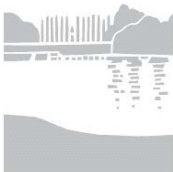


05.02

Baureglement

vom 6. Juli 1992^{1,2,3,4} (gültig bis 31. Dezember 2025)



¹ Öffentliche Auflage vom 14.09.1992 bis 13.10.1992.

Fakultatives Referendum vom 14.12.1992 bis 12.01.1993 (unbenützt).

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am 25.03.1994.

² I. Nachtrag vom 30. Januar 2001: Öffentliche Auflage vom 14.02.2001 bis 15.03.2001.

Fakultatives Referendum vom 21.05.2001 bis 19.06.2001 (unbenützt).

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am 21.02.2002.

³ II. Nachtrag vom 23. August 2005/15. April 2008: Öffentliche Auflage vom 06.09.2005 bis 05.10.2005.

Fakultatives Referendum vom 09.01.2006 bis 07.02.2006 (unbenützt).

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am: 12.08.2010.

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt auf 01.09.2010.

⁴ III. Nachtrag vom 14. Mai 2013: Öffentliche Auflage vom 22.05.2013 bis 20.06.2013.

Fakultatives Referendum vom 05. Juli 2013 bis 13. August 2013 (unbenützt).

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt und in Kraft gesetzt am: 09.09.2013.

Inhaltsverzeichnis

<u>Artikel</u>	<u>Seite</u>
I. Allgemeine Bestimmungen	
1	Geltungsbereich 4
2	Zweck 4
3	Zuständigkeit Baukommission 5
4	Zuständigkeit Gemeinderat 5
II. Planungsmittel	
5	Planungsmittel 5
6	Richtplan 6
7	Zonenplan 6
III. Zonenvorschriften	
8	Zonenarten 7
9	Tabelle der Grundmasse 8 - 9
10	Gewerbe-Industrie-Zone 10
11	Industriezone 10
12	Dorfkernzone 10
IV. Überbauungsvorschriften	
14	Gesamtüberbauung, Mehrausnützung 10
15	Offene Bauweise 11
16	Geschlossene Bauweise 11
17	Grenzabstand 11
18	Gebäudeabstand 12
19	Hecken- und Gehölzabstand 13
20	Gewässerabstand 13
21	Gebäudelänge 13
22	Mehrlängenzuschlag 14
23	Gebäudehöhe 15
24	Firsthöhe 15
25	Geschosse 15 - 16
26	Ausbau des Dachgeschosses 16
27	Dachaufbauten und -einschnitte 17
V. Spezielle Bauten	
28	An- und Nebenbauten 17 - 19
29	Vorbauten 20
30	Unterirdische Bauten 21

VI. Bau- und Hygienevorschriften

31	Mindestanforderungen	21
32	Treppen	22
33	Stallungen	22

VII. Äussere Einrichtungen an Bauten

34	Einrichtung gegenüber der Strasse	22
35	Schneefangvorrichtungen	22
36	Aussenantennen, Parabolspiegel, Sonnenkollektoren	22 - 23

VIII. Umgebung der Bauten

37	Strassenabstand	23
38	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	23 - 24
39	Garagen- und Hofzufahrten	24 - 26
40	Kinderspielplätze	26
41	Terrainveränderungen	26
41 ^{bis}	Stützmauern	27

IX. Bauvorgang und Baukontrolle

42	Sicherheit, Hygiene, Lärmbekämpfung	27
43	Schutz öffentlicher Einrichtungen	27 - 28
44	Baukontrolle	28 - 29
45	Bezug der Baute	29

X. Verfahrensvorschriften

46	Bewilligungspflicht	29
47	Baugesuch	30 - 31
48	Gebühren	31

XI. Schlussbestimmungen

49	Bisheriges Recht	32
50	Hängige Baugesuche	32
51	Inkrafttreten	32
52	Technische Erläuterungen	32

	Sachregister/Stichwortverzeichnis	Anhang
--	-----------------------------------	--------

Der Gemeinderat Oberuzwil erlässt gestützt auf Artikel 5 und 136 lit. g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979 (sGS 151.2; abgekürzt GG), in Anwendung von Art. 2 Abs. 1 und Art. 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972 (sGS 731.1; abgekürzt BauG), in Anwendung von Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 (sGS 732.1; abgekürzt StrG) und der Gemeindeordnung vom 1. Januar 2001 als Reglement⁵:

Baureglement mit Zonenplan

I. Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Geltungsbereich
- 1 Dieses Reglement gilt für das Gebiet der politischen Gemeinde Oberuzwil.
- 2 Soweit dieses Reglement nichts bestimmt, bleiben insbesondere vorbehalten:
- a) Vorschriften von Bund und Kanton;
 - b) Schutzverordnung der politischen Gemeinde Oberuzwil;
 - c) Abwasserreglement der politischen Gemeinde Oberuzwil;
 - d) Reglement über die Finanzierung der Aufwendungen für den Gewässerschutz.
- Art. 2 Zweck
- Das Baureglement bezweckt:
- a) ansprechende Ortsgestaltung;
 - b) haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens;
 - c) sinnvollen Heimat-, Natur- und Landschaftsschutz;
 - d) Schaffung hygienisch einwandfreier Wohnungen und Arbeitsplätze;
 - e) ökonomischen Einsatz öffentlicher Mittel, insbesondere bei der Erschliessung von Baugebieten;
 - f) Schutz vor übermässigen Einwirkungen durch Bauten und Anlagen.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

RPG = Raumplanungsgesetz
 USG = Umweltschutzgesetz
 LSV = Lärmschutz-Verordnung
 BauG = Kant. Baugesetz
 StrG = Kant. Strassengesetz
 BauR = Baureglement
 SN = Schweizer Norm
 EGzZGB = Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch

BauG
 Art 2, Allgemeine Zuständigkeit

BauG
 Art. 4, Aufgabe
 Art. 8, Baureglement
 Art. 75bis, Gestaltung
 Art. 93, Verunstaltungsverbot

⁵ Fassung gemäss I. Nachtrag Baureglement vom 30. Januar 2001

- Art. 3 Zuständigkeit Baukommission
Die Baukommission ist zuständig für:
- a) Baupolizei, insbesondere Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 77–92 des Baugesetzes.
Die Entscheide der Baukommission können unmittelbar an die zuständige kantonale Rechtsmittelinstanz weitergezogen werden;⁶
 - b) Bewilligung des gesteigerten Gemeingebrauchs an Gemeindestrassen gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. b–f des Strassengesetzes;
 - c) Strassenbaupolizei, insbesondere Vollzug von Art. 104 ff des Strassengesetzes;
 - d) Verwaltungszwang.
- Art. 4 Zuständigkeit Gemeinderat
Der Gemeinderat ist insbesondere zuständig für:
- a) Ortsplanung;
 - b) Abbaupläne;
 - c) Bausperren;
 - d) Landumlegungen;
 - e) Grenzbereinigungen;
 - f) Bewilligung für Veranstaltungen auf Strassen gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. a StrG;
 - g) Bewilligung für Sondernutzungen gemäss Art. 24 StrG;
 - h) Entscheid über Einsprachen im Planverfahren für Gemeindestrassen gemäss Art. 45 Abs. 3 StrG.

II. Planungsmittel

- Art. 5 Planungsmittel
- 1 Für die Ortsplanung dienen:
- a) Richtplan;
 - b) Zonenplan;
 - c) Überbauungspläne;
 - d) Gestaltungspläne;
 - e) Schutzverordnung;
 - f) Baureglement;
 - g) Übersicht über den Stand der Erschliessung.³
- 2 Der Richtplan samt Bericht ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden begleitend.

BauG

Art. 2, Allg. Zuständigkeit

BauG

Art. 5, Richtpläne

Art. 6, Rechtliche Massnahmen

Art. 8, Baureglement

Art. 9, Zonenplan

Art. 22ff, Sondernutzungspläne

Art. 50, Erschliessung

⁶ Eingefügt durch I. Nachtrag Baureglement vom 30. Januar 2001

- 3 Baureglement und Schutzverordnung sowie Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen für das Grundeigentum verbindlich.
- 4 Die vom Gemeinderat genehmigten Planungsmittel können unentgeltlich im Original bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Art. 6 Richtplan

1 Der Richtplan:

- a) ist Grundlage und Koordinationsmittel für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur;
- b) bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche und landschaftliche Entwicklung.

2 Richtplan oder Teilrichtpläne enthalten:

- a) die für die Besiedlung vorgesehenen Gebiete;
- b) Angaben über die notwendigen öffentlichen Bauten und Anlagen;
- c) die zu schützenden Landschaften sowie Natur- und Kulturobjekte;
- d) der Erholung dienende Gebiete und Anlagen;
- e) die generellen Linienführungen der öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen sowie der Rad- und Fusswege.

3 Der Richtplan wird während 30 Tagen der Öffentlichkeit zur Einsicht unterbreitet. In dieser Zeit kann jedermann Anregungen schriftlich einreichen. Der Gemeinderat prüft und beantwortet sie. Anregungen werden berücksichtigt, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen. Der Plan wird dem zuständigen Departement zur Kenntnisnahme unterbreitet.

Art. 7 Zonenplan

Der Zonenplan bildet einen Bestandteil des Baureglementes. Der Originalplan ist für die genaue Lage der Zonengrenzen verbindlich.

