



Baureglement Änderungen gegenüber 1. Mitwirkung

Vom Gemeinderat erlassen am:

Die Gemeindepräsidentin:

Die Gemeinderatsschreiberin:

Öffentliche Auflage vom:

bis:

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom:

bis:

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:

Der Amtsleiter:

In Rechtskraft gesetzt am:

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Zuständigkeiten	3
Art. 3 Gestaltungsbeirat	4
2 Raumplanung	4
Art. 4 Planungsinstrumente	4
Art. 5 Information und Mitwirkung	4
Art. 6 Zoneneinteilung	5
Art. 7 Mobilfunkanlagen in Wohnzonen	5
Art. 8 Wohn-/Gewerbebezonen (WG)	5
Art. 9 Kernzonen (K)	5
Art. 10 Freihaltezonen (FiB O / FiB E / FaB O / FaB R)	5
Art. 11 Einordnungspflicht Gebiete mit guter Gesamtwirkung	6
Art. 12 Sondernutzungsplanung	6
3 Erschliessung und Ausstattung	6
Art. 13 Ausfahrten und Vorplätze	6
Art. 14 Abstellplätze	6
Art. 15 Spiel- und / oder Begegnungsbereiche	7
Art. 16 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	7
4 Erstellung von Bauten und Anlagen	7
Art. 17 Massangaben und Abstände für Hauptbauten	7
Art. 18 Baumassenziffer für Hauptbauten	8
Art. 19 Geschossfläche	8
Art. 20 Grünflächenziffer	8
Art. 21 Dachraum und Dachbegrünung	9
Art. 22 Kleinbauten und Anbauten	9
Art. 23 Vorbauten, Vordächer und Dachvorsprünge	10
Art. 24 Unterirdische Bauten	10
Art. 25 Terrainveränderungen	10
Art. 26 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen	10
Art. 27 Sicherheitsanforderungen	11
Art. 28 Ökologische Gestaltung	11
Art. 29 Umgebungsgestaltung	11
Art. 30 Lichtemissionen	12
5 Verfahren und Vollzug	12
Art. 31 Gebühren	12
Art. 32 Baugesuchsunterlagen	12
6 Schlussbestimmungen	13
Art. 33 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung	13
Art. 34 Aufhebung bisherigen Rechts	13
7 Anhang	14
Anhang zum Baureglement	15

Der Gemeinderat erlässt nach Art. 1 und Art. 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG), Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 Bst. b des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) sowie gestützt auf Art. 3, Art. 23 Bst. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 Bst. a des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) und Art. 30 der Gemeindeordnung folgendes Baureglement:

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Art. 7 Abs. 2 PBG

- 1 Das Baureglement gilt für das Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Widnau.
- 2 Die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die besonderen Regelungen der Gemeinde bleiben vorbehalten.

Art. 2 Zuständigkeiten

Art. 1, 135, 142 ff.,
149 und 158 PBG

- 1 Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung, soweit nicht die Bau- und Strassenkommission für zuständig erklärt wird.
- 2 Die vom Gemeinderat eingesetzte Bau- und Strassenkommission ist die Baubehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes, soweit nicht die Bauverwaltung zuständig ist, und die Bewilligungsbehörde nach Art. 63 und 108 Abs. 2 des Strassengesetzes. **Der Baubehörde gehören mindestens zwei Mitglieder des Gemeinderates an.** Der Gemeinderat kann ihr weitere Aufgaben mit hoheitlichen Befugnissen zuweisen.
- 3 Die Bauverwaltung ist die Baubehörde für Baugesuche im Meldeverfahren. Zudem erfüllt sie insbesondere folgende Aufgaben:
 - Beratung und Sensibilisierung von Bauwilligen und Planenden
 - Triage relevanter Bauvorhaben für die Behandlung im Gestaltungsbeirat
 - Prüfung der Baugesuche
 - Durchführung der Baubewilligungsverfahren
 - Entscheid über nachlaufende Bewilligungen
 - Erhebung von Kostenvorschüssen
 - Vollzug der Beschlüsse von Gemeinderat und Bau- und Strassenkommission
 - Baukontrolle und -aufsicht
 - Erlass von Verfügungen
 - weitere von Gemeinderat oder der Bau- und Strassenkommission zugewiesene Aufträge
- 4 Der Gemeinderat, die Bau- und Strassenkommission sowie die Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen.

