



## Baureglement

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

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.
- 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. Ihr gehören mindestens zwei Mitglieder des Gemeinderates an. Der Gemeinderat kann ihr weitere Aufgaben 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.
- 5 Verfügungen und Entscheide der Bau- und Strassenkommission sowie der Bauverwaltung können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden.

Art. 40 Abs. 2 und  
Art. 96 VRP<sup>1</sup>

Art. 2, 3 und 4 der  
Gemeindeordnung

<sup>1</sup> Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1

**Art. 3 Gestaltungsbeirat**

Art. 99 Abs. 2 PBG

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsbeirat nimmt zuhanden der Planungs- oder Baubehörde Stellung:
  - a) bei relevanten Bauvorhaben zur Einfügung von Bauten und Anlagen in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit guter Gesamtwirkung sowie in den Ortsbildschutzgebieten;
  - b) zu Sondernutzungsplänen, mit denen in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden soll;
  - c) zu Bauvorhaben, welche geschützte Kultur- und Naturobjekte betreffen;
  - d) zu weiteren Einzelfällen.

---

## 2 Raumplanung

**Art. 4 Planungsinstrumente**

Art. 1, 11, 42 und 65 PBG

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsinstrumente:
  - Räumliche Entwicklungsstrategie
  - Kommunaler Richtplan
  - Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement)
  - Sondernutzungspläne
  - Schutzverordnung und Schutzinventare
  - Strassenplan
  - Erschliessungsprogramm

Art. 12 StrG

**Art. 5 Information und Mitwirkung**

- <sup>1</sup> 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. 34 Abs. 2, 44 Abs. 1 und Art. 47 Abs. 1 Bst. c PBG

Art. 4 RPG

- Art. 6 Zoneneinteilung** Art. 12 ff. PBG
- <sup>1</sup> Bauzonen:
- Wohnzonen (W)
  - Wohn-/Gewerbebezonen (WG)
  - Arbeitszonen (A)
  - Kernzonen (K)
  - Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)
  - Freihaltezonen innerhalb der Bauzone (FiB)
- <sup>2</sup> Nichtbauzonen:
- Landwirtschaftszonen (L)
  - Freihaltezonen ausserhalb der Bauzone (FaB)
- Art. 7 Mobilfunkanlagen in Wohnzonen** Art. 12 Abs. 2 Bst. b PBG
- <sup>1</sup> 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
- <sup>1</sup> In der Wohn-/Gewerbezone WG 14.0 wird in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten (rot umrandet) die Baumassenziffer nicht angewandt.
- <sup>2</sup> In der Wohn-/Gewerbezone WG 17.0 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.
- Art. 9 Kernzonen (K)** Art. 7 Abs. 3 Bst. b, Art. 15 und Art. 99 Abs. 2 PBG
- <sup>1</sup> In den Kernzonen sind 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
- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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 Gebiete mit guter Gesamtwirkung**

Art. 99 Abs. 2 PBG

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

**Art. 12 Sondernutzungsplanung**

Art. 23 ff. PBG

<sup>1</sup> Durch einen Sondernutzungsplan können Abweichungen zum Rahmennutzungsplan zugelassen werden, die eine höhere bauliche Nutzung ermöglichen. Die politische Gemeinde legt die entsprechenden Bedingungen und Auflagen fest.

---

### **3 Erschliessung und Ausstattung**

**Art. 13 Ausfahrten und Vorplätze**

VSS 40 050

<sup>1</sup> Grundstückzufahrten sind so zu planen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die VSS-Normen sind wegleitend.

VSS 40 273a

VSS 40 291

<sup>2</sup> Für das Gefälle von Ausfahrten von Grundstücken und von Rampen von Garagen sind die VSS-Normen wegleitend.

<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 wegleitend.

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 ein Bauvorhaben von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge befreit, beträgt die Ersatzabgabe in den Wohn- / Gewerbezonon (WG) sowie in den Kernzonen (K) Fr. 15'000.-- und in den übrigen Zonen Fr. 12'500.-- je fehlendem Abstellplatz.
- 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

- 1 Sofern eine Erstellungspflicht für Spiel- und / oder Begegnungsbereiche besteht, beträgt ihre Mindestfläche 20 % der Geschossfläche nach Art. 19 dieses Reglements, die dem Wohnzweck dient.
- 2 Spiel- und / oder Begegnungsbereiche sind angemessen zu gestalten und auszurüsten, damit sie den Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen.
- 3 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 ein Bauvorhaben von der Pflicht zur Erstellung von Spiel- und / oder Begegnungsbereichen befreit, beträgt die Ersatzabgabe Fr. 100.-- je fehlendem m<sup>2</sup>.