BauG

Art. 5, Richtpläne

BauG

Art. 9, Zonenplan

Art. 10ff, Zonenarten

Art. 34, Wirkung

III. Zonenvorschriften

Art. 8 Zonenarten⁷

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

<u>Abkürzung</u>	<u>Zone</u>
<u>Bauzonen:</u>	
WE	Wohnzone
W2	Wohnzone
W3	Wohnzone
W4	Wohnzone
WG2	Wohn-Gewerbe-Zone
WG3	Wohn-Gewerbe-Zone
WG4	Wohn-Gewerbe-Zone
GI3	Gewerbe-Industrie-Zone
GI4	Gewerbe-Industrie-Zone
I	Industriezone
K	Kernzone
Dk2	Dorfkernzone
Dk3	Dorfkernzone
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Iz	Intensiverholungszone
GE	Grünzone Erholung „Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen“
<u>Nichtbauzonen:</u>	
GF	Grünzone Freihaltung
GG	Grünzone Grundwasserschutz
GN	Grünzone Naturschutz
L	Landwirtschaftszone
UeG	Übriges Gemeindegebiet

⁷ Geändert durch I. Nachtrag Baureglement vom 30. Januar 2001

Art. 9 Tabelle der Grundmasse⁸

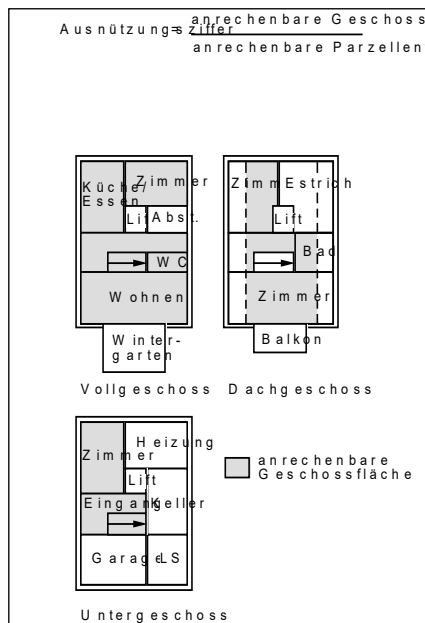
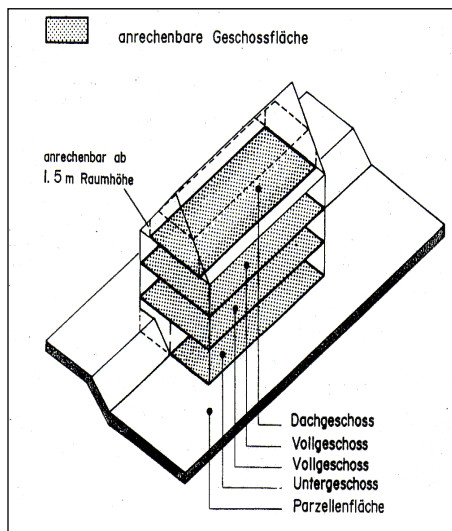
Zone	WE	W2	W3	W4	WG2	WG3	WG4	GI3	GI4	I	K	Dk2	Dk3	Oe	Iz	GE ⁽¹⁶⁾	L/UeG
Vollgeschosse	2	2	3	4	2	3	4	3	4	–	3	2	3	–	–	–	2
Ausnützungsziffer	0,4	0,5	0,65	0,75	0,5 0,6 ⁽¹⁾ 0,7 ⁽²⁾	0,6 0,75 ⁽¹⁾ 0,8 ⁽²⁾	0,7 0,85 ⁽¹⁾ 0,9 ⁽²⁾	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
grosser Grenzabstand m	8,0	9,0	10,0	12,0	9,0 ⁽³⁾	10,0 ⁽³⁾	12,0 ⁽³⁾	10,0 ⁽⁴⁾	10,0 ⁽⁴⁾	10,0 ⁽⁴⁾	6,0	6,0	6,0	5,0	5,0	5,0	10,0
kleiner Grenzabstand m	4,0	4,5	5,0	6,0	4,5	5,0	6,0	5,0 ⁽⁵⁾	5,0 ⁽⁵⁾	5,0 ⁽⁶⁾	5,0	4,0	4,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Gebäudehöhe m	6,5	7,5	10,0	12,5	7,5 ⁽⁷⁾	10,0 ⁽⁷⁾	12,5 ⁽⁷⁾	13,5	16,5	20,0	11,0	7,5	10,0	–	–	–	10,0 ⁽¹⁴⁾
Firsthöhe m	9,5	11,0	13,5	16,0	11,0 ⁽⁷⁾	13,5 ⁽⁷⁾	16,0 ⁽⁷⁾	13,5	16,5	20,0	16,0	12,5	15,0	–	–	–	13,5 ⁽¹⁴⁾
Gebäuelänge m	28,0	32,0	40,0	45,0	32,0	40,0	45,0	–	–	–	45,0	32,0	32,0	–	–	–	40,0 ⁽¹⁴⁾
Ausbau Untergeschoss	50 %	50%	50%	50%	50% ⁽⁸⁾	50% ⁽⁸⁾	50% ⁽⁸⁾	100%	100%	100%	50% ⁽⁸⁾	50% ⁽⁸⁾	50% ⁽⁸⁾	–	–	–	50% ⁽⁸⁾
Ausbau Dachgeschoss	erlaubt	erlaubt	erlaubt	erlaubt	erlaubt	erlaubt	erlaubt	erlaubt	erlaubt	erlaubt	erlaubt	erlaubt	erlaubt	–	–	–	erlaubt
Gebäudeabstand	Art. 18	Art. 18	Art. 18	Art. 18	Art. 18	Art. 18	Art. 18	5,0 ⁽¹¹⁾	5,0 ⁽¹¹⁾	5,0 ⁽¹¹⁾	Art. 18	Art. 18	Art. 18	–	–	–	Art. 18
Mehrlängenzuschlag - ab .. m - Zuschlag - maximal .. m	20,0 ¼ 6,0	20,0 ¼ 6,0	20,0 ¼ 6,0	20,0 ¼ 6,0	20,0 ¼ 6,0	20,0 ¼ 6,0	20,0 ¼ 6,0	20,0 ⁽¹²⁾ ¼ 6,0	20,0 ⁽¹²⁾ ¼ 6,0	20,0 ⁽¹²⁾ ¼ 6,0	16,0 ¼ 6,0	16,0 ¼ 6,0	16,0 ¼ 6,0	– – –	– – –	– – –	– – –
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV⁽¹⁵⁾	II	II	II	II	III	III	III	III	III	IV	III	III	III	II	IV	II	III

(Legende siehe nächste Seite)

⁸ Geändert durch I. Nachtrag Baureglement vom 30. Januar 2001

Legende zur Tabelle der Grundmasse

- (1) für kombinierte Wohn- und Gewerbebauten mit gewerblichem Anteil von mind. 25% der zulässigen Ausnützung sowie für reine Gewerbebauten
- (2) wird ein Untergeschoss dauernd für gewerbliche Zwecke genutzt, kann die erhöhte Ausnützung beansprucht werden
- (3) allseits kleiner Grenzabstand für reine Gewerbebauten
- (4) gilt gegenüber UeG und andern Bauzonen als I und GI
- (5) gilt innerhalb GI
- (6) über 10,0 m hohe Bauten: halbe Gebäudehöhe
- (7) darf insgesamt um 1,0 m erhöht werden, wenn ein gewerblich genutztes Geschoss dies erfordert
- (8) für gewerbliche oder industrielle Nutzung 100% gestattet
- (9) 9
- (10) 6
- (11) nur innerhalb des Betriebs, sonst Art. 18
- (12) innerhalb GI nur für und gegenüber Wohnbauten
- (13) innerhalb I nur für und gegenüber Wohnbauten
- (14) für Wohnbauten gelten die Bestimmungen der W2 sinngemäss⁷
- (15) abweichende Zuweisungen der Empfindlichkeitsstufen im Zonenplan bleiben vorbehalten⁷
- (16) Sondernutzungsplanpflicht¹⁰



BauG

Art. 61, Ausnützungsziffer

Anrechenbare Geschossflächen:

- Einstellräume, Lagerräume, Waschküchen usw., sofern sie gewerblichen Zwecken dienen;
- private Hallenschwimmbäder, Räumlichkeiten für Sauna
- übrige Räume wie Abstell- und Einstellräume, sofern sie nach Grösse, Höhe und Belichtung den Anforderungen für Wohnräume entsprechen.

Nicht anrechenbare Geschossflächen:

- Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw., sofern sie nicht gewerblichen Zwecken dienen;
- nichtgewerbliche Lagerräume, Waschküchen;
- Gemeinschaftsbastelräume;
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- ausgebaute Räume im Dachgeschoss unter 1,5 m Raumhöhe;
- Gemeinschaftsräume für Kinder in Mehrfamilienhäusern;
- Wintergärten.

⁹ Aufgehoben durch I. Nachtrag Baureglement vom 30. Januar 2001

¹⁰ Eingefügt durch I. Nachtrag Baureglement vom 30. Januar 2001

Art. 10	Gewerbe-Industrie-Zone Für Wohnbauten gemäss Art. 13 Abs. 2 des Baugesetzes gelten die Vorschriften der W 2.	BauG Art. 13, Gewerbe-Industriezone
Art. 11	Industriezone Für Wohnbauten gemäss Art. 14 Abs. 2 des Baugesetzes gelten die Vorschriften der W 2.	BauG Art. 14, Industriezone
Art. 12	Dorfkernzone	BauG Art. 15, Kernzonen
1	Proportionen und Stellung neuer Bauten sowie die Umgebung sind der dörflichen Bauweise anzupassen. Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.	
2	Aussenrenovationen, insbesondere Auswechseln von Fenstern und Ändern der Farbe, sind bewilligungspflichtig.	
3	Im übrigen gelten die Bestimmungen der Schutzverordnung.	
Art. 13 ¹¹		

IV. Überbauungsvorschriften

Art. 14	Gesamtüberbauung, Mehrausnützung Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann durch einen Überbauungsplan eine Mehrausnützung von höchstens 20% gewährt werden, wenn: a) die anrechenbaren Grundstücksflächen wenigstens betragen: 2500 m ² in den zweigeschossigen Zonen; 3500 m ² in den drei- und viergeschossigen Zonen; b) ein konkretes Projekt vorliegt; c) das Projekt architektonisch und städtebaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist und im einzelnen folgende Anforderungen erfüllt:	BauG Art. 27, Mehrausnützung
---------	--	---------------------------------

¹¹ Aufgehoben durch I. Nachtrag Baureglement vom 30. Januar 2001

- überdurchschnittliche architektonische, grundrissliche und verkehrstechnische Gestaltung;
 - besonders gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild;
 - vermehrte Grünflächen;
 - gestaltete Kinderspiel- und Ruheplätze im Ausmass von mindestens einem Fünftel der Wohngeschossflächen;
 - zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge in geschlossenen Räumen oder in Garagen unter Terrain, mindestens je Wohnung ein Abstellplatz;
 - umweltgerechte Energieversorgung;
- d) die Ausführung der ganzen Überbauung gesichert ist.

Art. 15 Offene Bauweise

- 1 Bei offener Bauweise sind die Bauten allseitig freistehend zu erstellen.
- 2 Offene Bauweise ist in allen Zonen zulässig.

Art. 16 Geschlossene Bauweise

- 1 Geschlossene Bauweise erfordert auf mindestens einem Drittel der kleineren gemeinsamen Gebäudelänge oder -tiefe den Zusammenbau und die gleichzeitige Erstellung von Bauten und Bauteilen.
- 2 Doppel- und Reihenhäuser sind nach einem einheitlichen Projekt zu erstellen. Eine angemessene zeitliche Staffelung bei der Erstellung ist zulässig.
- 3 Geschlossene Bauweise ist unter Beachtung der Gebäudelänge innerhalb der zulässigen Ausnützung in allen Zonen gestattet.

