



Baureglement

Annahme durch Stimmbürger: 24.09.2006

Genehmigung Regierungsrat AR: 05.12.2006

Hinweise zur Benützung dieses Baureglementes

Im vorliegenden Baureglement sind nur die kommunalen Baubestimmungen aufgeführt.

Insbesondere das kantonale Baugesetz (BauG) sowie die kant. Bauverordnung (BauV) enthalten zusätzliche Bestimmungen, welche bei der Realisierung von Bauten und Anlagen zu beachten sind.

Das Stichwortregister im Anhang dieses Reglementes gibt bezüglich der wichtigsten Begriffe einen Überblick, unter welchen Artikeln und in welchem Erlass entsprechende Vorschriften zu finden sind.

Es wird in der Regel nur auf den Haupterlass verwiesen. Die meisten Gesetze beim Bund und Kanton werden noch durch Verordnungen und Reglemente ergänzt. Es empfiehlt sich, in diesen Fällen die Gesetzessammlungen zu konsultieren.

Bund	Raumplanungsgesetz	RPG	SR 700
	Gewässerschutzgesetz	GSG	SR 814.20
	Umweltschutzgesetz	USG	SR 814.01
	Lärmschutz-Verordnung	LSV	SR 814.41
	Natur- und Heimatschutzgesetz	NHG	SR 451
Kanton	Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht	BauG	bGS 721.1
	Bauverordnung	BauV	bGS 721.11
	Gesetz über die Staatsstrassen	StrG	bGS 731.11
Gemeinde	Baureglement		
	Gemeindereglement		
	Feuerschutzreglement		
	Kanalisationsreglement		
	Wasserversorgungsreglement Strassenreglement		

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck / Geltungsbereich

¹ Das Baureglement dient in Ergänzung zur übergeordneten Gesetzgebung des Kantons (vgl. insbesondere Baugesetz und Bauverordnung; bGS 721.1 und 721.11) und des Bundes (vgl. insbesondere Raumplanungsgesetz; SR 700) der geordneten baulichen Entwicklung. Es gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Wolfhalden (innerhalb und ausserhalb der Bauzonen) und ist für sämtliche Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung anzuwenden.

² Die Vorschriften des Baureglementes sind öffentlich-rechtlicher Natur und können nicht durch privatrechtliche Vereinbarung ausser Kraft gesetzt werden, ausser diese Möglichkeit sei ausdrücklich vorgesehen.

³ Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons sowie weitere Vorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten.

Art. 2 Vollzug

Für den Vollzug des Baureglementes ist der Gemeinderat verantwortlich. Er kann Aufgaben an gemeinderätliche Kommissionen, Amtsstellen sowie an weitere zuständige Organe delegieren.

Art. 3 Auskünfte

Auf das Bauwesen bezugnehmende Erlasse, Reglemente, Verordnungen, Nutzungs- und Sondernutzungspläne etc. stehen jedermann zur Einsicht offen. Die Gemeindeverwaltung hat darüber die entsprechenden Auskünfte zu erteilen.

II. Planung

Art. 4 Erlass und Annahme des Sondernutzungsplans

Der Erlass und die Annahme von Sondernutzungsplänen liegt beim Gemeinderat.

Art. 5 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

¹ Bei einer Revision des Baureglementes, des Zonenplanes und des Gemeinderichtplanes wird eine Volksdiskussion mit öffentlicher Versammlung durchgeführt. Bei Sondernutzungsplänen informiert der Gemeinderat in geeigneter Weise.

² Zu den Planungsarbeiten kann jedermann Vorschläge und Anregungen einreichen. Die Behörde nimmt dazu spätestens vor der öffentlichen Planaufgabe einzeln oder gesamthaft Stellung.

III. Überbauungsbestimmungen

A) Allgemeine Vorschriften

Art. 6 Ausnützungsziffer

Die Übertragung der Ausnützung ist unter den in Art. 1 Abs. 5 BauV aufgeführten Voraussetzungen möglich.

Art. 7 Nutzung bestehender Altbauten

Altbauten können innerhalb ihres bisherigen Bestandes voll genutzt werden, auch wenn sie den Bestimmungen über die Ausnützungsziffer nicht entsprechen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung, der Erschliessungs- sowie der Gestaltungs- und Bauvorschriften dieses Reglementes. Altbauten im Sinne dieser Vorschrift sind alle jene Gebäude, die vor dem 31. Dezember 1974 erstellt bzw. bewilligt wurden.

Art. 8 Geschosszahl

¹ Der Ausbau mehrerer übereinander liegender Dachgeschosse ist zulässig, sofern die Belichtung der über dem ersten Dachgeschoss liegenden Räume vorwiegend über die Giebelfassaden erfolgt, die Dachgestaltung nicht beeinträchtigt wird und sich das Gebäude gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.

² In Hanglagen, wo das Untergeschoss talseits freiliegt, darf höchstens die in den Zonenvorschriften festgelegte Anzahl Geschosse in ihrer vollen Breite und Höhe in Erscheinung treten. Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Eingänge und Garagenzufahrten dürfen in der Regel auf der längeren Gebäudeseite höchstens die Hälfte der Länge, bei den Schmalseiten die ganze Breite betragen. Das gestaltete Terrain darf dabei nicht tiefer als 0.5 m unter oberkant Fussboden des Untergeschosses zu liegen kommen.

Art. 9 Grenz- und Gebäudeabstand

Sofern aus Immissionsgründen Wohnräume abgewendet werden müssen, kann die Baubewilligungsbehörde Ausnahmen bei der Anordnung des grossen Grenzabstandes gewähren.

Art. 10 Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag beträgt ein Fünftel der Mehrlänge, maximal 5.0 m.

Art. 11 Strassenabstand

¹ Sofern durch Baulinien kein anderes Mass festgelegt wird, gelten für Bauten und Anlagen folgende Strassenabstände:

- gegenüber Strassen und Plätzen: 5.0 m
- gegenüber unvermarkten Strassen ab Strassenmitte: 6.0 m

² In den Gewerbezonon sowie bei speziellen Bauvorhaben können grössere Strassenabstände vorgeschrieben werden, sofern dies die zu erwartende Verkehrssituation des Bauvorhabens bedingt.

³ Zwischen den Baulinien oder im Bereich des Strassenabstandes kann die Baubewilligungsbehörde unterirdische Bauten sowie Anlagen und Bepflanzungen bewilligen, sofern keine öffentlichen Interessen, insbesondere die Verkehrssicherheit und die Realisierung späterer Bauvorhaben, beeinträchtigt werden. Bepflanzungen haben zudem den Strassenraum auf einer Höhe von 4.5 m über Fahrbahn bzw. 2.5 m über Trottoir freizuhalten. Die Baubewilligungsbehörde kann zur Förderung der Verkehrssicherheit sowie zur Einpassung ins Strassenbild weitere Vorschriften über die Gestaltung dieser Fläche erlassen.