**Art. 16 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Art. 67 und 113 PBG

- 1 Die notwendigen Flächen für untergeordnete Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie z.B. EW-Verteilkabinen, Hydranten und Unterflursysteme sind auf privatem Grund bereitzustellen.

---

## 4 Erstellung von Bauten und Anlagen

### Art. 17 Massangaben und Abstände für Hauptbauten

Art. 79, 87, 87a und 92 PBG

<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> Die Baumassenziffer bezeichnet das Verhältnis des Bauvolumens zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup> Als Bauvolumen gilt jenes Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen, das über einer durch den Niveaupunkt verlaufenden horizontalen Ebene liegt.

<sup>3</sup> Die Volumina offener Gebäudeteile werden nicht angerechnet.

<sup>4</sup> Kleinbauten und Anbauten werden nicht angerechnet.

<sup>5</sup> Die Volumina von unbewohnten und nicht gewerblich genutzten Gebäudeteilen wie Tiefgaragen, Technik- und Kellerräume, Verkehrsflächen 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

<sup>1</sup> Als Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegende Flächen (wie Treppenhäuser, Lifte, Verkehrsflächen, Terrassen, offene Balkone und Loggias, Technikräume, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

**Art. 20 Grünflächenziffer**

Art. 87a PBG

- <sup>1</sup> Die Grünflächenziffer bezeichnet das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- <sup>2</sup> Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind.
- <sup>3</sup> Die minimal nachzuweisende Grünflächenziffer ist in der Regelbaumass-Tabelle im Anhang zu diesem Reglement festgelegt.
- <sup>4</sup> Bei Grundstücken in den Wohnzonen (W 9.5A, W 10.5A, W 10.5, W 13.5A, W 13.5, W 16.5), auf denen Bauten vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden, ist für neue Klein- und Anbauten sowie neue Anlagen die Grünflächenziffer nicht nachzuweisen.
- <sup>5</sup> Bei Grundstücken in den Wohn- / Gewerbezone (WG 11.0A, WG 14.0, WG 17.0) sowie in den Kernzonen (K 14.0, K 17.0, K 20.0), auf denen Bauten vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden, ist für neue Erweiterungsbauten sowie für neue Klein- und Anbauten die Grünflächenziffer nicht nachzuweisen.
- <sup>6</sup> Bestehende oder neu zu pflanzende einheimische Bäume (Kronenansatz wenigstens 2.0 m) werden mit 20 m<sup>2</sup> 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

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Flachdächer sind in Bereichen, die nicht als Terrassen genutzt oder mit technischen Bauteilen und Anlagen belegt werden, zumindest extensiv zu begrünen.
- <sup>5</sup> Brüstungen und andere Absturzsicherungen dürfen die höchstens zulässige Gebäudehöhe um 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 m<sup>2</sup>
  - 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 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 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. 25 Terrainveränderungen**

Art. 97 PBG

- <sup>1</sup> Das zulässige Mass für Abgrabungen ist in der Regelbaumass-Tabelle im Anhang zu diesem Reglement festgelegt.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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

- <sup>1</sup> 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
- <sup>2</sup> Gegenüber öffentlichen Strassen, nicht aber gegenüber öffentlichen Wegen, geht der Strassenabstand dem Grenzabstand vor.
- <sup>3</sup> Stützmauern und Böschungen haben, sofern die Sichtzonen dies zulassen, gegenüber öffentlichen Gemeindestrassen und Gemeindewegen bis zu einer Höhe von 1.2 m einen Abstand von 0.3 m einzuhalten. Ab einer Höhe von 1.2 m gilt ein Abstand von 0.3 m zuzüglich der Mehrhöhe.