Art. 17 Grenzabstand

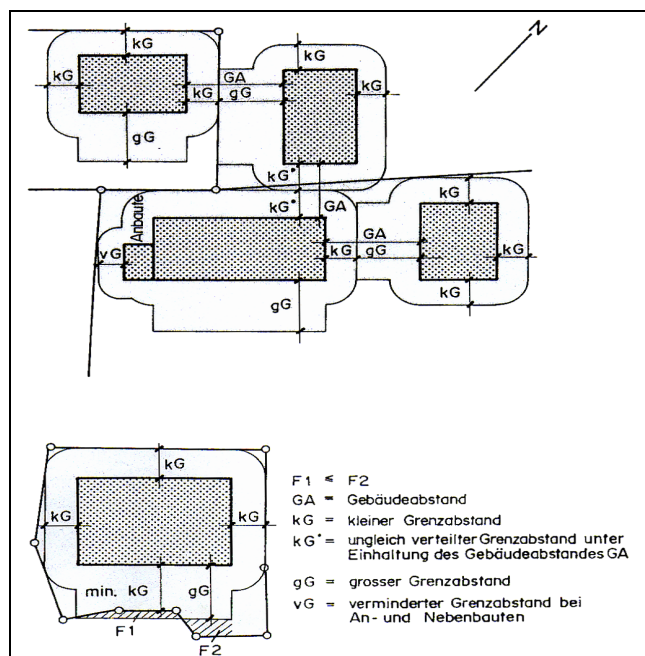
- 1 Der grosse Grenzabstand ist auf die am meisten nach Süden gerichtete Hauptfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Fassaden einzuhalten.
- 2 Als Hauptfassade gilt diejenige Fassade, auf welche die wichtigsten und die meisten Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume ausgerichtet sind.

BauG
Art. 56, Grenzabstand

- 3 Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Hauptfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand auf die Westfassade einzuhalten. Sind die Ost- und Westfassade annähernd gleichwertig, so kann die Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden aufgeteilt werden.
- 4 Steht die Hauptfassade schräg zur Grenze, so kann der grosse Grenzabstand unterschritten werden, wenn der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten und die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird.
- 5¹² Innerhalb der Bauzone liegende Anlagen, welche die für An- und Neubauten geltende Firsthöhe überschreiten, haben den für Bauten geltenden kleinen Grenzabstand einzuhalten.

BauG
Art. 57, Gebäudeabstand

Art. 18 Gebäudeabstand
Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der für die beiden Fassaden vorgeschriebenen Grenzabstände, soweit nichts anderes bestimmt ist.



¹² Eingefügt durch II. Nachtrag Baureglement vom 23. August 2005/
15. April 2008

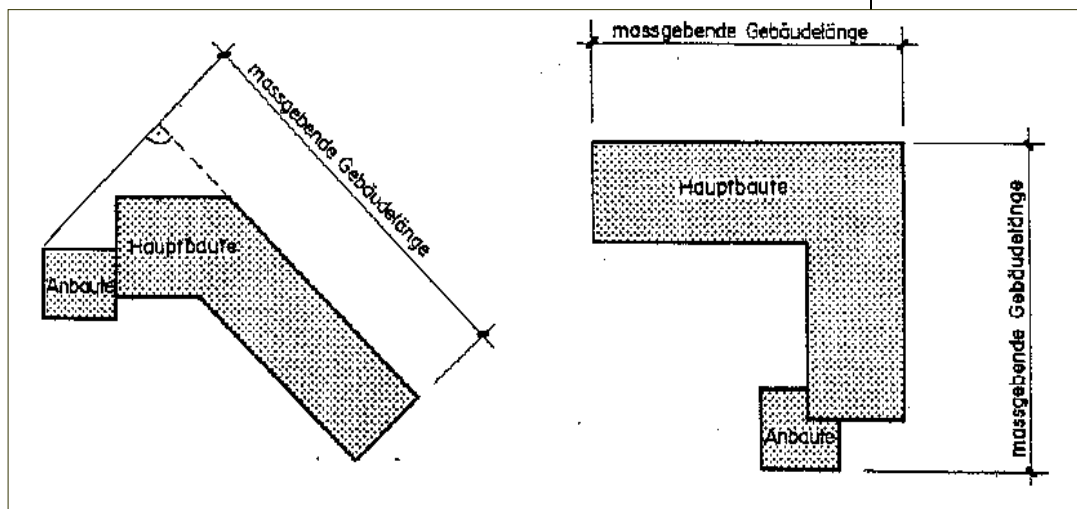
Art. 19 Hecken- und Gehölzabstand
Gegenüber geschützten Hecken und Gehölz gilt der Abstand gemäss Schutzverordnung. Vorbehalten bleibt der Gewässerabstand.

Art. 20 Gewässerabstand¹³

Art. 21 Gebäudelänge

1 Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung, zuzüglich Anbauten.

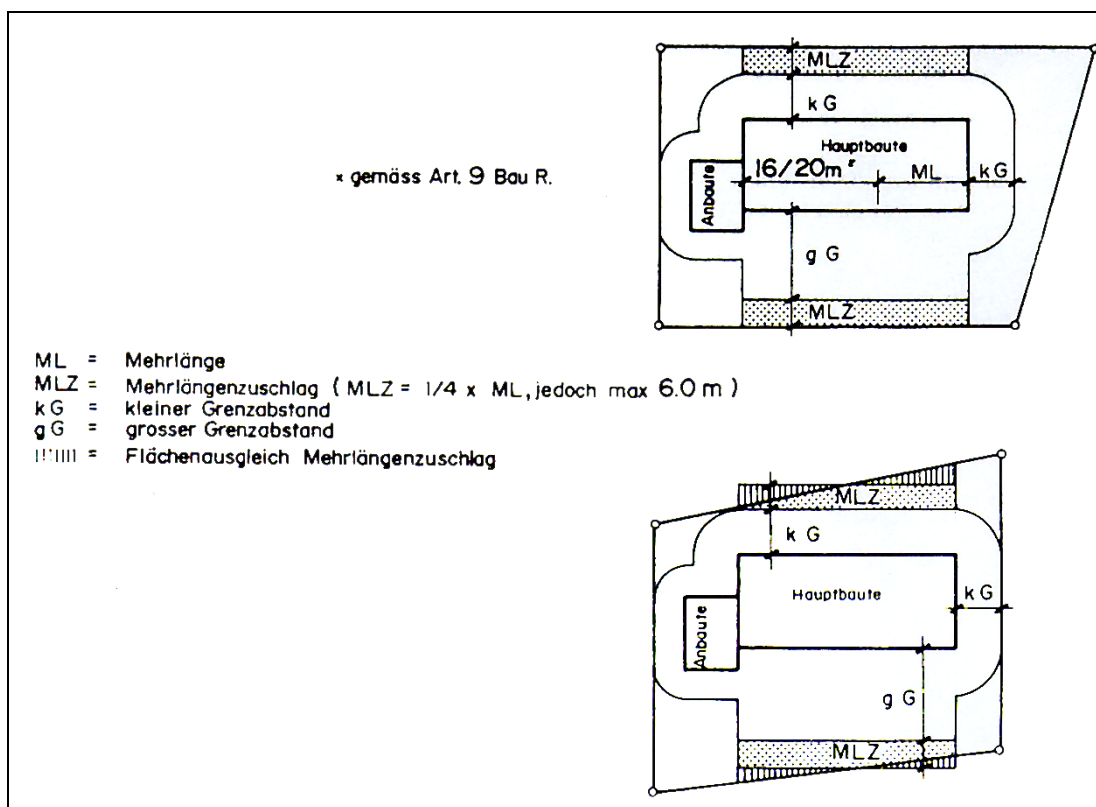
2 Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils entspricht.



¹³ Gelöscht mit III. Nachtrag Baureglement vom 14. Mai 2013

- Art. 22 Mehrlängenzuschlag
- 1 Bei Bauten mit über 3,5 m Gebäude- und 5,0 m Firsthöhe ist der Grenzabstand gemäss Art. 9 dieses Reglementes ab den dort festgesetzten Fassadenlängen, höchstens aber um 6,0 m, zu vergrössern.
- 2 Der Mehrlänge nicht angerechnet werden Bauten mit höchstens 3,5 m Gebäude- und 5,0 m Firsthöhe zwischen mehrgeschossigen Gebäuden. Der Abstand zwischen den mehrgeschossigen Gebäuden hat mindestens zu betragen:
- 6,0 m für zweigeschossige Gebäude;
 - doppelter kleiner Grenzabstand für drei- und mehrgeschossige Gebäude.

BauG
Art. 65, Mehrlängenzuschlag



Art. 23 Gebäudehöhe

1 Die Gebäudehöhe wird für jedes Gebäude separat berechnet.

2 Bei Flachdächern werden geschlossene Brüstungen der Gebäudehöhe angerechnet. Eine Brüstung gilt nicht als geschlossen, wenn sie je Fassade mindestens zu zwei Dritteln aus offenem Geländer besteht.

Art. 24 Firsthöhe

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

2¹⁴ Innerhalb der Bauzone gilt die in Art. 9 des Baureglementes festgelegte Firsthöhe als maximal zulässige Höhe für Anlagen, soweit diese nicht auf Grund ihrer Funktion auf eine Mehrhöhe angewiesen sind.

Art. 25 Geschosse

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

2 Als Untergeschoss zählt ein Geschoss, das bis oberkant Fussboden des Erdgeschosses den Niveaupunkt um weniger als 1,2 m überragt und nicht über das zulässige Mass ausgebaut ist.