Art. 40 Abs. 2 und
Art. 96 VRP¹Art. 2, 3 und 4 der
Gemeindeordnung

¹ Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1

⁵ Verfügungen und Entscheide der Bau- und Strassenkommission sowie der Bauverwaltung können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden.

Art. 3 Gestaltungsbeirat

Art. 99 Abs. 2 PBG

¹ Dem vom Gemeinderat eingesetzten Gestaltungsbeirat gehören wenigstens ein Mitglied des Gemeinderats und mindestens zwei Fachmitglieder sowie eine Vertretung der Bauverwaltung an. Die Fachmitglieder verfügen über Fachkenntnisse und Erfahrung in den Bereichen Raumplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur.

² Der Gestaltungsbeirat beurteilt bei relevanten Bauvorhaben zuhanden der Planungs- oder Baubehörde:

- a) die Einfügung von Bauten und Anlagen in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit ~~Einordnungspflicht~~ guter Gesamtwirkung und in den Ortsbildschutzgebieten;
- b) die Sondernutzungspläne, mit denen in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden soll;
- c) die Baugesuche, welche geschützte Kultur- und Naturobjekte betreffen;
- d) weitere Einzelfälle.

2 Raumplanung

Art. 4 Planungsinstrumente

Art. 1, 11, 42 und 65 PBG

¹ Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsinstrumente:

- Räumliche Entwicklungsstrategie
- Kommunaler Richtplan
- Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement)
- Sondernutzungspläne
- Schutzverordnung und Schutzinventare
- Strassenplan
- Erschliessungsprogramm

Art. 7 ff. 12 StrG

Art. 5 Information und Mitwirkung

Art. 34 Abs. 2, 44 Abs. 1 und Art. 47 Abs. 1 Bst. c PBG

¹ Bei Erlass und Änderungen von Richtplan, Nutzungsplänen und Planungszonen sowie bei Landumlegungen sorgt der Gemeinderat für eine der Bedeutung angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung.

Art. 4 RPG

Art. 6 Zoneneinteilung

Art. 12 ff. PBG

- ¹ Bauzonen:
 - Wohnzonen (W)
 - Wohn-/Gewerbebezonen (WG)
 - Arbeitszonen (A)
 - Kernzonen (K)
 - Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)
 - Freihaltezonen innerhalb der Bauzone (FiB)
- ² Nichtbauzonen:
 - Landwirtschaftszonen (L)
 - Freihaltezonen ausserhalb der Bauzone (FaB)

Art. 7 Mobilfunkanlagen in WohnzonenArt. 12 Abs. 2 Bst. b
PBG

- ¹ In den Wohnzonen ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die nicht auf den Standort angewiesen sind, nicht zulässig.

Art. 8 Wohn-/Gewerbebezonen (WG)

Art. 13 PBG

- ¹ In der Wohn-/Gewerbezone WG 14 wird in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten (rot umrandet) die Baumassenziffer nicht angewandt.
- ² In der Wohn-/Gewerbezone WG 17 gilt in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten (orange umrandet) eine Baumassenziffer von 5.4 sowie ein Mindestgewerbeanteil von 85% des Bauvolumens gemäss Art. 18 Abs. 2 dieses Reglements. Der daraus resultierende Wohnanteil beträgt maximal 220 m² Geschossfläche gemäss Art. 19 dieses Reglements.

Art. 9 Kernzonen (K)Art. 7 Abs. 3 Bst. b,
Art. 15 und Art. 99
Abs. 2 PBG

- ¹ In den Kernzonen ist im Erdgeschoss entlang der Bahnhofstrasse und der Neugasse nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

Art. 10 Freihaltezonen (FiB O / FiB E / FaB O / FaB R)

Art. 16 PBG

- ¹ In den Freihaltezonen Ortsplanung (FiB O / FaB O) sowie in der Freihaltezone Erholungs-, Sport- und Parkanlagen (FiB E) sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.
- ² Die Freihaltezone Rhein (FaB R) dient der Sicherung des Raumbedarfs für den Rhein, der Naherholung, der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung und für Bauten und Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung. Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind, sind zulässig. Vorbehalten bleibt die Sicherung von Grundwasserschutzonen oder Grundwasserschutzarealen, insbesondere für Bauten und Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung, im Rahmen der Schutzonen (S), soweit diese die Freihaltezone überlagern.