⁴ Wo die Gebäudeflucht mit der Strassen- oder Trottoirbegrenzung zusammenfällt, sind nur folgende Vorsprünge zulässig:

Dachgesimse und Vordächer höchstens 1.0 m, wenn sie sich in einer Höhe von mindestens 2.5 m über einem Trottoir oder 4.5 m über einer Strasse befinden. Sie sind auf Privatgrund zu entwässern. Eisbildung ist durch geeignete Massnahmen zu verhindern.

⁵ Gegenüber Staatsstrassen sind die Vorschriften des Gesetzes über die Staatsstrassen massgebend.

⁶ Die Baubewilligungsbehörde kann Ausnahmegewilligungen erteilen, wenn weder die Verkehrssicherheit noch ein künftiger Strassenausbau beeinträchtigt werden oder dies mit Rücksicht auf das bestehende Orts- und Strassenbild gerechtfertigt erscheint.

Der Mehrwert, der durch solche bauliche Veränderungen innerhalb der Baulinien entsteht, darf bei einem späteren Erwerb der Baute für öffentliche Zwecke nicht mitberechnet werden. Die Baubewilligungsbehörde ist befugt, auf Kosten des Grundeigentümers im Grundbuch einen Mehrwertrevers anmerken zu lassen.

Art. 12 Vorbauten

¹ Vorbauten können auf den Boden abgestützt werden und dürfen höchstens 1.5 m in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder über die Baulinie vorspringen. Balkone und Erker sind dabei auf einen Drittel der dazugehörenden Fassadenlänge beschränkt. Der privatrechtliche Grenzabstand bleibt vorbehalten.

² Die Baubewilligungsbehörde kann, sofern die öffentlichen Interessen es verlangen, das Erstellen von Vorbauten verbieten oder einschränken.

Art. 13 An- und Nebenbauten, provisorische Bauten

- ¹ Für An- oder Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von 3.0 m.
- ² Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand reduzieren, sofern keine wesentlichen öffentlichen Interessen und wohnhygienische oder feuerpolizeiliche Nachteile entgegenstehen.

Art. 14 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund

- ¹ Die Gemeinde-, Versorgungs- und technischen Betriebe sind befugt, Strassenbezeichnungstafeln, Verkehrssignale, Bezeichnungen und Hinweistafeln der technischen Werke und der Verkehrsbetriebe, Strassenbeleuchtungen, Vermessungszeichen und -fixpunkte an Privathäusern und in privaten Grundstücken ohne Entschädigung anzubringen oder aufzustellen.
- ² Die Grundeigentümer sind vorgängig zu benachrichtigen. Das Mitspracherecht ist zu gewährleisten.
- ³ Die beim Anbringen dieser Einrichtungen entstehenden Schäden sind durch das betreffende Werk zu beheben.

B) Zonenvorschriften

Art. 15 Zoneneinteilung

- ¹ Das Gemeindegebiet kann in folgende Nutzungszonen eingeteilt werden:
- | | |
|---|---------------|
| - Kernzone | = K 2, K 3 |
| - Wohnzonen | = W1, W2, W3 |
| - Wohn- und Gewerbebezonen | = WG2, WG3 |
| - Gewerbebezonen | = GE I, GE II |
| - Industriezonen | = I |
| - Kurzzone | = KU |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | = OE |
| - Intensiverholungszone | = IE |
| - Weilerzone | = WZ |
| - Grünzone im Baugebiet | = GRi |
| - Landwirtschaftszone | = L |
| - Speziallandwirtschaftszone | = SL |
| - Übriges Gemeindegebiet | = UeG |
| - Verkehrsflächen | = VF |
- ² Diese Grundnutzungen können überlagert werden:
- Schutzzonen der Gemeinde
 - Zonen für Wintersport
 - Zone mit Quartierplanpflicht
 - Gefahrenzonen
 - Grünzonen im Nichtbaugebiet (GRa)
- ³ Im Weiteren sind die in einem separaten Verfahren festgelegten kantonalen Schutzzonen und Grundwasserschutzzonen zu beachten.

Art. 16 Tabelle der Regelbauvorschriften

¹ Sofern in diesem Baureglement oder in Sondernutzungsplänen nichts anderes bestimmt wird, gelten folgende Regelbauvorschriften:

Bauzonendefinitionen gemäss kant. Baugesetz	Kernzonen (Art. 20 BauG)		Wohnzonen (Art. 21 BauG)			Wohn- und Gewerbezone (Art. 22 BauG)		Gewerbezone (Art. 23 BauG)		Landwirtschaftszone (Art. 31 BauG) Übriges Gemeindegebiet (Art. 33 BauG)
	K2*)	K3*)	W 1	W 2	W 3	WG 2	WG 3	GE I	GE II	L / ÜG
Ausnutzungsziffer max.	---	---	0.40	0.50	0.60	0.50 0.55 ¹⁾	0.60 0.65 ¹⁾	---	---	---
Anzahl Vollgeschosse max.	2	3	1	2	3	2	3	---	---	2 ⁴⁾
Talseitig sichtbare Geschosse max.	3	4	2	3	4	3	4	---	---	3 ⁴⁾
Gebäudehöhe max. m	8.5	11.0	6.0	8.0	10.5	8.5	11.0	8.5	11.0	8.0 ⁴⁾
Firsthöhe max. m	12.5	15.0	10.0	12.0	14.5	12.5	15.0	12.5	15.0	12.0 ⁴⁾
Gebäuelänge max. m	25.0	25.0	20.0	25.0	30.0	25.0	30.0	---	---	20.0 ⁴⁾
Grenzabstand klein min. m	3.0	3.0	4.0	4.0	5.0	4.0	5.0	5.0 8.0 ²⁾	5.0 10.0 ²⁾	5.0
Grenzabstand gross min. m	---	---	6.0	8.0	10.0	8.0	10.0	---	---	---
Mehrlängenzuschlag (1/5 der Mehrlänge/ max. 5.0 m)	---	---	+	+	+	+	+	---	---	---
Ausbau Unterge- schoss in % der Vollgeschossfläche	60% ³⁾	60% ³⁾	60%	60%	60%	60% ³⁾	60% ³⁾	unbe- schränkt	unbe- schränkt	60%
Ausbau Dachge- schoss **)	unbe- schränkt	unbe- schränkt	unbe- schränkt	unbe- schränkt	unbe- schränkt	unbe- schränkt	unbe- schränkt	---	---	unbeschränkt
Empfindlichkeitsstufe LSV	III	III	II	II	II	III	III	III	III	III

Legende

*) = sofern der Schutz des Ortsbildes nichts anderes erfordert

**) = bei Schrägdächern

+

= findet Anwendung

= findet keine Anwendung

1) = höhere Ausnutzungsziffer, wenn Gewerbeanteil mind. 1/3 der BGF

2) = gegenüber anderen Bauzonen und gegenüber dem L/ÜG gilt der grössere Grenzabstand

3) = für gewerbliche Zwecke unbeschränkt

4) = gilt nur für Wohnbauten

LSV = eidg. Lärmschutzverordnung (SR 814.41)

² Die massgebenden Empfindlichkeitsstufen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie für die Grünzone werden im Zonenplan festgelegt.

