

Synoptische Darstellung

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zum Zonenplan und Baureglement, die vom 18. Januar 2023 bis zum 16. April 2023 dauerte, gingen insgesamt 92 Stellungnahmen zur Revision der Rahmennutzungsplanung ein. Bei der Erarbeitung des Mitwirkungsberichts konnte aus einem wesentlichen Teil der Eingaben ein eindeutiges grösseres gemeinsames Interesse abgeleitet werden. Um diese Punkte in die Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung einfließen zu lassen, sah sich der mit der Revision der Rahmennutzungsplanung befasste Ausschuss dazu veranlasst, den Entwurf des Baureglements (Stand Mitwirkung und Vorprüfung beim Kanton) zu überarbeiten. Basierend auf dem Musterbaureglement der Region Zürichsee-Linth wurde das Baureglement vereinfacht und benutzergerechter gestaltet. Auf die Einführung einer Baumassenziffer wurde verzichtet und stattdessen eine Grünflächenziffer eingeführt. Die Wohnzone W 9.5 wurde generell auf W 10.5 angehoben. Überdies wurde die Natur- und Heimatschutzzone gestrichen. Zudem wurden die als zwingend deklarierten Rückmeldungen aus der kantonalen Vorprüfung betreffend den Entwurf des Baureglements im neuen Entwurf umgesetzt. Schliesslich wurde konsequent auf rechtsunsichere Bestimmungen verzichtet.

Hinweis zur Leserführung

Als Referenz der nachfolgenden synoptischen Darstellung gilt der Entwurf Stand Vorprüfung. Gehen Sie deshalb der besseren Lesbarkeit halber jeweils von der mittleren Spalte aus.

<i>Geltendes Baureglement</i>	<i>Entwurf Stand Vorprüfung</i>	<i>Entwurf Baureglement</i>
1. Allgemeine Bestimmungen	1. Allgemeine Bestimmungen	1 Allgemeine Bestimmungen
<p>Art. 1 Geltungsbereich Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Kaltbrunn.</p> <p>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.</p>	<p>Art. 1 Geltungsbereich ¹ Das Baureglement gilt für das Gemeindegebiet der Politischen Gemeinde Kaltbrunn. ² Die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die besonderen Regelungen der Gemeinde bleiben vorbehalten. ³ Das Baureglement bezweckt eine haushälterische und nachhaltige bauliche Entwicklung, welche der Gemeinde im Rahmen Ihres Ermessensspielraum zusteht. Der ökologische Ausgleich und eine hohe Lebensqualität sollen sichergestellt werden.</p>	<p>Art. 1 Geltungsbereich ¹ Das Baureglement gilt für das Gemeindegebiet der Politischen Gemeinde Kaltbrunn. ² Die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die besonderen Regelungen der Gemeinde bleiben vorbehalten.</p>

Art. 3 Zuständigkeit Gemeinderat/Kommissionen

¹ Die Ortsplanung und die Aufsicht über deren Vollzug, die Baupolizei und das Bewilligungsverfahren nach Strassengesetz sind Aufgaben des Gemeinderates. Er erlässt die ortsplannerischen Instrumente, ist verantwortlich für die ortsbauliche Gestaltung, koordiniert die Verfahren und kann Ausnahmebewilligungen im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung erteilen.

² Der Gemeinderat kann für die Vorbereitung von speziellen Geschäften zusätzliche Kommissionen einsetzen. Er erlässt Richtlinien für die Tätigkeit dieser Kommissionen und der Bauverwaltung.

Art. 2 Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes. Ihm obliegt der Vollzug der entsprechenden Vorschriften der Planungs- und Baugesetzgebung sowie der Strassengesetzgebung. Er kann Aufgaben und Vollzug an Kommissionen gemäss Gemeindeordnung delegieren.

² Das Gemeindepräsidium ist zusammen mit der Bauverwaltung Bewilligungsbehörde für Baugesuche im vereinfachten Verfahren gemäss Art. 140f. PBG.

³ Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission ist die Baubehörde nach Planungs- und Baugesetz, soweit nicht die Bauverwaltung zuständig ist, sowie die Bewilligungsbehörde nach Art. 63 und 108 Abs. 2 des Strassengesetzes (StrG). Der Gemeinderat kann weitere Aufgaben an die Baukommission übertragen.

⁴ Die Bauverwaltung ist die Baubehörde im Meldeverfahren. Sie vollzieht die Beschlüsse und weitere ihr vom Gemeinderat und der Baukommission zugewiesenen Aufgaben. Zudem erfüllt sie folgende Aufgaben:

- a) Administrative Aufgaben im Zusammenhang mit Baugesuchen;
- b) Beratung von Bauwilligen und Planern;
- c) Prüfung der Baugesuche;
- d) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;
- e) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen;
- f) Bewilligung von Korrekturplänen bei untergeordneten Abweichungen von bewilligten Bauplänen;
- g) Erhebung von Kostenvorschüssen;
- h) Vollzug der Beschlüsse von Gemeinderat und Baukommission;
- i) Baukontrolle und -aufsicht;
- j) Erlass von Sichtzonen nach Art. 101 Abs. 2 StrG für private Ausfahrten zu öffentlichen Strassen.

⁵ Verfügungen und Entscheide der Baukommission können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden.

⁶ Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen. Bei folgenden Fällen ist dies die Regel:

- a) bei Sondernutzungsplänen gemäss Art. 14
- b) in Schutzzonen oder bei Schutzobjekten gemäss Schutzverordnung;
- c) in Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 31;
- d) bei Verkehrs- und Verkehrserschliessungsthemen
- e) im Rechtsmittelverfahren.

Art. 2 Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes sowie die zuständige Behörde gemäss Strassengesetzgebung.

² Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission ist die Baubehörde nach Planungs- und Baugesetz, soweit nicht die Bauverwaltung zuständig ist, sowie Bewilligungsbehörde nach Art. 63 und 108 Abs. 2 Strassengesetz. Der Gemeinderat kann weitere Aufgaben an die Baukommission übertragen.

³ Das Baukommissionspräsidium ist zusammen mit der Bauverwaltung Bewilligungsbehörde für Baugesuche im vereinfachten Verfahren.

⁴ Die Bauverwaltung ist Baubehörde im Meldeverfahren. Sie vollzieht Beschlüsse und weitere ihr vom Gemeinderat und der Baukommission zugewiesene Aufgaben. Zudem erfüllt sie folgende Aufgaben:

- a) Administrative Aufgaben im Zusammenhang mit Baugesuchen;
- b) Prüfung der Baugesuche;
- c) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;
- d) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen;
- e) Bewilligung von Korrekturplänen bei untergeordneten Abweichungen von bewilligten Bauplänen;
- f) Bewilligung für gesteigerten Gemeingebrauch im Zusammenhang mit Bauvorhaben;
- g) Erlass von Sichtzonen nach Art. 101 Abs. 2 StrG für private Ausfahrten zu öffentlichen Strassen;
- h) Baukontrolle und -aufsicht;
- i) Erhebung von Kostenvorschüssen.

⁵ Verfügungen der Baukommission, des Präsidiums der Baukommission zusammen mit der Bauverwaltung sowie der Bauverwaltung können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden.

⁶ Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen.

Zonenvorschriften	2 Raumplanung	2 Raumplanung														
2 Planungsmittel	1. Allgemeines															
<p>Art. 4 Planungsmittel</p> <p>¹ Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen die folgenden Planungsmittel:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Zonenplan und Baureglement</td> <td>BauG Art. 9</td> </tr> <tr> <td>b) Schutzplan und Schutzverordnung</td> <td>BauG Art. 99/101</td> </tr> <tr> <td>c) Überbauungspläne und Baulinienpläne</td> <td>BauG Art. 23</td> </tr> <tr> <td>d) Gestaltungspläne</td> <td>BauG Art. 28</td> </tr> <tr> <td>e) Richtplan</td> <td>BauG Art. 5</td> </tr> <tr> <td>f) Plan über den Stand der Erschliessung</td> <td>BauG Art. 50</td> </tr> <tr> <td>g) Abbau- und Deponiepläne</td> <td>BauG Art. 28^{bis}</td> </tr> </table> <p>² Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Deponie- und Abbaupläne, Schutzverordnung und Baureglement sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen für jedermann verbindlich.</p> <p>³ Der Richtplan ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.</p>	a) Zonenplan und Baureglement	BauG Art. 9	b) Schutzplan und Schutzverordnung	BauG Art. 99/101	c) Überbauungspläne und Baulinienpläne	BauG Art. 23	d) Gestaltungspläne	BauG Art. 28	e) Richtplan	BauG Art. 5	f) Plan über den Stand der Erschliessung	BauG Art. 50	g) Abbau- und Deponiepläne	BauG Art. 28 ^{bis}	<p>Art. 3 Planungsmittel</p> <p>Der Gemeinderat verfügt über folgende Planungsmittel:</p> <ol style="list-style-type: none"> Kommunale Richtplanung; Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement); Sondernutzungspläne; Schutzverordnung; Strassenplan; Erschliessungsprogramm. 	<p>Art. 3 Planungsmittel</p> <p>Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:</p> <ol style="list-style-type: none"> Kommunale Richtplanung; Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement); Sondernutzungspläne; Schutzverordnung; Strassenplan; Erschliessungsprogramm.
a) Zonenplan und Baureglement	BauG Art. 9															
b) Schutzplan und Schutzverordnung	BauG Art. 99/101															
c) Überbauungspläne und Baulinienpläne	BauG Art. 23															
d) Gestaltungspläne	BauG Art. 28															
e) Richtplan	BauG Art. 5															
f) Plan über den Stand der Erschliessung	BauG Art. 50															
g) Abbau- und Deponiepläne	BauG Art. 28 ^{bis}															
<p>Art. 5 Richtplan</p> <p>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.</p> <p>² Der Richtplan kann zwecks differenzierter Aussage in Teilrichtpläne aufgeteilt und in Berichtsform abgefasst werden.</p>																
<p>Art. 7 Einsichtnahme</p> <p>Sämtliche Planungsmittel können unentgeltlich im Original auf der Bauverwaltung eingesehen werden.</p>																
<p>Art. 6 Erlass und Revision des Richtplans</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Art. 4 Information und Mitwirkung</p> <p>¹ Bei Erlass und Änderungen von Richtplan und Nutzungsplänen (gemäss BauR Art. 3) sowie von Landumlegungen und Planungszonen sorgt der Gemeinderat für eine angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung.</p> <p>² Der Richtplan wird vor Erlass während mindestens 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten.</p>	<p>Art. 4 Information und Mitwirkung</p> <p>¹ Bei Erlass und Änderungen von Richtplan und Nutzungsplänen sowie von Landumlegungen und Planungszonen sorgt der Gemeinderat für eine angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung.</p> <p>² Der Richtplan wird vor Erlass während mindestens 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten.</p>														

