



**GEMEINDE
SCHÄNIS**

BAUREGLEMENT

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Geltungsbereich	1
Art. 2	Vorbehalt eidg. und kant. Rechtes	1
Art. 3	Zielsetzung	1
Art. 4	Zuständigkeit	1

B. RICHTPLANUNG

Art. 5	Planungsmittel	2
Art. 6	Richtplan und Teilrichtpläne	2
Art. 7	Erlass und Einsichtnahme	2

C. ZONENORDNUNG

Art. 8	Zoneneinteilung	3
Art. 9	Wohn-Gewerbe-Zone	3
Art. 10	Industriezone Wiesental	3
Art. 11	Kernzone	3
Art. 11a	Weilerzone	4
Art. 12	Intensiverholungszone	4
Art. 13	Grünzone	4

D. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 14	Regelbauweise	5
Art. 15	Gesamtüberbauung und Mehrausnützung	6
Art. 16	Kleiner und grosser Grenzabstand	6
Art. 17	Berechnung der Geschosszahl	6
Art. 18	Gebäudelänge	7
Art. 19	Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässer	7
Art. 20	An- und Nebenbauten	7
Art. 21	Vorbauten	8
Art. 22	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	8
Art. 23	Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen	9
Art. 24	Unterirdische Bauten	9

	Seite
E. BAU- UND HYGIENEVORSCHRIFTEN	
Art. 25 Mindestanforderungen	9
Art. 26 Belichtung und Besonnung	10
Art. 27 Schneeschutzvorrichtungen	10
F. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN	
Art. 28 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	11
Art. 29 Garage- und Hofzufahrten	11
Art. 30 Abfallentsorgung	11
Art. 31 Öffentliche und private Werkleitungen	11
G. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE	
Art. 32 Sicherheit und Konstruktion	12
Art. 33 Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten	12
Art. 34 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	12
Art. 35 Bezug der Bauten	13
Art. 36 Baukontrolle	13
H. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Art. 37 Bewilligungspflicht	14
Art. 38 Baugesuch	14
Art. 39 Gebühren und Auslagen	15
Art. 40 Übergangsbestimmungen und Inkrafttreten	15
Art. 41 Anhang, technische Erläuterungen	16

ANHANG I ABBILDUNGEN

	Seite
Ausnützungsziffer	18
Gebäudehöhe / Firsthöhe	19
Mehrlängenzuschlag / Flächenausgleich	20
Gebäudelänge	20
Kleiner und grosser Grenzabstand, Gebäudeabstand	21
Berechnung der Geschosszahl	22
Terrainveränderungen	23
Unterirdische Bauten	24

ANHANG II HINWEISE AUF WEITERE BAUVORSCHRIFTEN

Eidgenössische Erlasse	25
Kantonale Erlasse	25
Kommunale Erlasse	26

ANHANG III SACHREGISTER

27 - 33

HINWEIS:

Baureglement, Schutzverordnung und Baugesetz ergänzen sich, d.h. sie sind zur Beurteilung bei zuziehen.

BAUREGLEMENT MIT ZONENPLAN

Der Gemeinderat Schänis erlässt gemäss Art. 2 und 7 des Baugesetzes (sGS 731.1), Art. 102 lit.a des Strassengesetzes (sGS 732.1) sowie gestützt auf Art. 136 lit.g des Gemeindegesetzes (sGS 151.2) folgendes Baureglement:

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**Art. 1 Geltungsbereich**

Das Baureglement gilt für das gesamte Gebiet der politischen Gemeinde Schänis.

Art. 2 Vorbehalt eidg. und kant. Rechts

Die übergeordneten Vorschriften von Bund und Kanton sowie Spezialvorschriften der Gemeinde gehen vor.

Art. 3 Zielsetzung

Das Baureglement bezweckt:

- eine zweckmässige und ansprechende Ortsgestaltung;
- einen sinnvollen Heimat- und Landschaftsschutz;
- die Schaffung hygienisch und qualitativ einwandfreier Wohnungen und Arbeitsplätze.

Art. 4 Zuständigkeit

¹Die Aufsicht über die Ortsplanung, die örtliche Baupolizei sowie der Vollzug dieses Reglementes ist Sache des Gemeinderates.

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

B. RICHTPLANUNG

Art. 5 Planungsmittel

Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen folgende Planungsmittel:

- a) Zonenplan und Baureglement
- b) Schutzplan und Schutzverordnung
- c) Überbauungspläne
- d) Gestaltungspläne
- e) Richtpläne
- f) Plan über den Stand der Erschliessung

Art. 6 Richtplan und Teilrichtpläne

¹Der Richtplan bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche und landschaftliche Entwicklung.

²Der Richtplan oder die Teilrichtpläne enthalten:

- die für die Besiedlung vorgesehenen Gebiete
- Angaben über die notwendigen öffentlichen Bauten und Anlagen
- die wichtigsten Eignungskategorien der Landwirtschaft (Bodeneignungskarte)
- die zu schützenden Landschaften sowie Natur- und Kulturobjekte
- die für die Erholung vorgesehenen Gebiete und Anlagen.
- die generellen Linienführungen des öffentlichen Verkehrsnetzes der Strassen, der Rad- und Fusswege sowie der öffentlichen Parkieranlagen
- die wichtigsten Angaben für die Energie- und Wasserversorgung sowie der Abwasser und Kehrrichtbeseitigung
- ein Ortsbauliches Konzept
- Gebiete mit übermässigen Lärmimmissionen
- Gefahrengebiete

Art. 7 Erlass und Einsichtnahme

¹Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. 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 darauf dem Baudepartement zur Kenntnisnahme unterbreitet.

²Sämtliche vorhandenen Planungsmittel können unentgeltlich im Original auf der Gemeindeganzlei eingesehen werden.

C. ZONENORDNUNG

Art. 8 Zoneneinteilung

¹Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

			Empfindlichkeitsstufe ¹⁾ gemäss LSV
Wohnzone	1 Vollgeschoss	W1a	II
Wohnzone	2 Vollgeschosse	W1b	II
Wohnzone	2 Vollgeschosse	W2	II
Wohnzone	3 Vollgeschosse	W3	II
Wohn-Gewerbe-Zone	2 Vollgeschosse	WG2	III
Wohn-Gewerbe-Zone	2 Vollgeschosse	WG2a	III
Wohn-Gewerbe-Zone	3 Vollgeschosse	WG3	III
Gewerbe-Industrie-Zone		GI A	III
Gewerbe-Industrie-Zone		GI B	III
Industriezone Wiesental		IW	IV
Kernzone	2 Vollgeschosse	K2	III
Kernzone	3 Vollgeschosse	K3	III
Weilerzone		WL	III
Grünzonen			-
(E = Sport-, Park- und Erholungsanlagen F = Gliederung des Siedlungsgebietes, Freihaltung, N = Schutzgegenstände nach Art. 98 BauG, G = Grundwasserschutzzonen, Sch = Schrebergarten und Kleintieranlagen)			
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		ÖBA	II
Intensiverholungszone		IE	IV
(C = Camping, S = Sport)			
Landwirtschaftszone		L	III
übriges Gemeindegebiet		ÜG	III

¹⁾soweit im Zonenplan keine andere Festlegung erfolgt.

²Die Zonen sind im Zonenplan 1:10'000 dargestellt.

Art. 9 Wohn-Gewerbe-Zone

Bauten und Anlagen sind in bezug auf Gliederung der Fassaden, Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung so zu gestalten, dass der Charakter eines Wohnquartiers weitgehend gewahrt bleibt.

Art. 10 Industriezone Wiesental

In der Industriezone Wiesental sind nur betriebsnotwendige Gebäude und Anlagen für die Betonaufbereitung zugelassen.

Art. 11 Kernzone

¹Neu und Umbauten haben sich gut ins Ortsbild einzufügen.

²Eine 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.

³Für Neu- und Umbauten in der Kernzone empfiehlt es sich, einen Vorentscheid einzuholen.

Art. 11a Weilerzone

- ¹In den Weilerzonen Winkeln und Windegg gelten hinsichtlich Zonenzweck und Regelausbauweise die Vorschriften der Kernzone 2 Vollgeschosse. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind ebenfalls zulässig.
- ²Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie Massstäblichkeit der herkömmlichen Bauweise anzupassen und sich besonders gut in das Weilerbild einzufügen.
- ³Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.
- ⁴Bei Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen oder bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Bauten mit lärmempfindlichen Räumen sind die Planungswerte gemäss Lärmschutzgesetzgebung einzuhalten.
- ⁵Der Abbruch von Bauten wird bewilligt, wenn deren Erhaltung nutzungsmässig, bautechnisch oder wirtschaftlich nicht mehr zweckmässig ist und wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt oder die Realisierung eines Ersatzbaus sichergestellt ist.

Art. 12 Intensiverholungszone

- ¹Die Intensiverholungszone S ist für Sportanlagen bestimmt.
- ²Die Intensiverholungszone C ist für Campinganlagen bestimmt. Wohnwagen, Mobilheime usw. dürfen nur dem zeitlich begrenzten Aufenthalt von Menschen dienen. Die Begründung eines Erstwohnsitzes ist nicht zulässig.

Art. 13 Grünzone

- ¹Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Die gemäss Art. 17 Abs. 2 des Baugesetzes in der Grünzone zugelassenen Bauten und Anlagen haben sich gut in die Grünanlagen einzufügen.
- ²Für Bauten mit weniger als 50 m² Gebäudegrundfläche und nicht mehr als einem Vollgeschoss gilt ein Mindestgrenzabstand von 3.00 m. Grössere Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Überbauungsplanes zulässig.
- ³Zweck der jeweiligen Grünzone, welche im Zonenplan näher umschrieben sind:
- E: Sport-, Park- und Erholungsanlagen
 - F: Gliederung des Siedlungsgebietes, Freihaltung
 - N: Schutzgegenstände nach Art. 98 BauG
 - G: Grundwasserschutzzonen
 - SCH: Schrebergarten und Kleintieranlagen
- Einzelbauten im Ausmass bis zu 6 m² Grundfläche für die Aufbewahrung von Gartenarbeitsgeräten sind zulässig. Werden in einem Gebäude Einzelabteile zur Unterbringung der Gartengeräte zusammengefasst, beträgt die zulässige Grundfläche pro Bewirtschafter 6 m², im Maximum für diese Gemeinschaftsanlage 120 m².

D. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 14 Regelbauweise

Zonenbezeichnung	W1a	W1b	W2	W3	WG2	WG2a	WG3	GI A	GI B	I / IW	K2	K3	ÖBA	L/ÜG ¹⁾	L/ÜG ²⁾	IE	WL	
Ausnutzungsziffer bei reinen Wohnbauten	max. 0.35	max. 0.4	max. 0.45	max. 0.6	⁶⁾ 0.55 0.45	⁶⁾ 0.55 0.45	⁶⁾ 0.7 0.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Art der Überbauung	offen																	
Vollgeschoss	max. 1	max. 1	max. 2	max. 3	max. 2	max. 2	max. 3	-	-	-	max. 2	max. 3	-	-	-	max. 2	max. 2	
Ausbau Dachgeschoss	max. 100 %	max. 100 %	max. 100 %	max. 100 %	max. 100 %	max. 100 %	max. 100 %	-	-	-	max. 100 %	max. 100 %	-	max. 100 %	-	-	max. 100 %	
Ausbau Untergeschoss	max. 60 %	max. 75 %	max. 60 %	max. 60 %	max. 60 % ³⁾	max. 60 % ³⁾	max. 60 % ³⁾	-	-	-	max. 60 % ³⁾	max. 60 % ³⁾	-	-	-	-	max. 60 % ³⁾	
Gebäudehöhe	max. 5.5 m	max. 5.5 m	max. 7.5 m	max. 10.5 m	max. 7.5 m	max. 7.5 m	max. 10.5 m	max. 10.5 m	max. 12 m	max. 17 m	max. 7.5 m	max. 10.5 m	-	max. 7.5 m	max. 12 m	max. 7.5 m	max. 7.5 m	
Firsthöhe	max. 9.5 m	max. 9.5 m	max. 12 m	max. 15.5 m	max. 12 m	max. 12 m	max. 15.5 m	max. 15.5 m	max. 16 m	max. 20 m	max. 12 m	max. 15.5 m	-	max. 12 m	max. 16 m	max. 12 m	max. 12 m	
Gebäuelänge	max. 20 m	max. 20 m	max. 30 m	max. 45 m	max. 30 m	max. 45 m	max. 45 m	-	-	-	max. 30 m ⁷⁾	max. 45 m ⁷⁾	-	max. 25 m	max. 50 m	max. 30 m ⁹⁾	max. 30 m ⁷⁾	
Grenzabstände	gross klein	10 m 5 m	8 m 4 m	8 m 4 m	10 m 5 m	8 m 4 m	8 m 4 m	10 m 5 m	5 m ^{4) 8)} 5 m ^{4) 8)}	5 m ^{4) 8)} 5 m ^{4) 8)}	5 m ^{4) 8)} 5 m ^{4) 8)}	8 m 4 m	8 m 4 m	5 m ⁴⁾ 5 m ⁴⁾	10 m 5 m	5 m 5 m	5 m 5 m	8 m 4 m
⁵⁾ Mehrlängenzuschlag	ab 18 m ¼ der Mehrlänge (max. 6 m)								-	-	-	-	-	-	-	-	-	

¹⁾Die Masse gelten für Wohnbauten

²⁾Die Masse gelten für Nichtwohnbauten

³⁾Bei gewerblicher Nutzung kann das UG zu 100 % ausgebaut werden

⁴⁾Zonenintern gilt ein Grenzabstand von 3m.

⁵⁾Flächenausgleich gemäss BauG Art. 65

⁶⁾Die erhöhte AZ kann nur beansprucht werden, wenn der gewerblich genutzte Teil mind. 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche ausmacht. Beträgt der gewerblich genutzte Anteil weniger als 1/3, so reduziert sich der AZ-Bonus auf 50 % der tatsächlich verwirklichten Gewerbefläche

⁷⁾Die Gebäudetiefe darf im Maximum 15 m betragen

⁸⁾Für Anlagen, welche durch den Betrieb oder die gelagerten Stoffe bei ausserordentlichen Ereignissen den Menschen oder seine natürliche Umwelt schwer schädigen können, oder für Betriebe, welche der Störfallverordnung unterstehen, können grössere Grenzabstände festgelegt werden; insbesondere trifft dies auf Erdgas- und Flüssiggasanlagen im Druckbereich über 1 bar zu.

⁹⁾In der Intensiverholungszone Sport darf die Gebäuelänge im Maximum 60 m betragen.

(-) grundsätzlich keine Beschränkung

Umbauten und Ersatzbauten: Gebäude innerhalb des Ortsbildschutzbereiches dürfen mit Ausnahme der Kulturobjekte gemäss Schutzverordnung unter Beibehaltung von Lage, Gebäude- und Dachprofil umgebaut oder unter Befreiung von den Massvorschriften ersetzt werden, soweit der Schutz des Ortsbildes dies erfordert.

Art. 15 Gesamtüberbauung und Mehrausnützung

¹Aufgrund eines Überbauungsplanes kann für eine Gesamtüberbauung eine Mehrausnützung bis zu 20 % gewährt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Überbauungsfläche hat mindestens 3000 m² zu umfassen.
- b) Die Überbauung ist so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und der gestalterische und funktionale Gesamteindruck besser ist als nach der Regelbauweise.

Im einzelnen müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:

- Bezüglich des Energiesparens und des Umweltschutzes müssen erhöhte Anforderungen erfüllt werden.
- Die Wohnungsgrundrisse müssen erhöhten Anforderungen an Wohnkomfort und Wohnhygiene genügen.
- Mindestens 10 % der Wohnungen sind behindertengerecht zu gestalten, soweit nach Art. 55^{bis} BauG kein grösserer Anteil erforderlich ist.
- Der Schutz der Fussgänger ist mit besonderen Gestaltungsmassnahmen zu gewährleisten.
- 60 % der Abstellfläche für Motorfahrzeuge müssen als Einstellplätze realisiert werden.
- Es müssen grössere zusammenhängende Grünflächen mit gestalteten Kinderspielflächen von mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen erstellt werden.
- Die Umgebung der Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen, Bepflanzung, hochstämmigen Bäumen und Baumgruppen sorgfältig zu gestalten.

²Die Mehrausnützung kann für ein Teilprojekt nur gewährt werden, wenn die Ausführung der ganzen Überbauung gesichert ist.

Art. 16 Kleiner und grosser Grenzabstand (Abbildung 5)

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

²Bei annähernd gleichwertigen Süd- und Westfassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes bewilligen.

Art. 17 Berechnung der Geschosszahl (Abbildung 6)

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

²Als Untergeschoss zählt ein Geschoss, wenn die Oberkante des Erdgeschossfussbodens den Niveaupunkt um höchstens 1.30 m überragt. Bei schwierigen Grundwasser- und Kanalisationsverhältnissen kann der Gemeinderat unter den Voraussetzungen von Art. 77 BauG die Höherlegung des Untergeschosses um maximal 50 cm gestatten, ohne dass es dadurch als Vollgeschoss anzurechnen ist.

Der Abstand von OK EG-Fussboden zum abgegrabenen oder gewachsenen Terrain darf - gemessen in der Fassade - an keiner Stelle mehr als 3.00 m betragen.

Untergeschosse sind gestalterisch vom übrigen Fassadenteil abzuheben.

³Als Dachgeschoss gelten Geschosse, die im Dachraum liegen, wobei die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante Dachboden bis zum Schnittpunkt zwischen Fassadenflucht und Dachhaut aussen gemessen, nicht mehr als 1.10 m betragen darf, sowie Geschosse, die unter einem Winkel von 45° (alter Teilung) von der Schnittlinie der Längsfassaden mit der Flachdachhaut als Attikageschoss über dem obersten Vollgeschoss zurückliegen.

Art. 18 Gebäudelänge (Abbildung 4)

¹Als Gebäudelänge gilt die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf die Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils.

²An- und Vorbauten, die eine Fassadenverlängerung von max. 6 m bewirken, fallen für die Bemessung der Gebäudelänge nicht in Betracht.

Art. 19 Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässer

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

- an Staatsstrassen: 5 m (ohne Trottoir) bzw. 4 m (mit Trottoir);
- an Gemeindestrassen 1., 2. und 3. Klasse: 5 m (ohne Trottoir) bzw. 3 m (mit Trottoir);
- an Gemeindewegen 1., 2. und 3. Klasse: zonengemässer Grenzabstand ohne Mehrlängenzuschlag, mindestens aber 3 m.

²Wenn zwischen zwei gegenüberliegenden Bauten oder Anlagen ein geringerer Abstand entstünde als einzuhalten wäre, wenn keine Strasse oder kein Weg dazwischen läge, ist der Strassenabstand soweit zu erhöhen, dass die Baute bis zur Achse der Verkehrsanlage den Grenzabstandsvorschriften entsprechenden Abstand aufweist.

³Wenn in Zonen-, Überbauungs- oder Gestaltungsplänen nichts anderes festgelegt ist, gelten gegenüber Wäldern und offenen Bächen die Bestimmungen des Baugesetzes, gegenüber eingedolten Bächen gilt ein Abstand von 10 m.

Art. 20 An- und Nebenbauten

¹Bauteile, die über die Fassade der Hauptbaute vorstehen und nicht mehr als 50 m² Grundfläche, 3.50 m Gebäude- und 5.00 m Firsthöhe aufweisen, gelten als Anbauten. Freistehende, mit dem Hauptbau nicht verbundene Bauten mit den gleichen Höchstmassen gelten als Nebenbauten.

²Bei Anbauten sowie Nebenbauten, die nicht Wohn- oder Arbeitszwecken dienen, kann der Grenzabstand auf 3 m und bei Garagen auf 2 m vermindert werden.

Der Gebäudeabstand von Nebenbauten zu anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück kann bis auf 4 m herabgesetzt werden, wenn sich auf den betroffenen Fassadenteilen keine nach Art. 25 erforderlichen Fensterflächen befinden.

³An- und Nebenbauten, die nicht Wohn- oder Arbeitszwecken dienen, können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt sowie zusammengebaut werden. Bei späterem Zusammenbau einer Baute gleicher Dimension und Erscheinungsform ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.