³ Die Bauweise für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist auf diejenige der angrenzenden Zone abzustimmen und wird im Einzelfall durch die Baubewilligungsbehörde festgelegt.

⁴ Die Bauweise für zulässige Bauten und Anlagen in der Grünzone wird im Einzelfall durch die Baubewilligungsbehörde festgelegt.

⁵ In den Gewerbebezonen GE I und GE II kann von den arealinternen Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden, sofern keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Die Baubewilligungsbehörde legt die erforderlichen Masse im Einzelfall fest.

⁶ In allen Bauzonenarten gilt die offene Bauweise.

C) Schutzvorschriften

Art. 17 Schutzzonen und Schutzobjekte der Gemeinde

¹ Als Überlagerung zu den Bauzonen werden folgende Schutzzonen und Schutzobjekte ausgeschieden (vgl. Art. 19 BauG):

- Ortsbildschutzzone
- Kulturobjekte
- Naturobjekte

² Die Baubewilligungsbehörde legt, wenn nötig, in Ergänzung zu den Schutzvorschriften dieses Baureglementes, den Schutzzumfang durch Vereinbarung mit dem Eigentümer oder durch besondere Verfügung fest.

Art. 18 Ortsbildschutzzone der Gemeinde

¹ Die Ortsbildschutzzone bezeichnet jene Gebäudegruppen, Strassenräume, Plätze, Freiräume und Umgebungsbereiche, welche als wichtige Elemente des besonders wertvollen und charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes in ihrem Gesamtcharakter zu erhalten sind.

² Bei Um-, An- und Neubauten sowie Renovationen sind die Fassaden- und Dachgestaltung, Massstäblichkeit der Baumasse, Gebäudeform und -stellung, Farb- und Materialwahl sowie Strassen- und Platzgestaltung sorgfältig auf das Ortsbild abzustimmen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann Abweichungen von der Regelbauweise gestatten oder verlangen, soweit dies für den Schutz des Ortsbildes erforderlich ist.

⁴ Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz in Abwägung des architektonischen oder historischen Wertes nicht möglich oder sinnvoll ist und wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.

⁵ Das Ortsbild prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten etc. sind zu erhalten.

⁶ Bauten und Anlagen in der Umgebung von Ortsbildschutzzonen und von Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass deren architektonischer oder geschichtlicher Wert nicht beeinträchtigt wird.

Art. 19 Kulturobjekte der Gemeinde

¹ Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Kulturobjekte sind mit ihrer charakteristischen Umgebung als architektonisch, gestalterisch oder geschichtlich wertvolle Bauten, Bauteile und Anlagen in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Jede Beeinträchtigung ihres architektonischen, gestalterischen oder geschichtlichen Wertes ist untersagt. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

² Das Kulturobjekt prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten etc. sind ebenfalls zu erhalten resp. wieder herzustellen.

³ Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass der architektonische oder geschichtliche Wert des Schutzobjektes nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann Abweichungen von der Regelbauweise gestatten oder verlangen, soweit dies für den Schutz des Kulturobjektes erforderlich ist.

Art. 20 Naturobjekte der Gemeinde

¹ Als Naturobjekte werden ökologisch, naturgeschichtlich oder für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Alleeen, Weiher, Hecken, Feld- und Ufergehölze etc. bezeichnet.

² Diese Naturobjekte sind in ihrem Charakter in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Jegliche weitergehenden Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Für bewilligte Beseitigungen von Naturobjekten können angemessene Ersatzleistungen verlangt werden.

D) Erschliessungsvorschriften

Art. 21 Sicherheit entlang Strassen

¹ Die Sicherheit des Verkehrs darf weder durch Bauten und Anlagen oder deren Benützung noch durch Pflanzungen beeinträchtigt werden. Insbesondere ist das Lichtraumprofil freizuhalten und die Sichtverhältnisse dürfen nicht erschwert werden.

² Die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes und des kommunalen Strassenreglementes bleiben vorbehalten.

Art. 22 Ausfahrten und Einmündungen

¹ Ausfahrten und Einmündungen sowie Vorplätze an Strassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird, die notwendigen Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben, die Entwässerung auf privatem Grund erfolgt und Verschmutzungen oder andere nachteilige Einflüsse unterbleiben.

² Ausfahrten auf Strassen sind mit seitlichen Ausrundungen von mindestens 3.0 m Radius zur Strassenlinie oder einer gleichwertigen Abschrägung sowie mit einem maximalen Gefälle von 5.0 % gegen die Strasse oder 7.5 % von der Strasse auf einer Länge von 2.5 m, ab der Strassenbegrenzung gemessen, zu erstellen. Im übrigen darf ein Gefälle von 15.0 % nicht überschritten werden.

³ Die Garagenvorplätze sind so zu gestalten, dass das Fahrzeug vor oder bei der Garage abgestellt werden kann, ohne das Trottoir oder die Fahrbahn zu beanspruchen.

⁴ Gegenüber Staatsstrassen sind die Vorschriften des Gesetzes über die Staatsstrassen massgebend.

Art. 23 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Bei Neubau, Erweiterung sowie Zweck- oder Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund für deren Benützer, Besucher, Lieferanten etc. die erforderlichen Garagen oder offenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Bei bestehenden Bauten und Anlagen kommt sinngemäss Art. 85 des Gesetzes über die Staatsstrassen (StrG) zur Anwendung. Bestehende Abstellplätze müssen, soweit sie vorgeschrieben werden, ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben, sofern dafür nicht entsprechender Ersatz geschaffen wird.

² Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen wird in der Regel wie folgt berechnet:

- Pro Wohnungen: 1 Abstellplatz
- Pro Einfamilienhaus: 2 Abstellplätze
- Dienstleistungsbetriebe:
 - pro 40 m² Bruttogeschossfläche 1 Abstellplatz
- Restaurants:
 - pro 6 Sitzplätze 1 Abstellplatz
- Verkaufsläden:
 - pro 30 m² Verkaufsfläche 1 Abstellplatz

Für besondere Nutzungen legt die Baubewilligungsbehörde in Berücksichtigung von Richtwerten anerkannter Verbände die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen fest.

³ Garagenvorplätze gelten nicht als anrechenbare Abstellplätze.

⁴ Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann untersagt oder beschränkt werden, wenn ihre Erstellung wichtigen Zielen der Ortsplanung (z. B. Ortsbildschutz; Erhalt von Schutzobjekten, Vorgärten oder Grünanlagen; Zonenzweck etc.) widersprechen oder ihre Benützung den Verkehr erheblich stören würde.

Art. 24 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

¹ Ist das Erstellen von Abstellplätzen verboten oder sind die Anforderungen im Sinne von Art. 84 Abs. 2 StrG erfüllt, kann der Grundeigentümer zur Leistung einer Ersatzabgabe verpflichtet werden.

² Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benutzbarer Abstellplätze oder Parkgaragen zu verwenden. Pro fehlenden Abstellplatz sind Fr. 4'000.— als Ersatzleistungen zu erbringen.