<p>Art. 8 Zoneneinteilung Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (E) zugewiesen: (vgl. Beilage B1)</p> <p>Art. 9 Tabelle der Grundmasse vgl. Beilage B1</p>	<p>Art. 5 Zoneneinteilung ¹ Das Gemeindegebiet ist in die Zonenarten gemäss Tabelle der Regelbauweise (Art. 38) eingeteilt.</p>	<p>Art. 5 Zoneneinteilung ¹ Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss Festlegung im Zonenplan eingeteilt. ² Abweichungen von der Zuordnung in eine Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutz-Verordnung sind im Zonenplan festgelegt.</p>
	<p>Art. 6 Wohnzone (W) ¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die sich für das Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe eignen. ² In der Wohnzone W 9.5 sind nur Einfamilienhäuser und Doppelfamilienhäuser zulässig. ³ In der Wohnzone W 10.5 sind nur Einfamilienhäuser, Doppelfamilienhäuser und Reihenhäuser zulässig. ⁴ Die Wohnzone W 13 ist für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern vorzusehen.</p>	
	<p>Art. 7 Wohn- Gewerbezone (WG) ¹ Wohn-/Gewerbezone umfassen Gebiete, in denen neben dem Wohnen auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig sind.</p>	
<p>Art. 10 Gewerbe- Industriezone In den Gewerbe-Industriezone G1A und G1B können für Bauten oder bauliche 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.</p>	<p>Art. 8 Arbeitszone (A) ¹ Arbeitszone umfassen Gebiete, in denen ausschliesslich Arbeits- und Freizeitnutzungen sowie kulturelle Nutzungen zulässig sind. ² In Arbeitszone sind Bauten statisch für die zulässige Maximalhöhe zu dimensionieren, auch wenn diese nicht von Beginn weg ausgeschöpft wird. ³ Die Parkierung ist nach Möglichkeit im Gebäude, unterirdisch oder auf dem Dach unterzubringen. ⁴ Es ist eine ökologische Ausgleichsfläche gemäss Art. 32 zu berücksichtigen. ⁵ Bei Gebäuden ab einer Gebäudelänge von 40.00 m sind Fassaden gestalterisch zu gliedern.</p>	
<p>Art. 11 Landwirtschaftszone L übriges Gemeindegebiet üG Silobauten dürfen die Gebäudehöhe von 9.00 m nicht übersteigen. Silotürme und ähnliche Behältnisse ausserhalb der Gebäudehülle von Hauptbauten sind möglichst nahe an Betriebsgebäude anzulehnen und gestalterisch anzupassen. Anlagen und Bauteile sind in diskreten Farben zu halten.</p>		

Art. 13 Kernzonen

Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn die Bewilligung für einen Neubau, dessen Ausführung gesichert ist, vorliegt oder wenn eine Nichtüberbauung keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zur Folge hat oder sonst im öffentlichen Interesse liegt.

Art. 9 Kernzonen (K)

¹ Die Kernzonen dienen der Wahrung der gewachsenen Siedlungsstruktur. Es gilt das Einordnungsgebot nach Art. 31.

² In der Kernzone sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

³ Die Anforderungen innerhalb der Ortsbildschutzgebiete richten sich nach der Schutzverordnung.

⁴ Kommt die geschlossene Bauweise nicht zur Anwendung, so ist ein Grenzabstand gemäss Tabelle der Regelbauweise Art. 33 einzuhalten. Die geschlossene Bauweise gilt auch für das Attikageschoss.

⁵ Bei Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher Neigung zulässig.

⁶ Es gelten folgende Gestaltungsvorschriften:

- a) Die Höhenlage des Erdgeschosses ist so festzulegen, dass sich die Baute gut in das Strassen- und Siedlungsbild einordnet.
- b) Die Fassaden sind zum angrenzenden, öffentlichen Strassenraum hin zu gestalten.
- c) Die Bauten und Anlagen haben sich hinsichtlich Materialisierung und Farbgebung in die Umgebung einzufügen.
- d) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung besonders gut in den Baukörper und das Dach einzuordnen. Bei Mehrhöhe sind diese vom Dachrand zurückzusetzen.
- e) Sende- und Empfangsanlagen, Sonnenkollektoren oder Klimageräte sind so unauffällig wie möglich zu platzieren und farblich der Umgebung anzupassen.
- f) Vorbereiche sind in der Regel als Vorgärten auszugestalten. Erforderliche oder typische Vorplätze sind gegenüber dem öffentlichen Raum zu minimieren und in der Materialisierung zu differenzieren.

Art. 6 Kernzone (K)

¹ In der Kernzone sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Es gelten die folgenden Kriterien und Gestaltungsvorschriften:

- a) Volumetrie und Gliederung;
- b) Orientierung und Dachform: Bei Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher Neigung zulässig.
- c) Einpassung in den natürlichen Geländeverlauf, Minimierung von Terrainveränderungen;
- d) Die Höhenlage des Erdgeschosses ist so festzulegen, dass sich die Baute gut in das Strassen- und Siedlungsbild einordnet.
- e) Die Fassaden sind zum angrenzenden, öffentlichen Strassenraum hin zu gestalten.
- f) Die Bauten und Anlagen haben sich hinsichtlich Materialisierung und Farbgebung in die Umgebung einzufügen.
- g) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung besonders gut in den Baukörper und das Dach einzuordnen. Bei Mehrhöhe sind diese vom Dachrand zurückzusetzen.
- h) Sende- und Empfangsanlagen, Sonnenkollektoren oder Klimageräte sind so unauffällig wie möglich zu platzieren und farblich der Umgebung anzupassen.
- i) Vorbereiche sind in der Regel als Vorgärten auszugestalten. Vorplätze sind gegenüber dem öffentlichen Raum zu minimieren und in der Materialisierung zu differenzieren. Die Versiegelung von Flächen ist zu minimieren.
- j) Lärmschutzwände sind nur bei ausgewiesener Notwendigkeit im Zusammenhang mit einer hochwertigen Gestaltung erlaubt.

² Mit der Baueingabe hat der Gesuchsteller die Einordnung des Projekts schriftlich zu begründen und planerisch darzulegen. In den Fassaden- und Umgebungsplänen sind angrenzende Gebäude ebenfalls darzustellen.

³ Die geschlossene Bauweise ist zulässig, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.

<p>Art. 12 Grünzonen G (GF, GE, GS, GGS)</p> <p>¹ Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes (GF), der Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen (GE), der Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 des Baugesetzes (GS) sowie des Grundwasserschutzes (GGS) gemäss Art. 19 ff. des Gewässerschutzgesetzes.</p> <p>² Oberirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit der Zweck der Zone sie erfordert, unterirdische in den Fällen von Art. 17 Abs. lit. a und b BauG, wenn der Zweck der Zone nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>³ Die im Zonenplan besonders bezeichneten Grünzonen dienen den folgenden Zwecken:</p> <p>GF Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere zwecks Gliederung des Siedlungsgebietes gem. Art 17 Abs. 1 lit. a BauG</p> <p>GE Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen gem. Art 17 Abs. 1 lit. b BauG</p> <p>GS Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 des Baugesetzes gem. Art 17 Abs. 1 lit. c BauG; insbesondere auch für Landschafts- und Naturschutz-Zwecke</p> <p>GGS Sicherung von Grundwasserschutzzonen oder Grundwasserschutzarealen gem. Art 17 Abs. 1 lit. d BauG</p>	<p>Art. 10 Freihaltezonen (F)</p> <p>¹ Freihaltezonen umfassen Gebiete, die aus Gründen der Ortsplanung, des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes sowie zur Ausübung bestimmter Sportarten nicht überbaut werden.</p> <p>² In der Freihaltezone Sport- und Freizeit (SF) sind nur Anlagen und Kleinbauten zulässig, die dem Zweck der Zone dienen (beispielsweise Unterhalt) und/oder standortgebunden sind. Dies gilt für oberirdische und unterirdische Bauten und Anlagen.</p> <p>³ Die Erstellung anderer Bauten in der Freihaltezone Sport- und Freizeit sowie die Erstellung von Bauten und Anlagen in der Freihaltezone Ortsplanung, bedingen einen Sondernutzungsplan.</p>	<p>Art. 7 Freihaltezone Sport und Freizeit (FiB SF)</p> <p>In der Freihaltezone für Sport und Freizeit sind Anlagen, Kleinbauten und Terrainveränderungen zulässig, die dem Zweck der Zonen dienen oder standortgebunden sind.</p>
	<p>Art. 11 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)</p> <p>¹ Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen umfassen Gebiete für Bauten und Anlagen, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p>	
	<p>Art. 12 Landwirtschaftszone (L)</p> <p>¹ Für Landwirtschaftszonen gelten ergänzend zu den bundesrechtlichen Bestimmungen die Massangaben in der Tabelle der Regelbauweise (Art. 38).</p>	<p>Art. 16: Tabelle der Regelbauweise</p> <p>FN 7: Linke Spalte für Wohnbauten, rechte Spalte für Ökonomiebauten.</p>
	<p>Art. 13 Schutzzonen (L)</p> <p>¹ Schutzzonen enthalten besondere Schutzvorschriften im Interesse von Umwelt-, Gewässer- sowie Natur- und Heimatschutz. Sie können andere Zonen überlagern.</p>	

<p>Art. 14 Besondere Bauweise, Mehrausnutzung</p> <p>1 Aufgrund eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes kann gemäss Art. 27 BauG für eine Gesamtüberbauung eine Mehrausnutzung bis zu 20 % gewährt werden, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild; b) Besondere Berücksichtigung der Erfordernisse der Wohnhygiene (Belichtung, Besonnung, Immissionen, usw.) BauG Art. 53; c) Attraktiv und verkehrssicher geführte Fussgängerverbindungen; d) Rationelle Erschliessung und zweckmässige Anordnung der Abstellfläche für Motorfahrzeuge. 50 % der Abstellfläche für Motorfahrzeuge müssen überdeckt oder unterirdisch erstellt werden; e) Es müssen grössere zusammenhängende Grünflächen mit gestalteten Kinderspielflächen von mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen erstellt werden. BauG Art. 73; f) Die Umgebung der Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen sorgfältig zu gestalten BauG Art. 75^{bis}; g) Keine erhebliche Beeinträchtigung von Nachbarinteressen; h) Versickerung oder Retention des Meteorwassers; i) Eine optimale Energienutzung, beispielsweise durch Erreichen des Minergie-Standards sowie durch eine sparsame Haustechnik, wobei mindestens die Zielwerte der entsprechenden Normen einzuhalten sind; k) Die Mindestareallfläche hat in den Wohn- und Wohn-Gewerbe-Zonen zu betragen: <ul style="list-style-type: none"> - in der Kernzone 2000 m² - in den übrigen Zonen 3000 m² <p>2 Die Bedingungen für eine besondere Bauweise mittels Gestaltungsplan richten sich nach Art. 28 BauG.</p>	<p>Art. 14 Sondernutzungsplan</p> <p>Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden unter Wahrung der Zonenart. Die folgenden Kriterien sind begleitend:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Qualität der Architektur unter Berücksichtigung der Qualität des Auswahlverfahrens; b) Gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung; c) Qualität der Landschaftsarchitektur inklusive Mehrwerte hinsichtlich des ökologischen Ausgleichs; d) Gut gestaltete Spiel- und Begegnungsflächen (vgl. Art. 19) von mindestens 20 % der Geschossfläche, die dem Wohnen dient; e) Siedlungsgerechte Erschliessung mit Berücksichtigung des Schutzes des Langsamverkehrs und zu einem überwiegenden Teil unterirdische Parkierung von Motorfahrzeugen; f) Energetisch überdurchschnittlicher Standard; g) Qualität gemeinschaftlicher Anlagen im Innen- und Aussenraum. 	<p>Art. 8 Sondernutzungspläne</p> <p>¹ Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte begleitend:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Qualität der Evaluation; b) gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung; c) Erreichung einer überdurchschnittlichen architektonischen Qualität, welche erhöhten Anforderungen an die Wohnhygiene genügt; d) optimale Eingliederung der Bauten und der flächensparenden Erschliessung in das Terrain und möglichst geringe Terrainabgrabungen; e) siedlungsgerechte Erschliessung mit Berücksichtigung des Schutzes des Langsamverkehrs und unterirdischer Parkierung von Motorfahrzeugen; f) die Umgebung der Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen, klimaresilienter Bepflanzung, hochstämmigen Bäumen und Baumgruppen sowie ökologisch wertvollen Grünbereichen sorgfältig und bzgl. Beschattung optimal zu gestalten; g) der Anteil an versiegelten Flächen ist zu minimieren und jener an wasserdurchlässigen und bewuchsfähigen Flächen ist zu maximieren; es ist der Nachweis einer gesamthaften Lösung und deren Finanzierung für die Siedlungsentwässerung und insbesondere die Versickerung und/oder Retention des nicht verschmutzten Abwassers zu erbringen; h) bei grösseren Projekten ist eine zweckmässige Etappierung aufzuzeigen; i) energetisch überdurchschnittlicher Standard, welcher die von der Energiegesetzgebung geforderten Minimalanforderungen übertrifft; j) es sind zentrale Entsorgungssammelstellen zu erstellen. <p>² Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht eine Sondernutzungsplanpflicht.</p>
		<p>Art. 9 Ortsbildschutz</p> <p>Die Anforderungen innerhalb der Ortsbildschutzgebiete richten sich nach der kommunalen Schutzverordnung «Bereich Ortsbild und Kulturobjekte».</p>