Art. 11 Einordnungspflicht Gebiete mit guter Gesamtwirkung

Art. 99 Abs. 2 PBG

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit ~~Einordnungspflicht~~ guter Gesamtwirkung sowie in Ortsbildschutzgebieten sind Bauten, Anlagen und Freiräume so zu gestalten und in die Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Relevante Bauprojekte nach Art. 3 Abs. 2 dieses Reglements sind mit dem Gestaltungsbeirat zu entwickeln.

Art. 12 SondernutzungsplanungArt. 25 ~~Bst. b~~ 23 ff. PBG

¹ Durch einen Sondernutzungsplan ~~kann in Abweichung vom~~ können Abweichungen zum Rahmennutzungsplan eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden, die eine höhere bauliche Nutzung ermöglichen. Die politische Gemeinde legt die entsprechenden Bedingungen und Auflagen fest. ~~Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte begleitend:~~

- a) ~~Qualität des Planungsprozesses;~~
- b) ~~gute Einfügung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;~~
- c) ~~hochwertige architektonische und landschaftsarchitektonische Gestaltung.~~

3 Erschliessung und Ausstattung

Art. 13 Ausfahrten und Vorplätze

VSS 40 050

¹ Grundstückzufahrten sind so zu planen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die VSS-Normen sind begleitend.

VSS 40 273a

² Für das Gefälle von Ausfahrten von Grundstücken und von Rampen von Garagen sind die VSS-Normen begleitend.

VSS 40 291

³ Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5.0 m Länge anzulegen, ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz eine Länge von wenigstens 7.5 m aufzuweisen.

Art. 14 Abstellplätze

Art. 69 und 70 PBG

¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:

- a) für Einfamilienhäuser: zwei Abstellplätze;
- b) für Mehrfamilienhäuser: ein Abstellplatz pro 100 m² Geschossfläche nach Art. 19 dieses Reglements, wenigstens aber ein Abstellplatz pro Wohnung; sowie ein Besucherabstellplatz und je fünf Wohnungen ein zusätzlicher Besucherabstellplatz;
- c) bei der Bedarfsberechnung für andere Nutzungen ist die Norm VSS 40 281 begleitend.

Bei Bruchteilen in der Bedarfsberechnung wird gesamthaft auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

- ² Bei guter ÖV-Erschliessung (Bestimmung Standorttyp / Norm VSS 40 281 ist wegleitend) oder Vorliegen eines Mobilitätskonzepts kann die Baubehörde den Bedarf reduzieren.
- ³ Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze für Motorfahrzeuge.
- ⁴ **Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe** ~~Die Ersatzabgabe beträgt~~ Fr. 15'000.-- je fehlendem Abstellplatz für Motorfahrzeuge.
- ⁵ Bei Mehrfamilienhäusern, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen. Für die Bedarfsberechnung ist die Norm VSS 40 065 wegleitend.

Art. 15 Spiel- und / oder Begegnungsbereiche

Art. 71 und 72 PBG

- ³¹ Sofern eine Erstellungspflicht für Spiel- und / oder Begegnungsbereiche besteht, beträgt ihre Mindestfläche 20 % der Geschossfläche nach Art. 18 dieses Reglements, die dem Wohnzweck dient.
- ⁴² Spiel- und / oder Begegnungsbereiche sind hochwertig zu gestalten und auszurüsten, damit sie den Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen.
- ²³ Es sind besonnte und vorwiegend von Gehölzen beschattete Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten anzubieten. Übergänge zu privaten Freiräumen sind sorgfältig zu gestalten. Die Ausstattung muss vielfältig, multifunktional und sinnvoll angeordnet sein.
- ⁴ Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe Fr. 100.-- je fehlendem m².

Art. 16 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Art. 67 und 113 PBG

- ¹ ~~Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die~~ Die notwendigen Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen **sowie für EW-Verteilkabinen, Unterflursysteme und weiteres sind** auf privatem Grund bereitzustellen. Sie müssen für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein.