IV. Gestaltungs- und Baubestimmungen

A) Gestaltungsvorschriften

Art. 25 Gestaltungsanforderungen

¹ Die allgemeinen Gestaltungsanforderungen richten sich nach Art. 112 BauG.

² Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen und deren Umgebung gelten:

a) in der Ortsbildschutzzone;

b) im Sichtbereich von architektonisch, gestalterisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen;

c) bei Bauten und Anlagen, die das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild besonders prägen.

³ Diese Bauten und Anlagen, inklusive der Umgebungs- und Strassenraumgestaltung, haben sich in Bezug auf ihre Gesamtwirkung, insbesondere der Bedachung, Form und Gliederung der Baumassen, der Wirkung von Materialien und Farbe, der Stellung und Grösse der Bauten, der Bepflanzung etc. so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Einpassung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild erreicht wird.

Art. 26 Dachgestaltung

Dachformen und -materialien haben sich in ihre bauliche Umgebung einzufügen. Die Baubewilligungsbehörde ist befugt, im Einzelfalle Auflagen bezüglich der Dachgestaltung zu erlassen.

Art. 27 Dachaufbauten und -einschnitte

¹ Dachaufbauten wie Schleppegauben, Lukarnen etc. sowie Dachflächenfenster sind optisch gut zu gestalten. Schleppegauben und Dacheinschnitte dürfen gesamthaft höchstens 1/3, Giebellukarnen und Quergiebel höchstens 1/2 der entsprechenden Fassadenlänge einnehmen.

² Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Liftaufbauten, Kamine, Ventilationszüge etc. dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen.

³ Dachflächenfenster und andere Bauteile in der Dachfläche sind sorgfältig einzupassen und dürfen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken.

Art. 28 Sende- und Empfangsanlagen

¹ Sende- und Empfangsanlagen sind auf das technisch notwendige Mindestmass zu beschränken und sorgfältig zu gestalten.

² Der Standort zulässiger Sende- und Empfangsanlagen ist so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild in seiner Erscheinungsweise nicht beeinträchtigt wird.

Art. 29 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, haben sich in Dächer, Fassaden und Umgebung im Rahmen der technischen Möglichkeiten ästhetisch gut zu integrieren.

Art. 30 Umgebungs- und Terraingestaltung

¹ Bei der Gestaltung der Umgebung ist auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen. Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen und sind ansprechend zu gestalten.

² Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend, namentlich bei Mehrfamilienhäusern, Schulhäusern und Kindergärten besonders kindergerecht, zu gestalten. Charakteristische Vorgärten sind zu erhalten.

³ Insbesondere in landschaftlich empfindlichen Gebieten können Auflagen bezüglich der Art der Bepflanzungen sowie der Gestaltung von Stützmauern, Einfriedungen etc. erlassen werden.

Art. 31 Kinderspielplätze

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern resp. von Einfamilienhausüberbauungen mit sechs und mehr Wohnungseinheiten sind auf privatem Grund gut besonnte und gesicherte Spielplätze zu erstellen.

² Die Fläche des gestalteten Spielplatzes muss mindestens 15 % der für das Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen.

³ Werden direkt mit dem Bauvorhaben in Bezug stehende Erschliessungsstrassen und Zufahrten mit dem Charakter einer Begegnungszone (gemäss Art. 22b SSV, SR 741.21, resp. Verordnung SR 741.213.3) ausgeführt, können diese bis zur Hälfte der notwendigen Spielplatzfläche angerechnet werden.

B) Bauvorschriften

Art. 32 Grundsatz

¹ Bauten, Anlagen oder Bestandteile davon sowie Terrainveränderungen haben den Regeln der Baukunde zu entsprechen und dürfen selbst oder durch ihre Benützung keine Gefahr darstellen. Sie haben insbesondere den Anforderungen der Sicherheit, der Festigkeit, der Hygiene, der Gesundheit, des Lärmschutzes, der Unfallverhütung und des Brandschutzes zu genügen. Sofern keine gesetzlichen oder reglementarischen Vorschriften bestehen, kann zur Beurteilung der Anforderungen auf Normen, Richtlinien und Empfehlungen anerkannter Verbände und Vereine (VSS, SIA, etc.) abgestellt werden.

² Dem dauernden Aufenthalt von Personen dienende Räume oder Bauten sind bezüglich Materialien, Konstruktion und Ausstattung so auszugestalten, dass eine einwandfreie Hygiene gewährleistet ist und die Gesundheit nicht gefährdet wird. Insbesondere ist auf eine genügende Belüftung, Belichtung und Ausstattung mit sanitären Einrichtungen zu achten und dass Feuchtigkeit weder eindringen noch durch Kondensat entstehen kann.

Art. 33 Behebung von Mängeln

¹ Bauten und Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten.

² Gefährden Bauten oder Anlagen insbesondere die Sicherheit oder Gesundheit, so sind sie durch den Eigentümer instand zu stellen oder zu beseitigen. Die Behörde kann dem Eigentümer für diese Arbeiten eine Frist ansetzen.

³ Kommt der Eigentümer der behördlichen Aufforderung nicht nach, so kann die Beseitigung der Mängel auf seine Kosten von Amtes wegen angeordnet werden (Ersatzvornahme). Namentlich kann die Räumung gefährlicher oder gesundheitsschädlicher Bauten, Wohnungen etc. verlangt werden. Für die entstehenden Kosten besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch.

Art. 34 Wohnhygiene, Mindestmasse, Sicherheit

¹ In Mehrfamilienhäusern haben Wohnungszugänge und Treppenhäuser eine lichte Breite von mindestens 1.2 m aufzuweisen. Die Nettobodenfläche von Wohn- und Schlafräumen hat zudem mind. 10.0 m² zu betragen.

² Wohn- und Schlafräume sind natürlich und ausreichend zu belichten und zu belüften. Die Fensterfläche hat im Rahmenlicht gemessen mind. 10 % der Nettobodenfläche zu betragen.

C) Bauarbeiten

Art. 35 Benützung von öffentlichem Boden

¹ Öffentlicher Grund und Boden, namentlich Strassen und Plätze, dürfen nur mit Bewilligung der Behörden für die Ausführung privater Bauten und Anlagen vorübergehend in Anspruch genommen werden. Bei Flurgenossenschaftsstrassen ist sinngemäss die Zustimmung der zuständigen Genossenschaftsorgane einzuholen.

² Für den Bau benützte Strassen sind, wenn nötig, zu Lasten des Bauherrn umgehend zu reinigen und entstandene Schäden zu beheben.

Art. 36 Werkleitungen

¹ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr den Verlauf der unterirdischen Leitungen anhand des Grundbuchs, der Werkleitungspläne des Kantons, der Gemeinde, der Versorgungsbetriebe (Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Gas, Telefon, Fernsehen) und Kabelleitungen des Militärs festzustellen und die Leitungseigentümer zu benachrichtigen.

² Leitungen dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig umgelegt werden.

V. Verfahrensbestimmungen

[Hinweis: die folgenden Verfahrensbestimmungen gelten in Ergänzung zu den kant. Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren (Art. 97 ff BauG; Art. 42 - 57 BauV).]

