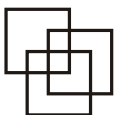




Kanton St.Gallen

BAUREGLEMENT

Gemeinde Ganterschwil



THEO STIERLI + PARTNER AG
RAUM- UND UMWELTPLANUNG
Toggenburgerstrasse 67 9500 Wil
Tel. 071/913'90'40 Fax. 071/913'90'45

10. Mai 2004

BE02DA/gabr3900.doc

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1 Geltungsbereich.....	5
Art. 2 Zweck	5
Art. 3 Vorbehalt kantonales und eidgenössisches Recht.....	5
Art. 4 Zuständigkeit	5
2 Planungsinstrumente	5
Art. 5 Planungsinstrumente	5
Art. 6 Richtplan.....	6
Art. 7 Erschliessungsprogramm	6
Art. 8 Erlass und Revision Richtplanung sowie Erschliessungsprogramm.....	6
Art. 9 Einsichtnahme	7
3 Zonenvorschriften.....	7
Art. 10 Zoneneinteilung	7
Art. 11 Tabelle der Grundmasse	8
Art. 12 Ergänzende Vorschriften zu den Bauzonen	9
Art. 13 Grünzone.....	9
Art. 14 Landwirtschaftszone	10
Art. 15 Übriges Gemeindegebiet	10
4 Bauvorschriften.....	10
4.1 Überbauungsvorschriften.....	10
Art. 16 Gesamtüberbauung mit Mehrausnützung	10
Art. 17 Offene und geschlossene Bauweise	11
Art. 18 Kleiner und grosser Grenzabstand; Gebäudeabstand	11
Art. 19 Gebäudelänge	12
Art. 20 Gebäudehöhe, Firsthöhe	12
Art. 21 Berechnung der Geschosszahl	12
Art. 22 Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern.....	13
Art. 23 Abstellflächen für Motorfahrzeuge	14
Art. 24 Garage- und Hofzufahrten, Garagevorplätze	14
Art. 25 Kinderspielplätze.....	14

Art. 26	An- und Nebenbauten, Klein- und Kleinstbauten	15
Art. 27	Vorbauten	15
Art. 28	Dachgestaltung, Dachaufbauten und -einschnitte.....	16
Art. 29	Technisch bedingte Dachaufbauten, Sonnenkollektoren Aussenantennen.	16
Art. 30	Unterirdische Bauten	16
Art. 31	Abgrabungen, Auffüllungen, Terraingestaltung.....	17
4.2	Konstruktion und Gestaltung der Bauten, Hygienevorschriften.....	17
Art. 32	Mindestmasse.....	17
Art. 33	Rücksicht auf Behinderte und Betagte.....	18
Art. 34	Besonnung, Belichtung und Belüftung	18
Art. 35	Abstellräume.....	18
Art. 36	Gefangene Räume	18
Art. 37	Kellerräume	18
Art. 38	Treppenhäuser	19
Art. 39	Schneefangvorrichtungen.....	19
Art. 40	Behebung hygienisch ungenügender Zustände.....	19
Art. 41	Abfallbeseitigung	19
5	Bauvorgang und Baukontrolle.....	20
Art. 42	Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	20
Art. 43	Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	20
Art. 44	Bezug von Bauten	21
Art. 45	Baukontrolle.....	21
6	Verfahrensvorschriften.....	22
Art. 46	Baubewilligungspflicht.....	22
Art. 47	Form des Baugesuchs.....	23
Art. 48	Bauvisiere	24
Art. 49	Geltungsdauer	24
7	Schlussbestimmungen.....	25
Art. 50	Gebühren und Auslagen.....	25
Art. 51	Inkrafttreten	25

Anhang: • Technische Erläuterungen

Abkürzungen und Hinweise

BauG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, 731.1); 6. Juni 1972
BauR	Baureglement der Gemeinde Ganterschwil
GG	Gemeindegesezt (sGS 151.2); 23. August 1979
LSV	Lärmschutzverordnung (SR 814.41); 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, SR 700); 22. Juni 1979
RPV	Raumplanungsverordnung (700.1); 28. Juni 2000
StrG	Strassengesetz (732.1); 12. Juni 1988
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, SR 814.01); 7. Oktober 1983

Der Gemeinderat Ganterschwil erlässt über das ganze Gemeindegebiet gemäss Art. 2 RPG, Art. 4 ff BauG und Art. 102 Abs. 1 lit. b StrG sowie gestützt auf Art. 5 und Art. 136 lit. g GG folgendes Baureglement:

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Ganterschwil.

Art. 2 Zweck

Das Baureglement schafft die Voraussetzung für eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde.

Art. 3 Vorbehalt kantonales und eidgenössisches Recht

Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons bleibt vorbehalten, soweit dieses Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen eine besondere Regelung trifft.

Art. 4 Zuständigkeit

1 Die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Baureglements sind Sache des Gemeinderats.

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

2 PLANUNGSINSTRUMENTE

Art. 5 Planungsinstrumente

1 Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsinstrumente:

- Richtplan
- Zonenplan
- Schutzverordnung
- Überbauungs- und Gestaltungsplan
- Deponie- und Abbauplan
- Erschliessungsprogramm
- Übersicht über den Stand der Erschliessung

2 Der Richtplan und seine Bestandteile sind gemäss Art. 5 Abs. 3 BauG für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden begleitend.

3 Baureglement, Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungsplan, Deponie- und Abbauplan sowie Schutzverordnung sind gemäss Art. 34 BauG als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen für jedermann verbindlich.

Art. 6 Richtplan

1 Der Richtplan bildet die Grundlage für die Ortsplanung und enthält die für die vorgesehene Entwicklung notwendige Ausscheidung der Baugebiete mit Angaben über die Bodennutzung, die wichtigen Verkehrswege und öffentlichen Parkierungsflächen, die der Entwicklung angemessenen öffentlichen Bauten und Anlagen sowie Versorgungseinrichtungen und die erforderlichen Angaben über die zu schützenden oder zu gestaltenden Landschaftsteile.

2 Der Richtplan kann zwecks differenzierterer Aussage in Teilrichtpläne aufgeteilt und in Berichtsform abgefasst werden.

Art. 7 Erschliessungsprogramm

1 Das Erschliessungsprogramm gliedert gemäss Art. 50 BauG in zeitlicher Hinsicht die Erstellung der öffentlichen Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen in Abhängigkeit vom Wachstum und den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde. Es bildet eine Grundlage für die kommunale Finanzpolitik.

2 Wird von privater Seite die Erschliessung eines Grundstücks in einer Bauzone verlangt, dessen Erschliessung gemäss Etappenplan zum entsprechenden Zeitpunkt noch nicht vorgesehen ist, so hat der Grundeigentümer sämtliche Kosten der Erschliessung vorzuschliessen und allenfalls die erforderlichen Anlagen nach Vorschriften der Gemeinde selbst auszuführen. Die vorzeitige Erschliessung muss der planmässigen baulichen Entwicklung der Gemeinde entsprechen und darf die Einhaltung der öffentlichen Ziele nicht gefährden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gesetzes über das Strassenwesen.

3 Werden durch vorzeitige Erschliessung eines Grundstücks noch weitere Grundstücke mit erschlossen, so regelt der Gemeinderat den Kostenverteiler gemäss Beitragsreglement und gesetzlichen Vorschriften. Fällig werdende Beträge sind an die Gemeinde zu zahlen, welche dem vorzeitig erschliessenden Grundeigentümer die ihm zukommenden Beiträge zuweist.

Art. 8 Erlass und Revision Richtplanung sowie Erschliessungsprogramm

1 Der Richtplan sowie das Erschliessungsprogramm werden vom Gemeinderat beschlossen. Er orientiert die Öffentlichkeit über deren Inhalt, wobei jedermann während einer Frist von 30 Tagen dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten kann. Der Gemeinderat prüft diese und berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen.

2 Wenn es aus wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses geboten erscheint, können der Richtplan sowie das Erschliessungsprogramm geändert werden. Für die Änderungen gilt das gleiche Verfahren wie für den Erlass.

Art. 9 Einsichtnahme

Sämtliche Planungsinstrumente können unentgeltlich im Original auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

3 ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 10 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird durch den Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen		Abkürzungen
• Kernzone	3 Vollgeschosse	K3
• Kernzone	2 Vollgeschosse	K2
• Wohnzone	3 Vollgeschosse	W3
• Wohnzone	2 Vollgeschosse	W2
• Wohn-Gewerbezone	3 Vollgeschosse	WG3
• Wohn-Gewerbezone	2 Vollgeschosse	WG2
• Gewerbe-Industriezone		GI
• Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		Oe BA
• Grünzone		
a) Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere zwecks Gliederung des Siedlungsgebietes		GF
b) Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park und Erholungsanlagen		GE
Nichtbauzonen		
• Grünzone		
c) Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 BauG		GS
d) Sicherung von Grundwasserschutz-zonen oder Grundwasserschutz-arealen		GG
• Landwirtschaftszone		L
• Übriges Gemeindegebiet		ueG

Art. 11 Tabelle der Grundmasse

Soweit in diesem Reglement oder in einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die nachstehenden Vorschriften:

	Wohnzonen		Wohn-Gewerbebezonen		Kernzonen		Gewerbe-Industriezone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Grünzonen GF und GE	Landwirtschaftszone übriges Gemeindegebiet	
	W2	W3	WG2	WG3	K2	K3	GI	oeBA	G	L/ueG	
Anzahl Vollgeschosse [1]	2	3	2	3	2	3					
Ausnutzungsziffer höchstens [1]	0,50	0,60	0,50 0,60 2)	0,60 0,70 2)	0,55 0,65 2)	0,65 0,75 2)					
Grenzabstand gross mindestens [m]	8,0	10,0	8,0	10,0	1)	1)	4) 5)	1) 6)	1)	1)	
Grenzabstand klein mindestens [m]	4,0	5,0	4,0	5,0	3,0	4,0	4) 5)	4,0 6)	4,0 6)	5,0 6)	
Gebäudelänge maximal [m]	30,0	40,0	30,0	40,0	40,0	40,0					
Grundfläche maximal [m ²]									50,0		
Gebäudehöhe maximal [m]	7,0	9,0	7,0	9,0	7,5	10,0	10,0		3,5		
Firsthöhe maximal [m]	11,5	13,5	11,5	13,5	10,5	13,0	13,0		5,0		
Ausbau Dachgeschoss [-]	gestattet										
Ausbau Untergeschoss [-]			ja 3)	ja 3)							
Empfindlichkeitsstufe (ES) [-]	II	II	III	III	III	III	III	II	II 7)	III 7)	

- 1) allseitig gleicher Grenzabstand
- 2) für Bauten mit gewerblich genutztem Anteil von mindestens 1/3 der anrechenbaren Gesamtgeschossfläche
- 3) für gewerbliche Zwecke
- 4) Grenzabstand allseitig mindestens ½ Gebäudehöhe jedoch mindestens 5,0 m
- 5) Grenzabstand gegenüber anderen als Gewerbe-Industriezone mindestens 10,0 m
- 6) gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände
- 7) für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen

Art. 12 Ergänzende Vorschriften zu den Bauzonen

Kernzonen

- 1 Bei kombinierten Wohn- und Geschäftshäusern kann ein über Art. 21 BauR hinausgehender Ausbau des Dach- und Untergeschosses bewilligt werden, wenn der Charakter des Dach- und Untergeschosses erhalten bleibt, die architektonische Gestaltung gut ist und eine befriedigende Einordnung ins Ortsbild erfolgt.
- 2 An Bauten und Anlagen in den Kernzonen werden bezüglich Einordnung, Architektur und Umgebungsgestaltung erhöhte Anforderungen gestellt. Das gewachsene Ortsbild ist zu wahren. Bauten sind bezüglich Stellung, Massstäblichkeit, Gebäude- und Firsthöhen, Geschosszahl, Dachform und Fassadengestaltung besonders sorgfältig in die Umgebung einzuordnen. Flachdächer sind nur auf An- und Nebenbauten zugelassen.
- 3 Der Abbruch eines Gebäudes ist nur zulässig, wenn die Bewilligung für einen Neubau vorliegt, oder die Freihaltung der Parzelle das Orts- und Strassenbild nicht verunstaltet.
- 4 Zur Erhaltung einer charakteristischen und besonders wertvollen Baugruppe im geschützten Ortsbild kann der Gemeinderat im Rahmen von Art. 77 Abs. 1 lit. c und d BauG geringere Grenzabstände, Abweichungen von der Geschosszahl und eine höhere Ausnutzungsziffer bewilligen, wenn das bisherige Ausmass der einzelnen Gebäude der Baugruppe nicht wesentlich verändert, die neuen Teile in Form und Farbgebung dem Charakter der Baugruppe angepasst werden und die Abweichungen durch den Ortsbildschutz bedingt sind. In diesem Falle haben der Baugruppe benachbarte Gebäude nur den baureglementsgemässen Grenzabstand einzuhalten.