Art. 15 Naturgefahren

¹ Als Naturgefahrengebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen, Stein- schlag, Blockschlag, Felssturz oder Eissturz bedroht sind.

² In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen- und Sachwert- schutz zu genügen. Massgebend ist die Richtlinie „Objektschutz gegen Naturgefahren“ der Gebäudeversicherungsanstalt St. Gallen. Für die einzelnen Gefahrengebiete gelten folgende Vor- schriften:

³ Gefahrengebiet 1 (erhebliche Gefährdung)

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitge- mäss erneuert werden. Weitergehende Massnahmen wie z. B. die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen blei- ben vorbehalten. Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Er- satzbauten und Erweiterungen sind untersagt. Ausgenommen sind standortgebundene Infrastrukturanlagen wie Wanderwege und dergleichen.

⁴ Gefahrengebiet 2 (mittlere Gefährdung)

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitge- mäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinausgehen wie Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.

⁵ Gefahrengebiet 3 (geringe Gefährdung)

Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Für öffentliche Bauten und Anlagen sowie besondere Bauvorhaben wie Bauten für grosse Menschenansammlungen, mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotenzial sind die Objektschutzmassnahmen verbindlich. Für die übrigen Bau- ten und Anlagen gelten die Objektschutzrichtlinien als Empfeh- lung.

⁶ Gefahrengebiet 4 (Restgefahr)

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

⁷ Bei Bauvorhaben, die ausserhalb des Gefahrenkartenperime- ters liegen, ist die Gefahrenhinweiskarte zu beachten. Weist diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilli- gungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzuneh- men. Die Objektschutzrichtlinien sind verbindlich.

⁸ Sämtliche Terrainveränderungen in den Gefahrengebieten sind bewilligungspflichtig.

Bauvorschriften	3 Nutzungs- und Bauvorschriften	3 Nutzungs- und Bauvorschriften
	1. Erschliessung und Ausstattung	3.1 Erschliessung und Ausstattung
<p>Art. 29 Garagen- und Hofzufahrten, Garagenvorplätze</p> <p>¹ Ausfahrten von Einzelgaragen dürfen höchstens 15 %, Ausfahrten von Sammelgaragen und Höfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 3.00 m weitgehend horizontal (max. 5 % Gefälle) verlaufen.</p> <p>² Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit nach Art. 100 des Strassengesetzes (sGS 732.1) gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift werden die Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (SN 640050, SN 640273) angewendet. Ausfahrten auf den öffentlichen Strassenraum sind unter Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer verkehrssicher zu gestalten. Die freie Sicht (Knotensichtweite) auf Strassen und Gehwegen ist in jedem Fall zu gewährleisten.</p> <p>³ 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 Einstellräumen für Nutzfahrzeuge ist die Vorplatzlänge entsprechend zu vergrössern.</p>	<p>Art. 15 Ausfahrten und Vorplätze</p> <p>¹ Ausfahrten von Grundstücken und Garagen dürfen in der Regel höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von 3.00 m von der Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze aus beträgt das Gefälle in der Regel höchstens 3 %.</p> <p>² Grundstückszufahrten einschliesslich Sichtzonen und Parkplätze sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die VSS-Normen sind wegleitend.</p> <p>Bei jeder Garage ist ein privater Vorplatz von wenigstens 5.50 m Länge anzulegen ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz eine Länge von mindestens 7.50 m aufzuweisen.</p>	<p>Art. 10 Ausfahrten und Vorplätze</p> <p>¹ Ausfahrten von Grundstücken und Garagen dürfen in der Regel höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von 5.00 m von der Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze aus beträgt das Gefälle höchstens 5 %.</p> <p>² Grundstückszufahrten einschliesslich Sichtzonen und Parkplätze sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die aktuellen Ausgaben der VSS-Normen sind wegleitend.</p> <p>³ Bei jeder Garage ist ein privater Vorplatz von mindestens 5.50 m Länge anzulegen ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz eine Länge von mindestens 7.50 m aufzuweisen.</p>

<p>Art. 28 Abstellflächen für Motorfahrzeuge</p> <p>¹ Es sind die nachstehenden Motorfahrzeugabstellplätze zu erstellen:</p> <p>a) Bei Einfamilienhäusern: 2 Abstell- oder Garagenplätze;</p> <p>b) Bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern: 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 100.00 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche mindestens aber 1 ½ pro Wohnung; Zusätzlich für Besucher 10 % der Bewohner-Parkfelder;</p> <p>c) Bei Dienstleistungs- und Industriebetrieben sind die Richtwerte der VSS-Norm 640 281 einzuhalten;</p> <p>d) 1 Abstellplatz pro 30.00 m² Ladengeschossfläche (Netto verkaufsfläche), für Diensträume wie Büros, Vorbereitung, Garderoben, usw. gilt lit. c;</p> <p>e) 1 Abstellplatz pro 4 Sitzplätze in Gasträumen von Café-, Restaurant- und Hotellokalitäten; für Diensträume wie Lingerie, Küche, usw. gilt lit. c;</p> <p>f) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 4 Fremdenbetten in Hotels, Gasthäusern und Pensionen;</p> <p>g) Bei öffentlichen Bauten und Anlagen legt der Gemeinderat die erforderliche Autoabstellplatzzahl entsprechend der Zweckbestimmung im Einzelfall fest. Als Richtwert gilt die VSS-Norm 640 281.</p> <p>² Die auf das ganze Gebäude resultierende Anzahl Abstell- oder Garagenplätze ist aufzurunden. Bei aussergewöhnlichen Nutzungen wird die VSS-Norm 640 281 angewandt. Bei Einfamilienhäusern gelten Vorplätze vor Einzel- und Doppelgaragen als Abstellflächen.</p> <p>³ 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.</p> <p>⁴ Sind gemäss Art. 72ter BauG Ersatzabgaben zu leisten, so betragen sie pro fehlenden Abstellplatz im ganzen Gemeindegebiet Fr. 6'000.00.</p> <p>⁵ 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.</p>	<p>Art. 17 Abstellplätze für Motorfahrzeuge Normalbedarf</p> <p>¹ Für die Festlegung des Bedarfs an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind die Normen SN VSS wegleitend. Bruchteile werden aufgerundet. Sammelgaragen sind mit Leerrohren für Ladefrastrukturen auszurüsten. In Sammelgaragen von Mehrfamilienhäusern ist eine angemessene Anzahl an Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen, mindestens aber 10 % der Stellplätze.</p> <p>² Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:</p> <p>a) Für Einfamilienhäuser (eine Wohneinheit): 2 Abstellplätze; Für Mehrfamilienhäuser (ab zwei Wohneinheiten): 1 Abstellplatz pro 100 m² Geschossfläche, mindestens aber 1.5 Abstellplatz pro Wohnung; zusätzlich für Besucherinnen und Besucher: 1 Abstellplatz pro zehn Abstellplätze</p> <p>b) Andere Nutzungen: Die Anzahl wird im Einzelfall festgelegt; die VSS-Norm ist wegleitend.</p> <p>³ Bei Einfamilienhäusern und Reihen-Einfamilienhäusern gelten Garagenvorplätze als Abstellflächen für Motorfahrzeuge sofern eine Mindesttiefe von 5.50 m eingehalten wird. Die Ersatzabgabe für jeden fehlenden Abstellplatz beträgt in der Regel Fr. 10'000.-.</p>	<p>Art. 11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge</p> <p>¹ Für die Festlegung des Bedarfs an Abstellplätzen ist die aktuelle Ausgabe der VSS-Norm 40281 wegleitend. Bruchteile werden auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.</p> <p>² Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:</p> <p>a) für Einfamilienhäuser (eine Wohneinheit): 2 Abstellplätze für Mehrfamilienhäuser (ab zwei Wohneinheiten): 1 Abstellplatz pro 100 m² Geschossfläche, mindestens aber 1.5 Abstellplätze pro Wohnung;</p> <p>b) Andere Nutzungen: Die Anzahl wird im Einzelfall festgelegt; die aktuelle Ausgabe der VSS-Norm 40281 ist wegleitend. Bei Bruchteilen wird je Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.</p> <p>³ Bei Einfamilienhäusern und Reihen-Einfamilienhäusern gelten Garagenvorplätze als Abstellfläche für Motorfahrzeuge, sofern eine Mindesttiefe von 5.50 m eingehalten wird.</p> <p>⁴ Die Ersatzabgabe für jeden fehlenden Abstellplatz beträgt Fr. 12'000.</p>
<p>Art. 28^{bis} Gesteigerter Gemeindegebrauch bezüglich Abstellflächen für Motorfahrzeuge</p> <p>Motorfahrzeugbesitzer, die ihre Fahrzeuge dauernd auf öffentlichem Grund abstellen, haben eine Gebühr zu entrichten. Diese wird vom Gemeinderat festgelegt.</p>		