Art. 37 Baugesuche

¹ Sämtliche Baugesuche sind dem Gemeindebausekretariat einzureichen.

² Der erforderliche Inhalt des Baugesuches richtet sich nach der Bauverordnung (Art 47) sowie der Spezialgesetzgebung (Art. 97 Abs. 4 BauG).

Art. 38 Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch

Die Baubewilligungsbehörde ist gemäss Art. 47 Abs. 4 BauV befugt, für schwierig zu beurteilende oder aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen und Bemusterungen zu verlangen.

Art. 39 Baukontrolle

¹ Die Organe der Baubewilligungsbehörde sind befugt, zum Zwecke der Baukontrolle Gebäude, Anlagen und Bauplätze zu betreten.

² Die Bewilligungsbehörden können die Anzeigepflicht für weitere Baustadien anordnen oder bei einfachen Bauvorhaben von der Meldepflicht einzelner Baustadien befreien.

Art. 40 Verfügungen

Den Rechtsmitteln gegen Baueinstellungsverfügungen und Verfügungen betreffs Behebung von Mängeln bei Gefährdung der Sicherheit (gemäss Art. 33 ff Baureglement) wird die aufschiebende Wirkung entzogen. Zur Vollstreckung kann nötigenfalls die Hilfe der Polizei in Anspruch genommen werden.

Art. 41 Gebühren, Kosten

¹ Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauermittlungen, für weitere Verrichtungen in Anwendung des Baureglementes wie die öffentliche Anzeige, die Visierkontrolle etc. sowie für die Benützung öffentlichen Grundes sind Gebühren zu entrichten resp. die Kosten zu tragen.

² Die Gebührenansätze werden vom Gemeinderat im Rahmen des Gesetzes über die Gebühren der Gemeinden vom 26. Februar 2001 (bGS 153.2) festgelegt.

³ Die Kosten von Gutachten, zusätzlichen Unterlagen oder Sonderleistungen der Gemeinde hat grundsätzlich der Gesuchsteller zu tragen. Werden Gutachten eingeholt, ist der Gesuchsteller vor der Auftragserteilung zu orientieren.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 42 Verantwortung, Haftung

- ¹ Die Bauherrschaft und deren Beauftragte sind für die Befolgung der Bauvorschriften verantwortlich.
- ² Gegenüber der Gemeinde ist der Bauherr für allfällige Mängel und Forderungen haftbar.
- ³ Die Erteilung der Baubewilligung und die Kontrolle durch die Gemeindeorgane befreit niemanden von seiner persönlichen Verantwortung.

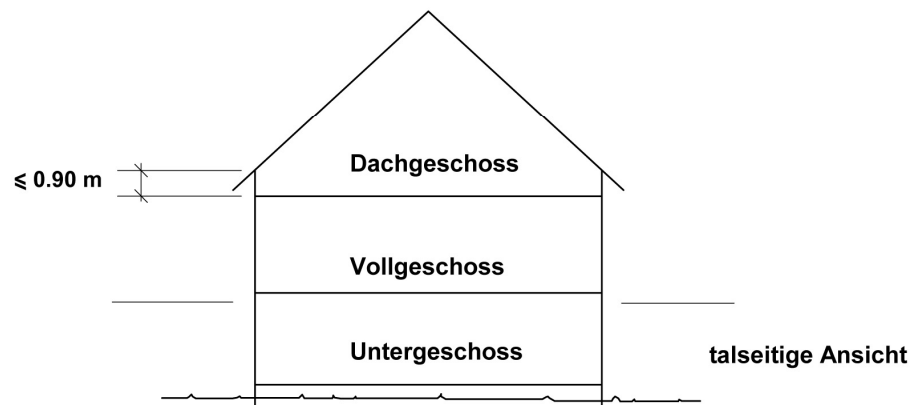
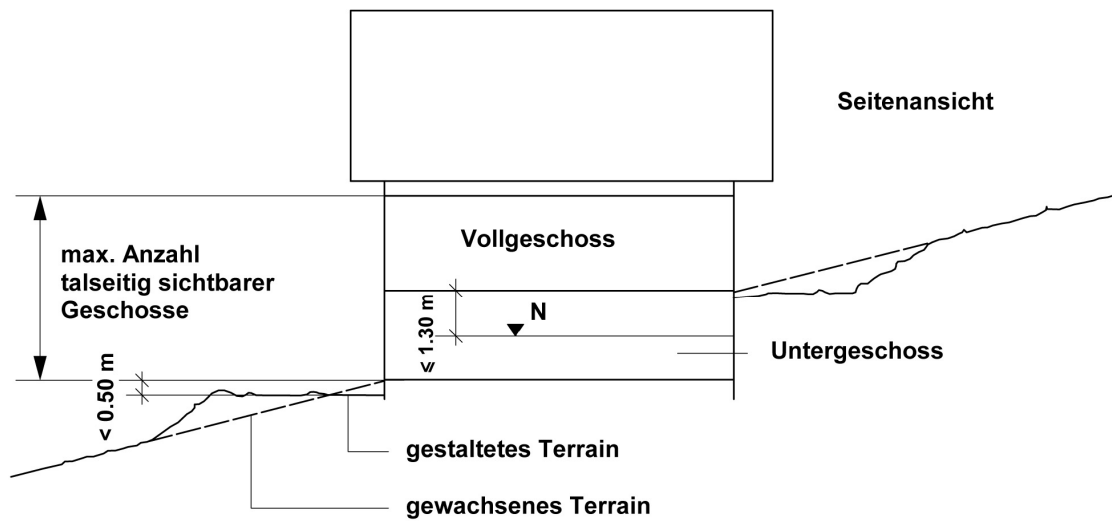
Art. 43 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

- ¹ Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Alle Baugesuche, die in diesem Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig bewilligt sind, unterstehen dem neuen Recht.
- ² Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglementes sind die Begriffsdefinitionen der kantonalen Bauverordnung Art. 1 - 16 anzuwenden.
- ³ Das Baureglement der Gemeinde Wolfhalden vom 20.9.1994 wird mit Inkrafttreten dieses Baureglementes und der entsprechenden Zonenordnung aufgehoben.