Gewerbe-Industriezone

- 5 Innerbetriebliche Gebäudeabstände können bis auf 6,0 m reduziert werden. Für technisch bedingte Bauten und Bauteile kann der Gemeinderat im Sinne von Art. 77 BauG eine grössere Gebäudehöhe gestatten, sofern die Gestaltung und Einfügung in das Ortsbild befriedigt. Vorbehalten bleiben rechtlich geschützte Interessen des Nachbarn (Besonnung, Belichtung usw.).
- 6 Auf die gemäss Art. 13 BauG in der Gewerbe-Industriezone zugelassenen Wohnbauten finden die Vorschriften der Wohnzone W2 Anwendung.

Art. 13 Grünzone

- 1 Die gemäss Art. 17 Abs. 2 BauG in der Grünzone zugelassenen Bauten und Anlagen haben sich unauffällig in die Grünanlage einzufügen.
- 2 Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit der Zweck der Zone sie erfordert. Grössere Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Überbauungsplanes zulässig.
- 3 Eingriffe in das Gelände und den Naturhaushalt sind nicht zulässig, wenn sie den Zweck der Zone beeinträchtigen.

Art. 14 Landwirtschaftszone

1 Silotürme und ähnliche Behältnisse ausserhalb der Gebäudehülle von Hauptbauten sind möglichst nahe an das Betriebsgebäude anzulehnen und gestalterisch anzupassen; hierzu kann der Gemeinderat insbesondere im Sinne von Art. 77 Abs. 1 lit. c BauG eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Gebäudeabstandes erteilen. Anlagen und Bauten sind in dunklen Farben zu halten.

2 Für Wohnbauten gelten bezüglich der maximal zulässigen Gebäudeabmessungen die Vorschriften der Wohnzone W2.

Art. 15 Übriges Gemeindegebiet

Für Bauten und Anlagen im übrigen Gemeindegebiet gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone gemäss Art. 14 BauR.

4 BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Überbauungsvorschriften

Art. 16 Gesamtüberbauung mit Mehrausnützung

1 Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann durch einen Überbauungsplan gemäss Art. 27 BauG, bzw. durch einen Gestaltungsplan gemäss Art. 28 BauG eine Mehrausnützung gewährt werden, wenn die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Das gesamte Areal muss nach einem einheitlichen Projekt überbaut werden, das architektonisch und ortsbaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist. Im einzelnen müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:
- Eine gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung; in Bezug auf Wohnkomfort und Wohnhygiene sorgfältig durchdachte Grundrisse; grössere zusammenhängende und gut gestaltete Freiflächen; grössere verkehrsabseitige und genügend besonnte Spielflächen und Kinderspielplätze; attraktive und verkehrssicher geführte Fusswegverbindungen; zweckmässige, platzsparende Anordnung der Autoabstellplätze; immissionsarme und auf die Siedlungsfunktion abgestimmte Verkehrserschliessung.
- Die Interessen des Nachbarn dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

2 Die Mehrausnützung kann nur für ein konkret vorliegendes Projekt in Anspruch genommen werden und nur dann gewährt werden, wenn die Ausführung der ganzen Überbauung gesichert ist.

3 Die Mehrausnützung beträgt im Maximum 20% der zonengemässen Ausnützung (z. B. $0,50 = 0,60$; $0,60 = 0,72$ usw.).

4 Der Gemeinderat kann für Überbauungen mit Mehrausnutzung ein neutrales Fachgutachten einholen.

Art. 17 Offene und geschlossene Bauweise

1 Wo durch einen Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt offene Bauweise. Bei offener Bauweise werden die Bauten allseitig freistehend erstellt.

2 Das Zusammenbauen über die Grenze ist für Doppelhäuser bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die Bauten gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

3 Bei geschlossener Bauweise müssen die Bauten seitlich an die Grenze und in der Regel an die Baulinie gestellt werden. Seitlich ist eine Brandmauer zu errichten. Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit offener Bauweise sind die Grenz- und Gebäudeabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit geschlossener Bauweise, die jedoch in offener Bauweise überbaut sind, darf nur dann an die Grenze gebaut werden, wenn keine unzumutbaren wohn- oder arbeitshygienischen Beeinträchtigungen entstehen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn sich der Nachbar schriftlich verpflichtet, binnen dreier Jahre ebenfalls an die Grenze zu bauen.

Art. 18 Kleiner und grosser Grenzabstand; Gebäudeabstand

1 Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade, in der Regel gegenüber der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand wahlweise vor der einen der beiden Längsfassaden, in der Regel gegenüber der Westfassade, einzuhalten.

2 Bei annähernd gleich langen Süd- und Westfassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

3 Steht die für den grossen Grenzabstand massgebende Fassade schräg zur Grenze, kann der grosse Grenzabstand zur Mitte der Gebäudeseite gemessen werden, sofern der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten und die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird.

4 Entlang von Baulinien bzw. wo ein Strassenabstand einzuhalten ist, findet die Grenzabstandsregelung keine Anwendung.

5 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der zonengemässen Grenzabstände. Er ist auch einzuhalten, wenn zwischen den Bauten eine Parzellengrenze, eine öffentliche Strasse oder ein Weg verläuft.

Art. 19 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils entspricht. Nicht angerechnet werden An- und Vorbauten gemäss Art. 26 und 27 BauR bis zu einer Fassadenverlängerung von max. 6,0 m.

Art. 20 Gebäudehöhe, Firsthöhe

1 Die Gebäudehöhe ist der senkrechte Abstand zwischen dem Niveaupunkt¹ und dem Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte. Bei ungleicher Höhe des Schnittpunkts Fassade - Dachhaut der einzelnen Fassaden wird die ausgemittelte Gebäudehöhe ermittelt.

2 Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern wird die Gebäudehöhe für jeden einzelnen Gebäudeteil ermittelt.

3 Die Firsthöhe ist der senkrechte Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der Firstlinie, bzw. bei Flachdächern dem höchsten Punkt des Dachs (inkl. Attikageschoss, ohne technisch bedingte Dachaufbauten).

Art. 21 Berechnung der Geschosszahl

1 Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das über dem Terrain und unter dem Dachraum liegt.

2 Geschosse, die bis Oberkant Decke gemessen, den Niveaupunkt um nicht mehr als 1,3 m überragen, gelten als Untergeschosse und müssen bei der Berechnung der Geschosszahl nicht angerechnet werden. An Bauten in der Wohnzone W2 darf die talseitige Fassadenhöhe, gemessen ab gewachsenem oder gestaltetem Terrain bis zur Schnittlinie Fassade/Dachhaut in der Fassadenmitte, 7,5 m nicht übersteigen.

3 Geschosse im Dachraum, die unter einem Winkel von 45° a. T. vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut des Flachdaches als Attikageschoss über dem obersten Vollgeschoss zurückliegen, zählen als Dachgeschosse.

4 Im Dachraum liegende Geschosse zählen als Dachgeschosse, wenn die Kniestockhöhe, gemessen von Oberkant Fussboden bis zur Schnittlinie der Fassade mit der Dachhaut, nicht mehr als 1,0 m beträgt.

¹ Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden

5 Wo die Zonenvorschriften nichts anderes bestimmen, darf das Dachgeschoss bis zu 70%, das Untergeschoss bis zu 60% der Vollgeschossfläche mit Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und gewerblichen Räumen belegt werden. Überschreitet der Dach- oder Untergeschossausbau die vorstehenden Masse, so zählt ein solches Geschoss als Vollgeschoss.

Art. 22 Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern

1 Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen ab Strassengrenze- bzw. ab Strassen- oder Trottoirrand mindestens nachstehende Abstände einzuhalten:

- Staatsstrassen und Gemeindestrassen 1. Klasse: 4,0 m
- Gemeindestrassen 2. Klasse: 3,0 m
- Gemeindestrassen 3. Klasse: 2,0 m

2 Ab Wegen und Plätzen ist kein Abstand einzuhalten.

3 Soweit im Zonenplan, in Überbauungs- oder Gestaltungsplänen sowie in Deponie- oder Abbauplänen durch Baulinien nicht etwas anderes bestimmt wird, haben Bauten und Anlagen gegenüber Waldrändern den baugesetzlichen Mindestabstand einzuhalten.

4 Die im Zonenplan bezeichneten Hecken sowie Feld- und Ufergehölze sind der Forstgesetzgebung nicht unterstellt. Sie dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderats weder ganz noch teilweise entfernt werden. Eine Bewilligung kann nur bei Vorliegen besonderer Verhältnisse erteilt werden. Vorbehalten bleibt die Bewilligung des Baudepartementes nach Art. 3 der Naturschutzverordnung.

5 Wo im Zonenplan, in Überbauungs- oder Gestaltungsplänen sowie in Deponie- und Abbauplänen durch Baulinien nichts anderes bestimmt ist, haben Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen uneingedolten Bächen einen Abstand von 10,0 m einzuhalten. Innerhalb der Bauzone gilt gegenüber Bächen mit einem mittleren Gerinne-Querschnitt unter 0,2 m² ein Mindestabstand von 4,0 m.

6 Gegenüber eingedolten Gewässern im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5,0 m plus 1,75 mal die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerausbauprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzungen von Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind.

Art. 23 Abstellflächen für Motorfahrzeuge

1 Wird der Eigentümer einer bestehenden baulichen Anlage oder ein Bauherr auf Grund von Art. 72 BauG verpflichtet, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge zu errichten, so ist in der Regel vorzusehen und zu erstellen:

- 1 Abstell- oder Garageplatz pro 80 m² Wohngeschossfläche, wenigstens aber zwei pro Einfamilienhaus, bzw. wenigstens 1½ pro Wohnung in Mehrfamilienhäusern;
- 1 Abstell- oder Garageplatz pro 40 m² Geschäftsgeschossfläche;
- 1 Abstellplatz (nicht Garageplatz) pro 4 Sitzplätze in Café- oder Restaurant-Lokalitäten (bei Hotels und Pensionen Sitzplätze exkl. Speisesaal);
- 1 Abstell- oder Garageplatz pro 4 Fremdenbetten in Hotels, Gasthäusern, Pensionen und Heimen.

Für andere Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Parkplätze nach der SN 640 290.

2 Bei Mehrfamilienhäusern ist je fünf Wohnungen ein reservierter Besucherparkplatz zusätzlich bereitzustellen.

3 Die resultierende Anzahl Abstell- oder Garageplätze ist aufzurunden. Garagen-Vorplätze nach Art. 24 Abs. 2 BauR gelten als Abstellfläche.

Art. 24 Garage- und Hofzufahrten, Garagenvorplätze

1 Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15%, Zufahrten zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 12% Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2,5 m oder von der Trottoirgrenze aus wenigstens 0,50 m horizontal verlaufen. Zudem sind die Ausfahrten mit Radien von 3,0 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, soll der Ausrundungsradius mindestens 1,5 m betragen.

2 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,5 m Länge so anzulegen, dass ein Personenwagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Einstellräumen für Nutzfahrzeuge ist die Vorplatzlänge entsprechend zu vergrößern.

3 Die Garagenvorplatztiefe kann in Ausnahmefällen, insbesondere in der Kernzone, reduziert werden, sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Art. 25 Kinderspielplätze

Als minimale Grösse der gemäss Art. 73 BauG zu erstellenden Kinderspielplätze gilt 20% der anrechenbaren, zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen. Ein Viertel der Fläche des Kinderspielplatzes ist mit einem Hartbelag zu versehen.