	<p>Art. 18 Abstellplätze für Zweiräder</p> <p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen.</p> <p>² Der Bedarf richtet sich nach der VSS-Norm. Bei Mehrfamilienhäusern (ab zwei Wohneinheiten) beträgt der Bedarf für Fahrräder 1 Abstellplatz pro Zimmer, zusätzlich sind Plätze für Spezialvelos und Anhänger bereitzustellen. Für andere Nutzungen gelten die VSS-Normen als wegleitend.</p> <p>³ Die Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher sind nahe den Eingängen zu platzieren und zu überdachen. Langzeitabstellplätze sind in abschliessbaren Räumen oder Sammelgaragen anzuordnen. Sie müssen fahrbar erreichbar sein.</p>	<p>Art. 12 Abstellplätze für Fahrräder</p> <p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen.</p> <p>² Der Bedarf richtet sich nach der aktuellen Ausgabe der VSS-Norm 40065. Bei Mehrfamilienhäusern (ab zwei Wohneinheiten) beträgt der Bedarf für Fahrräder 1 Abstellplatz pro Zimmer. Zusätzlich sind Plätze für Spezialfahrräder und Anhänger bereitzustellen. Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Ausgaben der VSS-Normen als wegleitend.</p> <p>³ Die Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher sind nahe den Eingängen zu platzieren und zu überdachen. Langzeitabstellplätze sind in abschliessbaren Räumen oder Sammelgaragen anzuordnen. Sie müssen barrierefrei erreichbar sein.</p>
<p>Art. 30 Kinderspielplätze</p> <p>Die gestaltete Fläche für Kinderspielplätze hat bei Mehrfamilienhäusern mit 6 und mehr Wohnungen mindestens 12 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Die Fläche von überdeckten Kinderspielplätzen oder Gemeinschaftsräumen für Kinder im Innern wird doppelt angerechnet. Mindestens die Hälfte der Bedarfsfläche ist im Freien zu schaffen.</p>	<p>Art. 19 Spiel- und Begegnungsflächenmass</p> <p>¹ Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsflächen beträgt bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten 20 % der Geschossfläche, die dem Wohnen dient. Mindestens ein Viertel davon ist mit Hartbelag zu versehen.</p> <p>² Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen. In begründeten Fällen kann die Baubehörde allgemeine Grünflächen und interne Erschliessungsflächen teilweise anrechnen.</p>	<p>Art. 13 Spielplätze und Begegnungsbereiche</p> <p>¹ Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt ab sechs Wohneinheiten 20 % der Geschossfläche, die dem Wohnen dient. Mindestens ein Viertel davon ist mit Hartbelag zu versehen.</p> <p>² Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten, dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen. In begründeten Fällen kann die Baubehörde allgemeine Grünflächen und interne Erschliessungsflächen teilweise anrechnen.</p>
	<p>Art. 20 Geschossfläche</p> <p>¹ Die Berechnung der notwendigen Zahl an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und für die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche erfolgt gestützt auf die Geschossfläche.</p> <p>² Als massgebende Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (wie Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen), inklusive der Innen- und Aussenwandquerschnitte.</p> <p>Nicht hinzugerechnet werden Flächen, welche ausserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegen (wie Treppenhäuser, Verkehrsflächen, Lifte, Terrassen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume).</p>	<p>Art. 14 Geschossfläche</p> <p>¹ Die Berechnung der notwendigen Zahl an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und für die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche erfolgt gestützt auf die Geschossfläche.</p> <p>² Als massgebende Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (wie Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte.</p> <p>³ Nicht hinzugerechnet werden Flächen, welche ausserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegen (wie Treppenhäuser, Lifte, Terrassen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume).</p>

	<p>Art. 16 Entsorgungseinrichtungen</p> <p>¹ Die Baubehörde kann bei Wohnbauten sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben die Bereitstellung von notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund verlangen. Diese müssen für die Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein.</p> <p>² Die Behältnisse sind in der Regel als Unterflurcontainer auszugestalten.</p>	<p>Art. 15 Entsorgungseinrichtungen</p> <p>¹ Die Baubehörde kann bei Wohnbauten sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben die Bereitstellung von notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund verlangen. Diese müssen für die Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein.</p> <p>² Die Behältnisse sind in der Regel als Unterflurcontainer auszugestalten.</p>
	<p>2 Erstellen von Bauten und Anlagen</p>	<p>3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen</p>
	<p>Art. 21 Regelbauweise</p> <p>¹ Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sind in der Tabelle der Regelbaumasse (Art. 33) festgelegt.</p> <p>² Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen minimalen Grenzabstände.</p>	<p>Art. 16 Regelbauweise</p> <p><i>Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sind in der Regelbautabelle unter Art. 16 des Entwurfs des Baureglements festgelegt. Die Regelbautabelle ist auf der letzten Seite der vorliegenden Synopse aufgeführt.</i></p>
	<p>Art. 22 Offene Bauweise</p> <p>¹ Werden Hauptbauten als Grenzbauten nicht gleichzeitig erstellt oder nicht mit einem vertraglichen Grenzbaurecht geregelt, gelten die Vorschriften für die offene Bauweise. Wird eine spätere Baute auf dem Nachbargrundstück nicht auf die Grenze gestellt, ist der Gebäudeabstand (Art. 16 Abs. 2) einzuhalten.</p> <p>² Vorübergehend freibleibende Brandmauern sind als ordentliche Fassade auszugestalten. Fenster gelten dabei lediglich als Provisorien bis zum Zeitpunkt des Zusammenbauens.</p>	
		<p>Art. 17 Dachraum</p> <p>¹ Die Hauptfirstrichtung ist – sofern keine gleichwertige, andere Lösung begründet werden kann – parallel zur Gebäudelänge auszurichten.</p> <p>² Für die Bestimmung des Dachraums gilt das Winkelmass gemäss Tabelle der Regelbauweise.</p> <p>³ Für die übrigen Gebäudeseiten gilt ein Winkelmass von höchstens 90 Grad.</p> <p>⁴ Flachdächer über 25 m² Grundfläche sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flächen, die für die Energieerzeugung genutzt werden.</p>

<p>Art. 16 Grenzabstand/Gebäudeabstand</p> <p>¹ Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade oder Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden oder Hauptwohnseiten auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten.</p> <p>² 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.</p> <p>³ Das Zusammenbauen über die Grenze bis zur zulässigen Gebäudelänge ist gestattet. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Bestimmungen. Vorübergehend freibleibende Brandmauern sind als ordentlichen Fassade auszugestalten. Fenster gelten dabei lediglich als Provisorien bis zum Zeitpunkt des Zusammenbauens.</p>	<p>Art. 23 Zonenabstand</p> <p>¹ Gegenüber einer Nicht-Bauzone innerhalb eines Grundstücks ist der halbe minimale Grenzabstand der massgebenden Bauzone einzuhalten.</p> <p>Grenz- und Gebäudeabstände werden über PBG Art. 92 «Grenzabstand» und PBG Art. 93 Gebäudeabstand abschliessend definiert.</p>	<p>Art. 16: Tabelle der Regelbauweise</p> <p>FN 8: Gegenüber Grundstücken, welche vollständig in der Arbeitszone (A 13, A 16A oder A 16B) liegen, ist der halbe Grenzabstand einzuhalten.</p>
<p>Art. 17 Gebäudelänge</p> <p>Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung und wird bestimmt durch die Projektion aller Gebäudeteile auf die Flucht der längsten geraden Fassade.</p>		<p>Art. 16: Tabelle der Regelbauweise</p> <p>FN 4: Bei Gebäuden ab einer Gebäudelänge von 40.00 m sind die Fassaden gestalterisch vertikal oder horizontal zu gliedern.</p> <p>FN 5: Vorbauten dürfen das zulässige Mass um maximal 3.00 m überschreiten.</p>
<p>Art. 18 Gebäudehöhe, Firsthöhe</p> <p>¹ Bei zusammengebauten Häusern wird die Gebäudehöhe für jedes einzelne Gebäude ermittelt.</p> <p>² 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).</p>	<p>Art. 24 Gebäudehöhe</p> <p>¹ Die zulässige Gebäudehöhe darf bei Flachdächern um das Mass des Dachrandes um 0.30 m überschreiten. Sichtdurchlässige Geländer von Dachterrassen dürfen die Gebäudehöhe um maximal 1.20 m überschreiten. Feste Brüstungen und sichtundurchlässige Geländer müssen innerhalb des Dachraumes liegen oder innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe erstellt werden.</p> <p>² Für Hauptbauten mit einem Hochparterre entlang einer Kantons- oder Gemeindestrasse von mind. 0.50 m Höhe über mittlerem Strassenniveau, erhöht sich die Baumasse um 10 % sowie die Gebäudehöhe um das Mass des Hochparterres, maximal aber um 0.80 m.</p>	<p>Art. 16: Tabelle der Regelbauweise</p> <p>FN 2: Für Hauptbauten mit einem Hochparterre entlang einer Kantons- oder Gemeindestrasse von mind. 0.50 m Höhe über mittlerem Strassenniveau, erhöht sich die Gebäudehöhe um das Mass des Hochparterres, maximal aber um 0.80 m.</p> <p>FN 3: Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um die Mehrhöhe des über der effektiven Gebäudehöhe liegenden Giebelfeldes, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt und einen Neigungswinkel von mindestens 30 Grad aufweist.</p> <p>FN 9: Bei Bauten mit einem gewerblich genutzten Erdgeschoss liegen die maximale Gebäude- und Gesamthöhe um 1.00 m höher.</p>

<p>Art. 19 Berechnung der Geschosszahl</p> <p>¹ Als Vollgeschoss zählt, was nicht als Unter- oder Dachgeschoss gilt.</p> <p>² Als Untergeschosse gelten Geschosse, wenn die Oberkante des Fussbodens des Erdgeschosses (EG) den Niveaupunkt um höchstens 1.30 m überragt. Der Abstand von Oberkant EG-Fussboden zum abgegrabenen oder gewachsenen Terrain darf - gemessen in der Fassade - an keiner Stelle mehr als 3.50 m betragen.</p> <p>³ Im Dachraum liegende Geschosse zählen als Dachgeschosse, wenn die Kniestockhöhe, gemessen von Oberkant Fussboden bis zur Schnittlinie der Fassade mit der Dachhaut, nicht mehr als 1.30 m beträgt. Innerhalb dieser Profillinie sind auch die Dachaufbauten bei Gebäuden mit Flachdächern anzuordnen.</p>		
	<p>Art. 25 Dachraum</p> <p>¹ Für zwei von der Bauherrschaft festgelegten Gebäudeseiten gilt für die Bestimmung des Dachraums das Winkelmass gemäss der Tabelle der Regelbaumasse. Es darf bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad betragen.</p> <p>² Für die übrigen Gebäudeseiten gilt ein Winkelmass von höchstens 90 Grad.</p> <p>³ Es wird ab dem effektiven Schnittpunkt von Dachoberkante mit massgebender Fassade gemessen, ohne Dachrand, Brüstungen und Geländer gemäss Art 19</p> <p>⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann eine abweichende Situierung des Attikageschosses zulassen, wenn die Lösung:</p> <p>a) inklusive der Erschliessungsfläche gegenüber dem ordentlichen Attikageschoss flächengleich ist;</p> <p>b) zu einer guten Gesamtwirkung beiträgt;</p> <p>⁵ Für Hauptbauten mit Schrägdächern kann ein Zuschlag für die Baumassenziffer in Anspruch genommen werden. Dieser gilt für Schrägdächer, die sich über die ganze Giebelseite erstrecken:</p> <p>c) ab 15 Grad Dachneigung kann die Baumassenziffer um 0.15 erhöht werden;</p> <p>d) pro weitere 5 Grad Dachneigung kann die Baumassenziffer um zusätzliche 0.05 erhöht werden bis zu einem Maximum von 45 Grad. Zur Bestimmung der anwendbaren Baumassenziffer wird jeweils die tatsächliche Dachneigung auf die nächsten 5 Grad abgerundet.</p>	

Art. 20 Strassenabstände

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

- an Staatsstrassen 4.00 m
- an Gemeindestrassen 3.00 m

² Nicht als Wohnräume nutzbare An- und Nebenbauten haben gegenüber Gemeindestrassen einen Abstand von 3.00 m einzuhalten.