Die Gesamtfläche aller An- und Nebenbauten darf 80 m² nicht überschreiten.

Art. 21 Vorbauten

¹Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade hinausragen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Veranden usw., nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge.

²Vorbauten dürfen höchstens 1.5 m in den Grenzabstand bzw. über die Strassenbau-
linie hinausragen. Soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt dürfen sie höch-
stens 50 % der Fassadenlänge den Grenzabstand unterschreiten.

Art. 22 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

¹Dachaufbauten dürfen insgesamt höchstens die Hälfte, Dacheinschnitte maximal einen Drittel der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen. Dachflächenfenster sind höchstens bis zu einem Zwanzigstel der Fläche zulässig. Bei einer Kombination sind die verschiedenen Dachveränderungen nur anteilmässig zulässig. Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, die über den von der Gebäudehöhe ansteigenden Neigungswinkel von 45° (a.T.) hinausragen.

²Dachveränderungen sind architektonisch gut zu gestalten. Eine einzelne Dachaufbaute bzw. -einschnitt darf zudem maximal 30 % der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen. Bei Dachflächenfenstern beträgt das Einzelmass maximal 1 m² (Rahmenlicht). Dachfenster- und Sonnenkollektoreneinfassungen sind im Kupfer- oder im Farbton der Dacheindeckung auszuführen.

³Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftbauten, Antennenanlagen dürfen unabhängig von den Vorschriften über die Dachaufbauten erstellt werden. Sie sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht zu entziehen.

⁴Anlagen 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.

⁵Im Ortsbildschutzgebiet ist das Errichten von Aussenantennen verboten.

Art. 23 Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen (Abbildung 7)

¹Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe (gewachsenes Terrain) im Mittel aller UG-Fassaden (an welchen abgegraben wird) nicht mehr als 1.50 m beträgt.

²Wenn keine Beeinträchtigung der baulichen oder landschaftlichen Umgebung erfolgt, kann der Gemeinderat für Garagezufahrten oder Kellereingänge grössere Abgrabungen bis zu 2.50 m Tiefe zulassen, sofern sie gesamthaft die halbe Länge der betreffenden Fassade nicht überschreiten.

³Auffüllungen, Böschungen, Stützmauern und dergleichen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf weitgehend anzupassen.
Terrainaufschüttungen von mehr als 2.50 m sind zu terrassieren.

⁴Bei Böschungen über einer Höhe von 45 cm ist ein Grenzabstand des Böschungsfusses von mindestens 50 cm einzuhalten, soweit den Erfordernissen der baupolizeilichen Sicherheit nicht auf andere Weise Rechnung getragen werden kann.
Böschungen mit einem steileren Neigungswinkel als 2:3 müssen gesichert werden.

Art. 24 Unterirdische Bauten (Abbildung 8)

Bauten oder Bauteile gelten als unterirdisch und sind von den Grenzabstandsvorschriften befreit, wenn sie im Grenzabstandsbereich (ordentlicher kleiner Grenzabstand nach Art. 14 BauR) das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 50 cm (inkl. Überdeckung) überragen und überdeckt sind.

E. BAU- UND HYGIENEVORSCHRIFTEN**Art. 25 Mindestanforderungen**

¹Lichte Raumhöhe für Neubauten von Wohn- und Geschäftshäusern:

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| - Aufenthaltsräume | mindestens 2.30 m |
| - Einstell- und Kellerräume | mindestens 2.10 m |

Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 6 m² der Bodenfläche einzuhalten.

²Die Bodenfläche eines Wohn- und Schlafrumes hat mindestens 10 m² und jene eines Arbeitsraumes mindestens 8 m² zu betragen.

³Geschlossene Küchen haben eine Mindestbodenfläche von 6 m² aufzuweisen. Innenliegende Küchen, Badezimmer und Aborte sind mechanisch zu entlüften.

⁴Das Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten hat mindestens 10 % der Bodenfläche zu betragen.

⁵Badezimmer und Aborte müssen die gleiche Fensterfläche aufweisen, wie sie für Aufenthaltsräume vorgeschrieben ist. Innenliegende Räume müssen einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen.

⁶Aborte dürfen nicht in direkter Verbindung mit Küchen stehen.

⁷Es sind für jede Wohneinheit Abstellräume zu erstellen. Diese müssen mindestens 6% der anrechenbaren Wohngeschossfläche umfassen, mindestens aber 5 m².

⁸In der Nähe des Hauseinganges sind genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und Mopeds vorzusehen.

⁹Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste muss mindestens betragen:

- | | |
|---------------------------|--------|
| a) in Einfamilienhäusern | 0.90 m |
| b) in Mehrfamilienhäusern | 1.20 m |

Diese Masse gelten nicht für interne zweite Erschliessungen.

¹⁰Erdberührte Wände und Böden von Aufenthaltsräumen sind zu isolieren.

¹¹Balkongeländer und Brüstungen von begehbaren Flachdächern sind unfallsicher zu konstruieren.

¹²Bei Lichtschächten mit ausmündenden Fenstern von Aufenthaltsräumen ist ein Lichteinfallswinkel von Oberkante Fensterbank bis Oberkante Lichtschacht von 45° zu gewährleisten.

¹³Die gestaltete Fläche für Kinderspielplätze hat bei Mehrfamilienhäusern mindestens 10% der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

¹⁴Bei Mehrfamilienhäuser ist der Zugang zum Erdgeschoss behindertengerecht zu gestalten.

Art. 26 Belichtung und Besonnung

¹Die Lage der Bauten hat auf Belichtung und Besonnung Rücksicht zu nehmen.

²Ausschliesslich oder mehrheitlich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig. Massgebend ist die Zahl der Räume und die Orientierung der Fenster.

Art.27 Schneeschutzvorrichtungen

¹Auf neuen oder auf bestehenden Dächern und Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden kann, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

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

- bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern von 25° Neigung an;
- bei Metaldächern von 5° Neigung an.

F. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 28 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹Bei Wohnhäusern ist pro 100 m² anrechenbarer, zu Wohnzwecken genutzter Geschossfläche mindestens aber pro Wohnung, ein Garagen- oder Abstellplatz für Motorfahrzeuge auf privatem Grund anzulegen, wobei Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze gelten.

Zudem ist pro 5 Wohnungen ein Abstellplatz für Besucher bereitzustellen und zu bezeichnen.

²Bei Einfamilienhäusern sind mindestens 2 Garagen- oder Abstellplätze erforderlich, wobei der Garagenvorplatz als Abstellplatz zählt.

³Bei Läden, Bürobauten, Gewerbebauten, Gasthäusern u.a.m.

- 1 Abstellplatz pro 40 m² anrechenbare Geschossfläche für Läden (Verkaufsflächen);
- 1 Abstellplatz pro 50 m² anrechenbare Geschossfläche für Büros, Ateliers sowie gewerbliche und industrielle Bauten;
- 1 Parkplatz pro 4 Sitzplätze bei Gastwirtschaftsbetrieben.

Für Saalbauten, Lagerräume und dergleichen gilt als Anhaltspunkt die VSS-Norm 641400.

⁴Bei Bruchteilen wird pro Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

⁵Sofern Ersatzabgaben gemäss Art.72^{ter} des BauG zu leisten sind, betragen sie pro fehlenden Abstellplatz 5'000 Franken.

Art. 29 Garage- und Hofzufahrten

¹Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15 %, Zufahrten zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. 3 m vor der Strassengrenze oder 1 m vor der Trottoirgrenze hat das Längsgefälle höchstens noch 3 % betragen. Gefällsbrüche sind auszurunden. Die freie Sicht auf die Strasse hat wenigstens 3.50 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° gewährleistet zu sein. Die Ausfahrten sind mit Radien von 3.00 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, hat die Ausrundung einen Mindestradius von 1.50 m aufzuweisen.

²Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Länge so anzulegen, dass ein üblicher Personenwagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

Art. 30 Abfallentsorgung

¹Bei grösseren Überbauungen (Gesamtüberbauungen, Mehrfamilienhäuser ab 5 Wohnungen etc.) sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrrechtcontainer einzurichten.

²Die Abstellflächen für Kehrrechtbehälter sind in die Umgebungsplanung miteinzubeziehen.

Art. 31 Öffentliche und private Werkleitungen

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an die Kommunikationsnetze (Telefon, Gemeinschaftsantennen und dgl.) erfolgt durch die entsprechenden Trägerschaften und unter Berücksichtigung des Etappenplanes.

G. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE

Art. 32 Sicherheit und Konstruktion

- ¹Für die Behandlung von Baugesuchen über Bauten und Anlagen, die eine Gefährdung vermuten lassen, kann der Gemeinderat vom Baugesuchsteller einen Nachweis über die Bodenbeschaffenheit verlangen.
- ²Jeder Grundeigentümer hat dafür zu sorgen, dass von Bauten und Anlagen auf seinem Grundstück weder Wasser noch Schnee auf öffentliche Fahr- und Gehwege gelangen können.

Art. 33 Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten

- ¹Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.
- ²Sprengungen im überbauten Gebiet dürfen nur nach Vornahme der nötigen Sicherheitsvorkehrungen durchgeführt werden.
- ³Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Energie-, Wasser-, Abwasser-, Telefonleitungen usw.) zu informieren.
- ⁴Bei jeder grösseren Baustelle ist ein einwandfreier Bauabort zu installieren.
- ⁵Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbau) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zu verwenden. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.
- ⁶Änderungen 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.

Art. 34 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

- ¹Die Benützung des öffentlichen Grundes (Strassen, Wege und Plätze) für die Aufstellung von Maschinen, Kranen und Gerüsten sowie für Grabungen, Lagerungen von Baumaterialien usw. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde gestattet. Sie bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens.
- ²Der Gemeinderat kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Ablagerungen und Bearbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet.
Bäume in öffentlichen Anlagen sind durch geeignete Vorkehrungen zu schützen.
- ³Zum Schutz vor herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen usw.) anzubringen.