Art. 26 An- und Nebenbauten, Klein- und Kleinstbauten

1 Anbauten sind eingeschossige Bauteile, die mit der Hauptbaute verbunden sind. Nebenbauten sind freistehende, mit dem Hauptgebäude baulich nicht verbundene eingeschossige Bauten.

2 An- und Nebenbauten ohne Wohn- oder Arbeitsräume dürfen einen verminderten Grenzabstand von 3,0 m einhalten, sofern sie nicht mehr als 3,5 m Gebäudehöhe bzw. 5,0 m Firsthöhe aufweisen und ihre Grundfläche 40 m² nicht übersteigt. Nebenbauten haben gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück einen Mindestabstand von 4,0 m einzuhalten.

3 Der Gebäudeabstand von unbewohnbaren Nebenbauten gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück muss – vorbehaltlich der Bestimmungen der Feuerschutzgesetzgebung und der Wohnhygiene – mindestens 3,0 m betragen. Die Abstandsreduktion ist nur bis auf 6,0 m zulässig, wenn sich auf der der Nebenbauten gegenüberliegenden Fassade der Hauptbaute für die Belichtung erforderliche Fenster gemäss Art. 32 Abs. 4 BauR befinden.

4 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen An- und Nebenbauten an die Grenze gestellt sowie zusammengebaut werden. Bei späterem Zusammenbau einer Baute gleicher Dimension und Erscheinungsform ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.

5 Kleinbauten sind An- oder Nebenbauten, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen, weniger als 6,0 m² Gebäudegrundfläche und höchstens 2,8 m Firsthöhe aufweisen. Ihr Mindestgrenzabstand beträgt 0,5 m, ihr Mindestgebäudeabstand 1,0 m.

6 Kleinstbauten sind An- oder Nebenbauten, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen, weniger als 2,0 m² Gebäudegrundfläche und höchstens 1,8 m Firsthöhe aufweisen. Ihr Mindestgrenzabstand beträgt 0,5 m, ihr Mindestgebäudeabstand 1,0 m.

Art. 27 Vorbauten

1 Vorbauten sind Bauteile, die über die Gebäudefassade in den Luftraum ragen (Erker, Balkone, Vordächer usw.). Vorbauten dürfen nicht mehr als 2,0 m über die Gebäudefassade und höchstens 1,5 m über die Baulinie herausragen. Feingliedrige, dreiseitig offene Konstruktionen dürfen punktuell abgestützt werden. Soweit es sich nicht um Vordächer oder Dachvorsprünge handelt, dürfen sie höchstens auf der Hälfte der Fassadenlänge den Grenzabstand oder eine Baulinie um maximal 1,5 m unterschreiten.

2 Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

3 Gegenüber dem Wald oder Gewässern sind die gesetzlichen oder mit Baulinien bestimmten Abstände einzuhalten.

Art. 28 Dachgestaltung, Dachaufbauten und -einschnitte

- 1 Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten und dürfen den Charakter des Dachs nicht beeinträchtigen. Sie dürfen zusammen höchstens 1/3 der Länge der jeweiligen Trauflänge einnehmen und bis in die Fassadenflucht reichen. Quer- oder Kreuzgiebel sind von dieser Regelung ausgenommen.
- 2 Dachflächenfenster sind einzeln klein zu halten und dürfen insgesamt nicht mehr als 8% der Fläche der entsprechenden Dachseite einnehmen; Wintergärten sind davon ausgenommen. Die Messweise für die Dachflächenfenster ist das Glaslicht. Die Fenstereinfassung hat in der Farbe des Dachs oder in Kupfer zu erfolgen.
- 3 Bei der Kombination von Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen diese lediglich anteilmässig erstellt werden.
- 4 Bei Flachdachbauten sind Dachaufbauten innerhalb der normalen Geschosshöhe und einem vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut ansteigenden Neigungswinkel von 45° a. T. gestattet. Solche Aufbauten dürfen auf höchstens 1/3 der Länge einer Gebäude-seite bis in die Fassadenflucht reichen.

Art. 29 Technisch bedingte Dachaufbauten, Sonnenkollektoren, Aussenantennen

- 1 Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge und Liftaufbauten dürfen unabhängig von den Vorschriften über den Ausbau des Dachgeschosses erstellt werden. Technisch notwendige Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.
- 2 Sonnenkollektoren dürfen nicht verunstaltend wirken. Insbesondere müssen sie sich bezüglich Form, Struktur und Farbgebung in die Dach- oder Fassadenfläche einfügen.
- 3 Auf jedem Gebäude darf nur eine Aussenantennenanlage erstellt werden. In den in der Gemeinde-Schutzverordnung bezeichneten Ortsbildern ist das Erstellen von Aussenantennenanlagen nicht gestattet, wenn der Empfang von Programmen, wie er mit durchschnittlichem Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt.

Art. 30 Unterirdische Bauten

- 1 Eine Baute gilt als unterirdisch, wenn sie sowohl unter dem gewachsenen als auch unter dem gestalteten Terrain liegt.
- 2 Für Bauten unter dem Boden gilt:
 - gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Baulinie bzw. der strassengesetzliche Abstand;
 - der Wald- bzw. Gewässerabstand;
 - gegenüber Privatgrundstücken Art. 56 Abs. 4 BauG.

Art. 31 Abgrabungen, Auffüllungen, Terraingestaltung

- 1 Abgrabungen und Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe im Mittel, bezogen auf die abgegrabenen Fassadenlänge, nicht mehr als 1,0 m beträgt. Wenn keine Beeinträchtigung der baulichen oder landschaftlichen Umgebung zu befürchten ist, kann der Gemeinderat für Garagenzufahrten oder Kellereingänge grössere Abgrabungen bis zu 2,0 m Tiefe gestatten, sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten.
- 2 Abgrabungen gemäss Abs. 1 und Auffüllungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf harmonisch anzupassen.
- 3 Hangsicherungen sind möglichst mit natürlichen Materialien vorzunehmen, Stützmauern über 1,5 m Höhe aufzugliedern sowie von unten oder oben intensiv zu bepflanzen. Für Steilböschungen mit einem Böschungsverhältnis über 2:3 und mit mehr als 1,5 m Höhendifferenz gilt die selbe Bepflanzungspflicht.
- 4 Aus Sicherheitsgründen sind Stützmauern, Einfriedungen und Steilböschungen mindestens 0,5 m vom Strassen- resp. Trottoirrand zurückzusetzen.

4.2 Konstruktion und Gestaltung der Bauten, Hygienevorschriften

Art. 32 Mindestmasse

- 1 Gebäudegrundfläche: Wohn- und Ferienhäuser müssen eine Gebäudegrundfläche von mindesten 70 m² aufweisen.
- 2 Raumhöhe: Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:
 - Aufenthalts- und Arbeitsräume mindestens 2,3 m
 - Einstell-, Dach- und Kellerräume mindestens 2,1 mBei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 6 m² der Bodenfläche pro Zimmer einzuhalten.
- 3 Bodenfläche: Die Bodenfläche von Wohnräumen muss mindestens 16.0 m², von Schlafräumen mindestens 8.0 m² betragen.
- 4 Fensterfläche: Lichtmass der Fensterfläche von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten: mindestens 1/8 der Bodenfläche.
Aborte und Badezimmer müssen die gleichen Fensterflächen, wie sie für Aufenthaltsräume vorgeschrieben ist, aufweisen, mindestens aber 0,3 m².
- 5 Balkone: Balkongeländer und Brüstungen von begehbaren Flachdächern haben eine Höhe von mindestens 1,1 m aufzuweisen.

Art. 33 Rücksicht auf Behinderte und Betagte

Auf körperlich Behinderte und Betagte ist angemessen Rücksicht zu nehmen. Das Erstellen von neuen Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sowie von Mehrfamilienhäusern richtet sich nach Art. 55 ff BauG.

Art. 34 Besonnung, Belichtung und Belüftung

In jeder Wohnung muss die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume von Süden oder von zwei Seiten (Süden und Westen, Süden und Osten, Osten und Westen) besonnt sein. Alle Wohn- und Arbeitsräume sind ausreichend zu belichten und zu belüften; vorbehalten bleibt Art. 40 BauR.

Art. 35 Abstellräume

1 Zu jeder Wohnung sind ausreichende Aufbewahrungsmöglichkeiten für Kleider, Putzartikel usw. zu schaffen; ausserdem ist für jede Wohnung ein Abstellraum von mindestens 4.0 m² vorgeschrieben.

2 In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und dergleichen vorzusehen, wobei als Minimalmass pro Wohnung 2,5 m² gerechnet werden. Der Raum muss jedoch mindestens 10.0 m² aufweisen.

3 Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung mit drei und mehr Zimmern ein Kellerabteil von mindestens 5.0 m² zu erstellen.

Art. 36 Gefangene Räume

Aborte und Badezimmer ohne direkte Belichtung und Belüftung müssen einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtung aufweisen. Innenliegende Küchen sind mechanisch zu belüften. Mit dem Baugesuch muss der entsprechende Nachweis einer genügenden Beleuchtung und Belüftung beigebracht werden.

Art. 37 Kellerräume

1 In Kellerräumen dürfen mit Ausnahme des zulässigen Untergeschossausbaus keine Wohnungen oder einzelne Wohn- und Schlafzimmer eingerichtet werden.

2 Werkstätten und ähnliche Arbeitsräume dürfen im Keller untergebracht werden, wenn die Räume gegen Feuchtigkeit isoliert sind und die ausreichende Beleuchtung und Belüftung sichergestellt ist.

Art. 38 Treppenhäuser

1 Treppenhäuser müssen gut beleuchtet und genügend belüftbar sein. Treppenhäusern darf nicht die Funktion der Belichtung und Belüftung zugeordnet werden.

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

- in Einfamilienhäusern 0,9 m
- in Mehrfamilienhäusern 1,2 m

Art. 39 Schneefangvorrichtungen

Auf neuen und auf bestehenden Dächern und Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind Schneefangvorrichtungen wie folgt anzubringen:

- bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern ab 25° Neigung;
- bei Metaldächern ab 5° Neigung (a. T.).

Art. 40 Behebung hygienisch ungenügender Zustände

Auf die Behebung hygienisch ungenügender Zustände findet Art. 129 BauG sinngemäss Anwendung.

Art. 41 Abfallbeseitigung

Bei Mehrfamilienhäusern und Betrieben mit erheblichem Kehrrichtanfall sind auf privatem Grund hinreichende Flächen für die Belange der Kehrrichtbeseitigung und Kompostierung auszuscheiden. Sie sind in die Umgebungsplanung mit einzubeziehen.

5 BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE

Art. 42 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

- 1 Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.
- 2 Der 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.
- 3 Bei jeder grösseren Baustelle ist ein einwandfreier Bauabort zu installieren und wenn möglich an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen.
- 4 Bei Baustellen ist eine fachgerechte und getrennte Entsorgung der Bauabfälle sicherzustellen.
- 5 Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme, dem Stand der Technik angepasste Maschinen und Arbeitsverfahren zu verwenden. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

Art. 43 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

- 1 Der gesteigerte Gemeingebrauch von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen für das Aufstellen von Maschinen, Kranen, Bauinstallationen und Gerüsten, für den Abbruch von Mauern, für Grabungen, Lagerungen von Baumaterialien usw. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde gestattet und richtet sich nach Art. 17 ff StrG. Sie bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens.
- 2 Der 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. Zum Schutz vor herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen usw.) anzubringen.
- 3 Öffentliche Verkehrswege im Bereiche der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf Strassen oder Trottoirs zu mischen und zu lagern. Öffentliche Einrichtungen wie Wasser- und elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

4 Aufbrüche 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.

5 Beschädigte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind auf Kosten des Bauherrn wieder in Stand zu setzen. Nötige Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Schilder, Vermessungspunkte usw.) haben ausschliesslich durch die zuständige Verwaltung auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen. Für Beschädigung solcher Anlagen und Einrichtungen haftet der Bauherr.

Art. 44 Bezug von Bauten

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser und sauberer Zugang vorhanden ist. Ergibt die Kontrolle der Bezugsbereitschaft ein ungenügendes Resultat, so ist der Bezug zu verweigern oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben. Widerrechtlich bezogene Bauten können auf Anordnung des Gemeinderats auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.