4 Erstellung von Bauten und Anlagen

Art. 17 Massangaben und Abstände für Hauptbauten

Art. 79, 87, 87a und 92 PBG

- ¹ Die Masse, Abstände, Volumen- und Flächenziffern für Hauptbauten sind in der Regelbaumass-Tabelle im Anhang zu diesem Reglement festgelegt.

Art. 18 Baumassenziffer für Hauptbauten

Art. 79 und 87 PBG

- ¹ Die Baumassenziffer bezeichnet das Verhältnis des Bauvolumens zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- ² Als Bauvolumen gilt jenes Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen, das über einer durch den Niveaupunkt verlaufenden horizontalen Ebene liegt.
- ³ Die Volumina offener Gebäudeteile werden nicht angerechnet.
- ³⁴ Kleinbauten und Anbauten ~~sowie die Volumina offener Gebäudeteile~~ werden nicht angerechnet.
- ⁵ Die Volumina von unbewohnten und nicht gewerblich genutzten Gebäudeteilen wie Tiefgaragen, Technik- und Kellerräume, Erschliessungsflächen und Ähnliches werden nur dann angerechnet, wenn sie mehr als 1.0 m über einer durch den Niveaupunkt verlaufenden horizontalen Ebene liegen.

Art. 19 Geschossfläche

- ¹ Als Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte.
- ² Ausserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegende Flächen (wie Treppenhäuser, Lift, Verkehrsflächen, Terrassen, offene Balkone und Loggias, Technikräume, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

Art. 20 Grünflächenziffer

Art. 87a PBG

- ¹ Die Grünflächenziffer bezeichnet das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- ² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind ~~und nicht als Abstellflächen dienen~~.
- ³ Die minimal nachzuweisende Grünflächenziffer ist in der Regelbaumass-Tabelle im Anhang zu diesem Reglement festgelegt.
- ⁴ Liegen anrechenbare Grünflächen über unterirdischen Bauten ~~oder über Unterirdischen~~ ~~veaubauten~~ hat die Erdüberdeckung mindestens 0.4 m zu betragen.
- ⁵ Bei Grundstücken in den Wohnzonen (W 9.5A, W 10.5A, W 10.5, W 13.5A, W 13.5, W 16.5), die auf denen Bauten vor Inkrafttreten dieses Reglements überbaut erstellt wurden, ist für neue Klein- und Anbauten sowie neue Anlagen die Grünflächenziffer nicht nachzuweisen.
- ⁶ Bei Grundstücken in den Wohn- / Gewerbebezonen (WG 11.0A, WG 14.0, WG 17.0) sowie in den Kernzonen (K 14.0, K 17.0, K 20.0), die auf denen Bauten vor Inkrafttreten dieses Reglements überbaut erstellt wurden, ist für neue Erweiterungsbauten sowie für neue Klein- und Anbauten die Grünflächenziffer nicht nachzuweisen.

Art. 98bis EG-ZGB

Art. 104 und 108 StrG

⁷ Bestehende oder neu zu pflanzende einheimische Bäume (Kronenansatz wenigstens 2.0 m) werden mit 20 m² pro Baum zur anrechenbaren Grünfläche addiert (Bonus), sofern die Grenzabstände gemäss Art. 98bis EG-ZGB respektive die Strassenabstände gemäss Art. 104 und 108 StrG eingehalten werden.

Art. 21 Dachraum und Dachbegrünung

Art. 83, 84 und 85 PBG

- ¹ Für Bauten mit Schrägdach ist in der Regelbaumass-Tabelle im Anhang zu diesem Reglement für die Bestimmung des Dachraums auf zwei Längsseiten das maximale Winkelmass festgelegt. Es darf bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts sowie für die übrigen Gebäudeseiten höchstens 90 Grad betragen.
- ² Für symmetrische und asymmetrische Satteldächer sowie Walmdächer darf in den Zonen W 9.5A, W 10.5A, W 13.5A und WG 11.0A die festgelegte Gesamthöhe gemäss Regelbaumass-Tabelle um 1.5 m überschritten werden.
- ³ Für Bauten mit Flachdach ist in der Regelbaumass-Tabelle im Anhang zu diesem Reglement für die Bestimmung des Dachraums allseitig das maximale Winkelmass festgelegt. Auf allen Gebäudeseiten darf das maximale Winkelmass auf einem Drittel des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad betragen.
- ⁴ Flachdächer sind in Bereichen, die nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen. Um Flachdachbegrünungen dem ökologischen Ausgleich anrechnen zu können, sind erhöhte Anforderungen zu erfüllen. Für die Grundanforderungen und die erhöhten Anforderungen ist die Norm SIA 312 wegleitend.
- ⁵ Brüstungen und andere Absturzsicherungen dürfen die ~~maximale~~ **höchstens zulässige** Gebäudehöhe um ~~höchstens~~ **maximal** 1.2 m überschreiten.