³ Unterirdische Bauten und Anlagen haben gegenüber Gemeindestrassen und Gemeindewegen einen Abstand von mindestens 2.00 m und gegenüber Staatstrassen von mindestens 4.00 m einzuhalten.

⁴ Gemessen wird ab Strassengrenze; wo keine Strassenparzelle ausgeschieden ist, wird ab Strassenrand, oder wenn ein Trottoir vorhanden ist, ab äusserem Trottoirrand gemessen.

⁵ Die Vorschriften für Garagenvorplätze (Art. 29) bleiben vorbehalten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes.

Art. 21 Waldabstand

Es gelten die baugesetzlichen Mindestabstände gemäss Art. 58 BauG. Bestehende Baulinienpläne bleiben vorbehalten.

Art. 26 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen

Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen folgende Abstände ab der Strassengrenze einzuhalten:

	Strassen			Wege
	Kantonsstr.	Gemeindestr. 1. / 2. Klasse	Gemeindestr. 3. Klasse	Wege 1. / 2. Klasse
Bauten	4.00 m	3.00 m	3.00 m	2.00 m
Anlagen	4.00 m	3.00 m	3.00 m	2.00 m
Kleinbauten	4.00 m	3.00 m	2.00 m	1.00 m
Unterirdische Bauten	4.00 m	2.00 m	2.00 m	2.00 m

¹ Stützmauern und Böschungen haben, sofern festgelegte Sichtzonen dies zulassen, gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen einen Abstand von 0.30 m und eine maximale Höhe von 1.20 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.

² Gegenüber öffentlichen Strassen, nicht aber gegenüber öffentlichen Wegen, geht der Strassenabstand dem Grenzabstand vor.

³ In Kernzonen sind die erforderlichen Strassenabstände im Einzelfall auf der Basis der ortsbaulichen Analyse, unter Abwägung der Anforderungen des Strassenunterhalts und der Verkehrssicherheit, festzulegen.

Art. 18 Abstand von öffentlichen Strassen und Wegen

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

	Strassen			Wege
	Kantonsstrasse	Gemeindestrasse 1. und 2. Klasse	Gemeindestrasse 3. Klasse	Wege 1., 2. und 3. Klasse
Bauten	4.00 m	3.00 m	3.00 m	2.00 m
Anlagen	4.00 m	3.00 m	3.00 m	2.00 m
Kleinbauten	4.00 m	3.00 m	2.00 m	1.00 m
Unterirdische Bauten	4.00 m	2.00 m	2.00 m	2.00 m

² Stützmauern und Böschungen haben, sofern festgelegte Sichtzonen dies zulassen, gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen einen Abstand von 0.30 m und eine maximale Höhe von 1.20 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.

³ Gegenüber öffentlichen Strassen, nicht aber gegenüber öffentlichen Wegen, geht der Strassenabstand dem Grenzabstand vor.

<p>Art. 22 Gewässerabstand</p> <p>¹ Bauten und Anlagen haben gegenüber Bächen den Abstand gemäss Art. 59 BauG einzuhalten, soweit durch Baulinien in den Zonen-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- oder Abbauplänen nichts anderes bestimmt wird.</p> <p>² Gegenüber eingedohnten Gewässern im nichtüberbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.00 m plus 1.75 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.</p>																										
<p>Art. 23 Anbauten, Nebenbauten, Kleinbauten</p> <p>¹ Anbauten sind Bauteile mit einem Vollgeschoss an Hauptbauten mit einer Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m² Gebäudegrundfläche und max. 3.50 m Gebäudehöhe sowie max. 5.00 m Firsthöhe.</p> <p>² Als Nebenbauten gelten Baukörper mit einem Vollgeschoss mit höchstens 3.50 m Gebäude- und 5.00 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Grundfläche von höchstens 50 m² aufweisen.</p> <p>³ Bei An- und Nebenbauten dürfen nur auf einem Geschoss anrechenbare Geschossflächen vorhanden sein. Zusätzlich darf das Untergeschoss als Abstell- oder Kellerraum genutzt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. In ganz oder teilweise bewohnten An- und Nebenbauten sind einzelne Dachfenster erlaubt. Terrassen auf eingeschossigen Flachdachanbauten und Nebenbauten, welche als Vollgeschoss gelten, sind nicht gestattet.</p> <p>Für An- und Nebenbauten an Hanglagen (Hangneigung gemessen am Niveaupunkt in der Falllinie des Hanges) werden für die</p>	<p>Art. 27 Kleinbauten und Anbauten</p> <p>¹ Für Kleinbauten und Anbauten mit einer Grundfläche bis 50 m² die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, gelten folgende Masse:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) maximale Gebäudehöhe:</td> <td>3.50 m</td> </tr> <tr> <td>b) maximale Gesamthöhe:</td> <td>5.00 m</td> </tr> <tr> <td>c) minimaler Grenzabstand:</td> <td>2.00 m</td> </tr> </table> <p>Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände.</p> <p>² Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.</p> <p>³ Für Klein- und Anbauten an Hanglagen, die bergseits zu erschliessen sind, werden für die maximal zulässige Gebäude- und Gesamthöhe folgende Zuschläge gewährt:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) ab 15 % Hangneigung:</td> <td>0.50 m</td> </tr> <tr> <td>b) ab 20 % Hangneigung:</td> <td>1.00 m</td> </tr> <tr> <td>c) ab 30 % Hangneigung:</td> <td>1.50 m</td> </tr> </table> <p>Die Hangneigung wird in der Falllinie durch den Niveaupunkt zwischen den Fassaden gemessen.</p>	a) maximale Gebäudehöhe:	3.50 m	b) maximale Gesamthöhe:	5.00 m	c) minimaler Grenzabstand:	2.00 m	a) ab 15 % Hangneigung:	0.50 m	b) ab 20 % Hangneigung:	1.00 m	c) ab 30 % Hangneigung:	1.50 m	<p>Art. 19 Klein- und Anbauten</p> <p>¹ Für Klein- und Anbauten mit einer Grundfläche bis 50 m², die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, gelten folgende Masse:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) maximale Gebäudehöhe:</td> <td>3.50 m</td> </tr> <tr> <td>b) maximale Gesamthöhe:</td> <td>5.00 m</td> </tr> <tr> <td>c) minimaler Grenzabstand:</td> <td>2.00 m</td> </tr> </table> <p>² Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände.</p> <p>³ Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Parzellengrenze gelten diese Masse je Grundstück.</p> <p>⁴ Für Klein- und Anbauten an Hanglagen, die bergseits zu erschliessen sind, werden für die maximal zulässige Gebäude- und Gesamthöhe folgende Zuschläge gewährt:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) ab 15 % Hangneigung:</td> <td>0.50 m</td> </tr> <tr> <td>b) ab 20 % Hangneigung:</td> <td>1.00 m</td> </tr> <tr> <td>c) ab 30 % Hangneigung:</td> <td>1.50 m</td> </tr> </table> <p>⁵ Die Hangneigung wird in der Falllinie durch den Niveaupunkt zwischen den Fassaden gemessen.</p>	a) maximale Gebäudehöhe:	3.50 m	b) maximale Gesamthöhe:	5.00 m	c) minimaler Grenzabstand:	2.00 m	a) ab 15 % Hangneigung:	0.50 m	b) ab 20 % Hangneigung:	1.00 m	c) ab 30 % Hangneigung:	1.50 m
a) maximale Gebäudehöhe:	3.50 m																									
b) maximale Gesamthöhe:	5.00 m																									
c) minimaler Grenzabstand:	2.00 m																									
a) ab 15 % Hangneigung:	0.50 m																									
b) ab 20 % Hangneigung:	1.00 m																									
c) ab 30 % Hangneigung:	1.50 m																									
a) maximale Gebäudehöhe:	3.50 m																									
b) maximale Gesamthöhe:	5.00 m																									
c) minimaler Grenzabstand:	2.00 m																									
a) ab 15 % Hangneigung:	0.50 m																									
b) ab 20 % Hangneigung:	1.00 m																									
c) ab 30 % Hangneigung:	1.50 m																									

<p>max. zulässige Gebäude- und Firsthöhe folgende Zuschläge gewährt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ab 15 % Hangneigung 0.50 m - ab 30 % Hangneigung 1.00 m - ab 40 % Hangneigung 1.50 m <p>⁴ Für An- und Nebenbauten kann der Grenzabstand auf 3.00 m vermindert werden.</p> <p>⁵ Nebenbauten haben zu anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück die Abstände gemäss den Bestimmungen der Feuerschutzgesetzgebung einzuhalten.</p> <p>⁶ An- und Nebenbauten, die keine Wohn- oder Arbeitsräume aufweisen, können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden; bei späterem Zusammenbau einer Baute gleicher Dimension und gleicher Erscheinungsform ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.</p> <p>⁷ Kleinbauten sind An- oder Nebenbauten, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen (wie zum Beispiel überdachte Cheminéeholz-Lager, Kleintierställe, Gartenhäuschen, usw.) und die weniger als 10.00 m² Gebäudegrundfläche und höchstens 3.00 m Firsthöhe aufweisen. Ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn ist ein Grenzabstand von mindestens 2.00 m einzuhalten. Dachvorsprünge dürfen höchstens 50 cm in den Grenzabstand hineinragen. Im Übrigen gelten die Vorschriften gemäss Art. 23 Abs. 5 und 6 BauR.</p>		
<p>Art. 24 Vorbauten/punktuell abgestützte Balkone</p> <p>¹ Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade hinausragen, wie Erker, Balkone, Veranden, Dachvorsprünge und Vordächer, etc., nicht aber Treppenhäuser und geschlossene Laubengänge. Feingliedrige, dreiseitig offene Balkon-Konstruktionen dürfen auch abgestützt werden.</p> <p>² Vorbauten dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand oder in den Strassenabstand hineinragen oder die Strassenbaulinie überschreiten. Soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, dürfen sie den Grenzabstand höchstens auf 50 % der Fassadenlänge überschreiten.</p> <p>³ Gegenüber Staatsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.</p>	<p>Art. 28 Vorbauten und Dachvorsprünge</p> <p>¹ Dachvorsprünge dürfen auf der gesamten, Vorbauten höchstens auf einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge um höchstens 1.50 m in den Grenzabstand oder 1.50 m in den Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie überschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.</p> <p>² Bei geschlossener Bauweise (Bauten über mehrere Grundstücke) müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Abstand von 2.00 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks dürfen sie bis an die Grenze reichen.</p> <p>³ Vorbauten haben gegenüber dem gestalteten Terrain einen minimalen Abstand von 1.50 m einzuhalten.</p> <p>Dachvorsprünge von Kleinbauten gemäss Art. 22 dürfen um höchstens 0.50 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.</p>	<p>Art. 20 Vorbauten und Dachvorsprünge</p> <p>¹ Dachvorsprünge dürfen auf der gesamten, Vorbauten höchstens auf der Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge um maximal 1.50 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinien unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.</p> <p>² Dachvorsprünge von Kleinbauten dürfen um höchstens 0.50 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.</p> <p>³ Vorbauten haben gegenüber dem gestalteten Terrain einen vertikalen Abstand von wenigstens 1.50 m einzuhalten.</p> <p>⁴ Bei geschlossener Bauweise (Bauten über mehrere Grundstücke) müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2.00 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerschaft des benachbarten Grundstücks dürfen sie bis an die Grenze reichen.</p>