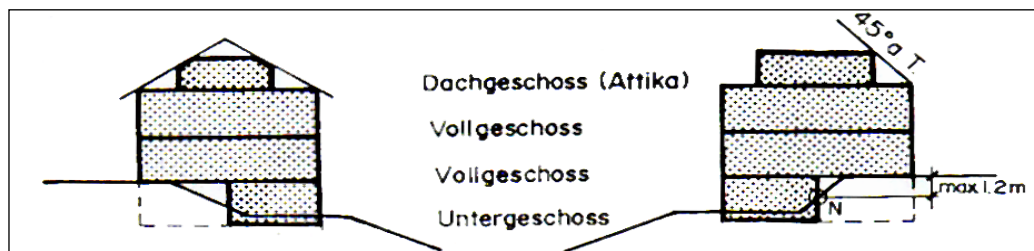
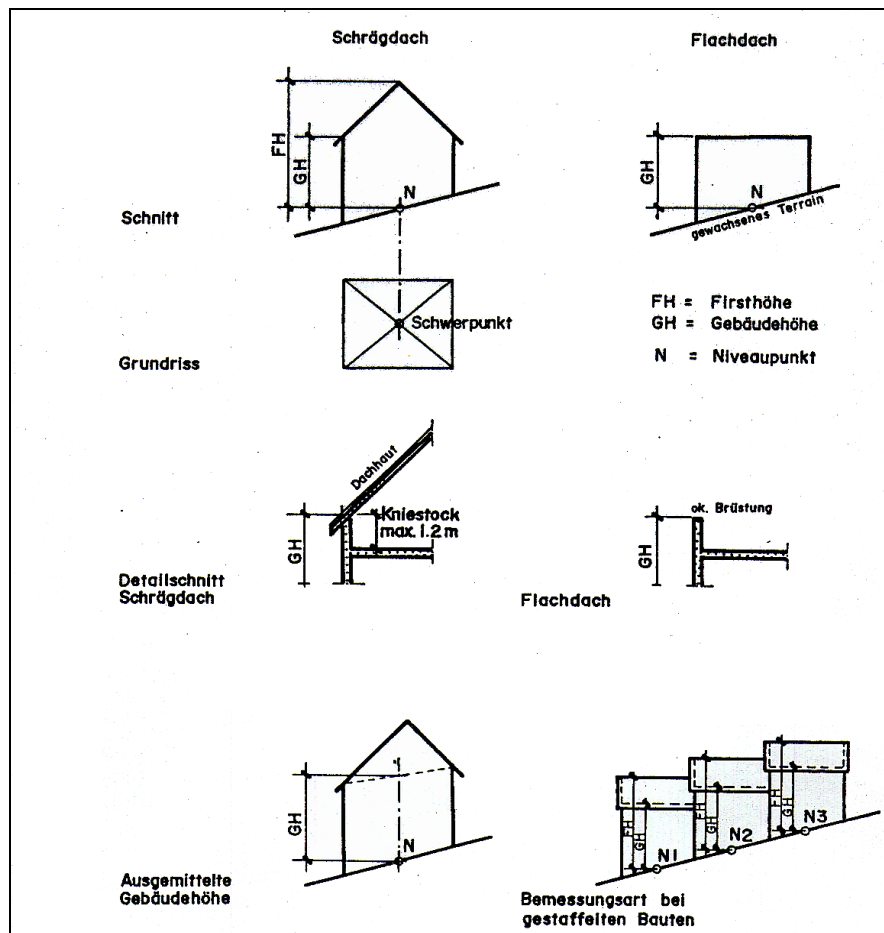
3 Dachgeschoss ist:
a) ein Geschoss, das im Dachraum liegt. Die Kniestockhöhe ist auf 1,2 m beschränkt, gemessen an der Fassade bis zum Schnittpunkt an der Dachoberkante;
b) bei Flachdächern ein Attikageschoss, das unter einem Winkel von 45° a.T. ab Gebäudehöhe liegt.

4 Bei Attikageschossen dürfen technisch bedingte Bauteile wie Treppenhäuser und Liftanlagen bis an die Fassadenflucht reichen.

BauG

Art. 60, Gebäudehöhe

¹⁴ Eingefügt durch II. Nachtrag Baureglement vom 23. August 2005/
15. April 2008

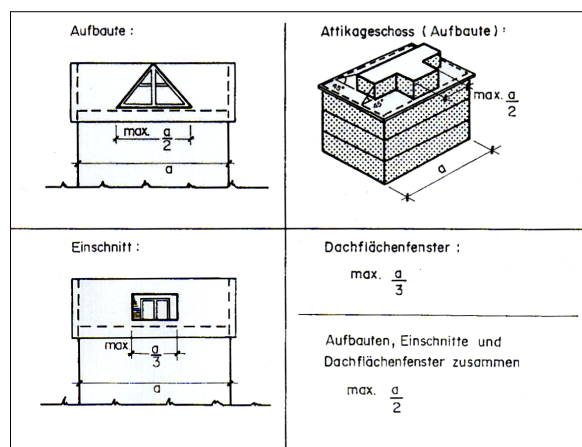


Art. 26 Ausbau des Dachgeschosses¹⁵
Der Ausbau des Dachgeschosses ist gestattet.

¹⁵ Geändert durch I. Nachtrag Baureglement vom 30. Januar 2001

- Art. 27 Dachaufbauten und -einschnitte
- 1 Aufbauten dürfen insgesamt höchstens die Hälfte, Einschnitte und Dachflächenfenster einen Drittel der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen. Zusammengekommen ist ihre maximale Breite auf die halbe Fassadenlänge beschränkt.
- 2 Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, welche über einen von den Fassaden (inkl. Brüstungen) unter 45° a.T. ansteigenden Neigungswinkel hinausragen.
- 3¹⁶ Dachaufbauten dürfen die in Art. 9 des Baureglementes festgelegte Firsthöhe nicht überschreiben. Diese Regelung gilt bei Schräg- sowie bei Flachdächern. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Bauteile.

BauG
Art. 52, Sicherheit



V. Spezielle Bauten

- Art. 28 An- und Nebenbauten
- 1 Bauteile, die über die Fassade der Hauptbaute vorstehen und nicht mehr als 50,0 m² Grundfläche, 3,5 m Gebäude- und 5,0 m Firsthöhe aufweisen, gelten als Anbauten. Freistehende, mit dem Hauptbau baulich nicht verbundene Bauten mit den gleichen Höchstmassen gelten als Nebenbauten.

Brandschutznorm VKF

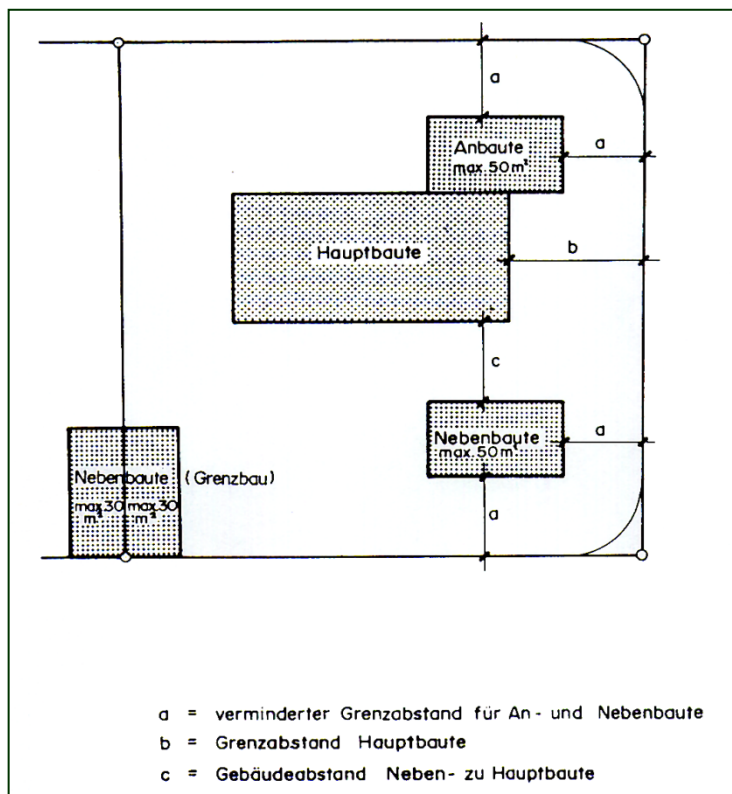
¹⁶ Eingefügt durch II. Nachtrag Baureglement vom 23. August 2005/
15. April 2008

2

Für An- und Nebenbauten gelten folgende abweichende Vorschriften:

- a) Es genügt ein verminderter Grenzabstand vom 3,0 m. Für An- und Nebenbauten, die weder bewohnt sind, noch der Tierhaltung dienen, sind 2,0 m ausreichend;
- b) Es dürfen nur auf einem Geschoss anrechenbare Geschossflächen angeordnet werden. Zusätzlich darf das Untergeschoss als gewerblicher Einstellungsraum genutzt werden;
- c) Der Abstand von Nebenbauten gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück hat wenigstens 3,0 m zu betragen. Auf einer Länge von höchstens 7,0 m kann dieser Abstand einmal pro Hauptbau bis auf 1,2 m reduziert werden. Die Reduktionen sind zulässig, soweit sich auf dem betroffenen Fassadenabschnitt der Hauptbaute keine nach Art. 31 Abs. 1 lit. c erforderlichen Fensterflächen befinden.
- d) An- und Nebenbauten mit höchstens je 30,0 m² Gebäudegrundfläche dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden (bis zu einer Fläche von max. 60,0 m², unabhängig der Grundstücksgrenzen)¹⁷. Bei späterem Zusammenbau einer Baute höchstens gleicher Dimension (gleiche oder kleinere Gebäudegrundfläche, Gebäude- oder Firsthöhe, durch Abgrabungen freigelegte Fassadenfläche, Anstosslänge an die gemeinsame Grenze) ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.

¹⁷ Eingefügt durch I. Nachtrag Baureglement vom 30. Januar 2001



Nicht bewilligungspflichtige

Kleinbauten

Nicht bewilligungspflichtig sind An- und Nebenbauten, welche folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Grundfläche max. 6,0 m²
- Dachfläche max 10,0 m²
- Gebäudehöhe max. 2,0 m (ab gestaltetem Terrain)
- Firsthöhe max. 2,5 m (bei Pultdach der Grenze zugewandte Seite max. 2,0 m)
- Grenzabstand min. 1,0 m
- Gebäudeabstand min. 3,0 m
- keine festen Fundamente
- nicht der Ausnützungsziffer anrechenbar

Ist eine Voraussetzung nicht erfüllt, ist das Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

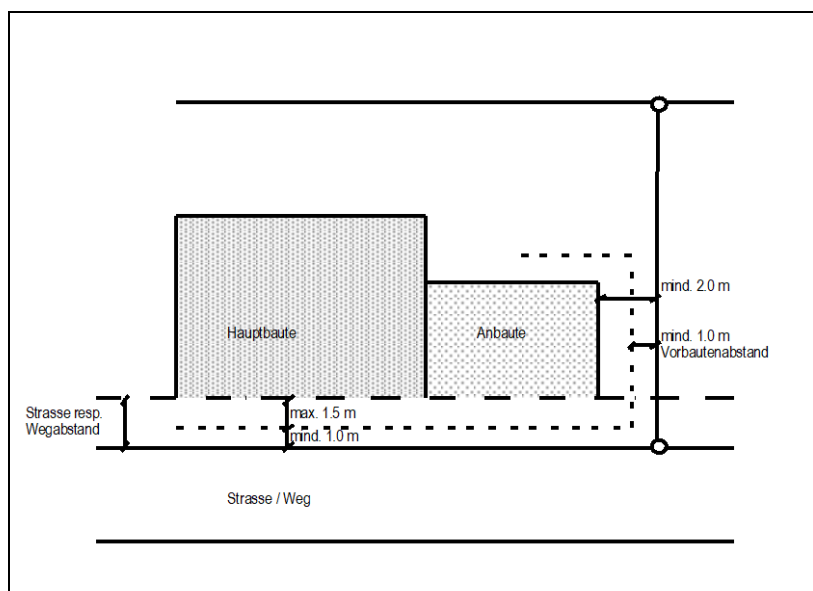
Spezielle Kleinbauten

- Pergola: Laube oder Laubengang aus Pfeilern oder Säulen sowie Deckenbalken ohne Dach und Wände.
- Gartenhallen: An- und Nebenbauten mit einer oder mehreren festen Wänden sowie Dachkonstruktion.
- Veranda: Gedeckte und an den Seiten verglaste Vor-, An- oder Aufbauten

Solche Bauten sind bewilligungspflichtig, sofern sie mindestens eine feste Wand oder ein Dach aufweisen.

