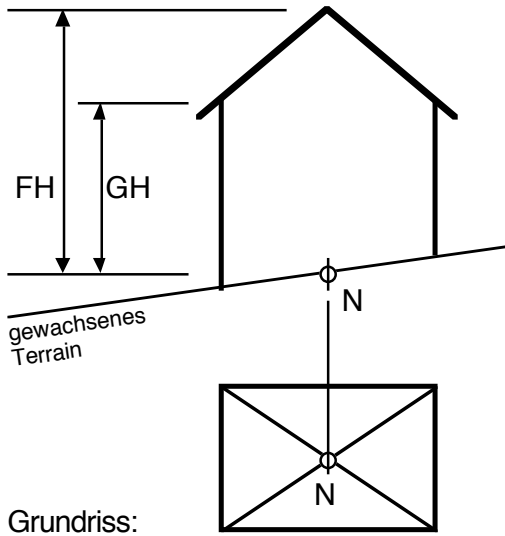


> grösser
 ≤ kleiner-gleich, höchstens

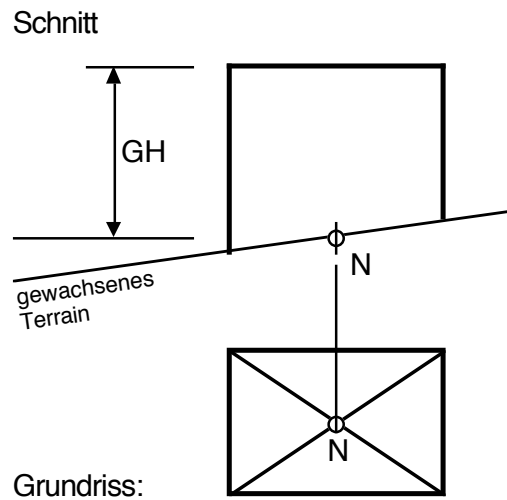


Gebäudehöhe, Firsthöhe Art. 16

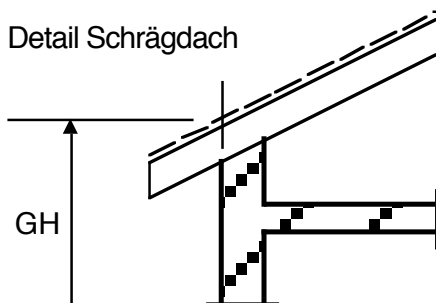
Schrägdach:



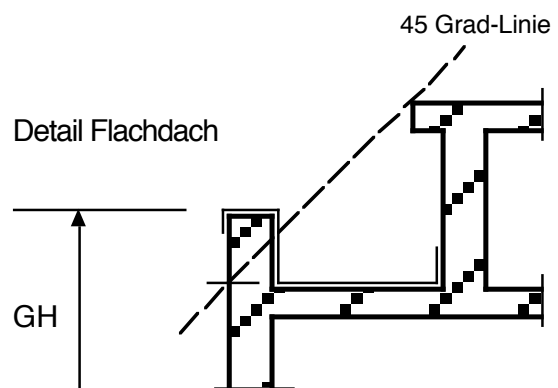
Flachdach:



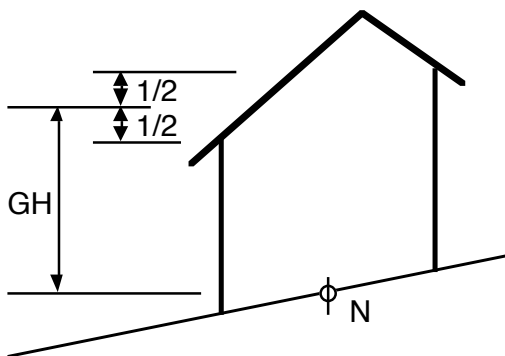
Detail Schrägdach



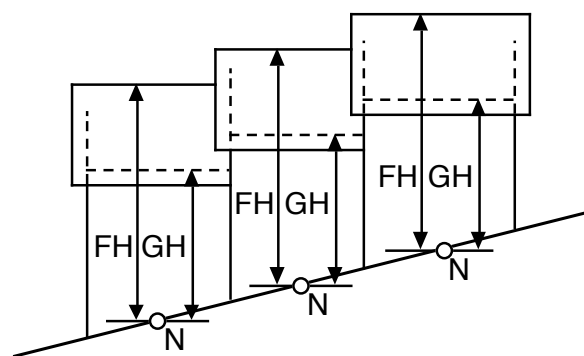
Detail Flachdach



Ausgemittelte Höhe

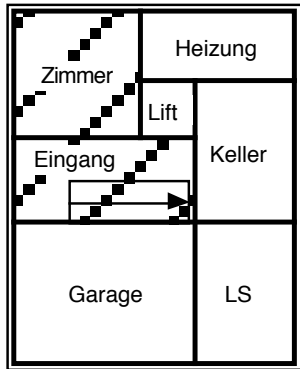


Gestaffelte Bauten

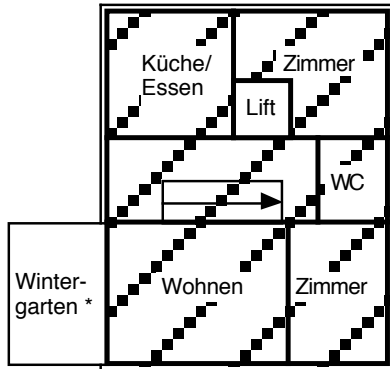


Ausnutzungsziffer (Art. 61 BauG)

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

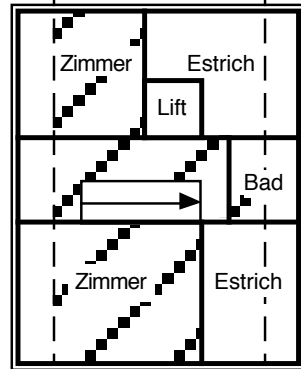
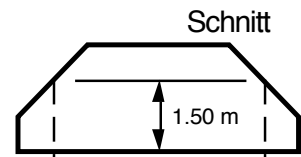