Art. 45 Baukontrolle

1 Dem Gemeinderat bzw. den zuständigen Baukontrollorganen ist auf Meldekarten, die mit der Baubewilligung zugestellt werden, vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert und rechtzeitig Anzeige zu machen:

- a) nach Erstellung des Schnurgerüsts;
- b) bei Zivilschutzbauten vor dem Betonieren von Böden, Wänden und Decken;
- c) nach Erstellung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen (vor dem Eindecken);
- d) beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten;
- e) nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten;
- f) die Ölfeuerungs- und die Tankanlage nach Fertigstellung, aber vor Inbetriebnahme;
- g) nach Fertigstellung des Baus, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

2 Die Baukontrolle durch den Gemeinderat oder die von ihm beauftragten Organe hat in der Regel innert 3 Arbeitstagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

6 VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 46 Baubewilligungspflicht

1 Die Bewilligungspflicht für das Errichten, Ändern oder den Abbruch von Bauten und Anlagen und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach Art. 78 ff. BauG.

2 Bewilligungspflichtig sind insbesondere:

- a) Neu-, Um-, An-, Auf- und Nebenbauten jeder Art;
- a^{bis}) Ersatz oder Änderung energetisch wichtiger Bauteile, wie Aussenwände, Dächer, Fenster und haustechnische Anlagen, ausser wenn die Baukosten, die vom Regierungsrat in der Energieverordnung gesetzte Grenze nicht erreichen;
- b) bauliche Veränderungen im Innern mit baupolizeilich erheblichen Auswirkungen, wie Einbau und Abänderung von Liftanlagen, Umbauten mit statischen Änderungen von Bedeutung;
- c) provisorische Bauten;
- d) Abstellflächen und Schutzvorrichtungen für Motorfahrzeuge;
- e) Tank- und Siloanlagen;
- f) Mauern und Einfriedungen von mehr als 1,2 m Höhe längs öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sowie von mehr als 1,8 m Höhe längs Grundstücksgrenzen;
- g) eingreifende Veränderungen des Geländes wie Abgrabungen und Auffüllungen von mehr als 1,0 m Höhe ab dem gewachsenen Terrain oder 100 m² Fläche;
- g^{bis}) Kiesgruben, Steinbrüche, Abfallplätze und Skipistenplanierungen;
- h) langfristiges Abstellen ausgedienter Motorfahrzeuge im Freien;
- i) Privatstrassen einschliesslich Zufahrten zu öffentlichen Strassen;
- j) Camping- und Zeltplätze;
- k) langfristiges Aufstellen von Wohnwagen ausserhalb bewilligter Camping- und Zeltplätze;
- l) Aussenreklamen mit insgesamt mehr als zwei Quadratmeter Ansichtsfläche, ausgenommen vorübergehende Baureklamen;
- m) grelle Lichtquellen mit erheblichen baupolizeilichen Auswirkungen;
- n) Zweckänderungen, die Einwirkungen auf die Umgebung oder eine Vergrösserung des Benutzerkreises zur Folge haben;
- o) Zweckänderungen in Gebieten oder Zonen nach Art. 28septies BauG;
- p) Zweckänderungen ausserhalb Bauzonen;
- q) Seilbahnen, Skilifte und ähnliche Transportanlagen, soweit sie nicht vorübergehend land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen;
- r) Anlagen zur Erzeugung und Gewinnung von Energie, die erhebliche Einwirkungen auf die Umgebung haben;
- s) Neuanlage und Erweiterung von Flugplätzen, Flugfeldern und Helikopterlandeplätzen.

3 Zusätzlich baubewilligungspflichtig sind:

- Beleuchtete und unbeleuchtete Aussenreklamen mit insgesamt mehr als 1,0 m² Anichtsfläche, ausgenommen vorübergehende Baureklamen auf Baustellen;
- Radio-, Fernseh- und Funkantennen sowie Parabolspiegel;
- der Abbruch von Bauten und Anlagen gemäss Art. 79 BauG.

4 Eine strengere Bewilligungspflicht besteht für Schutzgebiete und -objekte gemäss Schutzverordnung.

5 Bauten und Anlagen, die keine oder nur die Interessen weniger Einspracheberechtigter berühren, werden im vereinfachten Verfahren gemäss Art. 82bis BauG bewilligt.

6 Bauten und Anlagen, die weder die Interessen von Einspracheberechtigten noch wesentliche öffentliche Interessen berühren, können auf Begehren des Baugesuchstellers im Meldeverfahren gemäss Art. 82ter BauG bewilligt werden.

Art. 47 Form des Baugesuchs

1 Für das Baugesuch ist das bei der Gemeinde erhältliche Baugesuchsformular zu verwenden und in der erforderlichen Anzahl vollständig einzureichen. Das Baugesuch hat in der Regel zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) vom Nachführungsgeometer erstellte und nachgeführte Grundbuchplankopie mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeugabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen oder Wege;
- c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Berechnung der Ausnützungsziffer;
- e) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen, des gewachsenen und gestalteten Terrains sowie des Niveaupunkts;
- f) wo erforderlich die detaillierte Ausnützungsberechnung;
- g) Nachweis über eine sparsame und rationelle Energieverwendung gemäss Art. 7 der Energieverordnung;
- h) besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (Grundriss und Längenprofil nach VSA);
- i) Eingabe für Tank- und Feuerungsanlagen;
- j) Zivilschutzeingabe nach gesetzlichen Vorschriften;
- k) Terrain- und Umgebungsgestaltung im Massstab 1:100 oder 1:200;
- l) Angaben nach Art. 32 – 35 der LSV.

2 Bei allen Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.

3 Auf Verlangen des Gemeinderats sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben Modelle usw. einzureichen. Der Gemeinderat ist auch befugt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen.

4 Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.

5 Die Unterlagen des Baugesuchs sind in zweifacher, Situationspläne in dreifacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4 (210/297 mm) einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

6 Für kleinere und zugleich unbedeutende Bauvorhaben kann der Gemeinderat die einzureichenden Unterlagen entsprechend reduzieren.

Art. 48 Bauvisiere

Bezüglich der Visierpflicht im ordentlichen Verfahren gilt Art. 81 BauG.

Art. 49 Geltungsdauer

Bezüglich Geltungsdauer von Baubewilligungen gilt Art. 88 BauG.

7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 50 Gebühren und Auslagen

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

2 Die Kosten für die Bearbeitung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen und für allfällige Gutachten sind durch die Grundeigentümer ganz oder teilweise zu tragen. Die Kostenverteilung regelt die Gemeinde durch Verfügung oder Vereinbarung.

Art. 51 Inkrafttreten

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

2 Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglements noch nicht erledigten Baugesuche für bauliche oder andere bewilligungspflichtige Massnahmen unterliegen diesem Baureglement.

3 Mit Inkrafttreten dieses Baureglements und des Zonenplans werden jene vom 18. Juli 1975 samt allen Nachträgen aufgehoben.

Vom Gemeinderat Ganterschwil beschlossen am: 13. November 2003

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeinderatsschreiberin:

.....

Othmar Gerschwiler

.....

Bernadette Scherrer

Öffentliche Auflage vom: 25. November 2003

bis: 24. Dezember 2003

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom: 14. Januar 2004 bis: 12. Februar 2004

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am: 10. Mai 2004

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:

.....

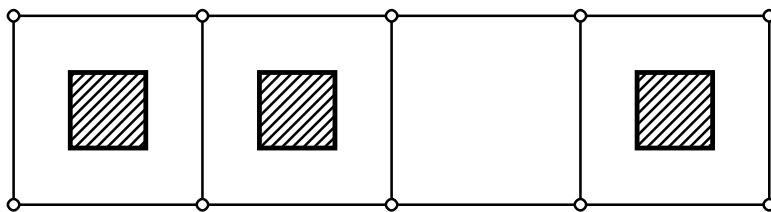
Ulrich Strauss

Anhang
Technische Erläuterungen

BauR Art. 17

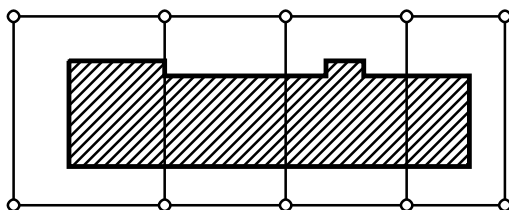
Offene und geschlossene Bauweise

Offene Bauweise



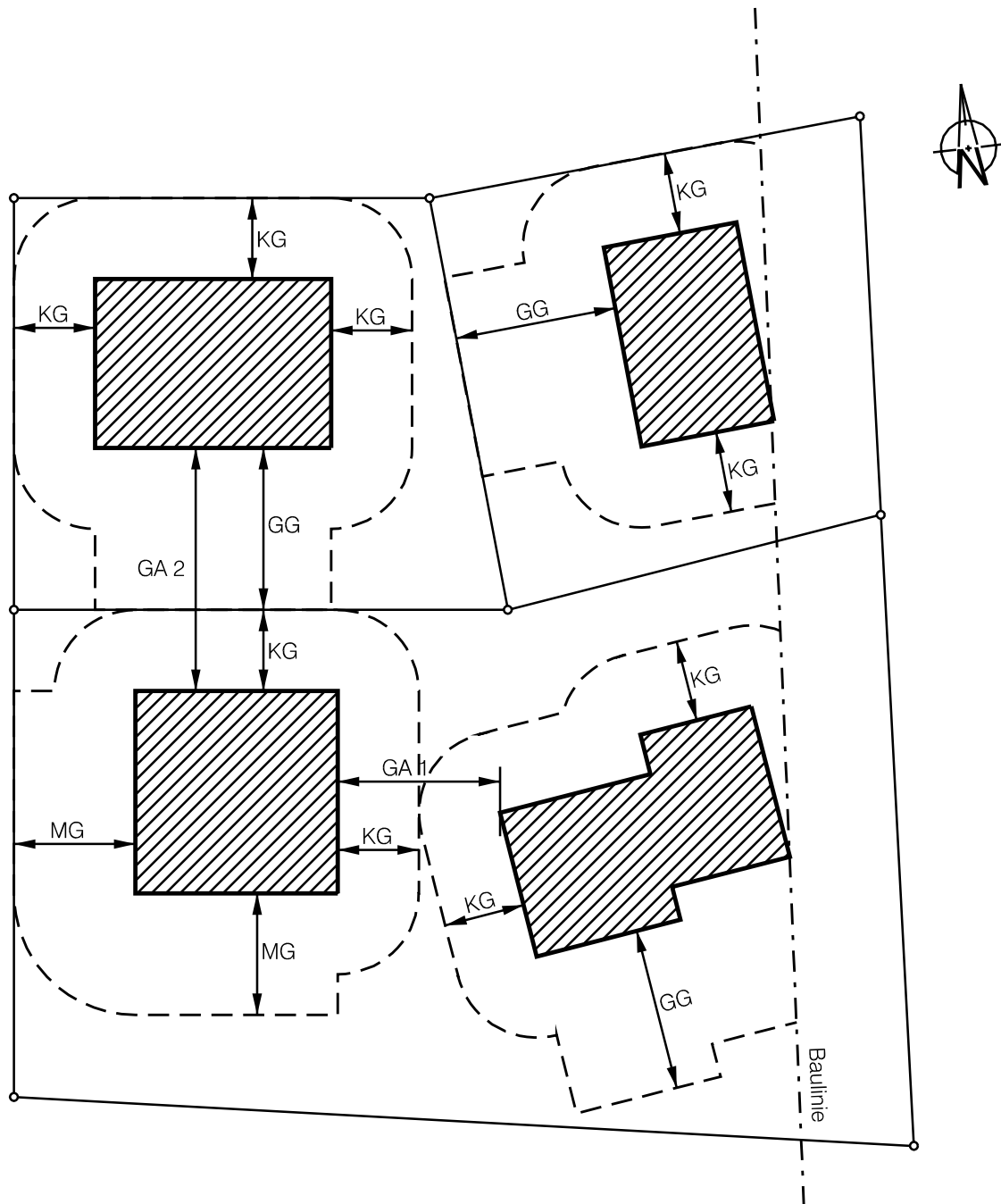
die Bauten stehen allseitig frei

Geschlossene Bauweise



Häuserzeile über mehrere Parzellgrenzen hinweg

Grenzabstand / Gebäudeabstand



Normalfall:

KG = Kleiner Grenzabstand

GG = Grosser Grenzabstand

Spezialfall:

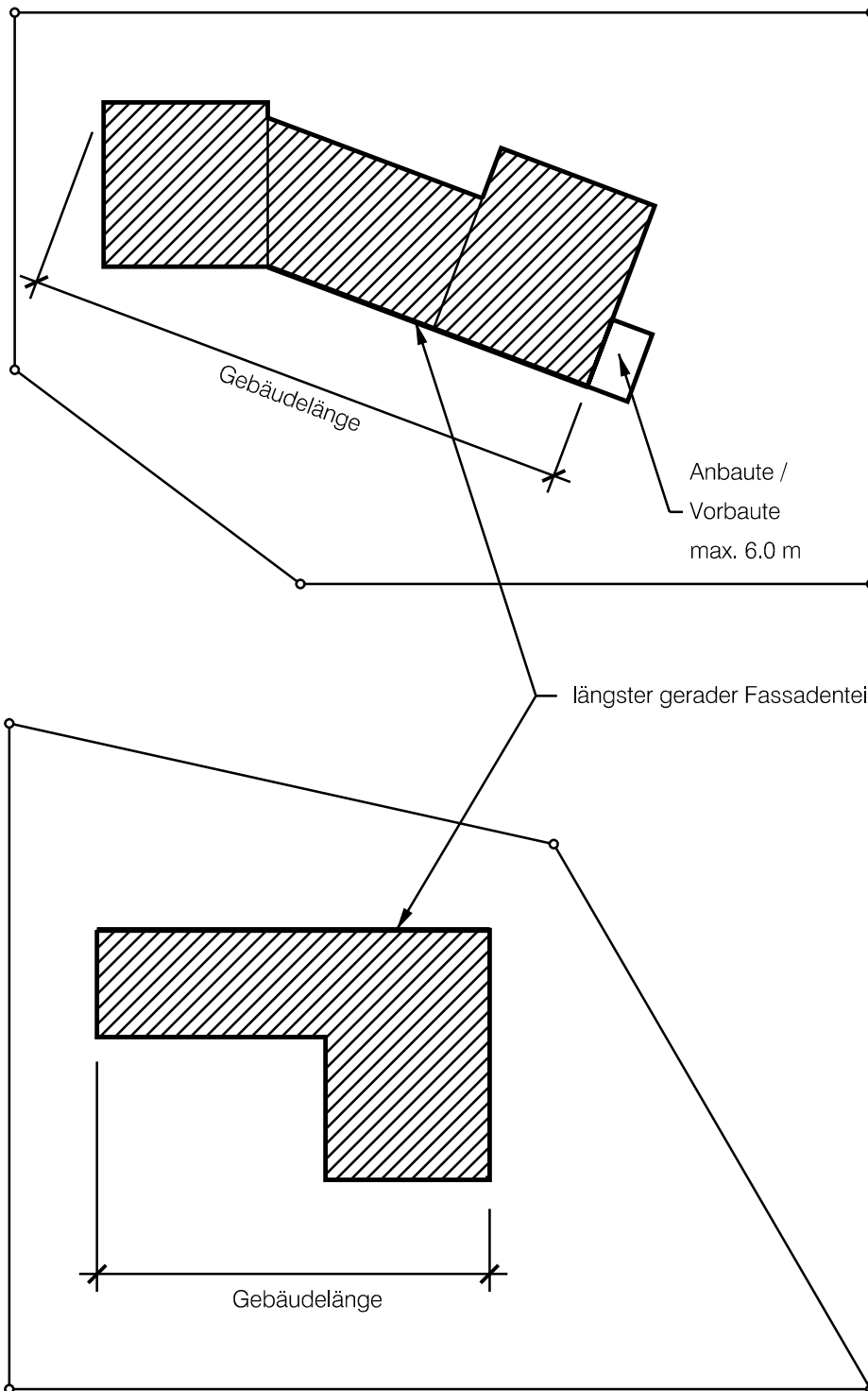
MG = Ausgemittelter Grenzabstand $(KG + GG) : 2$

GA 1 = Gebäudeabstand $2 * KG$

GA 2 = Gebäudeabstand $KG + GG$

BauR Art. 19

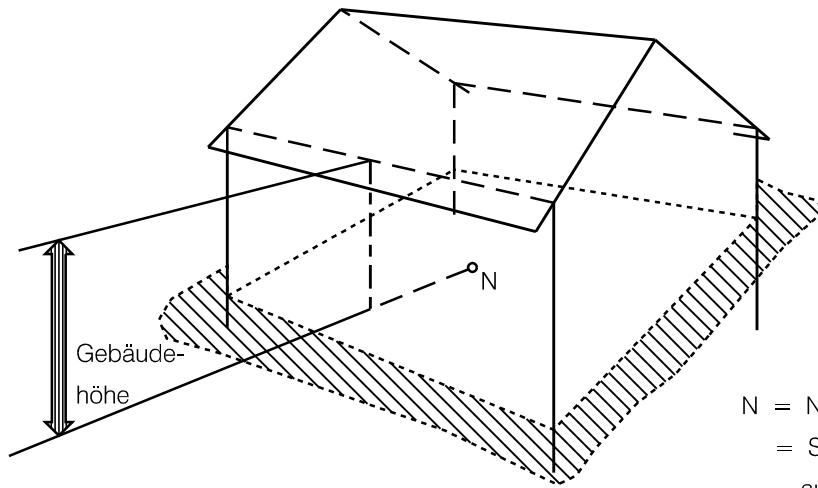
Gebäudelänge



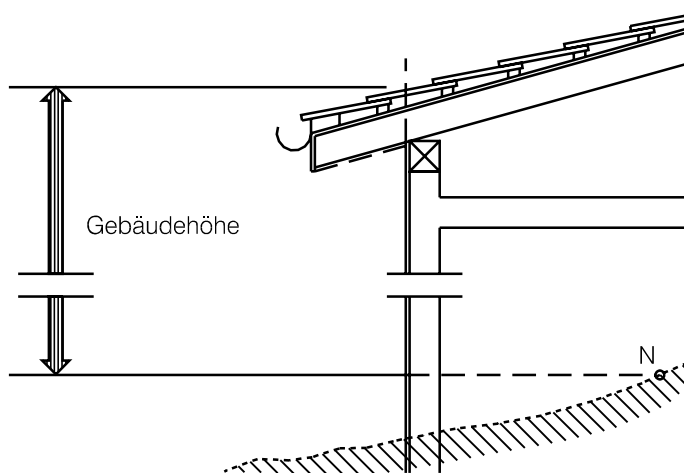
BauR Art. 20

BauG Art. 60

Gebäudehöhe



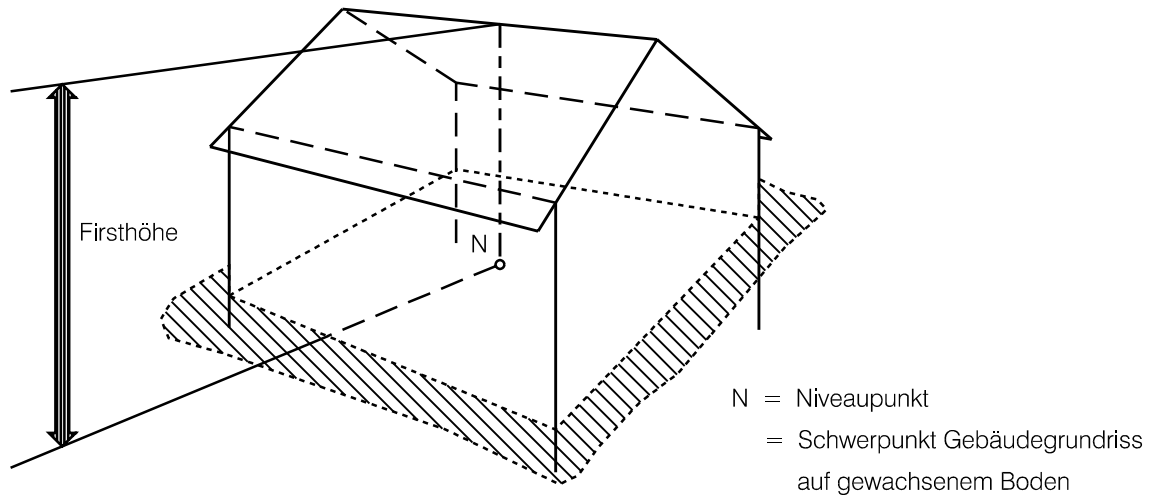
N = Niveaupunkt
= Schwerpunkt Gebäudegrundriss
auf gewachsenem Boden



Bei Giebeldächern

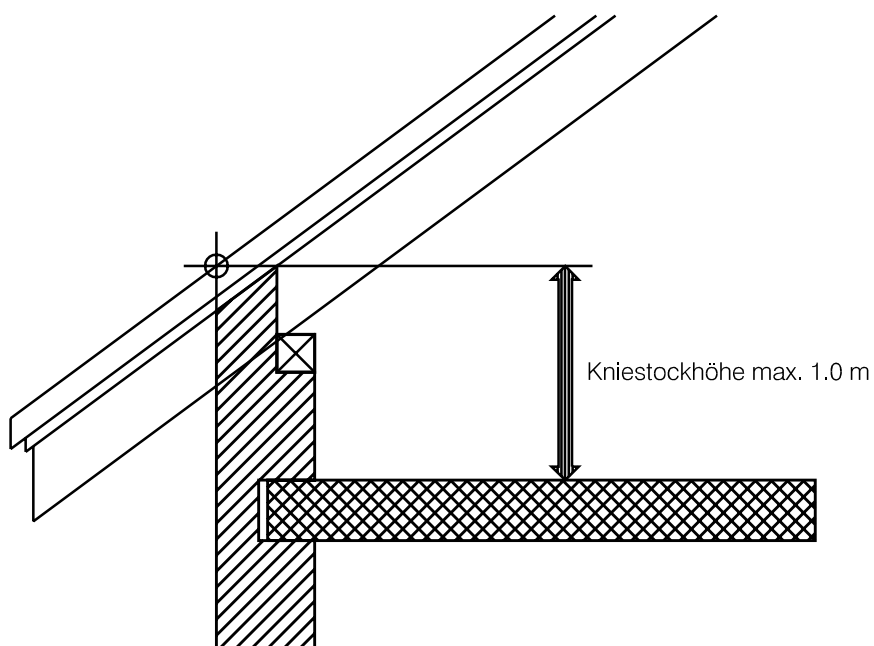
BauR Art. 20 Abs. 3

Firsthöhe



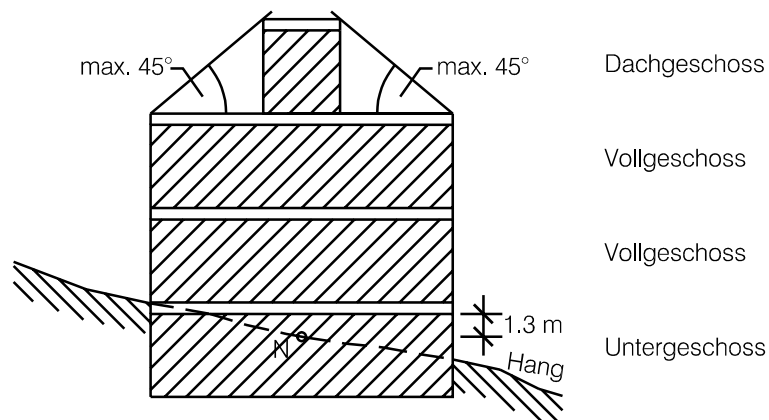
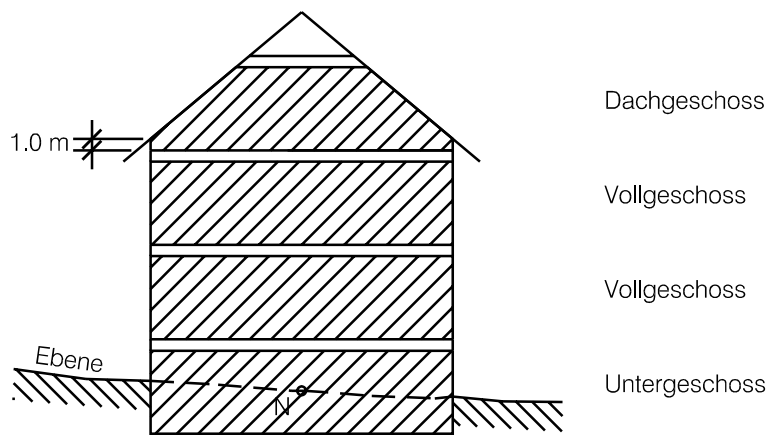
BauR Art. 21 Abs. 4