Art. 22 Kleinbauten und Anbauten

Art. 74, 75, 80,
92 Abs. 2, 94 und
96 PBG

- ¹ Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:
 - maximale Grundfläche: 50.0 m²
 - maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
 - maximale Gesamthöhe: 5.0 m
 - minimaler Grenzabstand: 1.0 m
 - minimaler Gebäudeabstand: 2.0 m
- ² Bei einem Zusammenbau von Kleinbauten und Anbauten über die Grenze gelten die Masse gemäss Abs. 1 je Grundstück.
- ³ Kleinbauten und Anbauten können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden. Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, in maximal gleicher Dimension an die Nachbarbaute anzubauen. Wird nicht zusammengebaut, ist der ~~ordentliche~~ **minimale** Gebäudeabstand **von 2.0 m** einzuhalten.
- ⁴ Für Kleinbauten und Anbauten mit Dachnutzung als Terrasse oder Ähnliches gilt ein **Grenzabstand von 3.0 m**.

⁵ Bei Kleinbauten und Anbauten gilt für Aussen-Nutzflächen wie gedeckte Sitzplätze oder Ähnliches ein Grenzabstand von 3.0 m.

Art. 23 Vorbauten, Vordächer und Dachvorsprünge

Art. 76 und 81 PBG

- ¹ Für Vorbauten gelten die ~~ordentlichen~~ Grenz- und Strassenabstände **von Hauptbauten**.
- ² Davon abweichend gelten folgende Abstandsregelungen:
 - Vordächer an Hauptbauten dürfen auf der Hälfte der Fassadenlänge max. 1.5 m in den Strassen-, Weg- oder Grenzabstand ragen.
 - Dachvorsprünge von Hauptbauten dürfen auf der gesamten Fassadenlänge max. 1.0 m in den Strassen-, Weg- oder Grenzabstand ragen.
 - Vordächer an sowie Dachvorsprünge von Kleinbauten und Anbauten dürfen auf der gesamten Länge max. 0.3 m in den Grenz- respektive den Wegabstand oder 1.5 m in den Strassenabstand ragen.
- ³ Die Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern gelten für alle Bauteile.

Art. 24 Unterirdische Bauten

Art. 76a und 95 PBG

- ¹ Unterirdische Bauten werden der Gebäudelänge nicht angerechnet.
- ² Über unterirdischen Bauten sind Vegetationstragschichten so zu projektieren, dass Eigenschaften und Schichtdicken den Anforderungen der vorgesehenen Nutzung und Vegetation entsprechen. Die Norm SIA 318 ist wegleitend.

Art. 97 PBG

Art. 25 Terrainveränderungen

- ¹ Das zulässige Mass für Abgrabungen ist in der Regelbaumass-Tabelle im Anhang zu diesem Reglement festgelegt.
- ² Stützmauern bis zu 1.2 m Höhe können bis an die Grenze gestellt werden. Wird die Höhe von 1.2 m überschritten, ist ein Abstand von 0.5 m zuzüglich der Mehrhöhe einzuhalten.
- ³ Bei Böschungen beträgt der Grenzabstand 0.5 m. Mit Zustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer der betroffenen Nachbargrundstücke können Böschungen bis an die Grenze reichen.