<p>Art. 25 Unterirdische Bauten Bauten oder Bauteile gelten als unterirdisch und sind von den Grenzabstandsvorschriften befreit, wenn sie das gewachsene Terrain im Grenzabstandsbereich (ordentlicher kleiner Grenzabstand nach Art. 9 BauR) an keiner Stelle um mehr als 50 cm überragen und überdeckt sind.</p>		
<p>Art. 26 Dachaufbauten und –einschnitte, Dachgestaltung ¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in das Gesamtbild des Daches einzufügen. Dachaufbauten dürfen zusammen höchstens die Hälfte, Dacheinschnitte höchstens einen Drittel und die Kombination verschiedener Dachelemente höchstens die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und bis an die Fassadenflucht reichen. ² Dachflächenfenster sind klein zu halten und dürfen insgesamt nicht mehr als 10 % der Fläche der entsprechenden Dachseite einnehmen; Wintergärten sind davon ausgenommen. Die Messweise für die Dachflächenfenster ist das Glaslicht. Die Fens-tereinfassung hat in der Farbe des Daches zu erfolgen. ³ Die Farbgestaltung am Dach hat mit Zurückhaltung zu erfolgen. Spiegelnde oder glänzende Bedachungen oder solche mit grellen Farben sind im ganzen Gemeindegebiet nicht gestattet. Ausnahmen aufgrund eines die Umgebung berücksichtigenden Farbkonzeptes können bewilligt werden.</p>		
<p>Art. 27 Technisch bedingte Dachaufbauten, Sonnenkollektoren, Antennenanlagen ¹ Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge und Liftaufbauten dürfen unabhängig von den Vorschriften über die Dachaufbauten erstellt werden. Technisch notwendige Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen. ² Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen dürfen nicht verunstaltend wirken und müssen sich bezüglich Form, Struktur und Farbgebung in die Dach- und Fassadenfläche einfügen. ³ Antennenanlagen auf dem Dach sind unzulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne mit zumutbaren Kosten möglich ist oder auf eine andere Art hinreichende Empfangsverhältnisse erreicht werden können. ⁴ Anlagen für den Signalempfang (Radio, TV, Funk, usw.) dürfen an den Aussenseiten von Gebäuden installiert bzw. im Freien aufgestellt werden, soweit es nach Bundesrecht (RTVG, SR 784.40) und nach kantonalem Recht zulässig ist. Der Standort, die technische Ausführung und die Farbgebung zulässiger Aussenantennenanlagen und Parabolspiegel sind so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.</p>		<p>Art. 16: Tabelle der Regelbauweise FN 1: Technisch notwendige Bauteile und Anlagen gemäss Art. 84 PBG sind um ihre Höhe vom Dachrand zurückzusetzen.</p>

<p>Art. 36 Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen</p> <p>¹ Terrainabgrabungen und -auffüllungen von mehr als 1.00 m Höhendifferenz (Total der Abgrabung und Auffüllung) oder 100.00 m² Fläche gelten als eingreifende Veränderungen und sind baubewilligungs-pflichtig. Sofern die Auffüllungen nicht grenzüberschreitend ausgeführt werden, dürfen sie nicht näher als 0.50 m an die Grenze oder an den Strassenrand reichen.</p> <p>² Die Böschungsneigung darf nicht steiler als 2:3 sein. Steilere Böschungen erfordern Stützkonstruktionen wie z.B. Stützmauern, Steinkörbe, naturnahe Böschungsstabilisierungssysteme, usw. Ihre sichtbare Höhe darf ohne Abtreppe nicht grösser sein als 2.50 m. Höhere Stützkonstruktionen sind in der Höhe mindestens alle 2.00 m durch wenigstens 1.20 m tiefe Bermen zu gliedern. Diese sind zu bepflanzen.</p>	<p>Art. 29 Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen</p> <p>¹ Bauten und Anlagen sind auf das massgebende Terrain auszurichten.</p> <p>² Böschungen und Stützkonstruktionen bis 0.50 m Höhe, dürfen bis an die Grenze reichen. Bis zu einer Höhe von 1.20 m beträgt der Grenzabstand mindestens 0.50 m.</p> <p>³ Stützmauern am Siedlungsrand sind zwingend zu bepflanzen und entsprechend um mindestens 0.50 m von der Grenze zurückzusetzen.</p> <p>⁴ Die maximal zulässige Neigung der Böschung beträgt 1:2, wenn sie angesät wird, und 2:3, wenn sie angepflanzt wird. Steilere Böschungen gelten als Stützkonstruktionen.</p> <p>⁵ Auffüllungen werden dem massgebenden Terrain angepasst. Böschungen mit einem steileren Neigungswinkel als 2:3 müssen gesichert werden.</p>	<p>Art. 21 Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen</p> <p>¹ Bauten und Anlagen sind auf das massgebende Terrain auszurichten.</p> <p>² Böschungen und Stützkonstruktionen bis 0.50 m Höhe dürfen bis an die Grenze reichen. Bis zu einer Höhe von 1.20 m beträgt der Grenzabstand des Böschungsfusses resp. der Stützkonstruktion mindestens 0.50 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe, höchstens jedoch den Grenzabstand der fraglichen Zone. Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerschaft des benachbarten Grundstücks kann die Böschung bzw. die Stützkonstruktion bis an die Grenze gestellt werden.</p> <p>³ Stützmauern am Siedlungsrand sind zwingend zu bepflanzen und um mindestens 0.50 m von der Grenze zurückzusetzen.</p> <p>⁴ Die maximal zulässige Neigung der Böschung beträgt 1:2, wenn sie angesät wird, und 2:3, wenn sie angepflanzt wird. Steilere Böschungen gelten als Stützkonstruktionen und müssen gesichert werden.</p> <p>⁵ Auffüllungen werden dem massgebenden Terrain angepasst.</p>
	<p>Art. 30 Abgrabungen</p> <p>¹ Abgrabungen dürfen in den Wohn-, Wohn- / Gewerbe- und Kernzonen maximal 0.40 m betragen. In den übrigen Zonen ist der Umfang der Abgrabung frei.</p> <p>² Diese Beschränkung der Abgrabung gilt nicht im Bereich von Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen sowie Zufahrten. Zufahrten dürfen maximal 6.00 m breit sein.</p> <p>³ An Hanglagen mit einer mittleren Neigung (durch den Niveaupunkt) von über 30 % sind auf der Hälfte der Fassaden quer zur Hangneigung Abgrabungen bis zu 1.20 m zulässig.</p> <p>Für Hauptbauten mit einem Hochparterre entlang einer Kantons- oder Gemeindestrasse von mind. 0.50 m Höhe über mittlerem Strassenniveau, kann die Baumassenziffer um 0.1 erhöht werden.</p>	<p>Art. 22 Abgrabungen</p> <p>¹ Abgrabungen dürfen in den Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen maximal 0.60 m betragen. In den übrigen Zonen ist der Umfang der Abgrabung frei.</p> <p>² Diese Beschränkung der Abgrabung gilt nicht im Bereich von Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen sowie Zufahrten. Zufahrten dürfen maximal 6.00 m breit sein.</p> <p>³ An Hanglagen mit einer mittleren Neigung (durch den Niveaupunkt) von über 30 % sind auf der Hälfte der Fassaden quer zur Hangneigung Abgrabungen bis zu 1.20 m zulässig.</p>

Art. 32 Mindestmasse

Raumhöhe:

Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:

Aufenthaltsräume/Arbeitsräume mind. 2.30 m

Einstell-, Estrich- und Kellerräume mind. 2.10 m

Bei nicht waagrechter Decke ist die vorgeschriebene lichte Raumhöhe über mindestens 6.00 m² der Bodenfläche pro Zimmer einzuhalten.

Bodenfläche:

Die Bodenfläche von Räumen, welche zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, hat mindestens 10.00 m² zu betragen. Räume welche zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind Wohn- und Schlafräume, geschlossene Küchen, sowie Räume in denen Personen einen Arbeitsplatz haben oder haben können (z.B. Büroräume, Werkstatträume, usw.). Bei offenen oder teilweise offenen Küchen kann die Raumfläche auf minimal 6.00 m² reduziert werden.

Fensterfläche:

Das Rahmenlichtmass der Fensterfläche von Aufenthaltsräumen/Arbeitsräumen muss mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen, ausgenommen sind Küchen.

Treppenhäuser:

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

In Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in höchstens zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern: 1.00 m

In Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Vollgeschossen: 1.20 m
Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern und öffentlichen Gebäuden sind mit Handläufen zu versehen.

Brüstungen

Geländer und Brüstungen sind unfallverhindernd zu gestalten. Es gelten die und Geländer: Vorschriften der SIA-Norm 358.

Abstellräume:

In Mehrfamilienhäusern ist zu jeder Wohnung ein Abstellraum (Reduit, Keller- oder Estrichteil) in der Grösse von 8 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche zu erstellen, mindestens aber 5.00 m².

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.