Kniestockhöhe



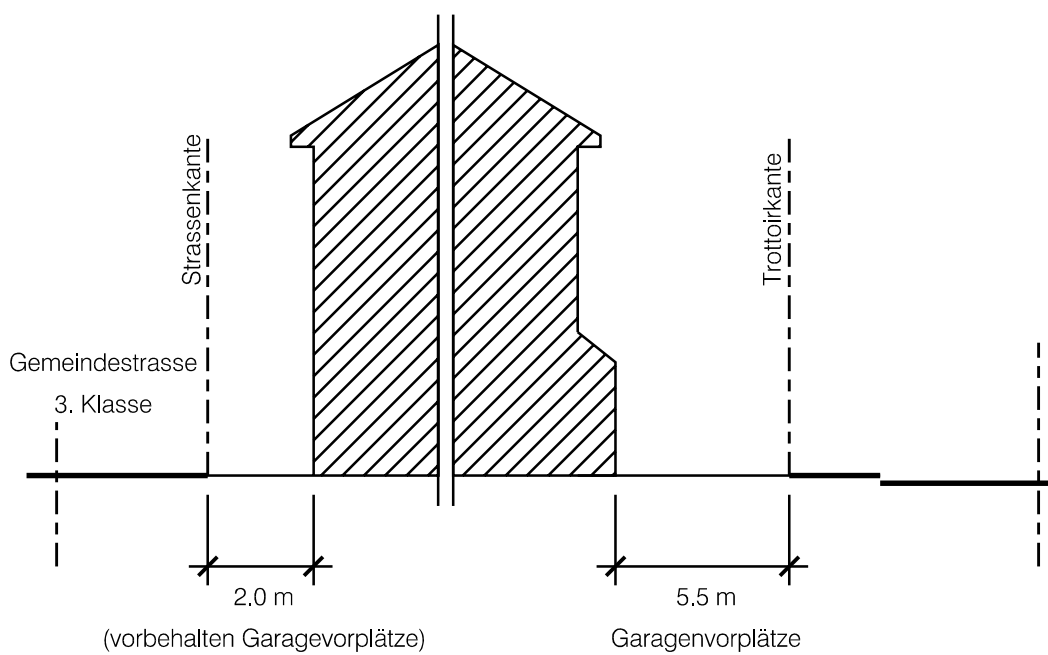
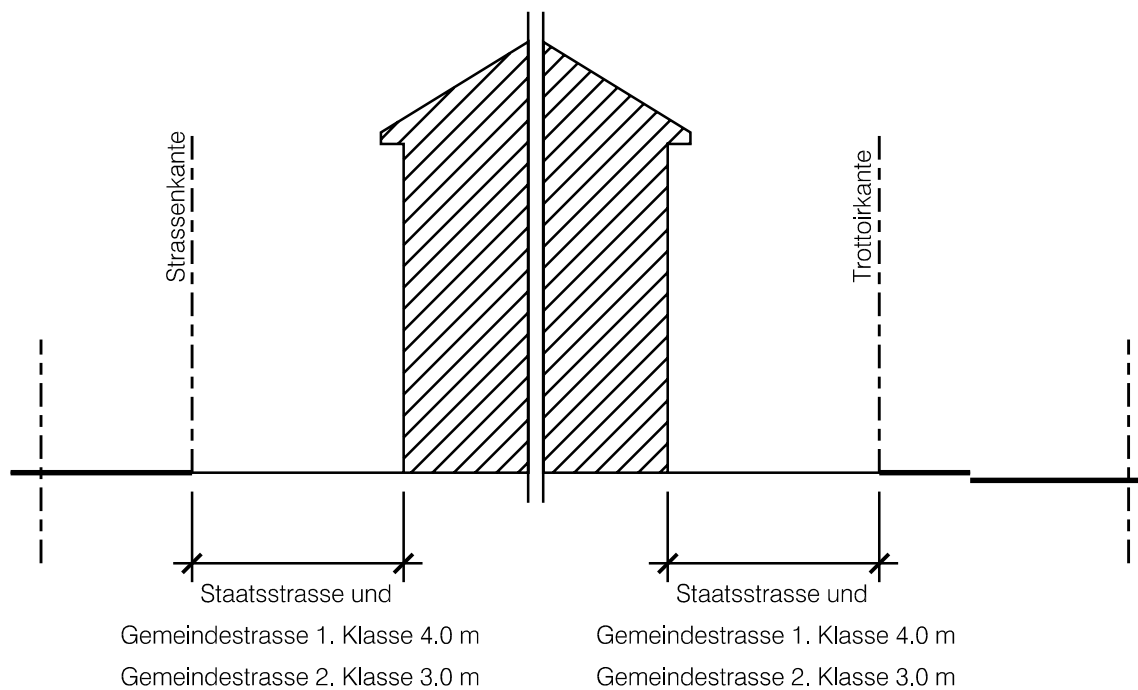
BauR Art. 21