Art. 26 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen

Art. 102 Abs. 1 Bst. b und 104 ff. StrG

- ¹ Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen folgende Abstände ab der Strassengrenze einzuhalten:
 - Kantonsstrassen: 4.0 m
 - Gemeindestrassen: 3.0 m
 - Gemeindewege: 2.0 m

VSS 40 273a

- 2 Gegenüber öffentlichen Strassen, nicht aber gegenüber öffentlichen Wegen, geht der Strassenabstand dem Grenzabstand vor.
- 3 Stützmauern und Böschungen haben, sofern die Sichtzonen dies zulassen, gegenüber öffentlichen ~~Strassen und Wegen~~ **Gemeindestrassen und Gemeindewegen bis zu einer Höhe von 1.2 m einen ~~Strassen~~Abstand von 0.3 m einzuhalten. Ab einer Höhe von 1.2 m gilt ein Abstand von 0.3 m zuzüglich der Mehrhöhe.**

Art. 27 Sicherheitsanforderungen

Art. 101 PBG

- 1 Als Feuerschutzvorschriften gelten die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF). SIA 358
- 2 Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die SIA-Normen sowie die BfU-Richtlinien wegleitend.
- 3 Wo von Gebäuden her Personen, Tiere oder Sachen durch Schneerutsch gefährdet werden, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Art. 28 Ökologische Gestaltung

Art. 130 PBG

- 1 Mindestens ~~3~~**20** % der vorgeschriebenen Grünfläche ist ökologisch wertvoll zu gestalten. Merkblatt AWE 184
- 2 Angerechnet werden:
 - Blumenwiesen **mit einheimischen Arten**;
 - Wildsträucher **mit einheimischen Arten**;
 - Kleinstrukturen;
 - 7 m² je einheimischem Baum mit einem Kronenansatz von mindestens 2.0 m;
 - Intensiv begrünte Flachdächer;
 - Begrünte Fassadenflächen;
 - Feuchtstandorte **mit einheimischen Arten**.
- 3 Zur Aufwertung des öffentlichen Raums kann die Gemeinde auf privaten Grundstücken das Pflanzen von Bäumen verlangen.
- 4 Bodenversiegelungen ~~im Bereich~~ von Erschliessungs- und Abstellflächen ~~sind~~ **ist** auf das Notwendige zu beschränken. Die Versickerung **von undurchlässigen Flächen** hat über die belebte Bodenschicht zu erfolgen.
- 5 **Es dürfen keine invasiven Neophyten gepflanzt werden. Jeglicher Umgang mit invasiven Neophyten gemäss Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV) ist verboten.**

Art. 29 Umgebungsgestaltung

Art. 137 PBG

- 1 Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 oder 1:200 einzureichen. Insbesondere folgende Angaben respektive Nachweise müssen vorhanden sein:
 - Parkierung und Erschliessung (Anordnung, Sichtzonen, Wege)

- Bauten und Anlagen (Treppen, Einfriedungen, Biotope, Retentions- und Versickerungsanlagen etc.)
- Terraingestaltung (Böschungen, Stützmauern, Höhenkoten, Gefälle)
- Materialisierung und Begrünung (Beläge, Oberflächengestaltung)
- Bepflanzung (Rodungen, Bäume, Hecken, Sträucher etc.)
- Nutzungen und Ausstattungen
- Grünflächenziffer (Nachweis gemäss Art. 20 BauR)
- Ökologische Gestaltung (Nachweis gemäss Art. 28 BauR)

Art. 30 Lichtemissionen

Art. 11 USG

¹ Sämtliche Lichtemissionen sind möglichst durch Massnahmen an der Quelle auf das objektiv Notwendige zu beschränken. Die Baubehörde kann eingeschränkte Beleuchtungszeiten und Beleuchtungsstärken festlegen sowie die Ausrichtung von Lichtquellen begrenzen. Die Norm SIA 491 ist wegleitend.

Art. 136 PBG

² Beleuchtete Reklamen, Leuchtreklamen sowie grössere und spezielle Beleuchtungsanlagen sind bewilligungspflichtig.

5 Verfahren und Vollzug

Art. 31 Gebühren

Art. 54 und 160 PBG

¹ Die Planungsbehörde und die Baubehörde können insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben:

Art. 94 ff. VRP

- Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;
- Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen;
- Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u.ä.;
- Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.

² Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung zu bemessen. Die Planungsbehörde sowie die Baubehörde erlassen einen Tarif.

³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

Art. 32 Baugesuchsunterlagen

Art. 137 PBG

¹ Gesuchstellende verwenden für das Baugesuch das Formular des Bau- und Umweltsdepartementes. Das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen wie Situationsplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte und Kanalisationspläne enthalten. Es wird von der Bauherrschaft und den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern unterzeichnet.