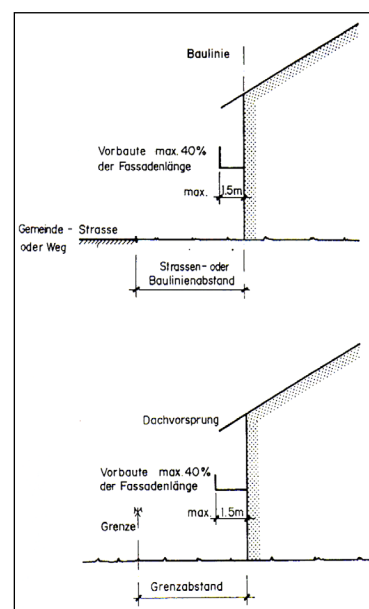
Sie müssen in die Ausnützungsziffer einbezogen werden, wenn sie allseitig eingewandert sind und nach Raum, Grösse, Höhe und Belichtung den Anforderungen für Wohnräume entsprechen.

- Art. 29 Vorbauten
- 1 Vorbauten sind Bauteile, die über die Fassade hinausragen wie Balkone, Erker, Vortreppen und Vordächer.
- 2 Vorbauten dürfen:
- höchstens 1,5 m in den Grenzabstand oder bei Gemeindestrassen und Wegen 1,5 m in den Baulinien- oder Strassenabstand hineinragen, wobei gegenüber Grenzen respektive Strassen- und Wegrändern ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten ist;¹⁸
 - die in den Grenz- oder Strassenabstand hereinragen, dürfen auf jedem Geschoss höchstens 40% der Fassadenlänge einnehmen, ausgenommen Dachvorsprünge und Vordächer.¹²
- 3 Bei Grenzbauten und bei geschlossener Bauweise beträgt der seitliche Grenzabstand der Vorbauten wenigstens 2,0 m. Die Vorbauten können an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt. Beim späteren Zusammenbau einer höchstens gleich grossen Vorbaute hat der Nachbar nicht zuzustimmen.



StrV

Art. 4, Strassenabstand



¹⁸ Geändert durch I. Nachtrag Baureglement vom 30. Januar 2001

- Art. 30 Unterirdische Bauten
- 1 Als unterirdisch gilt eine Baute oder ein Bauteil, wenn sie bzw. er innerhalb des ordentlichen kleinen Grenzabstandes das gewachsene Terrain inkl. Überdeckung an keiner Stelle um mehr als 0,7 m überragt und überdeckt ist.
 - 2 Gegenüber Nachbargrundstücken sind Böschungsneigungen von über 30° a. T. nicht gestattet.

BauG
Art. 77^{ter}, Ausbau von
Untergeschossen

VI. Bau- und Hygienevorschriften

- Art. 31 Mindestanforderungen
- 1 Es haben mindestens zu betragen:
 - a) die lichte Raumhöhe von Wohnbauten:

- Aufenthaltsräume	2,3 m
- Einstell- und Kellerräume	2,1 m

 Bei nicht waagrechtter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 6,0 m² der Bodenfläche einzuhalten; der Rauminhalt hat mindestens 18,0 m³ zu betragen.
 - b) die Bodenfläche:

für Wohnräume	15,0 m ²
für Schlafräume	9,0 m ²
für Arbeitsräume	7,0 m ²
 - c) das Lichtmass der Fensterfläche von Aufenthaltsräumen: ein Zehntel der Bodenfläche;
 - d) die Höhe des Geländers bei Treppen, Balkonen und Terrassen: 1,0 m.
 - 2 Gefangene Aborte und Bad/WC mit ausreichender künstlicher Belüftung sind gestattet.
 - 3 Lichtschächte sind nur bei untergeordneten gewerblichen Arbeitsräumen zulässig. Der Lichteinfallswinkel von oberkant Fensterbank bis oberkant Lichtschacht hat 45° a.T. zu betragen.
 - 4 Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung darf nicht gegen Norden orientiert sein.
 - 5 Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse Abstellräume für Kinderwagen und Velos vorzusehen.

BauG
Art. 53, Hygiene

LSV
Art. 32, Schallschutz

- Art. 32 Treppen
Treppen müssen ausreichend belichtet und genügend belüftbar sein. Die begehbare Breite muss mindestens betragen:
- a) bei zwei Vollgeschossen 1,0 m
 - b) bei drei und mehr Vollgeschossen 1,2 m

BauG
Art. 52, Sicherheit
Art. 53, Hygiene
Art. 55, Behinderte

- Art. 33 Stallungen
Stallungen sind:
- a) durch gemauerte und verputzte Wände und Decken von bewohnten Räumen zu trennen;
 - b) mit ausreichenden Belichtungs- und Entlüftungsvorrichtungen zu versehen.

BauG
Art. 53, Hygiene

Brandschutznorm VKF

VII. Äussere Einrichtungen an Bauten

- Art. 34 Einrichtungen gegenüber der Strasse
- 1 Fensterläden, Türen, Tore und dergleichen, die nach aussen öffnen, sind in geöffnetem Zustand dicht an der Hausmauer zu befestigen. Sie dürfen beim Öffnen nicht in den Lichtraum der Strasse ragen.
 - 2 Die Inanspruchnahme öffentlichen Grundeigentums oder dessen Luftraums durch private Schilder, Schaukästen, Treppen, Storen, Ablaufrohre und dergleichen bedarf einer Konzession gemäss Art. 24 ff des Strassengesetzes.

StrG
Art. 24ff, Konzessionspflicht

StrV
Art. 4, Strassenabstand

- Art. 35 Schneefangvorrichtungen
Bestehende und neue Dächer sind mit Schneefangvorrichtungen auszustatten, wenn:
- a) Personen, Tiere oder Sachen gefährdet sein können;
 - b) Ziegel-, Eternit- und Schieferdächer 25° a.T. oder steiler und Metalldächer 15° a.T. oder steiler sind.

BauG
Art. 52, Sicherheit

- Art. 36 Aussenantennen, Parabolspiegel und Sonnenkollektoren
- 1 Die Erstellung von Aussenantennenanlagen ist in den Ortsbildschutzgebieten, an und in der Umgebung von Einzelschutzobjekten sowie im Landschaftsschutzgebiet untersagt, sofern der Empfang von Programmen, wie er mit durchschnittlichem Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt.

BauG
Art. 93, Verunstaltungsverbot

- 2 Zulässige Aussenantennenanlagen und Parabolspiegel¹⁹ haben sich bezüglich Ausgestaltung und Standort möglichst unauffällig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 3 Sonnenkollektoren müssen sich in Dächer oder Gebäudeteile gut einordnen. Sie dürfen auf die Umgebung nicht übermässig reflektieren.

VIII. Umgebung der Bauten

Art. 37 Strassenabstand²⁰

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

- Staatsstrasse	4.0 m
- Gemeindestrassen	3.0 m
- Gemeindewege	2.0 m
- 2 Strassenabstandsvorschriften gehen anderen Abständen vor. Bei Wegen muss jedoch der Abstand für Bauten, gemessen ab Achse, mindestens dem Grenzabstandsmass entsprechen. Im übrigen gelten die Bestimmungen Art. 104 ff Strassengesetz.
- 3 Ab Strassen-, Weg- und Trottoirgrenze haben Böschungen, Einfriedungen wie Mauern, Häge, Holzwände etc. mindestens einen Abstand von 50 cm einzuhalten.
- 4 Strassenabstände für Bepflanzungen richten sich nach Art. 104 des Strassengesetzes.

BauG
Art. 24, Baulinie
Art. 58, Waldabstand

StrG
Art. 104ff, Strassenabstände

StrV
Art. 4, Strassenabstand

Art. 38 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Es ist pro 100 m² anrechenbare Wohngeschossfläche, mindestens aber pro Wohnung, ein Abstell- oder Garagenplatz zu erstellen.

BauG
Art. 72, Pflicht
Art. 72^{ter}, Ersatz

SN 640290, Parkieren

¹⁹ Eingefügt durch I. Nachtrag Baureglement vom 30. Januar 2001

²⁰ Geändert durch I. Nachtrag Baureglement vom 30. Januar 2001

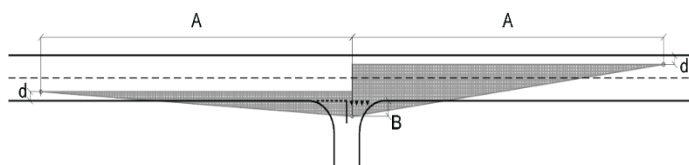
- 2 Bei Bauten mit gewerblicher Nutzung sind für Anlagen und Anzahl von Abstellplätzen die Schweizer Normen (SN) der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) wegleitend.
- 3 Für Mehrfamilienhäuser sind mindestens 15%²¹ der erforderlichen Abstell- oder Garagenplätze¹⁵ als allgemein zugängliche Besucherparkplätze offen anzulegen. Diese sind als solche zu bezeichnen und ihrer Zweckbestimmung zu erhalten.
- 4 Zufahrten und Garagenvorplätze zählen nicht als Abstellfläche für Motorfahrzeuge. Bei Doppelgaragen wird ein Garagenvorplatz als Abstellplatz angerechnet.
- 5 Sofern Beiträge gemäss Art. 72ter BauG zu leisten sind, so betragen sie pro fehlenden Abstellplatz Fr. 4'000.–.

Art. 39 Garagen- und Hofzufahrten

- 1 Garagen und Hofzufahrten
 - a) dürfen höchstens 15% Gefälle aufweisen;
 - b) müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2,5 m und von der Trottoirgrenze aus wenigstens 0,5 m horizontal verlaufen.