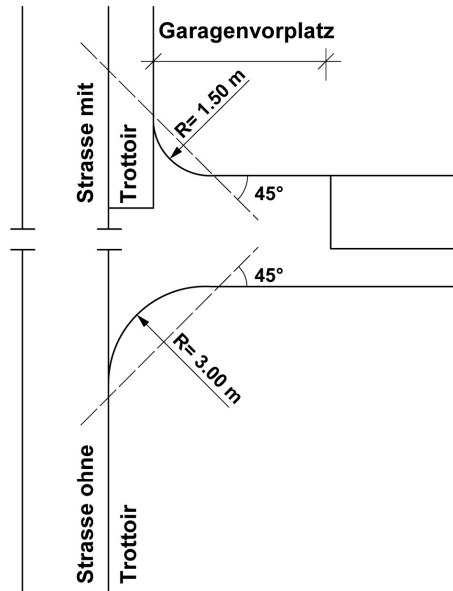
Technische Erläuterungen

Art. 8 / Geschosse (Bauen am Hang)

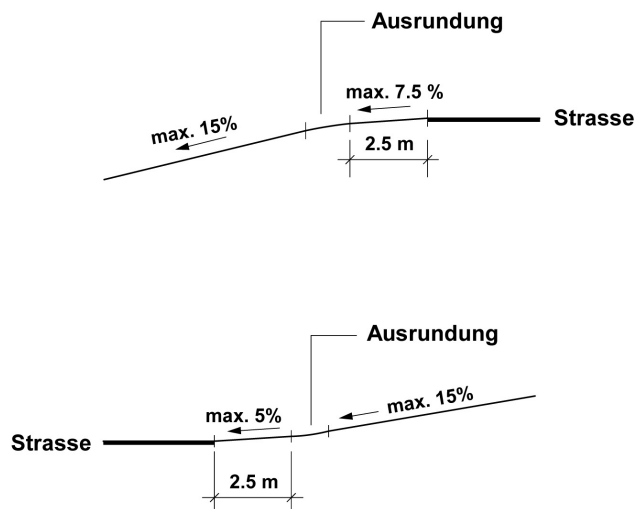


Art. 22 / Ausfahrten und Einmündungen
(gilt nicht für Staatsstrassen)

SITUATION



SCHNITT





GEMEINDE WOLFHALDEN

Baureglement Anhang 2

Stichwortverzeichnis

	BauR	BauV	BauG
A			
Abbauzonen, Deponiezonen			11
Abbruch		32, 38, 45, 47	15, 81, 93, 94
Abgrabungen	8, 30	2, 39, 44, 48	
Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses	8		
Ablagerungen		19	11, 115
Abstände	9, 11, 12, 13, 16	6, 7, 8, 9, 16, 17, 18, 19, 39	15, 16, 35, 38, 39, 113, 114, 115
Abstellflächen		39	
Abstellplätze	23, 24	39	15, 95
Altbauten	7		
Anbauten		2, 5, 9, 10, 11, 16	
Anforderungen an die Bauten	25, 32	17	15, 82, 116, 118
Angemessenheit			111
Anhörung der Kantone und Gemeinden		39	14, 56, 66
Anmerkungen		26	
Anpassung und Fortschreibung des Gemeinderichtplans			44
anrechenbare Landfläche		1, 2	
Anwendung des vereinfachten Verfahrens		44	
Anwendung des Meldeverfahrens		45	
Appenzellischer Haustyp			5
Arrondierung			69
Attikageschoss		4, 6	
Auflagen und Bedingungen			106
Aufschichtungen		19	115
Aufschüttungen	30	39, 44, 48	
Aufstockung			32

	BauR	BauV	BauG
Ausarbeitung der Sondernutzungspläne			42
Ausfahrten			22
Ausgleichszahlungen		29	71
Ausnahmebewilligung	11		106, 118
Ausnahmen	9, 11	48	15, 39, 106, 114, 117, 118
Ausnahmen ausserhalb der Bauzone			118-121
Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen		64	95, 112, 118, 119, 125
Ausnahmen innerhalb der Bauzone			15, 112
Ausnützungstransfer / Ausnützungsübertragungen	6	1, 2	16
Ausnutzungsziffer	6, 7, 16	1, 16, 47	
Aussichtspunkte			5, 39
Ausstandsregeln			4
Autoabstellplätze			15
B			
Bäche			5
Bachläufe			5
Bahnanlagen			30
Bahnstationen			30
Balkone	12	1, 2, 15	
Baubeginn		53, 54, 55, 60	
Baubewilligung	9, 11-13, 16-19, 23, 26, 36, 38, 39, 42	5, 8-10, 12, 37-40, 43, 53, 56, 58, 60, 62, 64	3, 4, 39, 53, 54, 90, 93, 94, 96, 97, 101, 102, 107, 108, 119, 125
Baudirektion		28, 30, 36, 46, 61	3, 10, 11, 13, 14, 44, 45, 47, 49, 52, 55, 56, 71, 88, 110
Bauentscheid		52	
Bauen ausserhalb der Bauzonen		64	125
Bauermittlungsverfahren			101
Baugesuch	37, 38, 41, 43	39, 41, 47, 49, 53, 57, 62	15, 54, 100, 101, 102, 103, 104, 109
Baugruppen			79, 84, 86
Bauhöhe			15
Baukoordinationsdienst		41, 49, 54, 57, 58, 61, 62	3, 100, 102, 103, 105
Bauland		21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30	2, 5, 56, 59, 68, 70, 71
Baulandbeschaffung			56
Baulandumlegung		21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30	2, 68, 70, 71
Baulinien	11, 12	3	37, 38, 73, 75, 96

	BauR	BauV	BauG
Baulinienpläne			37, 38
Baummassenziffer		2	16
Baumbestände			5
Bäume	18, 19		79, 86
Baumgruppen			79, 86
Baureglement	1, 2, 5, 16, 17, 40, 41, 43	1, 5, 16	14, 15, 20, 22, 25, 26, 29, 44-46, 48-51, 76, 118, 122
Baureife			58, 67, 95, 96
Bauten in Streusiedlungsgebieten und landschaftsprägende Bauten			5
Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen			32
Bauverbote		32	36, 81
Bauvorschriften	7, 16, 32-34, 42		15, 39, 40, 41, 94, 97-111, 112-121
Bauweise	16, 18, 19	3	15, 16, 35, 39, 117
Bauzonen	1, 16, 17	31, 38, 39, 45, 47, 64	15, 18, 19, 29, 30, 57-59, 68, 69, 80, 94, 95, 97, 112-114, 118, 119, 125
Bauzonendefinitionen	16		
Beeinträchtigung	19, 27	35	1, 79, 83
Begriffsdefinitionen	43	1-16	16
Behindertengerechtes Bauen			117
Beiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen		37	90, 92,
Bepflanzung	11, 25, 30	32	15, 39, 81, 112
Beratung		42	
Berechnungs- und Messweisen		10	16, 30
Bereinigung der Rechte und Lasten		26, 28, 30	71
Bericht			39, 40, 98
Bestandesgarantie			30, 94, 113
Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen			119
Betriebsinhabende			23, 24
Bevölkerung	5		1, 6, 108
Bewilligungsfreie Bauplatzinstallationen		39, 40, 43	
Bewilligungspflicht	20	38, 40, 43, 44, 46, 54, 64	54, 93, 97, 119, 125
Bewilligungsverfahren	36	40, 42-64	53, 90, 96, 102, 104, 105
BMZ		2	
Boden	8, 12, 34, 35	1, 2, 5, 18, 24, 38, 39, 47	1, 5, 18, 32, 38, 74, 75, 82, 83, 114, 115