Art. 21 PBV

² Die Bewilligungsbehörden sind berechtigt, weitere für die Beurteilung erforderliche Unterlagen einzufordern.

³ Unvollständige Gesuche werden zur Ergänzung oder Verbesserung zurückgewiesen. Unterbleibt die Verbesserung innert der angesetzten Frist, tritt die Bewilligungsbehörde auf das Gesuch nicht ein.

6 Schlussbestimmungen

Art. 33 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

Art. 38 und
Art. 173 Abs. 1 PBG

¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt nach Eintreten der Rechtskraft den Vollzugsbeginn.

² Die bei Vollzugsbeginn dieses Erlasses hängigen Baubewilligungsverfahren werden nach jenem Recht beurteilt, welches im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hat.

³ Vorbehalten bleibt die Anwendung des neuen Rechts, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist.

Art. 34 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Das Baureglement vom 19. Januar 2007 wird aufgehoben.

² Der Zonenplan vom 27. Oktober 1994 sowie bisherige Teilzonenpläne werden aufgehoben.

³ Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden gegenstandslos. Diese Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Baubehörde innert zweier Jahre nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.

⁴ Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich erweiterter Grenzabstandsverpflichtung nach Art. 56 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden - soweit die Bauten auf den betroffenen Grundstücken die gültigen Grenzabstände einhalten - durch dieses Reglement gegenstandslos. Diese Eigentumsbeschränkungen werden nach Bedarf entweder aufgehoben und die Anmerkung im Grundbuch gelöscht oder sie werden an das neue Recht angepasst.

7 Anhang

Regelbaumass-Tabelle (integrierender Bestandteil des Baureglements)

Anhang zum Baureglement

Regelbaumass-Tabelle

	W 9.5A	W 10.5A	W 10.5	W 13.5A	W 13.5	W 16.5	WG 11.0A	WG 14.0	WG 17.0	K 14.0	K 17.0	K 20.0	A 17.0	A 29.9 30.0	ÖBA	L	FiB FaB
Gesamthöhe ¹⁾ (m)	9.5	10.5	10.5	13.5	13.5	16.5	11.0	14.0	17.0	14.0	17.0	20.0	17.0	29.9 30.0	25.0	10.5 ⁶⁾	7.0
Gebäudehöhe (m)	6.5	7.0	-	10.0	.	.	7.5	-	-	-	-	-	-	-	-	7.0 ⁶⁾	5.0
Grenzabstand (m)	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0	4.0	5.0
Gebäudeabstand (m)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	4.0 ⁷⁾	4.0 ⁷⁾	2)	4.0 ⁷⁾	4.0 ⁷⁾
Gebäuelänge (m)	18	22	26	30	30	40	30	40	50	50	50	50	-	-	-	20 ⁶⁾	20
Baumassenziffer ³⁾ (m ³ /m ²)	1.8	2.2	2.6	3.0	3.4	4.2	2.6	3.6	4.4	-	-	-	-	-	-	-	-
Grünflächenziffer (m ² /m ²)	0.5 ⁴⁾	0.3 ⁴⁾	0.3 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.3 ⁵⁾	0.3 ⁵⁾	0.3 ⁵⁾	0.2 ⁵⁾	0.2 ⁵⁾	0.2 ⁵⁾	-	-	-	-	-
Winkelmass für Dachraum	45°	45°	-	45°	-	-	45°	-	-	-	-	-	-	-	-	45° ⁶⁾	45°
Bruchteil je Fassadenabschnitt	1/3	1/3	-	1/3	-	-	1/3	-	-	-	-	-	-	-	-	1/3 ⁶⁾	1/3
Abgrabungen (m)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II	II	II	III	IV	II	III	III						

1) Art. 21 Abs. 2 Baureglement.

2) Der Gebäudeabstand entspricht der Summe des für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstands gemäss Art. 93 PBG.

3) Art. 18 Baureglement.

4) Art. 20 Abs. 5 Baureglement.

5) Art. 20 Abs. 6 Baureglement.

6) Gilt nur für Wohnbauten.

7) Der Gebäudeabstand entspricht Fussnote 2), jedoch können innerbetriebliche Gebäudeabstände bis auf 4.0 m reduziert werden.