Untergeschoss



Erdgeschoss

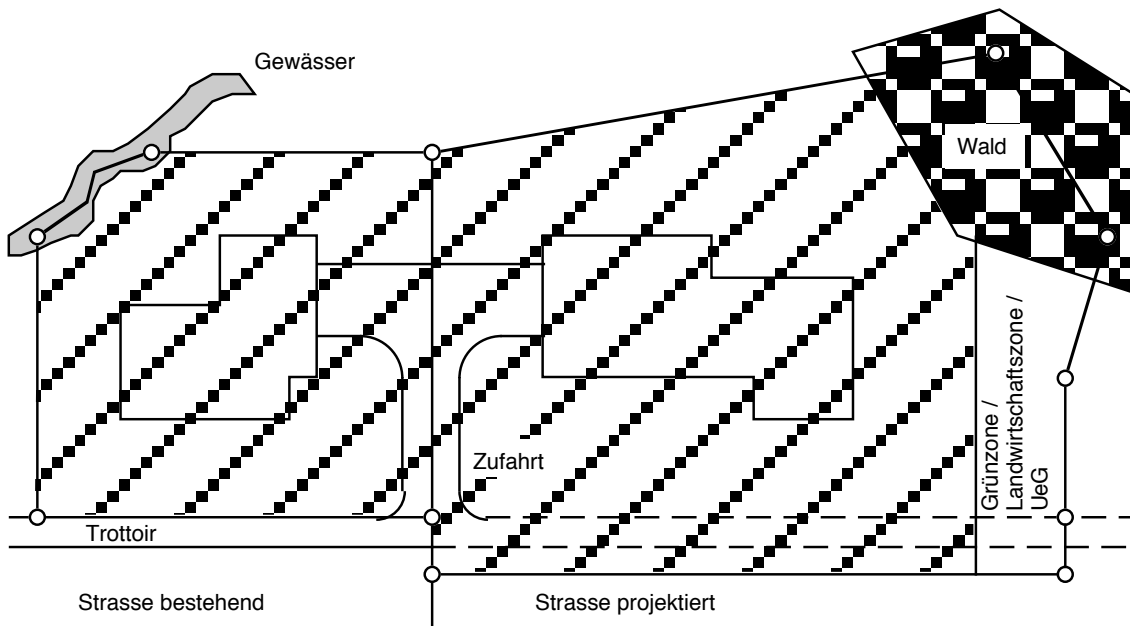
Sitzplatz



Dachgeschoss

anrechenbare Geschossfläche

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



Stichwortverzeichnis

	BauG Art.	BauR Art.
A		
Abbauplan	28 ^{quater} – 34, 58, 95, 105	
Abbruchbewilligung	76 ^{bis} , 79	7 ^{bis}
Abbruchverbot	99, 130	
Abbruchverfügung	129	
Abfallbeseitigung	5, 38, 49, 76bis, 78	
Abgrabungen	78, 93, <u>95</u>	19, 26
Ablagerungen	96	
Abstandsvorschriften:		
Grenz-, Gebäude-, Gewässer-, Wald-, Strassenabstände	56ff	10, 12, 13
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	51, 55, <u>72ff</u> , 78	29
Abstellraum		20
Abwasser	5, 38, <u>49</u> , 76	36
An- und Nebenbauten	78	14, 17
Anmerkungen im Grundbuch		
- Grundstücksteilung	62	
- Ausnützungstransfer, -beschränkung	63, 77 ^{quinquies}	
- Durchleitungsrechte	76	
- Schutzmassnahmen	99	
- Lastenbereinigung	114, 122	
Anzeigepflicht	29, 82ff	36
Attikagechoss		15
Aufenthaltsräume		20
Auffüllungen	78, 93, <u>95</u> ,	
Auflageverfahren	29, 32, 82	
Ausfahrten	71, 78	28
Ausnahmen	55 ^{ter} , 77, 93	
Ausnützungsziffer	<u>61</u> - 63, 67, 77 ^{ter}	10, 32
Aussichtsschutz	98	
B		
Bachabstand	59	
Bad- und WC-Räume		20
Balkone	78	18
Bauanzeigen	29, 82ff	
Bauarbeiten, -beginn	80, 89, 130	34
Bauaufsicht		4
Baubewilligung	76bis, 78ff, 87ff, 132	31, 32, 37
Bauermittlungsgesuch	91, 92	
Baugesuch	80 - 82	32, 37
Bauhöhe	<u>60</u> , 66, 67	
Baukontrollen	130	37
Baulandumlegungen	109 – 117	
Baulinien	23, 24, 56	
Baumaterial		7 ^{bis} , 33
Baureglement	6, 7, <u>8</u> , 9, 28 ^{septies} , 28 ^{novies} , 29ff, 32, 33, 34, 72bis, 73, 74, 105 141	
Baureife	49	
Bausperre	6, 105 - 108 ^{bis}	7 ^{bis}
Baustruktur		19
Bauten unter Terrain	56, 78	

24

Bauvisiere	81, 82 ^{bis} , 82 ^{ter}	
Bauzonen	10 - 16, 18 ^{bis}	7
Beanstandungen	130, 131	
Behinderte	55	20
Beiträge vom Staat	47, 103	
Benützung von öffentlichen Strassen		34
Bepflanzungen	75 ^{bis} , 99, 102 ^{bis}	7 ^{bis} , 11, 26
Besucherparkplätze		29
Besonnung, Belichtung	53	20
Bestandesgarantie	77 ^{bis}	
Betriebe		
- störende	12 - 15, 77 ^{quater}	
- mässig störende		
Bewilligungspflicht	78, 79	31
Bezug der Baute		35
Bodenversiegelung		26
Bonus Ausnützung	27	
Bruttogeschossfläche	61	
Bussen	132	

C

Campingplätze	18 ^{bis} , 78	
---------------	------------------------	--

D

Dachausbau, -geschoss	77 ^{ter}	15
Dachaufbauten, -einschnitte	77 ^{ter}	21
Dächer		18
Dachflächenfenster		20, 21
Dachgestaltung	78, 93	21
Dachvorsprung		18
Dauer der Bewilligung	88	
Deponie, -plan	28 ^{bis} - 34, 50, 58, 105	
Detailpläne		32

E

Einfriedung	24, 78	
Eingedolte Gewässer	59	
Einsprachen	29 ^{bis} , 83 108, 116	
Einstellung oder Entfernung störender Betriebe	129ff	
Elementarereignisse	5, <u>52</u> ,	
Empfangsanlage	78	22
Empfindlichkeitsstufe, Lärmschutz	53	7 ^{bis} , 10
Energieanlagen	78, 93	23
Energieversorgung	5, 38, 49, 76	
Energieverbrauch		11
Enteignung	28, 90, 100,	
Entschädigung	24, 90, 111 ^{quater}	
Entwässerungsanlagen	5, <u>49</u> , 76, 78	
Erhalt der best. Baustruktur		7 ^{bis}
Erholung	5, 16-18 ^{bis} , 69 ^{bis}	
Erker	78	18
Erneuerung	77, 78	
Ersatzabgabe	72 ^{ter} , 74	30
Ersatzvornahme	131	
Erschliessungen	22, 23, 49ff	
Erweiterung	72, 77, 78	