	BauR	BauV	BauG
Bodenpolitik			5
Bruttogeschossfläche	23, 31	1	
Bundesrecht			32, 126
Bushaltestellen			30
C			
Campingplätze		38, 39	27, 82
D			
Dachaufbauten	27	44	
Dachaufbauten und -einschnitte	27		
Dachflächenfenster	27	39, 44	
Dachgeschoss	8	4	16
Dachgestaltung	8, 18, 26		84
Dachvorsprünge		4, 15	
Deponiezonen			11
Dienstbarkeiten		26	73
Dienstleistungen	23		
Düngergruben			115
E			
Eigentumsbeschränkungen		1, 8, 32	2, 76, 77, 78, 81
Eingaben		1, 47, 51, 63	111
Eingriffe ins Orts- oder Landschaftsbild	8, 18, 20, 25, 27, 28	38	28, 82, 92, 96, 108, 112
Einleitung des Bewilligungsverfahrens			102
Einsichtnahme	3		
Einsprachen		27-29, 53, 58-60, 62	14, 46, 47, 49, 52, 55, 63, 98, 100, 103, 104, 106, 111
Einspracheverfahren		58, 62,	14, 47, 49, 103, 104
Einzelbauten			79, 86
Einzelobjekte		35	17, 73
Einzelverfügungen		34	80, 81, 88
Elementargewalt			94
Elemente der Richtplanung			8
Empfindlichkeitsstufen	16		
Energieverbrauch			1
Enteignung			65, 67, 73-78, 106
Entfernung vorschriftswidriger Bauten			108

	BauR	BauV	BauG
Entschädigung	14	24, 29	56, 66, 73, 74, 76-78, 106
Entsorgungsanlagen		47	17, 26, 38
Erholungsanlagen			26, 27, 28, 82
Erholungsräume			31
Erker	12		
Erlass des Gemeinderichtplans			43
Erlass und Änderung kantonaler Nutzungspläne			14
Erlass von Planungszonen			55
Eröffnung der Entscheide		61	105
Ersatzabgabe	24		15
Erschliessung	7, 21-24, 31	1, 2, 17, 47	2, 5, 11, 15, 17, 28, 29, 32, 35, 38, 39, 42, 57-68, 73, 75, 82, 90, 95, 96, 114
Erschliessungsbeiträge			62
Erschliessungskosten			29, 61
Erschliessungsprogramm			42, 59, 64, 65, 90
Erschliessungsprojekt			63
Erschliessungsreglement			60
Erschliessungsübersicht			58, 59, 90
Erschliessungsvorschriften	21-24		15
Erstinstanzliches Bewilligungsverfahren		62	
Erweiterung	23	38	32, 94
Explosion		38	94
F			
Fachstellen		35, 36, 37	3, 89, 110, 126
Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz		36	
Fachstelle für Raumplanung			126
Fassadenabmessung		10	
Feldgehölze			5
Fensterfläche	34	47	
Ferienwohnungen			25
Feuer	13	38, 47, 55	94, 97, 118
Feuerpolizei	13		
Findlinge			79, 86
Firsthöhe	16	6, 11, 16, 48	16, 84
Flüsse	22		
Formelle Enteignung			73-75, 76-78

	BauR	BauV	BauG
Freihaltung			28, 39
Freizeitanlagen		23, 38, 47	
Friedhöfe			26
Fristenstillstand			110
Fruchtfolgeflächen			32
G			
Garagenvorplätze	22, 23		
Gartenbau		39	31
Gartenhäuser			28
Gebäudeabstand	9, 13	8, 16	16
Gebäudehöhe	16	7, 9, 11, 16	16
Gebäudelänge	16	3, 9, 10, 16	16
Gebühren	41		15, 103
Gefahrenzonen	15		19, 36
Geltungsbereich	1		2
Geltungsdauer der Planungszone			54, 55
Gemeindeparlament			3
Gemeinderichtplan	5		9, 17, 43, 44, 80
Genehmigung der Nutzungspläne			73
Generelle Zuständigkeiten			3
Geotope			79, 86
Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen			52
Geschichtliche Stätten	18, 19, 20, 25		79, 82, 84, 85, 86
Geschlossener Bauweise	16, 18, 19	3	15, 16, 35, 39, 117
Geschosse	8, 16	4, 6, 47	
Geschossflächen	23, 31	1	
Geschosszahl	8		15, 41
Gestaltungsanforderungen	25		
Gestaltung	7, 8, 11, 18, 25-31	38, 39, 46, 47	1, 11, 15, 17, 30, 35, 37-42, 82, 84, 85, 98, 111, 115, 118
Gestaltungsplan			35, 37, 40, 41, 42
Gestaltung der Umgebung	30		
Gesundheit	32, 33		116
Gewachsenes Terrain			16
Gewässer		1, 38	8, 28, 38, 77, 79, 97, 114
Gewässerabstand			114
Gewerbeanteil	16		
Gewerbezone	11, 15, 16		19, 22, 23

	BauR	BauV	BauG
Giebelfassaden	8		
Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes			28, 41
Grabungen	8, 30	2, 18, 39, 44, 48	115
Grenz- und Gebäudeabstand	9	8	
Grenzabstand	9, 12, 13, 16	8, 9, 16, 17-19, 39	15, 16, 115
Grenzabstände von Tiefbauten		17-19	115
Grenzbereinigung		20-30	2, 37, 68-72, 95
Grenzregulierung			72
Gruben		19, 47	115
Grundbuch	11, 33, 36	1, 8, 23, 28, 29, 30, 47	37, 55, 71, 78, 88, 106, 108
Grundlasten		26	
Grundsätze der Kostentragung			90
Grundwasser	15	44, 45	5, 17, 18, 28, 32, 77
Grundwasserschutzzonen	15	44, 45	17, 18, 28, 77
Grünflächen	30		
Grünzone	15, 16		19, 28, 74
H			
Haftung	42		
Haftung Bauherrschaft	42		
Hanglagen	8		35
Hauptwohnseite		8	
Häusergruppen		38	85
haushälterische Nutzung des Bodens			1
Hecken	20		79, 86
Heime		39	26
Hinterlieger			66
Hochbauten		38	
Hochwassergefahr			36
Hochwasserschutz			8, 114
Höhenangaben			38
Hotels			25
Hygiene	32, 34		1, 41, 118
I			
Ideelle Vereinigungen			111
Immissionen	9	39	24, 32
Industriezonen	15		19, 24
Information und Mitwirkung	5		6