- 2²² Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift werden die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) angewendet.
Das Sichtfeld ist sowohl in der Ebene als auch im Raum zwischen 0.6 m und 3.0 m Höhe von allen Hindernissen frei zu halten, die Motorfahrzeuge oder Langsamverkehrsteilnehmer verdecken. (Verweis auf Norm SN 640 273a Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene)

- Sichtbermen ohne Trottoir



²¹ geändert durch I. Nachtrag Baureglement vom 30. Januar 2001

²² geändert durch III. Nachtrag Baureglement vom 14. Mai 2013

BauG

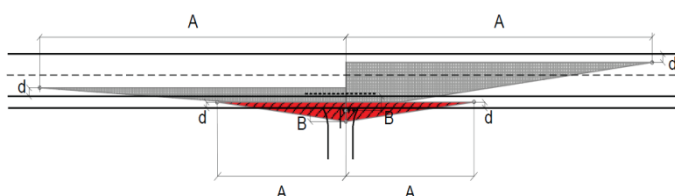
Art. 71, Verkehr

StrG

Art. 102, Erlass von Vorschriften

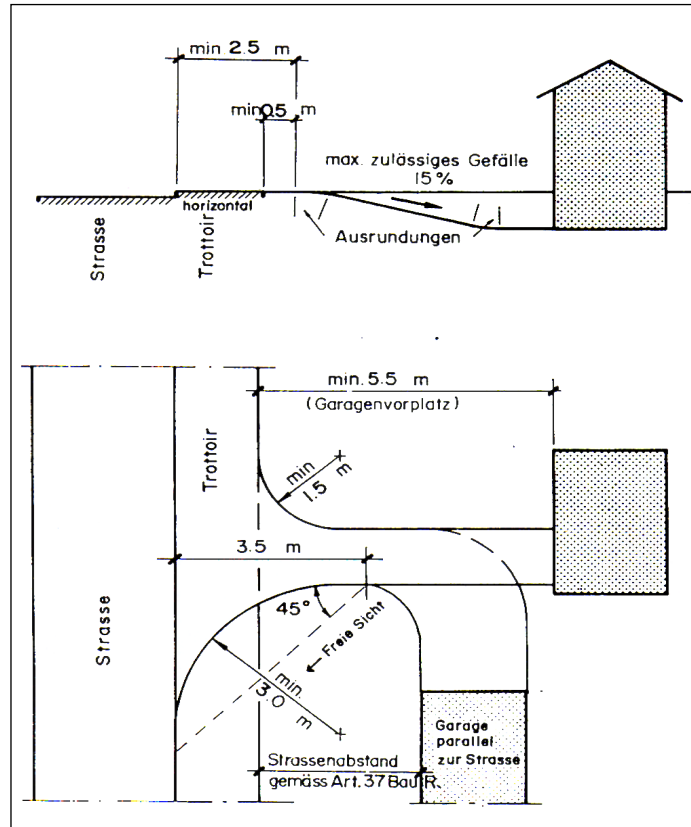
Geschwindigkeit	Sichtweite A	Neuanlagen: Beobachtungs- distanz ab Strassenrand B	Bestand: Beobachtungs- distanz ab Strassenrand B	Abstand zum Fahrbahnrand d
30 km/h	30.0 m	3.00 m	2.50 m	In der Regel 1.50 m
50 km/h	50.0 m	3.00 m	2.50 m	
80 km/h	130.0 m	3.00 m	2.50 m	

- Sichtbermen mit Trottoir/Radweg



Längsneigung Trottoir	Sichtweite A	Neuanlagen: Beobachtungs- distanz ab Strassenrand B	Bestand: Beobachtungs- distanz ab Strassenrand B	Abstand zum Fahrbahnrand d
bis 3 %	15.0 m	3.00 m	2.50 m	Zweiradverkehr im Gemischt- verkehr 0.5 m
3 – 5 %	20.0 m	3.00 m	2.50 m	
5 – 8 %	25.0 m	3.00 m	2.50 m	
Über 8 %	50.0 m	3.00 m	2.50 m	

- 3 Ausfahrten auf die Strasse sind beidseitig mit Radien von mindestens 3,0 m, auf das Trottoir von mindestens 1,5 m auszurunden.
- 4 Vor jeder Garage ist ein wenigstens 5,5 m langer Platz so anzulegen, dass ein Personenwagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir- und Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für grössere Wagen und Nutzfahrzeuge sind die Vorplatztiefen entsprechend zu vergrössern und das Gefälle der Zufahrt angemessen zu reduzieren.



Art. 40 Kinderspielplätze

Die Fläche für Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen hat mindestens einen Sechstel der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossflächen zu betragen. Kleinwohnungen bis zwei Zimmer werden nicht angerechnet.

BauG

Art. 73, Kinderspielplätze

Art. 41 Terrainveränderungen

- 1 Abgrabungen für ein Untergeschoss mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen sind gestattet, wenn die Abgrabungshöhe im Mittel des Abgrabungsbereiches nicht mehr als 1,0 m beträgt. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kellereingänge und Garagezufahrten.
- 2 Auffüllungen sind ansprechend zu gestalten. Sie haben sich dem natürlichen Terrainverlauf und dem Nachbargrundstück harmonisch anzupassen.
- 3 Das gestaltete Terrain darf höchstens 1,5 m unter dem Erdgeschoss- oder 0,5 m unter dem Fussboden des ausgebauten Untergeschosses liegen.

BauG

Art. 78, Bewilligungspflicht
Art. 79, Abbruchbewilligung
Art. 93ff, Verunstaltungsverbot

Art. 41bis²³ Stützmauern

Mauern bis zu einer Höhe von 1,80 m haben zur Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 9 cm einzuhalten (vorbehalten bleiben die Strassenbestimmungen gemäss Art. 37 dieses Reglements). Ab einer Höhe von 1,80 m vergrössert sich der einzuhaltende Abstand um das Mass der Mehrhöhe. Im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn kann auf eine Rückversetzung verzichtet werden.

IX. Bauvorgang und Baukontrolle

Art. 42 Sicherheit, Hygiene, Lärmbekämpfung

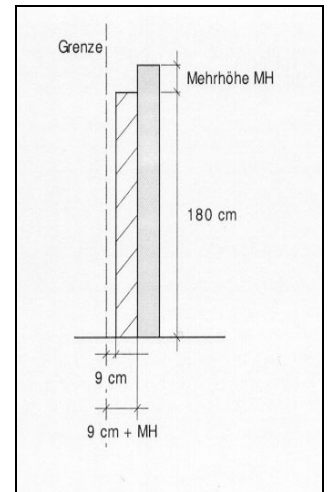
- 1 Bei Bauarbeiten sind die zum Schutz von Personen und Sachen nötigen Vorkehrungen zu treffen, insbesondere für Angestellte, Anwohner sowie Strassen- und Trottoirbenutzer.
- 2 Belästigungen durch Staub sind zu vermeiden.
- 3 Bei grösseren Baustellen ist ein einwandfreier Bauabort mit Kanalisationsanschluss zu erstellen.
- 4 Für Bauarbeiten sind insbesondere in oder bei bewohnten Gebieten geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zu verwenden. Die Baukommission kann den Einsatz übermässig störender Maschinen oder Arbeitsverfahren verbieten oder zeitlich beschränken.

Art. 43 Schutz öffentlicher Einrichtungen

- 1 Bauherr und Unternehmer haben sich vor Beginn der Grabarbeiten bei den zuständigen Organen über den Verlauf unterirdischer Leitungen zu informieren.

EGzZGB

Art. 97, Grenzabstände bei toten Einfriedungen



BauG

Art. 52, Sicherheit

StrG

Art. 17ff, Strassenbenutzung

Verordnung über die Verhütung von Unfällen bei Bauarbeiten, SUVA-Vorschriften

BauG

Art. 52, Sicherheit

StrG

Art. 17ff, Strassenbenutzung

²³ Eingefügt durch I. Nachtrag Baureglement vom 30. Januar 2001

2	Bäume und andere Pflanzen auf öffentlichen Strassen und Anlagen sind zu schützen.	Verordnung über die Verhütung von Unfällen bei Baubarbeiten, SUVA-Vorschriften
3	Öffentliche Einrichtungen wie Leitungen, Schilder, Vermessungs- und Höhenfixpunkte sowie Strassenrinnen sind zu schützen. Sie dürfen nur von den zuständigen Organen geändert werden.	
4	Hydranten und Schieber müssen jederzeit leicht zugänglich und bedienbar sein. Sie dürfen nicht überdeckt werden. Die Benützung von Hydranten für Bauwasseranschlüsse ist untersagt.	
5	Zum Schutz vor herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen anzubringen. Baumaterial und Bau-schutt dürfen nicht auf öffentliche Verkehrsanlagen gewor-fen werden.	
6	Öffentliche Verkehrsanlagen im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Mörtel und Beton dürfen nicht auf dem Strassenbelag gemischt und gelagert werden.	
7	Baustellen sind hinreichend abzusperren und nachts genü-gend zu beleuchten. Entsprechende Sicherungen sind auch für andere Hindernisse wie überragende Gerüstteile, vor-stehende Stangen und Bretter zu treffen.	
8	Über Sonn- und Feiertage ist die Baustelle geordnet zu halten.	
Art. 44	Baukontrolle	BauG Art. 105ff, Planungszone (früher Bausperre) Art. 129, Baupolizeiliche Sicherheit Art. 130, Behebung des rechts-widrigen Zustandes Art. 132, Strafbestimmung
1	Den zuständigen Stellen ist auf Meldekarten, die bezogen werden können, vor bzw. während der Bauzeit unaufge-fordert Anzeige zu machen: - nach Erstellung des Schnurgerüstes, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten; - nach Erstellen der Abwasseranlagen, vor dem Eindecken; - nach Armierung des Schutz- und Tankraumes; - nach Fertigstellung von Kaminen und Feuerstätten im Rohbau; - nach vollendetem Rohbau, vor Beginn der Verputz-arbeiten; - nach Fertigstellung des Baus, jedoch spätestens 8 Tage vor Bezug; - nach Fertigstellung des Schutzraums.	

- 2 Die Kontrolle erfolgt im Einvernehmen mit der Kontrollstelle innert nützlicher Frist. Beanstandungen werden dem Bauherrn oder der Bauleitung unverzüglich mitgeteilt. Sind die Mängel behoben, so ist sofort die Nachkontrolle zu verlangen.

Art. 45 Bezug der Baute

- 1 Die Baute darf erst bezogen werden, wenn sie:
- innen vollständig ausgebaut ist;
 - genügend trocken ist;
 - gefahrlos benützt werden kann.
- 2 Ist das Ergebnis der Kontrolle unbefriedigend, so ist der Bezug zu verweigern oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben. Die Baukommission kann widerrechtlich bezogene Bauten nach vorheriger Androhung auf Kosten des Eigentümers räumen lassen.

BauG

Art. 52, Sicherheit

Art. 129, Baupolizeiliche Sicherheit

Art. 130, Behebung des rechtswidrigen Zustandes

Art. 131, Ersatzvornahme

X. Verfahrensvorschriften

Art. 46 Bewilligungspflicht

- 1 Aussenreklamen, Radio-, Fernseh- und Funkantennen sowie Parabolspiegel sind bewilligungspflichtig.

- 2^{24,25} Als eingreifende Veränderungen im Gelände gelten Terrainveränderungen, durch welche das gewachsene Terrain um mehr als 1,20 m Höhe oder um mehr als 100 m² abgetragen oder aufgefüllt wird.