F

Farbgebung		7 ^{bis}
Fassadenänderungen	78	32
Fenster, -und Bodenflächen	53, 78	20
Feuerstätten	57, 77	32, 36
Firmenschilder	78, 94	
Firshöhe	67	10, 16, 17
Flächenausgleich	65	
Forstwirtschaftliche Bauten	<u>20</u> , 21, 58, 67, 78	
Freiräume		7 ^{bis}
Friedhof	18, 53	
Fristen	3 ^{bis}	

G

Garagen, -vorplätze, -zufahrten	71, 78	19, 26, 28, 29
Gebäudeabstände	<u>57</u> , 67, 69	17
Gebäudehöhe	60, 66 - 69	10, 16, 17
Gebäudelänge	65, 67	10, 14
Gebäudetiefe	67	10
Gebäudeunterhalt	52, 129	
Gebühren		37
Geltungsbereich		1
Genehmigung	3 ^{bis} , <u>31</u>	
Gesamtüberbauung		11
Geschosse	66, 68, 69	15
Geschossfläche	61	
Gestaltung	15, 69, 75 ^{bis} , 93 -103	7 ^{bis} , 11
Gestaltungsplan	6, 28, 29-31, 32, 33, 34 51, 53, 58, 59, 72 ^{bis} , 73 75 ^{bis} , 97, 99, 105	6, 11
Gesundheitspolizeiliche Vorschriften	53, 129ff	
Gewässerabstand	59	
Gewerbe-Industriezone	10, 13, 28 ^{octies}	7
Grabarbeiten		33
Grenzabstände	24 ^{bis} , <u>56</u> , 57, 65-67	10, 12
Grenzbaurecht	56	17
Grenzbereinigungen	6, 118 - 122	
Gruben	78, 93, <u>95</u> , 109	
Grünzone, Grünflächen	10, 17, 38, 51, 75 ^{bis}	7, 8, 11, 26
Gutachten		7 ^{bis} , 37

H

Haftpflicht	129ff	
Hauptwohnseite		12
Heimatschutz	5, 15, <u>93</u> -103	
Hochwasser	59	7 ^{bis}
Höhere Häuser	68	
Hotel	16	
Hygienevorschriften	53, 77	20

I / J

Immissionen	14	10
Inkrafttretung		38
Instandstellung	100, 129ff	
Intensiverholungszone	10, 18 ^{bis} , 28 ^{octies}	7, 9
Intensivlandwirtschaftszone	10, 20	7, 7 ^{ter} , 10
Interne Erschließung	22, 23, 49ff	

K

Kamine	78	21, 36
Kehrichtbeseitigung	5, 38, 49	
Kernzonen	10, <u>15</u> , 99	7, 10
Kiesgruben	78, 93, <u>95</u>	
Kinderspielplätze	51, <u>73</u> – 75 ^{bis}	25
Kirchen	18, 55	
Kleinbauten	78	17
Kleinsiedlungen	16 ^{bis}	
Kniestock		15, 32
Konstruktion	52ff, 129	
Kulturobjekt	98	

L

Lagerplätze	78, 96	
Landfläche	61, 64	
Landschaftsschutz	5, 15, 77, <u>93 - 103</u> ,	
Landumlegung	6, 109 - 117	
Landwirtschaftliche Bauten	<u>20</u> , 67, 78	
Landwirtschaftszone	10, <u>20</u>	7, 10
Lärm, Lärmschutz	<u>53</u>	7 ^{bis} , 11, 32, 33
Laubengänge	61	
Lichtmass	53	20
Lichtreklamen	78, <u>94</u>	
Liftanlagen	61, 78	
Liftschächte		21

M

Mässig störende Betriebe	<u>12</u> , <u>13</u> , 15	
Materialien		7 ^{bis} , 33
Mauern	78	
Mehrausnutzung	27	11
Mindestmasse		20
Modelle		32
Motorfahrzeugabstellplätze, -flächen	51, 55, 72ff, 78, 96	28, 29, 30

N

Naturschutz	5, 77, <u>93</u> – 103	
Nebenbauten	78	17
Nichtstörende Betriebe	11	
Niveaupunkt	25, 60	15, 16, 32