<p>Art. 33 Besonnung, Belüftung und Belichtung</p> <p>¹ Wohn- und Schlafräume müssen einwandfreie Besonnungsverhältnisse aufweisen. Ausschliesslich nord- oder nordostorientierte Wohnungen sind nicht gestattet.</p> <p>² Alle Aufenthaltsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Luft und Licht erhalten. Badezimmer und WC dürfen innenliegend, Läden und Werkstätten auch unterirdisch angeordnet werden, sofern sie einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen.</p> <p>³ Wohn- und Schlafräume dürfen nicht ausschliesslich über Dachflächenfenster oder Lichtschächte belichtet werden. Für die Ermittlung der Fensterfläche nach Art. 32 Abs. 3 werden Dachflächenfenster hälftig angerechnet</p>		
	<p>Art. 31 Einordnungsgebot</p> <p>¹ In der Kernzone gilt ein Einordnungsgebot gemäss Art. 99 Abs. 2 PBG. Bauten und Anlagen sind so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Massgebend sind namentlich folgende Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Volumetrie und Gliederung b) Orientierung und Dachformen c) Einpassung in den natürlichen Geländeverlauf d) Minimierung der Terrainveränderungen e) Materialisierung und Detailgestaltung f) Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung g) Minimierung der Versiegelung und dörflich-offene Gestaltung des Vorgartens h) Lärmschutzwände sind nur bei ausgewiesener Notwendigkeit im Zusammenhang mit einer Hochwertigen Gestaltung erlaubt. <p>² Mit der Baueingabe hat der Gesuchsteller die Einordnung des vorliegenden Projekts schriftlich zu begründen und nachzuweisen. In den Fassaden- und Umgebungsplänen sind angrenzende Gebäude ebenfalls darzustellen.</p> <p>³ Bei der Umgebung ist der Grad der Versiegelung zu minimieren sowie die Gestaltung mit Blick auf einen über die Grundstücke verbindenden Freiraum auszurichten.</p>	

	<p>Art. 32 Ökologischer Ausgleich</p> <p>¹ Bei Neubauten, Anbauten und wesentlichen Änderungen der Umgebungsgestaltung ist ein minimaler Flächenanteil der gesamten Aussenanlagen und Umgebungsflächen, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, naturnah zu gestalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Wohn- und Mischzonen mindestens 30 % - bei Mischzonen mit Gewerbenutzung 20 % - bei Arbeitszonen mindestens 5 % <p>² Anrechenbar sind aus einheimischen Gehölzarten bestehende Hecken und Feldgehölze, hochstämmige einheimische Bäume sowie Wiesen und begrünte Fassaden.</p> <p>³ Schottergärten, haben keinen ökologischen Nutzen und sind nicht anrechenbar.</p> <p>⁴ Beim Pflanz- und Saatgut ist auf regionale Herkunft zu achten. Möglich sind zudem Trockenmauern, naturnah gestaltete Weiher, Tümpel, Versickerungsanlagen, Bachläufe und ihre mit einheimischen Pflanzenarten bestockten Uferbereiche.</p> <p>⁵ Vorplätze und Abstellplätze sind nach Möglichkeit mit einem sickerfähigen Belag auszuführen.</p> <p>⁶ Flachdächer ab einem Ausmass von 25 m² sind nach SIA 312 zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse dienen.</p> <p>In Sondernutzungsplänen sichert die Gemeinde Massnahmen zum ökologischen Ausgleich gemäss Art. 130 PBG.</p>	<p>Art. 16: Tabelle der Regelbauweise</p> <p>FN 6: Die Grünflächenziffer gilt für Grundstücke mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche ≥ 500 m². Begrünte Dächer können angerechnet werden.</p> <p>FN 10: Im Rahmen des ökologischen Ausgleichs gemäss Art. 18b Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (SR 451) i.V.m. Art. 130 Abs. 1 PBG ist eine Grünfläche von 7 % freizuhalten.</p>
	<p>Art. 33 Prävention invasiver Neophyten</p> <p>¹ Bei Neu- und Umbauten dürfen keine invasiven Neophyten gepflanzt werden. Verboten sind insbesondere Kirschlorbeer, Sommerflieder, Amerikanische Kermesbeere, Essigbaum, Seidiger Hornstrauch, Asiatische Geissblätter.</p> <p>² Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV) ist anzuwenden.</p>	

	<p>Art. 34 Lichtemissionen</p> <p>¹ Lichtquellen haben sich nach den Empfehlungen des BAFU zu richten.</p> <p>² Folgende Lichtquellen sind bewilligungspflichtig:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Beleuchtete Reklamen, Leuchtreklamen; j) Grössere und spezielle Leuchtanlagen im Freien, wie grössere Fassadenbeleuchtungen und himmelwärts gerichtete Lichtquellen, welche keine Sicherheitsfunktion erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche Lichtquellen); k) Grössere Beleuchtungseinrichtungen von im Freien. Sie werden bewilligt, wenn die in den Empfehlungen des BAFU vorgesehenen Massnahmen umgesetzt sind. <p>³ Lichtquellen nach Abs. 2 dürfen ohne besondere Bewilligung der Gemeinde nur von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr betrieben werden.</p>	<p>Art. 23 Lichtemissionen</p> <p>¹ Lichtquellen haben sich nach den Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) zu richten.</p> <p>² Folgende Lichtquellen sind bewilligungspflichtig:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) beleuchtete Reklamen, Leuchtreklamen; b) grössere und spezielle Leuchtanlagen im Freien, wie grössere Fassadenbeleuchtungen und himmelwärts gerichtete Lichtquellen, welche keine Sicherheitsfunktion erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche Lichtquellen). c) grössere Beleuchtungseinrichtungen im Freien. <p>³ Sie werden bewilligt, wenn die in den Empfehlungen des BAFU vorgesehenen Massnahmen umgesetzt sind.</p> <p>⁴ Lichtquellen nach Abs. 2 dürfen ohne besondere Bewilligung der Gemeinde nur von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr betrieben werden.</p>
		<p>Art. 24 Sicherheitsanforderungen</p> <p>¹ Als Feuerschutzvorschriften gelten die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinie der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF).</p> <p>² Für Geländer, Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) begleitend.</p> <p>³ Wo von Gebäuden her Personen, Tiere oder Sachen durch Schneerutsch gefährdet werden, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.</p>

	4 Verfahren und Vollzug	4 Gebühren
<p>Art. 42 Gebühren und Auslagen</p> <p>¹ Für die Behandlung des Baugesuches und die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke, usw. und für den gesteigerten Gemeingebrauch des öffentlichen Grundes sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührenreglements zu entrichten.</p> <p>² Die Kosten für die Bearbeitung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen sind vom Grundeigentümer zu tragen, soweit ihm daraus ein Vorteil erwächst. Die Kostenverlegung für allfällige Gutachten richtet sich nach Art. 94ff des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1).</p>	<p>Art. 35 Gebühren</p> <p>¹ Die Planungsbehörde und die Baubehörde können – in ihrem Zuständigkeitsbereich – insbesondere für die nachfolgenden Leistungen Gebühren erheben</p> <p>a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen; b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen; c) Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u. ä.; d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.</p> <p>² Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung zu bemessen. Die Planungsbehörde und die Baubehörde erlassen je den Tarif.</p> <p>³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.</p>	<p>Art. 25 Gebühren</p> <p>¹ Die zuständigen Behörden können insbesondere für die nachfolgenden Leistungen Gebühren erheben und Auslagen verrechnen:</p> <p>a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen; b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen; c) Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u. ä.; d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.</p> <p>² Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung zu bemessen. Die zuständigen Behörden erlassen je einen Gebührentarif.</p> <p>³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.</p>
<p>Art. 34 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten</p> <p>¹ Bei Ausführungen von Bauarbeiten jeder Art sind alle, zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner, der Strassenbenützer, der Vorbegehenden und insbesondere der Kinder, nötigen Vorkehrungen zu treffen.</p> <p>² Der Unternehmer hat sich 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.</p> <p>³ 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.</p> <p>⁴ Bei jeder grösseren Baustelle ist ein einwandfreies Bau-WC zu installieren. Es sind geeignete Behälter für eine fachgerechte Entsorgung der Bauabfälle bereitzustellen. BauG Art. 76bis.</p> <p>⁵ Änderungen an Vermessungszeichen dürfen nur durch die zuständigen Vermessungsorgane vorgenommen werden. Vermessungszeichen dürfen auch nicht durch Ablagerungen, Pflanzen, Strassenbeläge, Mauern, usw. unsichtbar oder unzugänglich gemacht werden. Bedürfen Vermessungszeichen durch Grabungen, Auffüllungen oder sonstige bauliche Veränderungen einer Verlegung oder einer Entfernung, so ist dem Grundbuchamt zwecks Veranlassung der Änderung rechtzeitig Mitteilung zu machen.</p>		

Art. 35 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

¹ Die Benützung der öffentlichen Strassen, Wegen und Plätze für das Aufstellen von Maschinen, Bauinstallationen, den Abbruch von Mauern, Lagerung von Baumaterialien und Bauschutt bedarf einer Bewilligung für gesteigerten Gemeingebrauch der zuständigen Strassenbehörde, welche den Umfang des zu benützenden Bodens und die Abgeltung zu bestimmen hat. Es finden die Bestimmungen gemäss Art. 17 StrG ff Anwendung.

² Die Bewilligung wird erteilt, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Sie kann befristet sowie mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Aufbrüche sind frühzeitig zu melden. Aufbrüche und Materialdepots sind hinreichend abzusperren 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.

⁴ 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.

⁵ Für Grabarbeiten in Strassen, Trottoirs, Wegen und Plätzen ist vorgängig eine Bewilligung des Werkeigentümers einzuholen. Beschädigte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind vom Bauherrn wieder in Stand zu setzen. Die definitive Sanierung (Ausfräsen und Einbau des definitiven Belages) erfolgt durch die Gemeinde. Für die definitiven Sanierungsarbeiten wird dem Bauherrn nach Abschluss der provisorischen Sanierung Rechnung gestellt.

⁶ Die definitiv nötigen Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte, usw.) dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Verwaltung - auf Kosten des Bauherrn - erfolgen.

<p>Art. 36 Bezug von Bauten</p> <p>¹ Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser Zugang vorhanden ist.</p> <p>² Ergibt die Kontrolle der Bezugsbereitschaft ein ungenügendes Resultat, so ist der Bezug zu verweigern oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben.</p> <p>³ Widerrechtlich bezogene Bauten können nach Art. 101 ff. VRP auf Anordnung des Gemeinderates auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.</p>		
<p>Art. 37 Baukontrolle</p> <p>¹ Der Baubewilligungsbehörde bzw. den zuständigen Baukontrollorganen sind rechtzeitig und unaufgefordert anzuzeigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Erstellung des Schnurgerüstes; - die Schutzraumarmierung und Fertigstellung des Schutzraumes; - die Fertigstellung der Abwasseranlagen (vor dem Eindecken). Bereits eingedeckte Abwasseranlagen werden auf Kosten des Bauherrn mittels Kanalfernsehen kontrolliert; - das Ansetzen der Kamine und Feuerstätten; - die Fertigstellung der Tankanlage; - die Wärmedämmung vor Zuschalung oder Zumauern der Wände und Decken; - die Ölfeuerungs- und die Tankanlagen nach Fertigstellung, aber vor Inbetriebnahme; - die Fertigstellung des Rohbaus vor Inangriffnahme der Verputzarbeiten; - das Farbmuster an der Aussenfassade vor Beginn des definitiven Anstriches; - die Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug; - die Fertigstellung der Umgebungsarbeiten, samt Erschliessung. <p>² Die Baukontrolle durch die Baubewilligungsbehörde oder die von ihr 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.</p>		
<p>Art. 38 Bewilligungspflicht</p> <p>Die Bewilligungspflicht wird nach Art. 78 Abs. 3 BauG auf Aussenreklamen sowie auf Sende- und Empfangsanlagen ausgedehnt.</p>		

Art. 39 Form des Baugesuchs

¹ Das Baugesuch ist mit dem von der Gemeinde erhältlichen Baugesuchsformular vierfach einzureichen. Bei Bedarf können weitere Exemplare verlangt werden.

a) Baubeschrieb

Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung, besonders Farbgebung und Material, aus den Plänen nicht ersichtlich ist.

b) Situationsplan

Neueste Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführungsgeometers, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände.

c) Grundrisse

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 Fassadenplan

Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Gebäude- und Stockwerkshöhen.