BauG

Art. 77, Ausnahmewilligung

Art. 78, Bewilligungspflicht

Art. 87, Baubewilligung

Art. 94, Reklamen

Provisorische Bauten

Die Vorschriften dieses Reglementes gelten auch für provisorische Bauten, die nur für eine beschränkte Zeitdauer errichtet werden.

Fassadenverkleidungen

Fassadenverkleidungen (Metalle, Kunststoffe, Eternit usw.) sowie nachträgliche Fassadenisolationen gelten als Umbauten und sind damit bewilligungspflichtig.

²⁴ Eingefügt durch I. Nachtrag Baureglement vom 30. Januar 2001

²⁵ Fassung gemäss Genehmigungsverfügung Planungsamt vom 21. Februar 2001

- Art. 47 Baugesuch
- 1 Für das Baugesuch ist das amtliche Formular zu verwenden.
- 2 Das Baugesuch hat insbesondere zu enthalten:
- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
 - b) Berechnung der Ausnützungsziffer;
 - c) Grundbuchplankopie mit
 - Unterschrift des Nachführungsgeometers,
 - Massangaben von Baukörpern, Strassen-, Grenz- und Gebäudeabständen sowie von bestehenden und zukünftigen Werkleitungen,
 - Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Zufahrten und Wege;
 - d) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe von Feuerstätten, Zweckbestimmung der einzelnen Räume, Mauerstärken, Fenster- und Bodenflächen;
 - e) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen, des gewachsenen und gestalteten Terrains (bis 1 m über die benachbarte Grenze hinaus) sowie des Niveaupunktes. Die Höhen sind auf einen im Gelände fixierten Nullpunkt zu beziehen;
 - f) Kanalisationsprojekt gemäss Kanalisationsreglement;
 - g) Kaminpläne im Massstab 1:50 auf Verlangen;
 - h) Besonderes Schutzraum-Gesuch;
 - i) Umgebungsplan mit Angabe insbesondere von Materialwahl, Bepflanzung, Kinderspielplätzen, Einzäunung und Stützmauern. Bei kleineren Bauvorhaben können diese Angaben in die übrigen Pläne eingetragen werden;
 - j) Nachweise nach Art. 12 LRV, Art. 34 LSV und Art. 7 EnV*.
- 3 Bei Fassadenänderungen ist ein Plan mit vollständiger Fassade samt den geplanten Änderungen einzureichen. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.

BauG
 Art. 80, Baugesuch
 Art. 81, Ordentliches Verfahren, Bauvisiere
 Art. 82^{bis}, Vereinfachtes Verfahren
 Art. 82^{ter}, Meldeverfahren
 Art. 91, Bauermittlungsgesuch

* Der Nachweis kann auch erst erbracht werden, wenn die Baubewilligung vorliegt. Mit den Bauarbeiten darf jedoch erst begonnen werden, wenn auch dieser Nachweis von der Baukommission bewilligt ist.

- 4 Bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben sind auf Verlangen weitere Unterlagen einzureichen wie Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen und Modell. Für schwierig zu beurteilende aussergewöhnliche Bauten können Gutachten eingeholt werden.
- 5 Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen: bestehende Bauteile schwarz, abzubrechende gelb und neue rot.
- 6 Baugesuch und Unterlagen sind:
 - a) dreifach einzureichen; die Unterlagen auf beständigem Papier und auf das Normalformat A4 (210x297 mm) gefalzt;
 - b) vom Bauherrn, Projektverfasser und Grundeigentümer zu unterzeichnen sowie mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen zu versehen.
- 7 Für kleine, unbedeutende Bauvorhaben legt die Baukommission die einzureichenden Unterlagen fest.

Art. 48 Gebühren²⁶

- 1 Für die Behandlung des Baugesuchs, des Bauermittlungsgesuchs und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der notwendigen Schriftstücke usw. und für den gesteigerten Gemeingebrauch des öffentlichen Grundes sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf.
- 2 Entstehen durch die Beschaffung weiterer Unterlagen oder durch die Einholung von Expertengutachten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens 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.

²⁶ Geändert durch I. Nachtrag Baureglement vom 30. Januar 2001

XI. Schlussbestimmungen

Art. 49 Bisheriges Recht²⁷

Es werden aufgehoben:

- Art. 13, BauR vom 06.07.1992
- Art. 37, BauR vom 06.07.1992
- Art. 30, BauR vom 02.12.1975
- Art. 31, BauR vom 02.12.1975

Art. 50 Hängige Baugesuche

Beim Inkrafttreten noch nicht rechtskräftig erledigte Baugesuche sind nach diesem Reglement zu beurteilen.

Art. 51 Inkrafttreten

1 Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung des Baudepartementes in Kraft.

2²⁸ Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn des II. Nachtrages.

3²⁹ Der III. Nachtrag tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft.

Art. 52 Technische Erläuterungen²⁰

1 Die technischen Erläuterungen und Skizzen³⁰ sind Richtlinien und Hilfsmittel für die Auslegung dieses Reglementes.

2 Bei Auslegungsdifferenzen zwischen dem Wortlaut und der entsprechenden Skizze ist der Text massgebend.²¹

Weitere Normen

Der Gemeinderat kann technische Normen privater Berufs- und Interessenorganisationen im Rahmen der Gesetzgebung und dieses Baureglementes als anerkannte Regeln der Baukunde erklären.

²⁷ Geändert durch I. Nachtrag Baureglement vom 30. Januar 2001

²⁸ Eingefügt durch II. Nachtrag Baureglement vom 23. August 2005/ 15. April 2008

²⁹ Eingefügt durch III. Nachtrag Baureglement vom 14. Mai 2013

³⁰ Eingefügt durch I. Nachtrag Baureglement vom 30. Januar 2001

Anhang

Sachregister, Stichwortverzeichnis

<u>Stichwort</u>	<u>Artikel</u>
Abbaupläne	4
Abgrabungen	28, 41
Ablaufrohre	34
Aborte	31
Absperrung Baustelle	43
Abstände	9
Abstellfläche	38
Abstellplätze	14, 38, 47
Abstellräume	31
Abwasseranlagen	44
Abwasserreglement	1
Ändern von Fassaden	12, 47
Ändern öffentlicher Einrichtungen	43
Anbauten	21, 28
Anforderungen an Überbauungsplan	14
Anforderungen für Wohnräume	31
Anlagen	39
Anpassung an Nachbargrundstücke	41
Anrechenbare Geschossfläche	28, 38, 40
Anrechenbare Grundstücksfläche	14
Anstosslänge an gemeinsame Grenze	28
Antennen	36, 46
Anwohner	42
Arbeitsplätze	2
Arbeitsräume	17, 31, 41
Arbeitsverfahren	42
Architektonische Gestaltung	14
Armierung von Schutz- und Tankräumen	44
Attikageschoss	25
Aufbauten	27
Aufenthaltsräume	31
Aufhebung bisherigen Rechts	49
Auffüllungen	41
Aufteilung Grenzabstand	17
Ausbau Dachgeschoss	9, 26
Ausbau Untergeschoss	9
Ausfahrtsradien	39

<u>Stichwort</u>	<u>Artikel</u>
Auslegung des Reglementes	52
Ausnützungsziffer	9, 14, 47
Ausrichtung Hauptfassade	17
Ausrundung von Ausfahrten	39
Aussenantennen	36, 46
Aussenrenovationen	12
Auswechseln von Fenstern	12
Autoabstellplätze	14
Bad/WC	31
Balkone	29, 31
Barauslagen	48
Bastelräume	9
Bauabort	42
Bauarbeiten	42
Bauausführung	47
Baubeschrieb	47
Baubewilligungsverfahren	3
Bauermittlungsgesuche	48
Baugesuch	47, 48, 50
Baukontrolle	44, 48
Baukörper	47
Baulanderschliessung	2
Bauliche Entwicklung	6
Baulinien	29
Baumaschinen	42
Baumaterial	43
Bäume	43
Baupläne	47
Baupolizei	3, 48
Baureglement	5, 49
Bauschutt	43
Bausperren	4
Baustellen	42, 43
Bauwasseranschlüsse	43
Beanstandungen	44
Begehbare Treppenbreite	32
Beginn der Bauarbeiten	47
Beiträge für fehlende Abstellplätze	38
Belästigungen durch Staub	42
Belastung von Barauslagen	48
Beleuchtung Baustelle	43
Belichtung Stallungen	33
Belichtung Treppen	32

<u>Stichwort</u>	<u>Artikel</u>
Belüftung gefangener Räume	31
Belüftung Treppen	32
Bepflanzungen	47
Berechnung der Ausnützungsziffer	47
Beschränkung Maschineneinsatz	42
Beschreibung des Bauvorhabens	47
Besiedlung	6
Besucherparkplätze	38
Bewilligungspflicht	46, 47
Bewilligungstaxen	48
Bezug von Bauten	44, 45
Bisheriges Recht	49
Bodenfläche	31, 47
Bodennutzung	2
Böschungsneigungen	30
Brüstungen	23, 27
Dächer	35, 36
Dachaufbauten	27
Dacheinschnitte	27
Dachfläche	27
Dachflächenfenster	27
Dachgeschoss	25
Dachgeschoss-Ausbau	9, 26
Dachneigung	35
Dachoberkante	25
Dachraum	25
Dachvorsprünge	29
Detailpläne	47
Doppelgaragen	38
Doppelhäuser	16
Dorfkernzone	8, 9, 12
Dörfliche Bauweise	12
Einfügung in Orts- und Landschaftsbild	14
Eigentumsbeschränkungen	5
Einrichtungen gegenüber der Strasse	34
Einsatz störender Maschinen	42
Einsprache-Entscheide	4
Einstellräume	28, 31
Einwirkungen durch Bauten und Anlagen	2
Einzäunungen	47
Einzelschutzobjekte	36
Empfindlichkeitsstufen	9
Energieversorgung	14

<u>Stichwort</u>	<u>Artikel</u>
Entlüftungsvorrichtungen für Stallungen	33
Entwicklung, baulich und landschaftlich	6
Erdgeschoss	25, 41
Erhöhung Ausnützungsziffer	9
Erholungsgebiete und -anlagen	6
Erläuterungen, technische	
Erker	29
Ersatzbeiträge für fehlende Abstellplätze	38
Erschliessung von Baugebieten	2
Erschliessung, Übersicht über den Stand	5
Eternitdächer	35
Fahrbahnfläche	39
Fahrbahngrenze	39
Farben	47
Fassadenabmessung	21
Fassadenabsetzung	21
Fassadenänderungen	47
Fassadenfläche	28
Fassadenflucht	25
Fasadengliederung	21
Fassadenisolationen, -verkleidungen	46
Fassadenlänge	22
Fassadenpläne	47
Fehlende Abstellplätze	38
Fenster-Auswechslung	12
Fensterbank	31
Fensterfläche	31, 47
Fensterläden	34
Fernsehanntenen	46
Fertigstellung von Bauten	44
Feuerungsanlagen	44, 47
Firsthöhe	9, 22, 24, 28
Flachdächer	23, 25, 27
Freistehende Bauten	15, 28
Funkantennen	46
Fussboden Untergeschoss	41
Fusswege	6
Garagen	14, 38, 39
Garagenvorplätze	38
Garagenzufahrten	39, 41
Gartenhallen	28
Gebäudeabstand	9, 18, 22, 47
Gebäudegrundfläche	28