⁴Öffentliche Verkehrswege im Bereiche der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf Strassen und Trottoirs zu mischen und zu lagern. Öffentliche Einrichtungen, wie Wasser- und Elektrizitätsleitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind vor Beschädigungen zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

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

⁶Beschädigte oder verschmutzte Strassen sind durch den Verursacher umgehend wieder in den ordnungsgemässen Zustand zurückzusetzen. Nötige Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) haben ausschliesslich durch die zuständige Verwaltung auf Kosten des Bauherrn bzw. des Grundeigentümers zu erfolgen. Für Beschädigungen solcher Anlagen und Einrichtungen haftet der verursachende Unternehmer, der Bauherr und der Grundeigentümer.

Art. 35 Bezug der Bauten

¹Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser, sauberer Zugang vorhanden ist.

²Ergibt die Kontrolle der Bezugsbereitschaft ein ungenügendes Resultat, so ist der Bezug zu verweigern oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben.

³Widerrechtlich bezogene Bauten können nach vorheriger Androhung auf Anordnung des Gemeinderates auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.

Art. 36 Baukontrolle

¹Dem Gemeinderat oder den in der Baubewilligung aufgeführten Organe ist vor und während der Bauzeit unaufgefordert folgendes anzuzeigen:

- a) die Fertigstellung des Schnurgerüstes,
- b) die Fertigstellung der Abwasseranlagen vor dem Eindecken,
- c) Schutzraumarmierung und Fertigstellung des Schutzraumes (bis Bezug),
- d) die Abnahme der Kamine und Feuerstätten,
- e) die Fertigstellung der Oeltankanlagen,
- f) die Vollendung des Rohbaus vor Inangriffnahme der Verputzarbeiten,
- g) Anbringen eines Farbmusters an der Aussenfassade vor Beginn der Farbgebung,
- h) die Fertigstellung des Baus, spätestens 8 Tage vor dessen Bezug.

²Die Baukontrolle hat nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn und der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

H. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 37 Bewilligungspflicht

¹Die Bewilligungspflicht wird nach Art. 78 Abs. 2 BauG auf Aussenreklamen sowie auf Radio- und Fernsehantennen ausgedehnt.

²Als eingreifende Veränderung des Terrains- und damit als bewilligungspflichtig - gelten Massnahmen, welche das gewachsene Terrain an einer Stelle um mehr als 1.20 m verändern oder wenn eine Fläche von mehr als 80 m² betroffen ist.

Art. 38 Baugesuch

¹Das Baugesuch ist mit dem von der Gemeinde erhältlichen Baugesuchsformular einzureichen und hat je dreifach zu umfassen:

- 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, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Autoabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und -wege.
- c) Grundrisse
Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angaben der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen.
- d) Schnitt- und Fassadenplan
Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Gebäude- und Stockwerkhöhen.
Ebenfalls sind die bestehenden und neuen Terrainlinien bis an die Grenze, der Niveaupunkt sowie der Ausgangspunkt in Meereshöhe anzugeben.
- e) Umgebungsplan
Plan der Umgebungsgestaltung mit Kinderspielplätzen, Autoabstellplätzen und Zufahrten, Stützmauern, Einfriedungen usw. unter Angabe der Höhenkoten.
- f) Ausnützungsziffer
Nachweis über die detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer.
- g) Schutzraum- und Oeltankeingabe nach gesetzlichen Vorschriften.
- h) Besondere Eingabe für Strom-, Wasser- und Kanalisationsanschlüsse.
- i) Nachweis nach Art. 7 der Energieverordnung
(Nach Art. 7 der Energieversorgung kann der Nachweis auch erst erbracht werden, nachdem die Baubewilligung erteilt ist, aber vor Beginn der Bauarbeiten.)
- k) Nachweis nach Art. 12 der Luftreinhalteverordnung
- l) Unterlagen nach Art. 34 der Lärmschutzverordnung
- m) Baukostenangaben.

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

³Bei grösseren oder schwierig zu beurteilenden Bauvorhaben kann der Gemeinderat die Eingabe eines Modells und weiterer ihm notwendig erscheinender Unterlagen verlangen.

⁴Für die Beurteilung von Gesamtüberbauungen ist mit dem Baubewilligungsgesuch ein Erläuterungsbericht und ein Arbeitsmodell im Mstb. 1:500 einzureichen. Gleichzeitig können weitere Angaben über die Art der Bebauung sowie Schattendiagramme, Fotografien usw. verlangt werden.

⁵Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Baubehörde die Vorlegung der Planunterlagen beschränken.

⁶Bei Umbauten ist aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau gut ersichtlich darzustellen (unter Hervorhebung der bestehenden Teile in grauer, der neuen Teile in roter und der abzubrechenden Teile in gelber Farbe).

⁷Die 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.

Art. 39 Gebühren und Auslagen

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

Art. 40 Übergangsbestimmungen und Inkrafttreten

¹Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

²Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglementes noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen diesem Baureglement.

³Mit Inkrafttreten dieses Baureglementes wird das Baureglement vom 22. Dez. 1987 aufgehoben.

⁴Folgende Pläne werden aufgehoben:

- | | | |
|-------------------------------------|-----|------------|
| - Zonenplan 1:5000 | vom | 06.06.1985 |
| - Landwirtschaftszonenplan 1:10'000 | vom | 15.06.1984 |

Teilzonenpläne:

- | | | |
|---------------------------|-----|------------|
| - Schulhaus Chastli 1:500 | vom | 06.12.1988 |
| - Fad 1:500 | vom | 06.12.1988 |
| - ARA 1:1000 | vom | 21.09.1993 |

Überbauungspläne:

- | | | |
|--|-----|------------|
| - Überbauungsplan Chastli 1:500
(Strassen- und Baulinienplan) | vom | 15.12.1970 |
| - Überbauungsplan Wiesental 1:1000 | vom | 23.10.1974 |
| - Baulinienplan Chastli 1:500, Parz. 299 | vom | 14.12.1976 |
| - Überbauungsplan Chastli 1:500 | vom | 12.07.1984 |

Art. 41 Anhang, technische Erläuterungen

Die im Anhang enthaltenen Angaben dienen nur der Erläuterung der im Baureglement enthaltenen Vorschriften.

Vom Gemeinderat beschlossen am: 15. Januar 1996
Änderungen am: 04. Mai 1998
Änderungen am: 06. April 1999

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident: E. Jud

Der Gemeinderatsschreiber: E. Giger

Öffentlich aufgelegt vom: 15. Febr. 1996 bis 15. März 1996
Änderungen vom: 27. Mai 1998 bis 25. Juni 1998
Änderungen vom: 28. Dez. 1999 bis 27. Jan. 2000

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom: 06. Dez. 1996 bis 05. Jan. 1997
Änderungen vom: 01. Juli 1998 bis 30. Juli 1998
Änderungen vom: 07. Feb. 2000 bis 07. März 2000

Vom Baudepartement des Kts. St. Gallen genehmigt am: 22. April 1997
Änderungen am: 05. Mai 1999
Änderungen am: 27. Nov. 2000

Der Vorsteher des Baudepartements: Dr. W. Kägi

Mit Ermächtigung

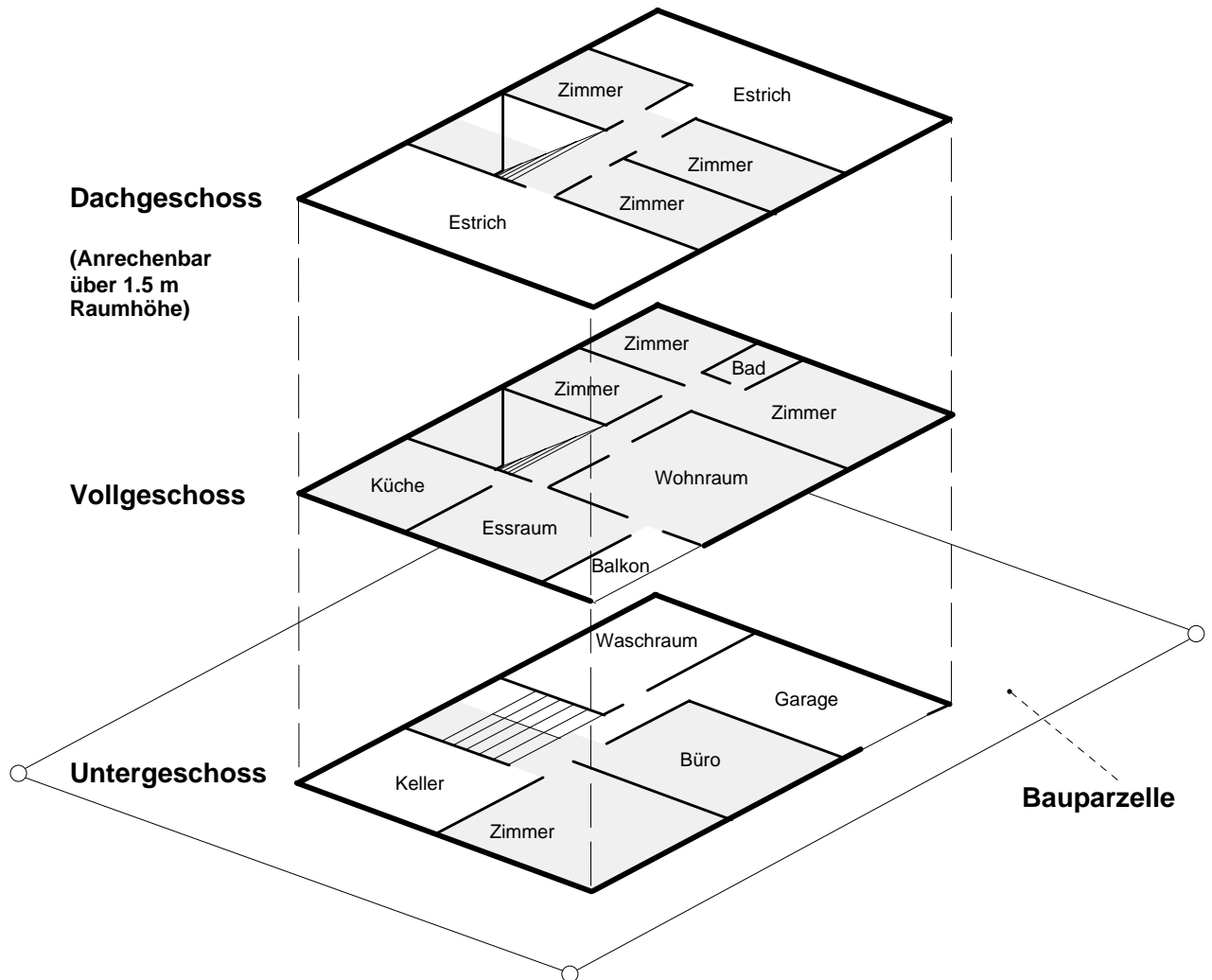
Der Leiter des Planungsamtes Dr. P. Flaad