Ebenfalls sind die bestehenden und neuen Terrainlinien bis an die Grenze sowie der Niveaupunkt und Ausgangspunkt in Meereshöhe anzugeben.

e) Umgebungsplan

Plan der Umgebungsgestaltung mit Kinderspielplätzen, Autoabstellplätzen und Zufahrten, Stützmauern, Einfriedungen, usw. unter Angabe der Höhenkoten.

f) Ausnützungsziffer

Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer.

g) Schutzraum- und Öltankeingabe nach gesetzlichen Vorschriften.

h) Liegenschaftsentwässerung/Werkpläne

Besondere Eingabe für Kanalisationsanschlüsse (gemäss Kanalisationsreglement mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle mit Grundriss und Längensprofil nach den

Richtlinien des VSA) sowie der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen.

i) Energie-Nachweis nach Art. 7 der Energieverordnung (sGS 741.11) kann der Nachweis auch erst erbracht werden, nachdem die Baubewilligung erteilt ist (aber vor Beginn der Bauarbeiten).

k) Nachweis nach Art. 12 der Luftreinhalteverordnung (SR 814.318.142.1).

l) Unterlagen nach Art. 32 Abs. 1 und Art. 34 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41).

m) Baukostenangaben (BKP 2).

² Sämtliche Unterlagen des Baugesuches müssen vom Bauherrn, vom Projektverfasser und vom Grundeigentümer unterzeichnet sein.

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.

⁴ Bei besonderen Bauprojekten kann der Gemeinderat die Eingabe eines Modells und weiterer ihm notwendig erscheinende Unterlagen verlangen.

⁵ Für die Beurteilung von Gesamtüberbauungen ist mit dem Baubewilligungsgesuch ein Erläuterungsbericht und ein Arbeitsmodell im Massstab 1:500 einzureichen. Gleichzeitig können weitere Angaben über die Art der Bebauung sowie Schattendiagramme, Fotografien usw. verlangt werden.

⁶ Der Gemeinderat ist auch befugt externe Gutachten auf Kosten des Gesuchstellers einzuholen, wenn besondere Fachkenntnisse zur Sachverhaltsermittlung erforderlich sind und die Gesuchsunterlagen nicht abschliessend Aufschluss geben.

⁷ Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Baubehörde die Vorlegung der Planunterlagen beschränken.

⁸ Bei Umbauten ist aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau gut ersichtlich darzustellen (unter Hervorhebung der bestehenden Teile in schwarzer, der neuen Teile in roter und der abzubrechenden Teile in gelber Farbe).

⁹ Die Unterlagen des Baugesuches sind gefalzt auf das Format A4 (210/297 mm) einzureichen. Alle Unterlagen haben einheitlich mit Ort, Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Bezeichnungen versehen zu sein.

<p>Art. 40 Bauvisiere</p> <p>¹ Bevor das Baugesuch eingereicht wird, sind Visiere aufzustellen, welche Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen.</p> <p>² Die Visiere dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde entfernt werden.</p> <p>³ Bei Bauten und Anlagen von über 18.00 m Höhe müssen die Visiere die horizontale Ausdehnung sowie an einer Stelle die maximale Höhe bezeichnen.</p> <p>⁴ Nach Eintreten der Rechtskraft der Baubewilligung sind die Bauvisiere innert Monatsfrist zu entfernen.</p>		
<p>Art. 41 Geltungsdauer</p> <p>¹ Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist nach Eintritt der Rechtskraft begonnen werden.</p> <p>² Begonnene Arbeiten müssen ohne erhebliche Unterbrechung zu Ende geführt werden. Bleiben sie länger als ein Jahr eingestellt, so erlischt die Baubewilligung.</p> <p>³ Die Fristen können auf ein begründetes, vor Ablauf der Bewilligung eingereichtes Gesuch hin zweimal um je ein Jahr verlängert werden.</p> <p>Die Fristen ruhen während der Rechtshängigkeit von privatrechtlichen Baueinspracheprozessen.</p>		
	1 Schlussbestimmungen	5 Schlussbestimmungen
<p>Art. 43 Inkrafttreten</p> <p>Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft. Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglements noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen diesem Reglement.</p>	<p>Art. 36 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen</p> <p>¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Nach Eintritt der Rechtskraft bestimmt der Gemeinderat den Vollzugsbeginn.</p> <p>² Die bei Vollzugsbeginn dieses Reglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.</p>	<p>Art. 26 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung</p> <p>¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Nach Eintritt der Rechtskraft bestimmt der Gemeinderat den Vollzugsbeginn.</p> <p>² Die bei Vollzugsbeginn dieses Reglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Anwendung des alten Rechts, sofern es für die Baugesuchsteller günstiger ist.</p>

Art. 37 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Das Baureglement vom 13. Oktober 2008 inkl. Änderungen vom 10. April 2018 wird aufgehoben.

² Mit der Rechtskraft des vorliegenden Baureglements wird im Weiteren aufgehoben:

- a) Zonenplan vom 13. Oktober 2008
- b) Teilzonenplan Günterstall vom 23. Februar 2011
- c) Teilzonenplan Benknerstrasse vom 27. April 2011
- d) Teilzonenplan Stiggeleten vom 10. September 2012
- e) Teilzonenplan Günterstall II vom 22. Januar 2014
- f) Teilzonenplan Grossbreiten vom 17. April 2014
- g) Teilzonenplan Steinenbrugg vom 17. April 2014
- h) Teilzonenplan Benknerstrasse vom 9. Dezember 2016
- i) Teilzonenplan Häfeliwies vom 9. Dezember 2016
- j) Teilzonenplan Häfeliwies I vom 9. Dezember 2016
- k) Teilzonenplan Kirchhalden vom 16. Mai 2017

³ Die verfügende Behörde kann im Grundbuch angemerkte, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen bezüglich erweiterter Grenzabstandsverpflichtung löschen, sofern die ordentlichen Grenzabstände gemäss diesem Baureglement eingehalten werden.

⁴ Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 infolge Nutzungsübertragung auf ein anderes Gebäude bleiben bestehen. Sie gelten für die Berechnung der Baumassenziffer, welche in Wohn- und Wohn-Gewerbe-zonen zur Anwendung kommt sinngemäss.

Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Baukommission innert zweier Jahre nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.

Art. 27 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Das Baureglement vom 13. Oktober 2008 inkl. Änderungen vom 10. April 2018 wird aufgehoben.

² Mit Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Baureglements werden im Weiteren aufgehoben:

- a) Zonenplan vom 13. Oktober 2008
- b) Teilzonenplan Günterstall vom 23. Februar 2011
- c) Teilzonenplan Benknerstrasse vom 27. April 2011
- d) Teilzonenplan Stiggeleten vom 12. September 2012
- e) Teilzonenplan Günterstall II vom 22. Januar 2014
- f) Teilzonenplan Grossbreiten vom 17. April 2014
- g) Teilzonenplan Steinenbrugg vom 17. April 2014
- h) Teilzonenplan Benknerstrasse vom 9. Dezember 2016
- i) Teilzonenplan Häfeliwies vom 9. Dezember 2016
- j) Teilzonenplan Häfeliwies I vom 9. Dezember 2016
- k) Teilzonenplan Kirchhalden vom 16. Mai 2017

³ Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 infolge Nutzungsübertragung auf ein anderes Grundstück bleiben bestehen. Sie gelten für die Berechnung der Grünflächenziffer sinngemäss.

	W 10.5	W 13	WG 11	WG 13	WG 15.5	A 13	A 16A	A 16B	K 10.5	K 13	Oe BA	FiB SF FiB O FiB NH	L ⁷		FaB O FaB NH
Grenzabstand [m]	4.00	5.00	4.00	5.00	5.00	6.00 ⁸	6.00 ⁸	6.00 ⁸	4.00	3.00	5.00	–	5.00	5.00	–
Grosser Grenzabstand [m]	8.00	10.00	8.00	10.00	10.00	–	–	–	8.00	–	–	–	–	–	–
Gesamthöhe [m] ¹	10.50	13.00	11.00 ⁹	13.00 ⁹	15.50 ⁹	13.00	16.00	16.00	10.50	13.00	16.00	–	11.50 ⁹	16.00	–
Gebäudehöhe [m] ²	7.00	9.00	8.00 ⁹	9.50 ⁹	12.00 ⁹	13.00	16.00	16.00	–	–	–	–	7.50 ⁹	–	–
Talseitige Fassadenhöhe [m] ³	9.50	10.00	10.00	12.00	14.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Winkelmass des Dachraums auf Längsseiten (in°)	45	45	45	45	45	45	45	–	–	–	–	–	–	–	–
Bruchteil je Fassadenschnitt	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	–	–	–	–	1/3	–	–
Gebäudelänge [m] ^{4,5}	30.00	30.00	30.00	30.00	34.00	–	–	–	34.00	34.00	–	–	–	–	–
Grünflächenziffer ⁶	30 %	30 %	25 %	25 %	25 %	– ¹⁰	– ¹⁰	– ¹⁰	15 %	15 %	– ¹⁰	–	–	–	–
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	III	III	III	III	IV	III	III	II	II	III		II

¹ Technisch notwendige Bauteile und Anlagen gemäss Art. 84 PBG sind um ihre Höhe vom Dachrand zurückzusetzen.

² Für Hauptbauten mit einem Hochparterre entlang einer Kantons- oder Gemeindestrasse von mind. 0.50 m Höhe über mittlerem Strassenniveau, erhöht sich die Gebäudehöhe um das Mass des Hochparterres, maximal aber um 0.80 m.

³ Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um die Mehrhöhe des über der effektiven Gebäudehöhe liegenden Giebfeldes, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt und einen Neigungswinkel von mindestens 30 Grad aufweist.

⁴ Bei Gebäuden ab einer Gebäudelänge von 40.00 m sind die Fassaden gestalterisch vertikal oder horizontal zu gliedern.

⁵ Vorbauten dürfen das zulässige Mass um maximal 3.00 m überschreiten.

⁶ Die Grünflächenziffer gilt für Grundstücke mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche $\geq 500 \text{ m}^2$. Begrünte Dächer können angerechnet werden.

⁷ Linke Spalte für Wohnbauten, rechte Spalte für Ökonomiebauten.

⁸ Gegenüber Grundstücken, welche vollständig in der Arbeitszone (A 13, A 16A oder A 16B) liegen, ist der halbe Grenzabstand einzuhalten.

⁹ Bei Bauten mit einem gewerblich genutzten Erdgeschoss liegen die maximale Gebäude- und Gesamthöhe um 1.00 m höher.

¹⁰ Im Rahmen des ökologischen Ausgleichs gemäss Art. 18b Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (SR 451) i.V.m. Art. 130 Abs. 1 PBG ist eine Grünfläche von 7 % freizuhalten.