<u>Stichwort</u>	<u>Artikel</u>
Gebäudehöhe	9, 22, 23, 25, 28
Gebäudelänge	9, 16, 21
Gebäudeteile	36
Gebäudetiefe	16
Gebühren	48
Gefährdungen	35
Gefälle für Zufahrten	39
Gehölz	19
Geländer	23, 31
Geltungsbereich des Baureglementes	1
Gemeindestrassen	3, 29, 37
Gemeingebrauch	3
Gemeinschaftsräume	9
Genehmigung Baudepartement	51
Geometer	47
Geräuscharme Maschinen	42
Gerüstteile	43
Gesamtüberbauung	14
Geschlossene Bauweise	16, 29, 47
Geschosse	25
Gestaltung von Auffüllungen	41
Gestaltungspläne	5
Gewachsenes Terrain	30, 46, 47
Gewässerabstand	19, 20
Gewässerschutzreglement	1
Gewerbebauten	9
Gewerbe-Industrie-Zone	8, 9, 10
Gewerbe- und Wohnbauten kombiniert	9
Gewerbliche Einstellräume	28
Gewerblicher Anteil	9
Gewerbliche Arbeitsräume	31
Gewerbliche Nutzung	9
Grabarbeiten	43
Grenzabstand	9, 17, 18, 22, 28, 29, 47
Grenzabstandsfläche	17
Grenzbauten	28, 29
Grenzbereinigungen	4
Grundbuchplankopie	47
Grundeigentum	5, 34
Grundeigentümer	47
Grundfläche	28
Grundmasse	9
Grundrissliche Gestaltung	14
Grundrisspläne	47

<u>Stichwort</u>	<u>Artikel</u>
Grundstücksfläche	14
Grünflächen	14
Grünzone	8
Gutachten	47
Hallenschwimmbäder	9
Hängige Baugesuche	50
Hauptbauten	28
Hauptfassade	17
Hecken	19
Heckenabstand	19
Heimatschutz	2
Hilfsmittel	52
Himmelsrichtungen	47
Hofzufahrten	39
Hohe Bauten	9
Höhe für Anlagen und Pflanzen	39
Höhenfixpunkte	43
Hydranten	43
Hygiene	42
Inanspruchnahme öffentlichen Grundeigentums	34
Industriezone	8, 9, 11
Infrastruktur	6
Inkrafttreten	50, 51
Innenausbau	45
Intensiverholungszone	8
Kaminanlagen	44, 47
Kanalisationsanschluss	42
Kanalisationsprojekt	47
Kanalisationsreglement	47
Kantonale Vorschriften	1, 48
Kellereingänge	47
Kellerräume	31
Kernzone	8, 9
Kinderspielplätze	14, 40, 47
Kinderwagen-Abstellräume	31
Kleinbauten	47
Kleinwohnungen	40
Kniestockhöhe	25
Kontrollen	44, 45
Korridore	9
Kulturobjekte	6
Künstliche Belüftung	31

<u>Stichwort</u>	<u>Artikel</u>
Lagerräume	
Landschaftliche Entwicklung	6
Landschaftsbild	14
Landschaftsschutz	2, 6, 36
Landumlegungen	4
Landwirtschaftszone	8, 9
Lärmbekämpfung	42
Lärmschutzverordnung	9
Lauben, Laubengänge	28
Leitungen	43
Lichteinfallswinkel	31
Lichtmass	31
Lichtraum der Strasse	34
Lichtschächte	31
Lifтанlagen	25
Linienführungen von Verkehrsanlagen und Wegen	6
Luftraum	34
Mängelbehebung	44
Maschinen	42
Massangaben	47
Materialwahl	47
Mauern	41 ^{bis}
Mauerstärken	47
Mehrausnützung	14
Mehrfamilienhäuser	31, 38, 40
Mehrgeschossige Bauten	22
Mehrlänge	22
Mehrlängenzuschlag	9, 22
Metalldächer	35
Mindestanforderungen	31
Modelle	47
Motorfahrzeuge	14, 38, 47
Nachbargrundstücke	30, 41, 47
Nachführungsgeometer	47
Nachkontrollen	44
Nachweise	47
Natürlicher Terrainverlauf	41
Naturobjekte	6
Naturschutz	2
Nebenbauten	28
Niveaupunkt	24, 25, 47
Normen	38

<u>Stichwort</u>	<u>Artikel</u>
Nullpunkt	47
Nutzfahrzeug-Garagen	39
Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen	5
Öffentliche Bauten und Anlagen	6, 8, 9
Öffentliche Einrichtungen	43
Öffentliche Mittel	2
Öffentliche Verkehrsanlagen	6
Öffentliches Grundeigentum	34
Offene Bauweise	15
Ordnung auf der Baustelle	43
Ortsbild	14
Ortsbildschutzgebiete	36
Ortsgestaltung	2
Ortsplanung	4, 5, 6
Parabolspiegel	36, 46
Parkplätze	38
Pergola	28
Personenschutz	42
Pflanzen	39, 43
Planverfahren für Gemeindestrassen	4
Planungsmittel	5
Private Schilder etc.	34
Private Verkehrsanlagen	6
Projektverfasser	47
Proportionen neuer Bauten	12
Provisorische Bauten	46
Radien für Ausfahrten	39
Radioantennen	46
Radwege	6
Raumhöhe	31
Rauminhalt	31
Räumung widerrechtlich bezogener Bauten	45
Rechtsmittelinstanz	3
Regelbauweise	14
Regeln der Baukunde	
Reihenhäuser	16
Renovationen	12
Richtplan	5, 6
Richtlinien	52
Rohbau	44
Ruheplätze	14

<u>Stichwort</u>	<u>Artikel</u>
Sachenschutz	42
Saunaräume	9
Schaukästen, private	34
Schieber	43
Schieferdächer	35
Schilder	34, 43
Schlafräume	17, 31, 41
Schneefangvorrichtungen	35
Schnittpläne	47
Schnurgerüst	44
Schutz öffentlicher Einrichtungen	43
Schutz von Bäumen und Pflanzen	43
Schutz von Personen und Sachen	42
Schutz vor übermässigen Einwirkungen	2
Schutzräume	44, 47
Schutzverordnung	1, 5, 12, 19
Schutzvorkehrungen	42
Schutzvorrichtungen	43
Schwimmbäder	9
Sicherheit	42
Sicherungsmassnahmen	43
Sichtzone zur Strasse	39
Sondernutzungen	4
Sonnenkollektoren	36
Spezielle Kleinbauten	28
Staatsstrassen	37
Städtebaulich wesentliche Vorzüge	14
Staffelung, zeitlich	16
Stallungen	33
Statische Berechnung	47
Staubbelästigungen	42
Stellung neuer Bauten	12
Stockwerke	25
Storen	34
Störende Maschinen	42
Strassen	34, 39, 43
Strassenabstand	29, 37, 47
Strassenbaupolizei	3
Strassenbenützer	42
Strassengesetz	3, 34, 37
Strassenmitte	37
Strassenrand	37
Strassenrinnen	43
Stützmauern	41 ^{bis} , 47

<u>Stichwort</u>	<u>Artikel</u>
Tabelle der Grundmasse	9
Tankräume	44
Technische Erläuterungen	52
Teilrichtpläne	6
Terrainveränderungen	12, 30, 41, 46
Terrainverlauf	41, 47
Terrassen	31
Tierhaltung	28
Tore	34
Trennung Stallungen	33
Treppen	31, 32, 34
Treppenhäuser	25
Trottoir	39
Trottoirbenützer	42
Trottoirfläche	39
Trottoirgrenze	39
Trottoirrand	37
Türen	34
Überbauungspläne	5, 14
Überdeckung des gewachsenen Terrains	30
Übermässig störende Maschinen	42
Übriges Gemeindegebiet	8
Umgebung von Bauten	12
Umgebungsplan	47
Umweltgerechte Energieversorgung	14
Unbedeutendes Bauvorhaben	47
Untergeschoss	25, 28, 41
Untergeschoss-Ausbau	9
Unterirdische Bauten	30
Unterirdische Leitungen	43
Unterlagen zum Baugesuch	47
Unterniveau-Garagen	14
Unterschreitung Grenzabstand	17
Unterschriften	47
Velo-Abstellräume	31
Veranda	28
Veränderungen des gewachsenen Terrains	12
Veranstaltungen auf Strassen	4
Verbot Maschineneinsatz	42
Verglaste Vor-, An- und Aufbauten	28

<u>Stichwort</u>	<u>Artikel</u>
Verkehrsanlagen	6, 43
Verkehrstechnische Gestaltung	14
Verkleinerung Grenzabstandsfläche	17
Verlauf unterirdischer Leitungen	43
Vermessungspunkte	43
Verminderter Grenzabstand	28
Verputzarbeiten	44
Verwaltungszwang	3
Vollgeschoss	9, 25, 32
Vorbauten	29
Vordächer	29
Vorplätze	39
Vorschriften für An- und Nebenbauten	28
Vortreppen	29
Waschküchen	9
WC, Bad	31
Wegabstände	37
Wege	29, 37, 47
Wegmitte	37
Werkleitungen	47
Widerrechtlicher Bezug von Bauten	45
Wintergärten	9
Wohnbauten	31
Wohnbauten in Gewerbe-Industrie-Zone	10
Wohnbauten in Industriezone	11
Wohngeschossfläche	14, 38
Wohnhygiene	2
Wohnräume	17, 31, 41
Wohnzonen	8, 9
Wohn- und Gewerbebauten kombiniert	9
Wohn-Gewerbe-Zonen	8, 9
Zeitliche Staffelung	16
Ziegeldächer	35
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8, 9
Zonen	8
Zonenarten	8
Zonengrenzen	7
Zonenplan	5, 7
Zonenvorschriften	8
Zufahrten	38, 47
Zugänglichkeit für Hydranten und Schieber	43

Stichwort

Artikel

Zusammenbau	16, 28, 29
Zuschlag Mehrlänge	9
Zuständigkeit Baukommission	3
Zuständigkeit Gemeinderat	4
Zustimmung des Nachbarn	28, 29
Zweck des Baureglementes	2
Zweckbestimmung	47