AUSNÜTZUNGSZIFFER (AZ)

BAUREGLEMENT ART. 14

BAUGESETZ ART. 61

a) Anrechenbare Geschossfläche



b) Berechnungsbeispiel einer Ausnutzungsziffer (AZ)

Anrechenbare Geschossfläche:



(ohne Aussenwandquerschnitte)

Dachgeschoss
 Vollgeschoss
 Untergeschoss
 TOTAL

50 m ²	
100 m ²	
40 m ²	
190 m ²	

Anrechenbare Parzellenfläche:

475 m²

AUSNÜTZUNGSZIFFER:

anrechenbare Geschossfläche
 anrechenbare Parzellenfläche

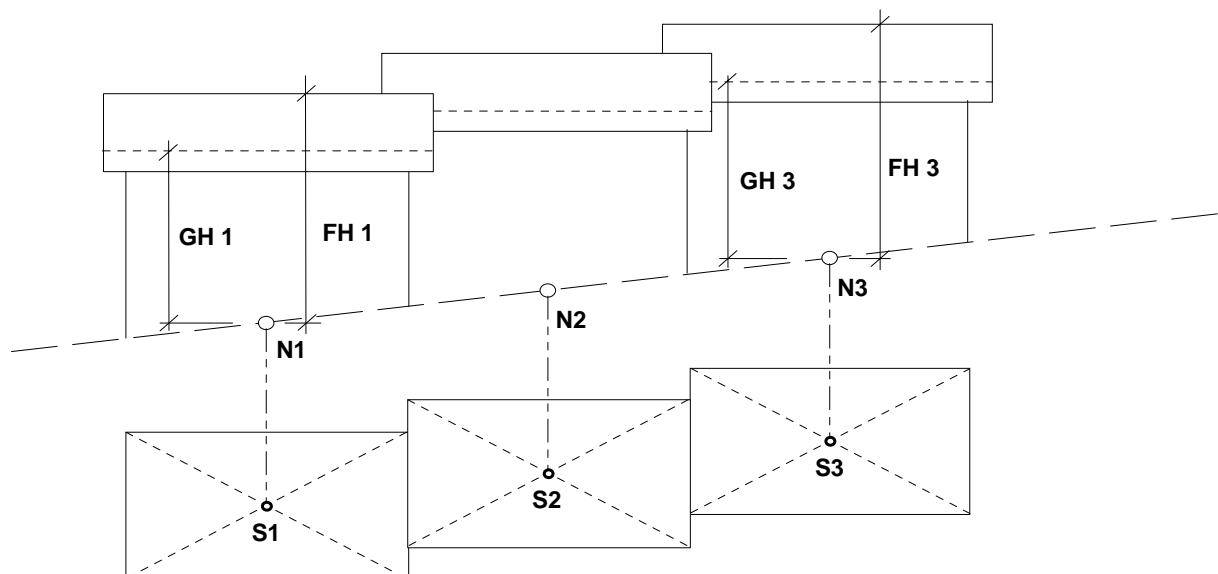
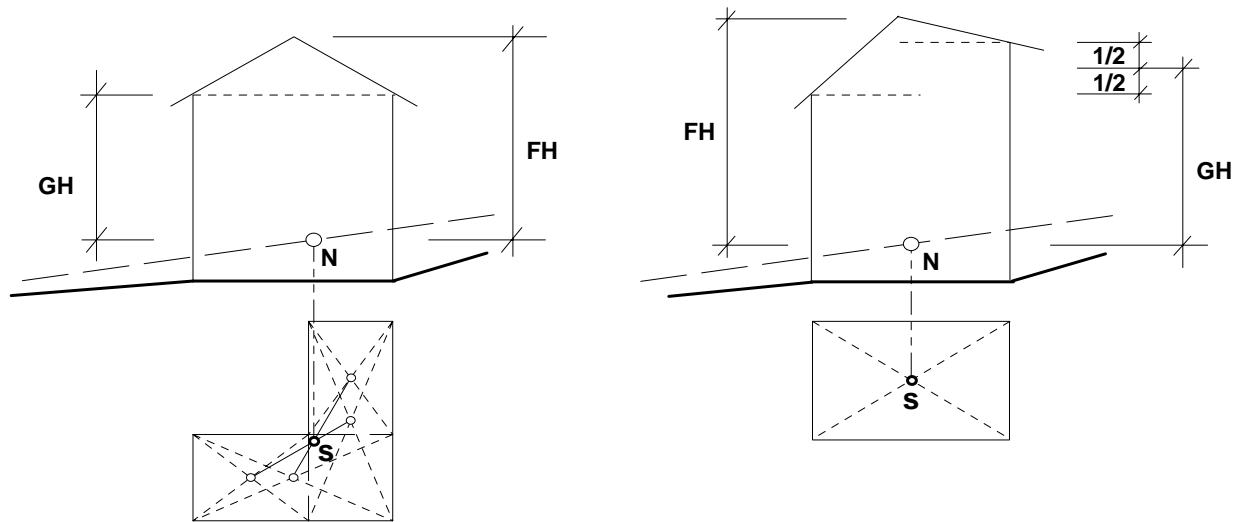
190 m²
 475 m²

= 0.4

GEBÄUDEHÖHE / FIRSTHÖHE

BAUREGLEMENT ART. 14

BAUGESETZ ART. 60



GH Gebäudehöhe
FH Firsthöhe

N / S

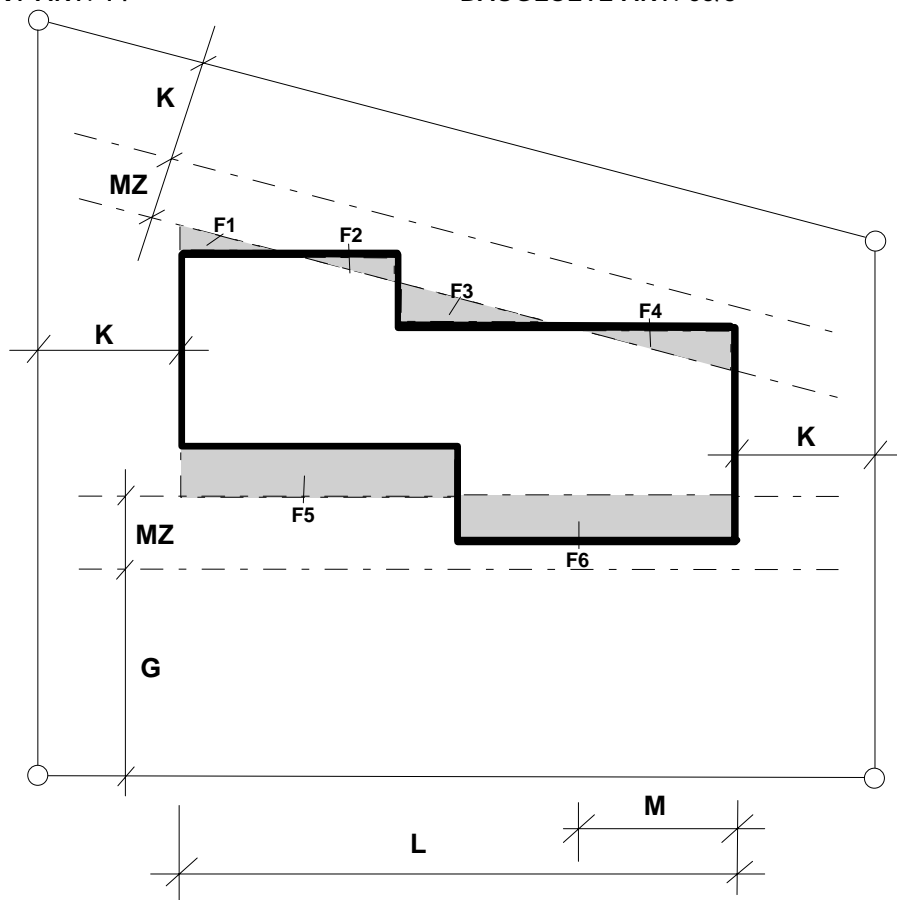
Niveaupunkt / Schwerpunkt
gewachsenes Terrain

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

Bei einem rechteckigen Gebäudegrundriss liegt der Schwerpunkt im Schnittpunkt der Diagonalen. Bei zusammengesetzten Grundrissflächen muss die Fläche der Hauptbaute in Rechtecke eingeteilt werden und von den verschiedenen Schwerpunkten der Teilrechtecke der Gesamtschwerpunkt ermittelt werden. Der Niveaupunkt liegt an der Stelle, an welcher das Lot des Schwerpunktes das Terrain schneidet. Dieser Punkt soll im Gelände abgesteckt werden und dessen Höhe in Meter über Meer gemessen werden. Der Niveaupunkt ist Ausgangspunkt für die Gebäudehöhe.