VSS 40 273a

**Art. 27 Sicherheitsanforderungen**

Art. 101 PBG

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

SIA 358

## **Art. 28 Umgebungsgestaltung**

Art. 137 PBG

<sup>1</sup> Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Baugesuchs. Mit diesem ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 oder 1:200 einzureichen. Insbesondere folgende Angaben respektive Nachweise müssen vorhanden sein:

Art. 21 PBV

- Parkierung und Erschliessung (Anordnung, Sichtzonen, Wege, Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc.)
- Bauten und Anlagen (Treppen, Einfriedungen etc.)
- Terraingestaltung (Böschungen, Stützmauern)
- Materialisierung und Begrünung (Beläge, Oberflächengestaltung)
- Bepflanzung (Bäume, Hecken, Sträucher etc.)
- Grünflächenziffer (Nachweis gemäss Art. 20 BauR)

Bei Bauvorhaben, welche die Umgebung nicht oder nur unwesentlich tangieren, kann die Bauverwaltung den Umfang der einzureichenden Angaben resp. Nachweise reduzieren oder ganz darauf verzichten

<sup>2</sup> Hauszufahrten, Vorplätze, Abstellplätze, interne Gehwege etc. sind - vorbehältlich der Gewässerschutzgesetzgebung - versickerungsfähig auszuführen oder über die Schulter zu entwässern.

<sup>3</sup> Es dürfen keine invasiven Neophyten gepflanzt werden. Jeglicher Umgang mit invasiven Neophyten gemäss Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV) ist verboten.

## **Art. 29 Lichtemissionen**

Art. 11 USG

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Beleuchtete Reklamen, Leuchtreklamen sowie grössere und spezielle Beleuchtungsanlagen sind bewilligungspflichtig.

---

## 5 Verfahren und Vollzug

### Art. 30 Gebühren

Art. 54 und 160 PBG

Art. 94 ff. VRP

- 1 Die Planungsbehörde und die Baubehörde können insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben:
  - 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. 31 Baugesuchsunterlagen

Art. 137 PBG

Art. 21 PBV

- 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.
- 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. 32 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

Art. 38 und  
Art. 173 Abs. 1 PBG

- <sup>1</sup> Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt nach Eintreten der Rechtskraft den Vollzugsbeginn.
- <sup>2</sup> Die bei Vollzugsbeginn dieses Erlasses hängigen Baubewilligungsverfahren werden nach jenem Recht beurteilt, welches im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hat.
- <sup>3</sup> Vorbehalten bleibt die Anwendung des neuen Rechts, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist.

### Art. 33 Aufhebung bisherigen Rechts

- <sup>1</sup> Das Baureglement vom 19. Januar 2007 wird aufgehoben.
- <sup>2</sup> Der Zonenplan vom 27. Oktober 1994 sowie bisherige Teilzonenpläne werden aufgehoben.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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 30.0	ÖBA	L	FiB FaB
<b>Gesamthöhe<sup>1)</sup> (m)</b>	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	30.0	25.0	10.5 <sup>6)</sup>	7.0
<b>Gebäudehöhe (m)</b>	6.5	7.0	-	10.0	.	.	7.5	-	-	-	-	-	-	-	-	7.0 <sup>6)</sup>	5.0
<b>Grenzabstand (m)</b>	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
<b>Gebäudeabstand (m)</b>	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	4.0 <sup>7)</sup>	4.0 <sup>7)</sup>	2)	4.0 <sup>7)</sup>	4.0 <sup>7)</sup>
<b>Gebäuelänge (m)</b>	18	22	26	30	30	40	30	40	50	50	50	50	-	-	-	20 <sup>6)</sup>	20
<b>Baumassenziffer<sup>3)</sup> (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	1.8	2.2	2.6	3.0	3.4	4.2	2.6	3.6	4.4	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Grünflächenziffer (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0.5 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.2 <sup>5)</sup>	0.2 <sup>5)</sup>	0.2 <sup>5)</sup>	-	-	-	-	-
<b>Winkelmass für Dachraum</b>	45°	45°	-	45°	-	-	45°	-	-	-	-	-	-	-	-	45° <sup>6)</sup>	45°
<b>Bruchteil je Fassadenabschnitt</b>	1/3	1/3	-	1/3	-	-	1/3	-	-	-	-	-	-	-	-	1/3 <sup>6)</sup>	1/3
<b>Abgrabungen (m)</b>	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
<b>Empfindlichkeitsstufe</b>	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. 4 Baureglement.

5) Art. 20 Abs. 5 Baureglement.

6) Gilt nur für Wohnbauten.

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