Berechnung der Geschosszahl



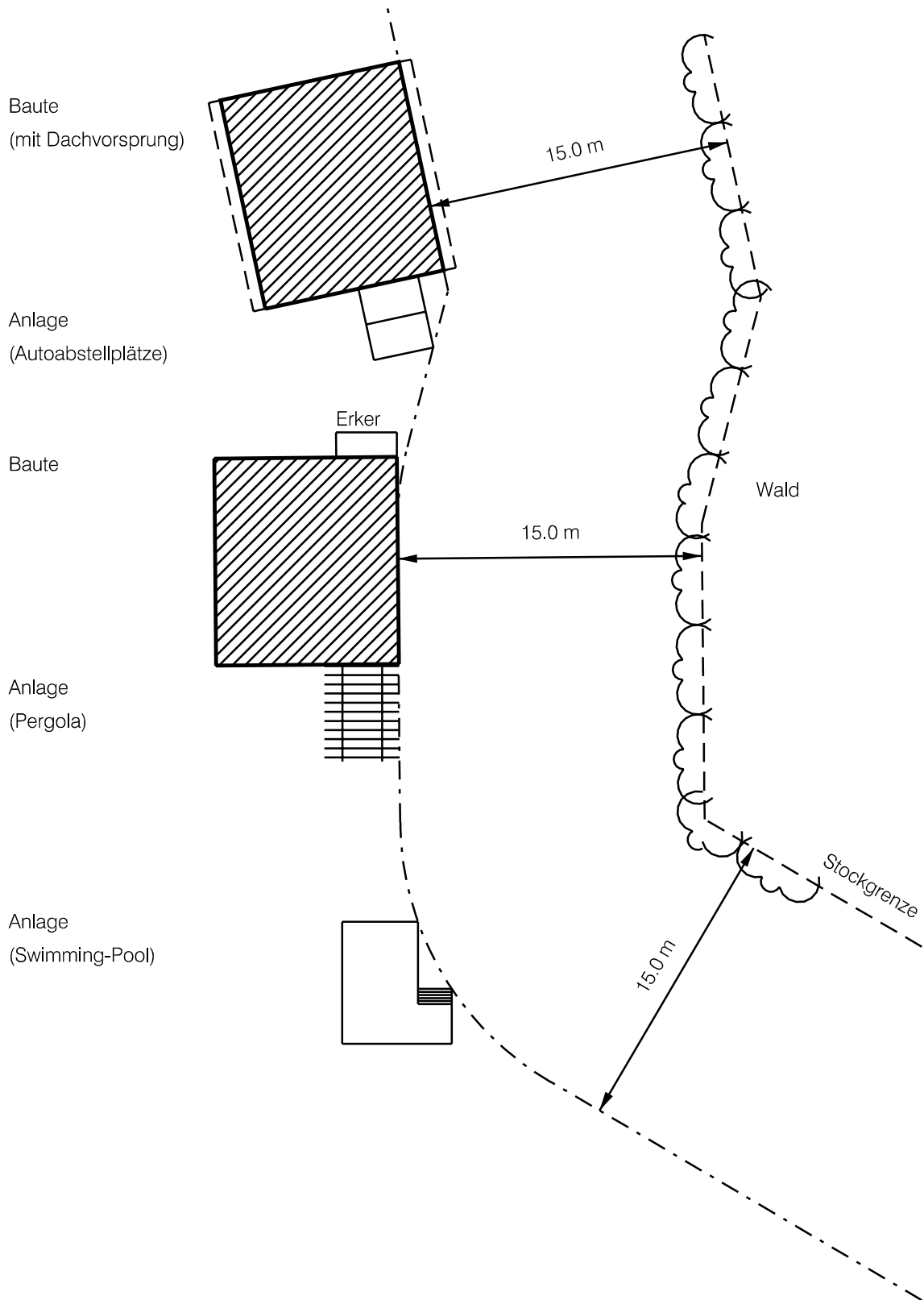
BauR Art. 22 Abs. 1

Strassenabstand



BauR Art. 22 Abs. 3

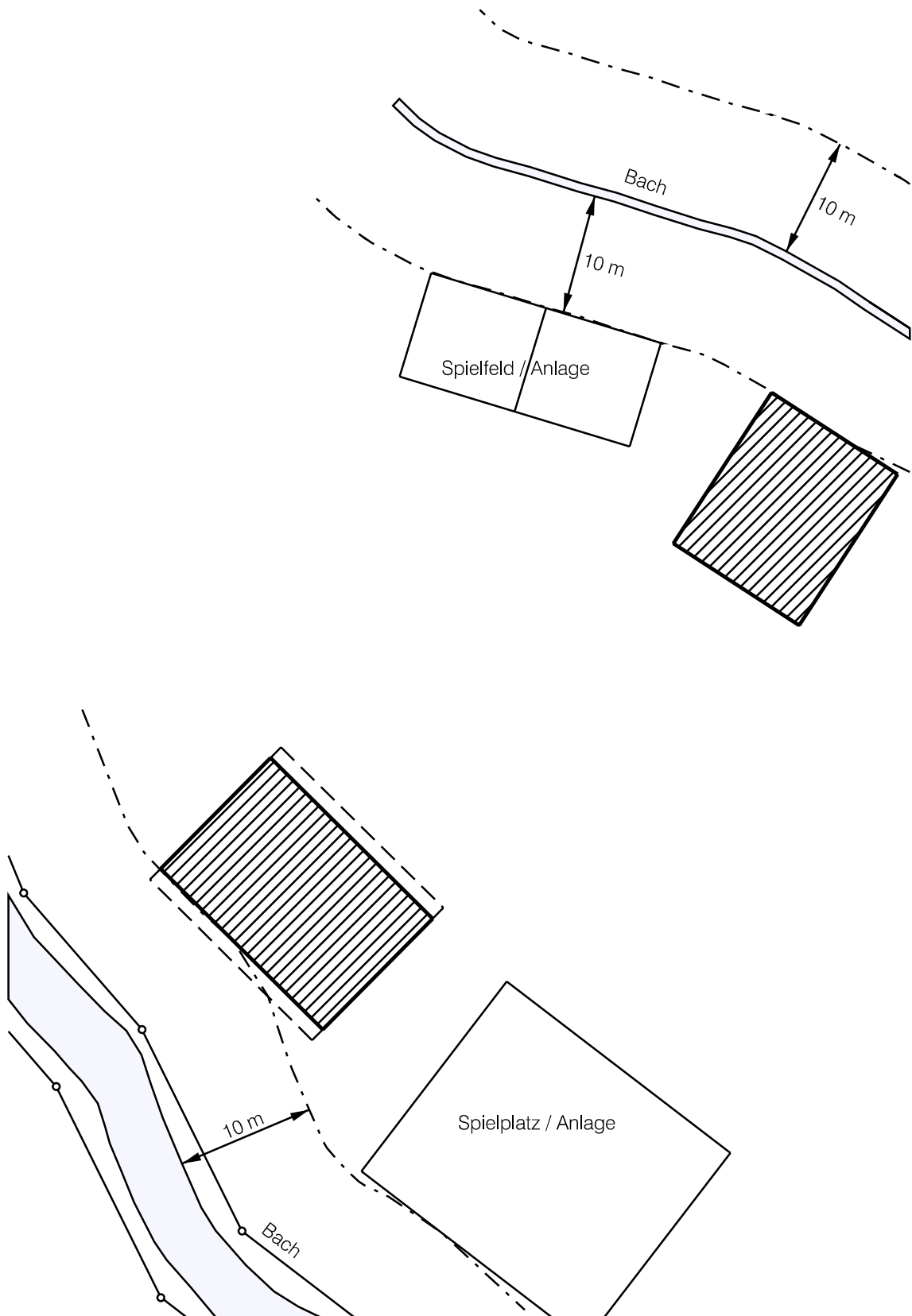
Waldabstand



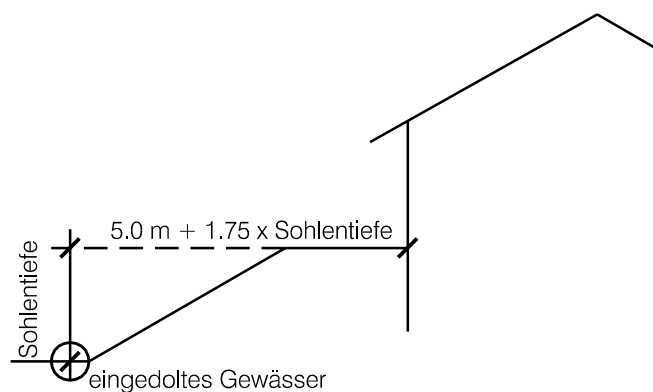
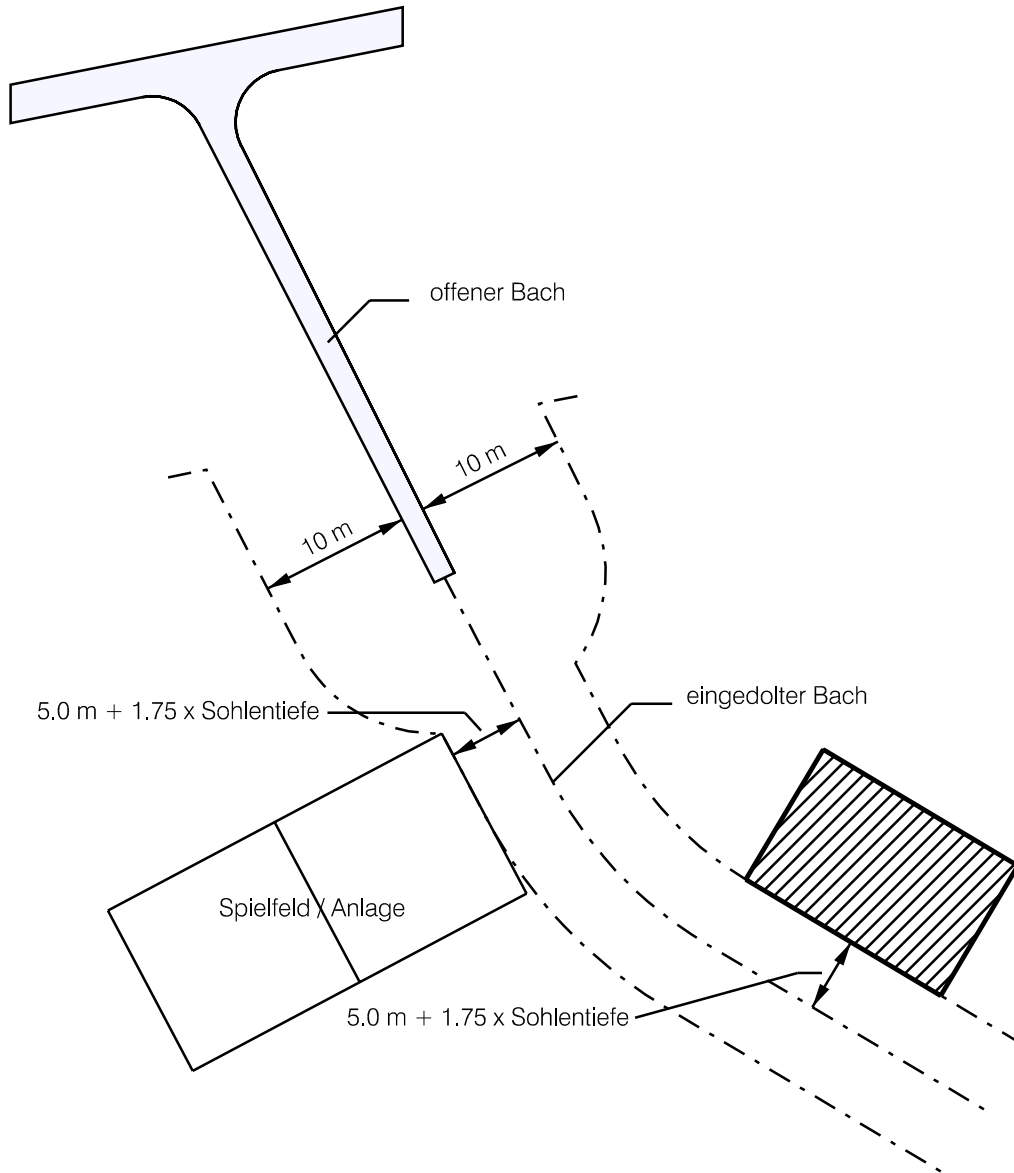
BauR Art. 22 Abs. 5

BauG Art. 59

Gewässerabstand

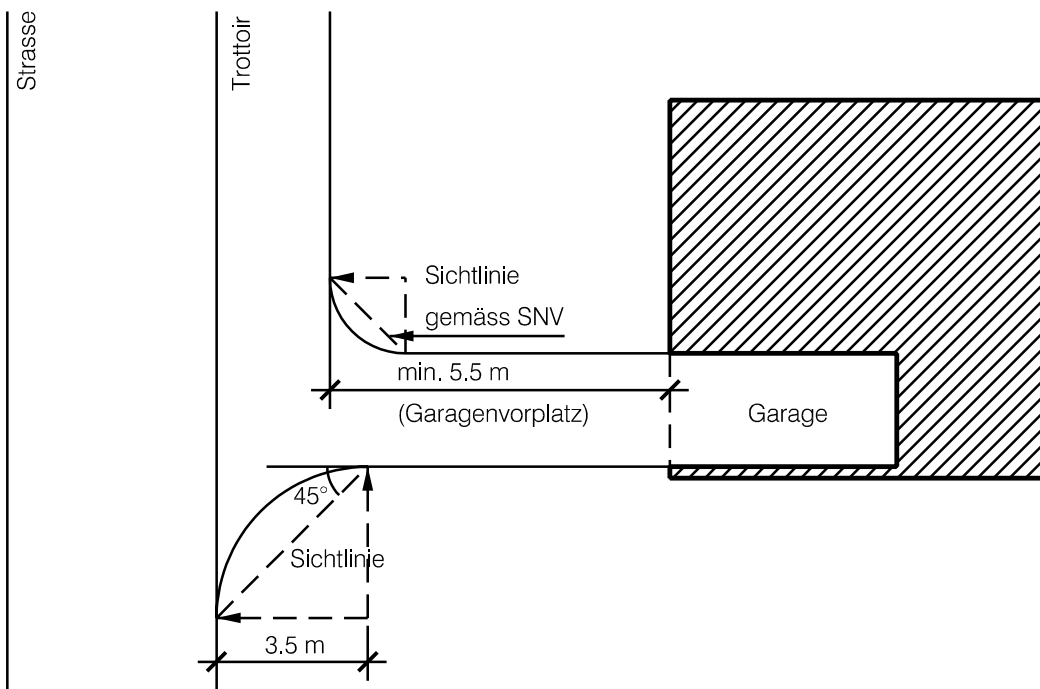
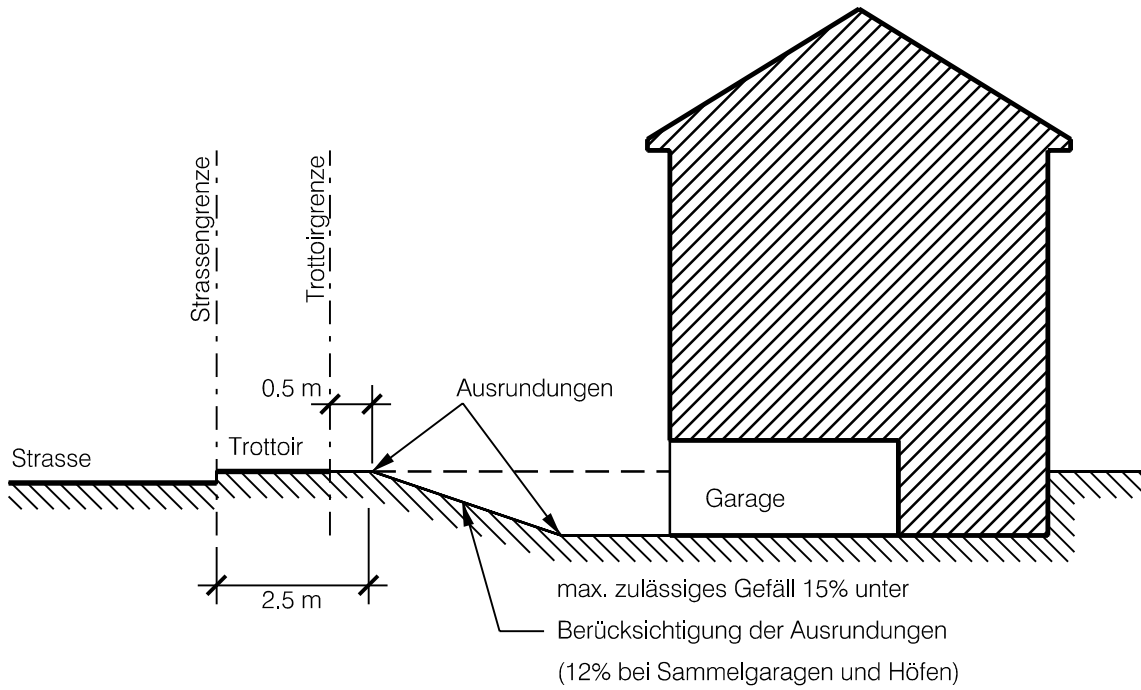