MEHRLÄNGENZUSCHLAG /
BAUREGLEMENT ART. 14

FLÄCHENAUSGLEICH
BAUGESETZ ART. 65/3



- K / G Grenzabstände
- L Gebäudelänge > 18 m
- M Mehrlänge
- MZ Mehrlängenzuschlag = $M/4$ (max. 6 m)

FLÄCHENAUSGLEICH:

$F1 + F3 \geq F2 + F4$

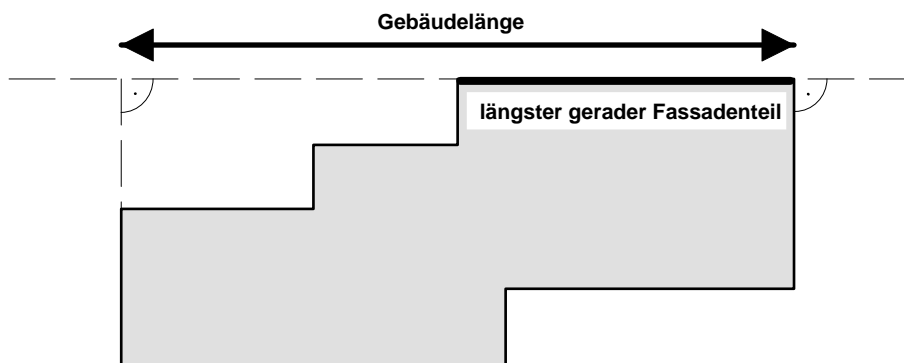


$F5 \geq F6$

ABBILDUNG 4

GEBÄUDELÄNGE

BAUREGLEMENT ART. 14, 18

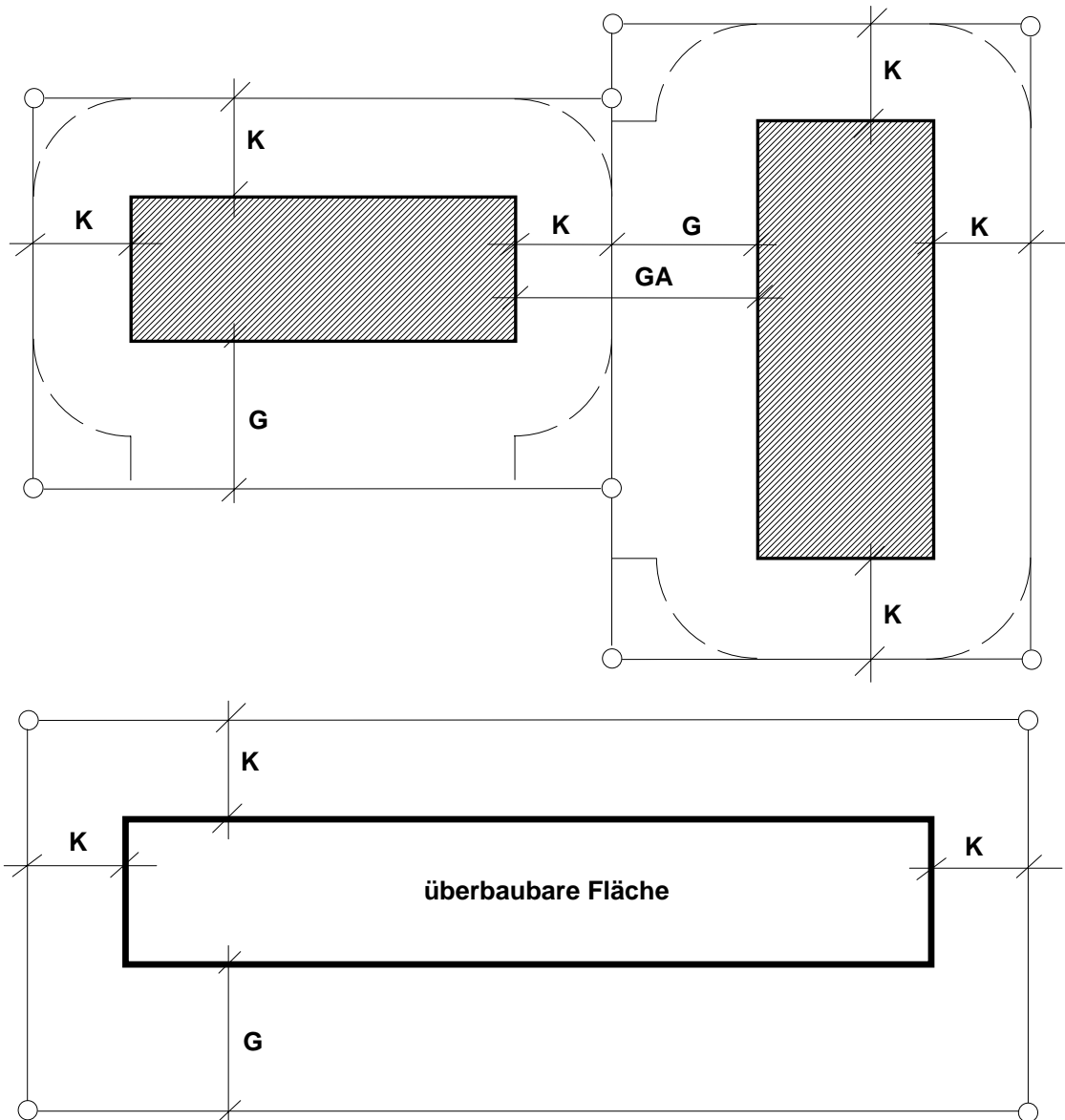


KLEINER UND GROSSER GRENZABSTAND

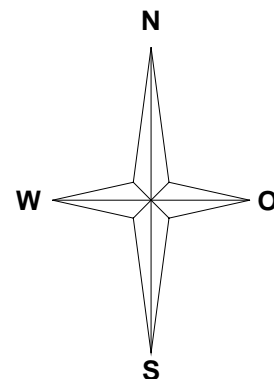
BAUREGLEMENT ART. 14, 16

GEBÄUDEABSTAND

BAUGESETZ ART. 57

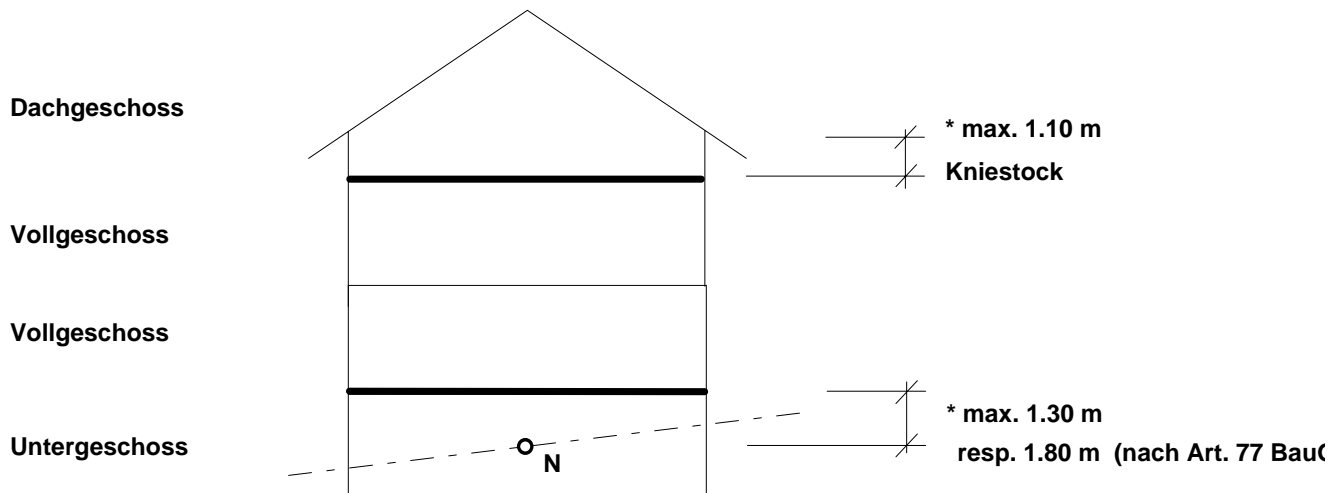


- K kleiner Grenzabstand
- G grosser Grenzabstand
- GA Gebäudeabstand



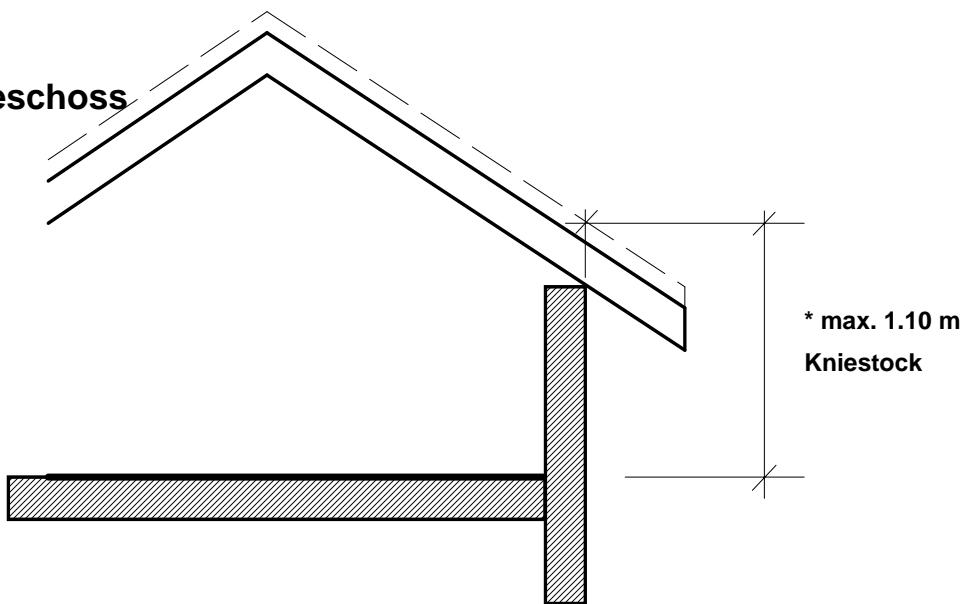
BERECHNUNG DER GESCHOSSZAHL

BAUREGLEMENT ART. 14, 17



Detail:

Dachgeschoss



gewachsenes Terrain

—————

Oberkante Erdgeschoss Fussboden
Oberkante Dachboden

Dachhaut

N

Niveaupunkt

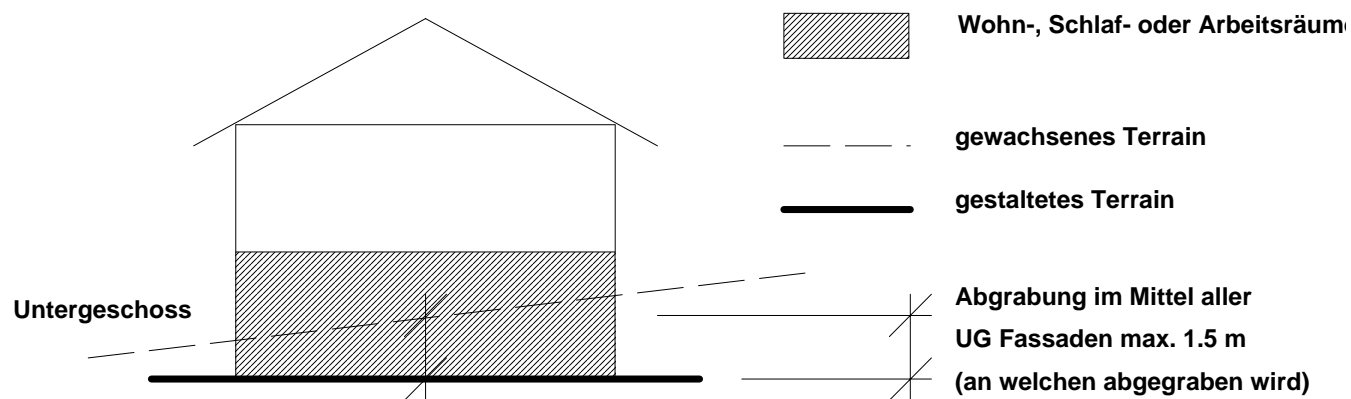
*

bei Überschreitung = Vollgeschoss

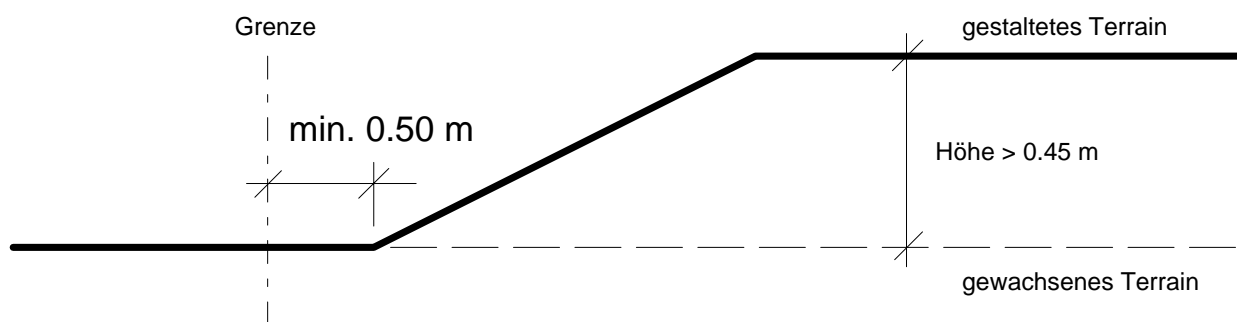
TERRAINVERÄNDERUNG

BAUREGLEMENT ART. 23

ABGRABUNG BEI GEBÄUDEN



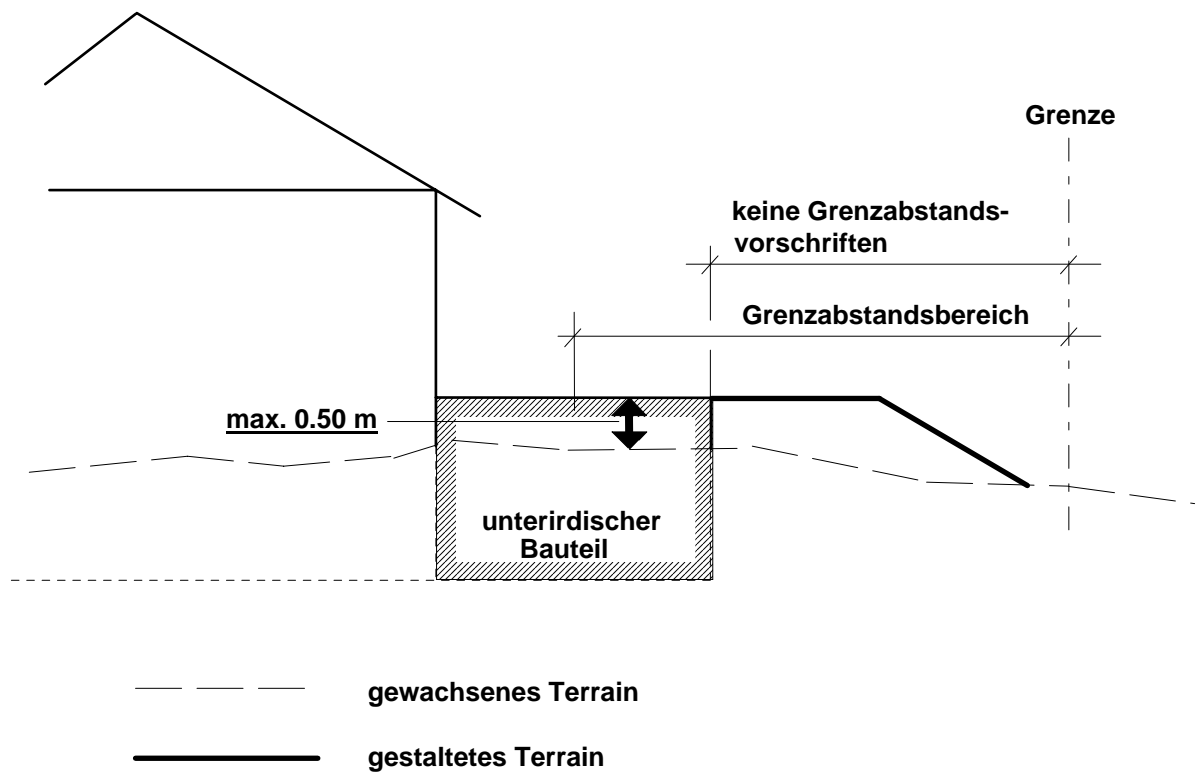
BÖSCHUNGEN IM GRENZBEREICH



UNTERIRDISCHE BAUTEN ODER BAUTEILE

BAUREGLEMENT ART. 24

BAUGESETZ ART. 56/3



ANHANG II

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die nachstehenden Erlasse Vorschriften für das Bauwesen, die ebenfalls zu beachten sind:

Eidgenössische Erlasse

- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel
- Carbur-Vorschriften zur Lagerung von Brennstoffen
- Bundesgesetz betreffend die eidgenössische Oberaufsicht über die Forstpolizei
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz und Verordnung
- Bundesgesetz über die Raumplanung und Verordnung
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten
- Bundesgesetz über den Umweltschutz mit zugehörigen Verordnungen
- Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer
- Bundesgesetz über den Wald

Kantonale Erlasse

- Baugesetz
- Verordnung über die Raumplanung
- Enteignungsgesetz
- Gesetz über den Feuerschutz mit Ausführungserlassen
- Forstgesetz
- Gastwirtschaftsgesetz
- Gemeindegesetz
- Gesundheitsgesetz mit Ausführungserlassen
- Gesetz über die Gewässernutzung
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung
- Verordnung über den Materialbezug aus öffentlichen Gewässern
- Naturschutzverordnung
- Strassengesetz mit Strassenverordnung
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege
- Energiegesetz und Energieverordnung
- Wasserbaugesetz
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz mit Ausführungserlassen
- Grossratsbeschluss über den Lärmschutz

Kommunale Erlasse

- Abwasser-Reglement vom 29. Juni 1987
- Feuerschutz-Reglement vom 24. August 1998
- Reglement über die Abfall-Entsorgung vom 17. Mai 1993
- Reglement über die Abgabe elektrischer Energie in Niederspannung vom 23. Januar 1984
- Tarif für Anschlussgebühren und Erschliessungsbeiträge der EV Schänis vom 23. Nov. 1998
- Reglement/Tarif für Stromanschlüsse und Erschliessungsbeiträge
- Reglement über die Fernseh-Gemeinschaftsantennenanlage
- Reglement über Luftreinemassnahmen bei Feuerungen 07. Mai 1986
- Schutzverordnung (Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz)
- Reglement und Tarif der Wasserversorgung der Ortsgemeinde Schänis
- Reglement und Tarif der Wasserversorgung der Ortsgemeinde Dorf
- Reglement und Tarif der Wasserkorporation Rufi-Rüttiberg
- Reglement und Tarif der Wasserversorgung der Ortsgemeinde Maseltrangen
- Reglement über die Wasserversorgung im Solenberg
- Schutzzonenreglement/Plan für die Quellwasserfassungen Geissrüti
- Schutzzonenreglement/Plan für die Quellwasserfassungen Zimmerwiswald

ANHANG III

SACHREGISTER

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
A		
Abbruch, -bewilligung	11	79,129
Abbauplan (Kiesgruben etc.)		95
Abfallplätze	30	78
Abgrabungen	23	78,93,95
Ablagerungsplätze		96
Aborte	25,33	
Abstände, siehe Grenzabstände Gebäude-, Wald-, Gewässer- und Strassenabstand		
Abstellfläche für Fahrzeuge	28	51,72,78
Abstellräume	25	61
Abtretungspflicht		28,90,111,124,128
Abwasser	33,36	5,38,42,49,76
Aenderungen (Baureglement, Zonenplan etc.)		32,33
Anbauten	18,20	78
Anpassung (der Zonenordnung)		141
Antennen	37	78,97
Anzeige- und Auflageverfahren (Baugesuch)		82
Architektonische Gestaltung (Bauten und Anlagen)		54
Arealüberbauung (Gesamtüberbauung)	15	27
Attikageschoss	17	
Aufbauten, Dachaufbauten	22	78,93
Auffüllungen	23	78,93,95
Auflageverfahren (Baugesuch)		82
Auflageverfahren (Ortsplanung)		29-32
Ausfahrten bzw. Einfahrten	29	71,78
Ausnahmen, Ausnahmbewilligung		77
Ausnützungsziffer	14,38	61-63,67
Aussichtsschutz		98
Autoabstellplätze	28	42,51,72,78
B		
Badezimmer	25	
Balkon, -geländer	21,25	61
Bauabstände, siehe Gebäude und Grenzabstände		
Baubeginn		89
Baubeschrieb	38	
Baubewilligung, -verfahren		78-92
Bauermittlungsgesuch	11	91,92
Baufreiheit		123
Baugespann (Visiere)		81
Baugesuch	32,38,40	80-82,87
Baukontrolle	36	130
Baulandumlegung (Landumlegung)		109-117
Baulinien	18,19	23,24,56
Baumgruppen, Bäume	15	98
Baupolizeirecht		49-92
Baupolizeiliche Sicherheit		129
Baureglement	3,40	6-9,28-34
Baureife		49