O

Offenlegung von Gewässern	59	
Öffentliche Bauten und Anlagen	10, 18, 38, 51, 55	
	76	
Originalpläne		6
Ortsgestaltung, Ortsbildschutz	15, 77, 93 – 103	7 ^{bis} , 11
Ortskern	10, 15, 28 ^{septies}	
Ortsplanung	4 – 34, 41	5, 6

P

Parkierung	51, 55, 72ff, 78	11, 29
Parzellierung, unzweckmässig	109ff	
Pflanzungen	75 ^{bis}	
Pflicht zur Einreichung eines Baugesuches	78	
Plangenehmigungsverfahren	31, 78 - 92	
Planungsamt	45	
Planungsinstrumente	5, 6	
Planungszone	105ff	
Provisorische Bauten	78	

R

Raumhöhe	53	20
Rechtsschutz, Rechtsmittel	29 - 30 ^{bis} , 81 - 90, 108, 116, 122	
Rechtswirkung	34, 44	6
Referendum, fakultativ	30	
Regelbauvorschriften	9, 77 ^{bis}	10
Reklameanlagen	78, 94	31
Rekurs	30, 84, 108 ^{bis} , 116, 122	
Richtpläne	5	6

S

Schallschutz	53	
Schatten	69	
Scheunen	78	
Schneeschutzvorrichtungen		24
Schnurgerüst		36
Schulhäuser	18, 55, 75bis, 78	
Schutz vor störenden Einwirkungen	52, 129	
Schutzbestimmungen		33
Schutzverordnung	6, 29-34, 72bis, 75 ^{bis} , 97, 101, 132	33
Sendeanlagen	78	22, 31
Sicherheitsvorschriften	52, 59, 129	
Siedlungsplan	5	
Siloanlagen	78	
Sonnenkollektoren	78, 93	23
Sportanlagen	17, 18, 18 ^{bis} , 55	
Stallungen	20, 78	
Strafbestimmungen	132	
Strassenabstände	23, <u>24</u> , 56	13
Strassenbeleuchtung	76	
Strassenschilder, -nummern	76	
Stützmauern	78	

T

Tankanlagen, -raum	49, 78	
Terrainveränderungen	78, 79, 93ff	27
Tierhaltung	<u>20</u> , 78	
Treppen, Treppenhäuser	61	18, 21
Trinkwasser	49	
Trottoir		28

U

Überbauungspläne	6, 22 – 34, 551, 53, 56-56 72 ^{bis} , 73, 75 ^{bis} , 97, 99, 105, 141	6, 11
Übriges Gemeindegebiet	10, <u>21</u>	7
Übergangsbestimmungen		38
Ufergehölze	98, 102 ^{bis}	
Umbauten	77 ^{bis} , 78	
Umgebungsgestaltung	75 ^{bis}	26
Untergeschoss, -ausbau	77 ^{ter}	
Umweltbelastung		11
Unterhalt	52, 53, 129ff	
Unterirdische Baute	56	19

V

Veranden		18
Veränderungen, innere	78	32
Verantwortlichkeit	129ff	
Verkehrsplan	5	
Visiere	81, 82 ^{bis} , 82 ^{ter}	
Vollgeschoss	66, 69	7, 10, 15, 17
Vollzug	141ff	4
Vorbauten, -dächer, -treppen	78	18
Vorgärten, -plätze	24, 73 - 75 ^{bis}	7 ^{bis} , 28

W

Waldabstand	58	
Wärme- und Schallschutz	53	
Weilerzonen	10, 16 ^{bis}	7, 7 ^{bis} , 10
Werkleitungen	5, 38, <u>49</u> , 76	32
Wiederaufbau	77 ^{bis} – ^{quinquies} , 78, 129ff	
Wohn- und Gewerbezone	10, <u>12</u>	7, 10
Wohnhygiene	53, 77	20
Wohnwagen	78	
Wohnzonen	10, <u>11</u>	7, 10

Z

Zeltplätze	18 ^{bis} , 78	
Zivilschutz, baulicher	78	32
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10, <u>18</u>	7, 10
Zone für Skiabfahrts-, Skiübungsgelände		7
Zoneneinteilung	9 - 21	7
Zonenfremde Bauten	77 ^{bis} - ^{quinquies} , 78	
Zonenplan	6, 9 – 21, 28 – 34, 58, 59 72 ^{bis} , 73, 75 ^{bis} , 97, 99, 105, 141	6
Zusammenbauen	56	17
Zuständigkeit	2, 3	4
Zweckänderung	72, 77 ^{bis} , 78	