Gewässerabstand



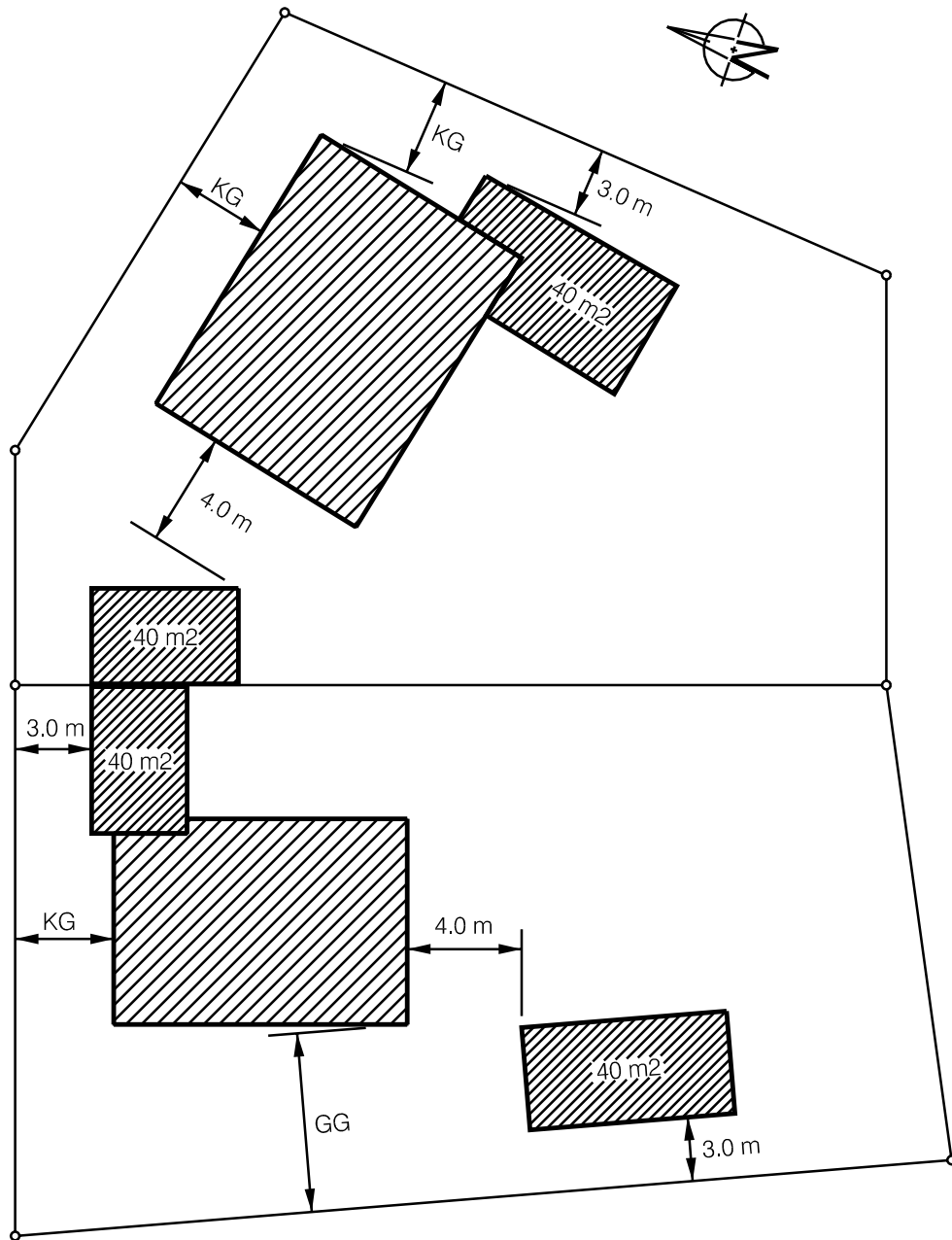
BauR Art. 24

Garage- und Hofzufahrten/Garagevorplätze



BauR Art. 26

Anbauten / Nebenbauten



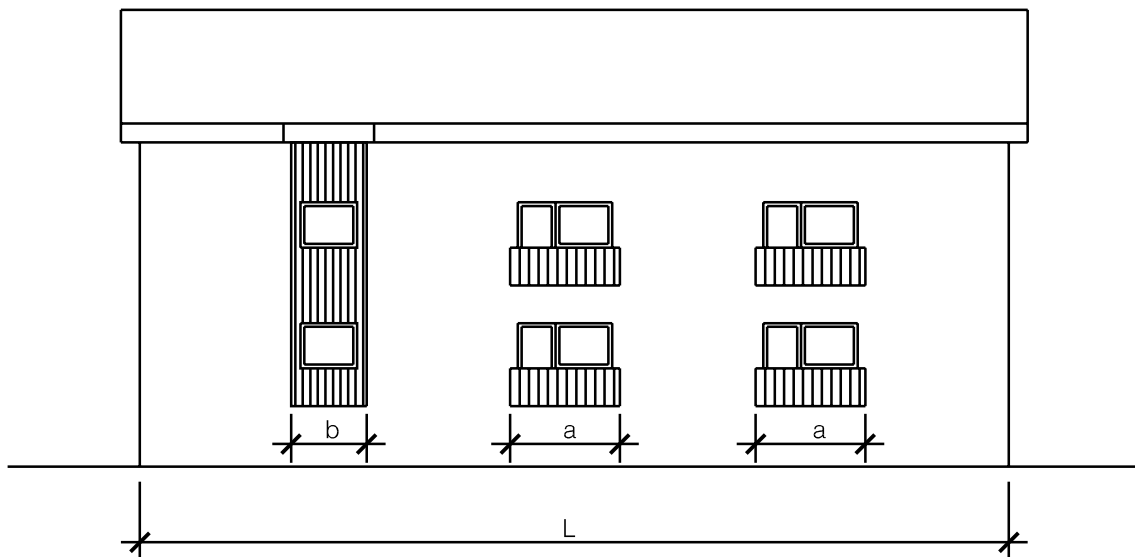
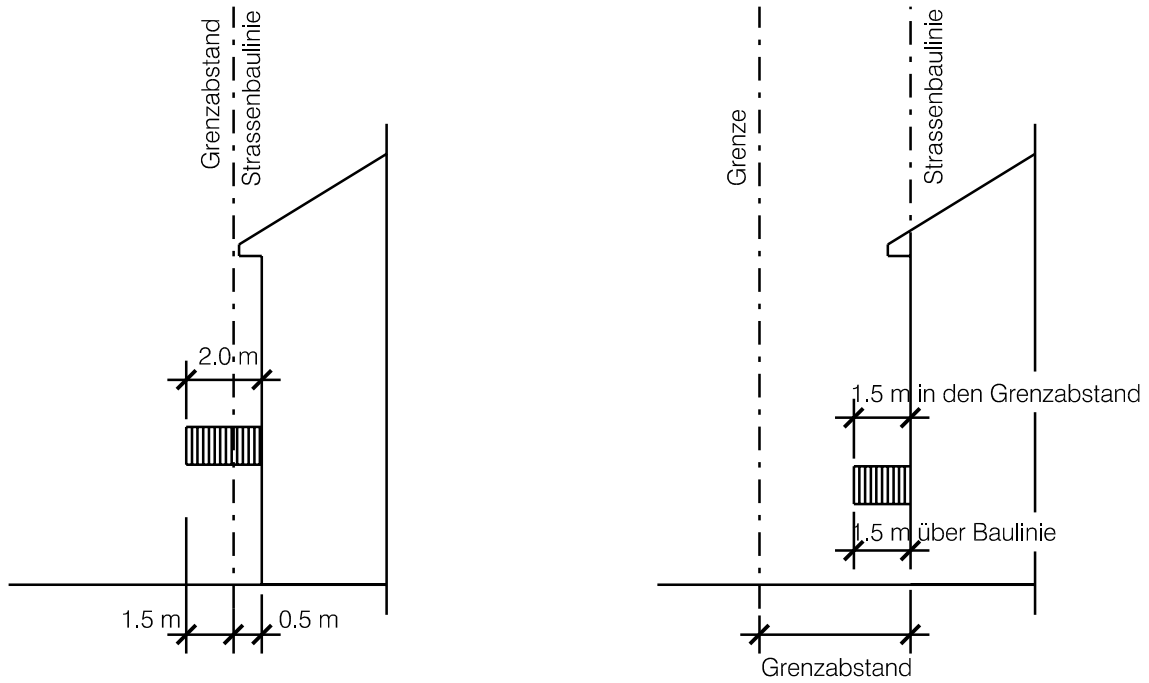
Hauptbaute:

KG = Kleiner Granzabstand

GG = Grosser Granzabstand

BauR Art. 27

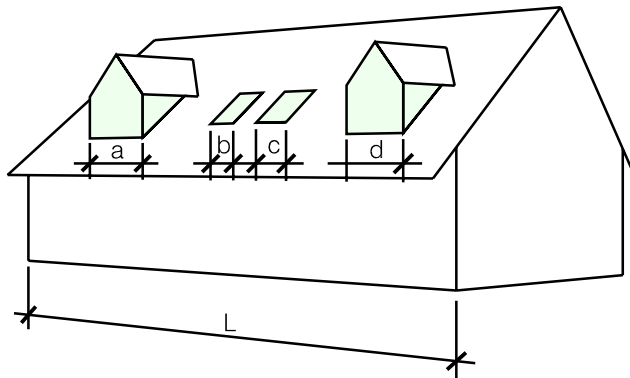
Vorbauten



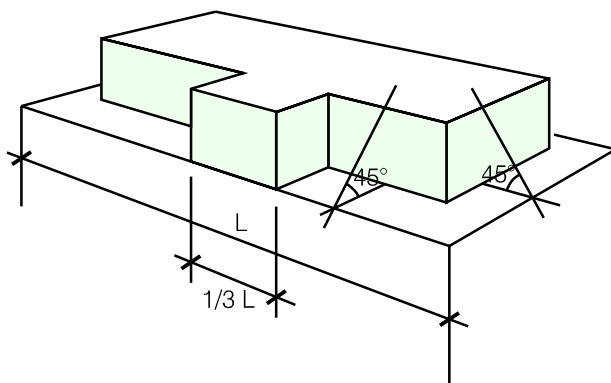
Balkone und Erker: Überschreitung von Grenzabstand bez. Strassenbaulinie zulässig für $a + a + b = \frac{1}{2} L$

BauR Art. 28

Dachaufbauten / Dacheinschnitte



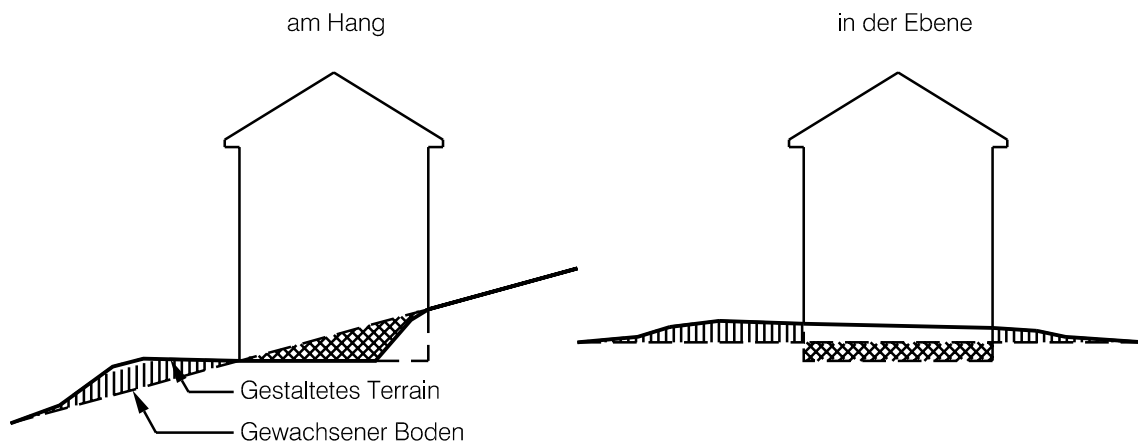
Summe $(a + b + c + d)$ = Gesamtlänge Dachelemente = höchstens $1/3 L$



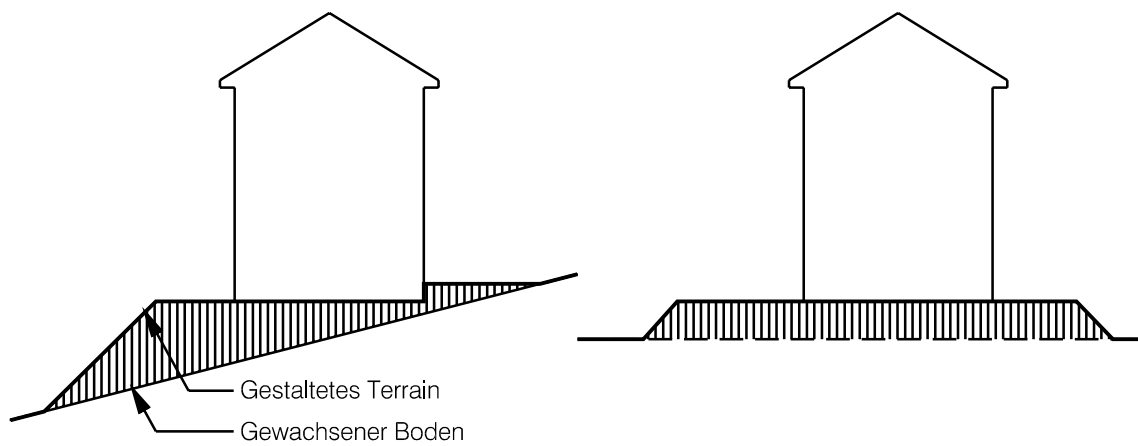
Dachaufbauten bei Flachdächern

Terraingestaltung

möglich



unzulässig



BauR Art. 31 Abs.3

Terraingestaltung

zulässig