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Bausperre		105-108
Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse		18,90
Bauvisiere		81
Bauzonen	8	10-16,18
Behinderte, Rücksicht auf		55
Beiträge (Erschliessung)		51,72
Beleuchtung, grelle Lichtquelle		70,78
Belichtung und Belüftung	26	53
Bepflanzung		75,99
Besonnung	26	53
Bestandesgarantie		77
Bewilligungspflicht	37	78
Bezug der Bauten	35	
Bruttogeschossfläche		61-63,67
Bussen		132
C		
Campingplatz (Zeltplatz)	12	18,78
D		
Dachaufbauten, -einschnitte	22	78,93
Dachgeschossausbau	14,17	
Denkmäler (Erhaltung)		98-104
Duldung öffentlicher Einrichtungen		76
E		
Eigentumsbeschränkungen		124
Einbau neuer Räume		78
Einfahrten bzw. Ausfahrten	29	71
Einfriedung		24,78
Einsprache, öffentlichrechtliche		29, 83-85
Einsprache, privatrechtliche		30, 86
Einstellung von Bauarbeiten		130
Empfindlichkeitsstufe	8	
Energieversorgung	33,38	5,38,42,49,51,76
Enteignung, Abtretungspflicht		28,90,111,124,128
Entschädigungen		24,90,116,121,125-127
Entscheid		84
Erholungsgebiete		5,16-18,38,42
Erker (Vorbauten)	21	78
Ersatzvornahme		131
Erschliessung		22,23,49-51
Erschütterungen		70
Erweiterungsgarantie		77
Etappen, -plan		50
Expropriationsrecht (Enteignungsrecht)		28,90,128
F		
Farbgebung	36	54
Fassaden	38	56,57,60
Fassadenänderungen		78
Feldgehölze		98
Fenster, -flächen	21,25	53
Feuchtigkeitsschutz	35	53
Firshöhe	14,20	67
Flachdach	17,22,25	
Flächenausgleich	14	65
Förderung der Erschliessung		50

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Förderung der Orts- und Regionalplanung		41
Forstwirtschaftliche Bauten		20,21,58,78
G		
Garagen (Einstellplätze)	28,29	42,78
Garagenvorplatz	28,29	71,78
Garagenzufahrt, -ausfahrt	29	49,71,78
Gartenbauliche Nutzung		21
Gebäudeabstand	20	57,67,69
Gebäudehöhe	14,20	60,66,67
Gebäudelänge	14,18	67
Gebäudetiefe	14	67
Geländeveränderungen	37	78
Geltungsbereich	1	1
Geltungsdauer (Baubewilligung)		88
Gemeindegebiet, übriges	8,14	21
Genehmigung		31,39,43
Geruch, übler		70
Gesamtpläne, kantonale		42-44
Gesamtüberbauung (Arealüberbauung)	16	27
Geschosszahl	14,17	66,68,69
Gestaltung der Bauten		15,52-55,69,77
Gestaltungsplan	15,19	6,28-32,34
Gesundheitspolizeiliche Vorschriften		53,129
Gewässerabstand	19	59
Gewässerschutzzone (Grundwasserschutz)	6,13,17	5,6
Gewerbe-Industriezone	8,14	10,13
Grenzabstand	14,16,20	56,57,65,67,69
Grenzbauten	20	56,136
Grenzbereinigung, Grenzregulierung		6,118-122
Gruben		78,93,95
Grundbuchanmerkungen (Revers)		62,63
Grundmasse (Tabelle)	14	61,67
Grünflächen	15	38,42,51,73-75
Grünzone	8,13	
10,17,38,42,51,99,126		
H		
Haft, -pflicht		129-132
Heimatschutz (Naturschutz)		5,93-104
Hecken		98
Höhenangaben		23,25
Hygiene	25	53,77
I		
Immissionen		14,70
Inanspruchnahme der Ausnützung anderer Grundstücke		63
Industriezone	8,10,14	14
Instandstellung baufälliger Anlagen		129
Instandstellung wertvoller Bauten		100
Intensiverholungszone	8,12	10,18
Isolation		53
K		
Kamine	22,36	
Kanalisation		17,38 5,38,42,49
Kantonale Planung		41-45
Kellerräume		61
Kehrichtbeseitigung	30	38,42,49

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Kernzone	8,11,14	10,15,99
Kiesgrube		78,93,95
Kinderspielflächen, -plätze	25	73-75
Kniestock	17	
Konstruktion, Sicherheit	32	10,16,52,129
Küchen	25	
Kulturschutz	6	5,98-104
L		
Landschaftsbild, -schutz	3	5,15,54,77,98-104
Landumlegung		109-117
Landwirtschaftszone, -gebiete	6,8,14	10,20,38,42
Lärmschutz	8,38	53,70,77
Lastenbereinigung		114
Laubengänge	21	61
Lehmgruben		95
Lichtquelle (grelle)	25	70,78
Lichtreklame		70,78,94
Lichtschächte	25	53
Liftanlage, -schächte	22	61
Luftreinhaltung	38	
M		
Mehrausnutzung	15	27,55
Mehrhöhenzuschlag		66
Mehrlängenzuschlag	14	65
Meldepflicht (Baukontrolle)	36	
Mindestanforderungen	25	
Missstände, Behebung	36	129-132
Modell	38	
Motorfahrzeugabstellflächen	28	42,51,72,78
Motorfahrzeuge, ausgediente		78,96
N		
Naturschutz, -objekt	6	5,15,54,77,93-104
Näherbaurecht	20	56
Nebengebäude	20	78
Neuverlegung (Landumlegung)		112
Niveaupunkt	17	25,60
O		
Oeffentliche Bauten und Anlagen, Zone für	8,14	10,15,18,38,42,126
Oeffentliche Einrichtungen		76
Oeffentliche Gewässer	19	59
Ortsbild, Ortsbildschutz	2,14	15,77,93-95,98-104
Ortsplanung	4	4-34
P		
Parkplätze	28	
Parzellierung (Landumlegung)		112
Pflichten:		
- Baugesuch	38	78
- Meldepflicht	36	
Plangenehmigungsverfahren		29-34
Planung:		
- Ortsplanung		4-34
- Regionalplanung		35-40
- Kantonale Planung		41-45

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Planungsamt, kantonales		45
Planungsmittel	5	6
Planungsrecht		4-48
Provisorische Baute		78
Publikation (Auflageverfahren)		82
R		
Rauch		70
Raumgrösse, -höhe	25	
Rechtsschutz, -mittel		30,33,108,117,122-128
Referendum (Ortsplanung)		30
Regelbauweise	14	9,77
Regionalplanung		35-40
Reklameanlagen	37	78,94
Rekurs (Ortsplanung)		30
Revers (Grundbuchanmerkungen)		62,63
Revisionen		32,33
Richtplan	6	5,38,42
Richtungspunkte		26
Russ		70
S		
Schadenersatzansprüche		85
Schallschutz		53
Schattenwurf, -diagramm	38	69
Schlafräume		25
Schneeschutzvorrichtungen	27	
Schnurgerüst	36	
Schrebergarten	13	
Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	33	129
Schutzmassnahmen für Natur- und Heimatschutz	5	99
Schutzzonen	5	99
Sicherheit, baupolizeiliche	32	52,129
Siloanlagen		78
Sistierung von Bauvorhaben (Bausperre)		105-108
Sonnenkollektoren	22	
Spielflächen	15	73-75
Sportanlagen	12	17,18
Staatsbeiträge an Ortsplanung		46,48
Staatsbeiträge an Regionalplanung		47,48
Staatsbeiträge für Natur- und Heimatschutz		103
Staub		70,93
Steinbrüche		78,95
Strafbestimmungen, Widerhandlungen		132
Strassen- bzw. Trottoirabstand	19	23,24,56
Strassennetz	6	38,42,71
Subsidiäre Regelung		67
T		
Tankanlagen		49,78
Teilung eines überbauten Grundstücks		62
Terraingestaltung, -veränderung	23,37	78,79,93,95
Treppen, -häuser	21,25	61
Trinkwasser		49
Trottoir- bzw. Strassenabstand	19	23,24,56

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
U		
Ueberbauungsplan	15	6,22,23,28-32,34
Uebergangsbestimmungen, -regelung	40	140-142
Uebernahmepflicht (Impropriation)		126
Ueberörtliche Bedeutung (Bauten und Anlagen)		69
Uebriges Gemeindegebiet	8,14	10,21
Ufergehölz		98
Umbauten	14,38	78
Unterhalt baulicher Anlagen (Instandstellung baufälliger Anlagen)		52,53,129
Unterirdische Bauten	24	56
Untergeschoss, -ausbau	14,17	
V		
Verantwortlichkeit		80,84,129
Verfahren OP Auflage, Einsprache Referendum, Rekurs Genehmigung		29 30 31
Veröffentlichung der Baugesuche (Anzeige- und Auflageverfahren)		82
Verunstaltungsverbot		93
Verwaltungszwang		129-132
Visiere (Bauvisiere)		81
Vollgeschoss		14,17
Vollzug des Baureglementes	4	28,80,84
Vorbauten	18,21	78
Vorbescheid (Bauermittlungsgesuch)	11	91,92
W		
Wald, Bauten im Wald (forstwirtschaftliche Bauten)		20,21,58,78
Waldabstand	19	58
Wärmedämmung		53
Wasserversorgung	33,38	5,38,42,49,51,76
Weilerzone	11a,14	10, 16 ^{bis}
Werkleitungen	31,38	49,51,76
Widerhandlungen		70,129-132
Wohn-Gewerbe-Zone	8,9,14	10,12,13
Wohnwagen		78
Wohnzonen	8,14	10-12,38,42
Z		
Zimmerhöhe (Raumhöhe)	25	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8,14	10,18,38,42,90
Zoneneinteilung	8	9-21
Zonenplan	8	6,7,9,10,28-34
Zonenplanänderungen		32,33
Zusammenbau von Grenzbauten	20	136
Zuständigkeit		8,80,84
Zuwiderhandlungen, Widerhandlungen		70,129-132
Zweckänderung		72,77,78