	BauR	BauV	BauG
Inhalt und Form des Richtplans			9
Inkrafttreten	43	1, 65	12, 13, 14, 16, 43, 44, 50, 55, 56, 78, 123, 127
Inneren Aufstockung			32
Intensität der baulichen und betrieblichen Nutzung			15, 16, 68
Intensiverholungszone	15		19, 27
Interessenabwägung			32
K			
Kantonaler Richtplan			80
Kantonaler Schutzzonenplan		31	80
Kantonale Fachstellen		36, 37	3, 89, 110, 126
Kantonale Nutzungszonen			11, 18
Kantonale Zuständigkeiten		37, 43, 57, 58	3, 48, 80, 89, 97, 100, 103, 108, 122, 112
Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen			91
Kantonsbeiträge an Orts- und Regionalplanungen			91
Kernzonen	15, 16		19, 20
Kinderspielplätze	31		
Kirchen			26
Kleinbauten		11, 44	16, 28
Kleinsiedlungen			29
Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone			29
Kliniken			25
Kniestock		4	
Kommission	2	21, 22, 27, 28, 29	4
Kommunale Schutzvorschriften	17-20		15, 97, 112
Kommunale Schutzzonenplanung		32, 35	90
Konzepte und Sachpläne			8, 52, 59
Koordination		41, 42, 47, 49, 50, 54, 57, 58, 61, 62	2, 3, 98-100, 102, 103, 105, 108-110
Koordinationspflicht			98, 110
Kosten	11, 33, 41	29	29, 37, 61, 62, 71, 87, 90-92, 108, 117
Kostenregelungen			37
Kritische Hinweise		51	111
Kulturdenkmäler			79, 86
Kulturland			5

	BauR	BauV	BauG
Kulturobjekte	17, 19	31, 34, 37, 39, 45	2, 5, 86, 88, 92
Kulturobjekte der Gemeinde			
Kuppen			35
Kurzzone	15		19, 25
L			
Landfläche		1, 2	
Landschaft	8, 18, 20, 25, 27, 28, 30	31, 36, 37, 38	1, 2, 5, 8, 28, 31, 32, 35, 41, 79, 80, 82, 92, 96, 108, 112
Landschaftsschutzzonen		31	82
Landumlegung		21-25, 28-30	2, 37, 68-72, 95
Landwirtschaft	15, 16		1, 5, 8, 17, 18, 19, 31, 32, 33, 90, 92, 120
Landwirtschaftliche Bewirtschaftung			31
Landwirtschaftszone	15, 16		18, 19, 31, 32, 33
Lärm	7, 16, 32	38	
Lärmschutzverordnung	7, 16		
Lawinen			36
Lebensgrundlagen			1, 5, 8
Lebensräume			5, 79, 83
Legitimation			46, 103, 111
LSV	16		
M			
Masse	16, 18, 25, 34	2, 47	16, 24
Masse / Abstände	9, 11-13, 16	6-9, 16, 17, 39,	15, 16, 35, 38, 39, 113-115
Massgebender Wert		25	71
Mässig störende Betriebe			20, 22
Massnahmen zur Sicherung der Baulandumlegung		22	71
Materielle Enteignung			76-78
Mehrausnützung			41
Mehrfamilienhäuser	30, 31, 34		117
Mehrlänge	10, 16	9, 16	16
Mehrlängenzuschlag	10, 16	9, 16	16
Mehrwertrevers	11		30, 106
Meldeverfahren		43, 45, 47, 57	104
Mindestanteil an Gewerbenutzungen			22
Mindestanteil an Wohnnutzungen			20
Mitbenützung			66

	BauR	BauV	BauG
Mitwirkung	5	62	6, 13, 99
Motorfahrzeuge	23, 24	39	95
N			
Nachbar	16	1, 8, 17, 39, 47	1, 5, 8, 32, 41, 65- 67, 72, 94, 96, 104, 118
Nachbarinteressen			1
Nachhaltigkeit			5
Natur- und Heimatschutz		35, 36	89, 92, 111
Natur- und Kulturdenkmäler			
Natur- und Kulturobjekte		31, 34	86
Naturobjekte der Gemeinde	20		
Naturschutzzonen		31, 35	83, 92
Naturwiesen			
Nebenbauten	13	2, 11	16
Nettobodenfläche	34		
Neubaugebiete			35
Neuerschliessung			67
Neuzuteilung		23-30	71
Nichtbauzonen			19
Nichtstörende Betriebe			21
Nicht bewilligungspflichtige Vorhaben		39	
Niveaulinien			38
Niveaupunkt		4, 5, 6, 7, 48	16, 38
Nutzungsplanung		23, 28, 30	10, 17, 23, 24, 36, 39-41, 59, 68, 70, 110
Nutzung bestehender Bausubstanz	7		
Nutzung des Bodens			1, 18
O			
Oberaufsicht			3
Oberforstamt			113
Offene Bauweise	16	3	
Öffentlich-rechtliche Körperschaften			4
Öffentliche Auflage		30, 57	46, 47, 52, 103
Öffentliche Versammlung			
Ordnungsfristen		62-63	
Organisation			4, 27
Ortsbilder	16, 17, 18, 23, 25	31, 38, 39, 45, 47	1, 2, 5, 38, 79, 80, 84, 93
Ortsbilder von nationaler Bedeutung			80

	BauR	BauV	BauG
Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung		38, 39, 45	84
Ortsbildschutzzonen der Gemeinde	18		
Ortskerne			35
P			
Parkierungsanlagen			28, 30
Perimeterbeiträge			37
Perimeterplan			63
Personen mit Behinderungen			117
Persönliche und zeitliche Geltung der Baubewilligung			107
Pflanzen			5, 79, 83, 92
Planung	4-5		41, 42, 49, 53-55, 58, 65, 91
Planungsbericht			39, 40
Planungszone		22	54, 55
Plätze	11, 18, 22, 23, 24, 31, 35, 39	1, 23, 38, 39, 44, 47	5, 15, 27, 30, 39, 82, 95, 112, 117
Privatrechtliche Einsprachepunkte		60	
Provisorische Bauten	13		16
Publikumsverkehr			117
Pufferflächen			79
Pultdächer		4	
Q			
Quartierplan	15		19, 35, 37, 39, 41, 42, 96, 106
Quartierplanpflicht	15		19, 35, 42, 96
Quellen			5
R			
Raumwirksame Tätigkeiten			2, 7
Rechtmässigkeit			111
Rechtsmittel	40	28, 50	55, 105, 109-111
Rechtsmittelbelehrung		50	110
Rechtsmittelinstanzen			110
Rechtsschutz			49, 110, 111,
Regelbauvorschriften	16		
Regionale Zusammenarbeit			53
Rekurs		28, 63	14, 47, 49, 50, 55, 71, 110, 111
Richtlinien	32		90

	BauR	BauV	BauG
Richtplanung / Richtpläne	5		6-10, 12, 13, 16, 17, 29, 42-44, 59, 80, 110
Richtplanung der Gemeinde			17
Richtplanung des Kantons			7-10
Richtungspunkte			38
S			
Sammeleinsprachen		59	
Schrebergärten			28
Schulhäuser	30		26
Schutzverordnungen	7, 16	33	80, 81, 88, 111
Schutzzonen	15, 17, 18, 25	31, 32, 33, 35, 38, 39, 44, 45, 47	17-19, 28, 73, 76, 77, 80-84, 88, 90, 92, 93, 97, 111
Schutzzonen der Gemeinde	15, 18		19
Schutzzonen und Schutzobjekte der Gemeinde	17		
Schutz der Ortsbilder			1, 80
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes			112
Schwimmbassins		38	82
Sekretariat der Baubewilligungskommission	37		53
Selbsterschliessung			65
Sende- und Empfangsanlagen	28	38, 39	
Sicherheit	11, 21, 32, 33, 34, 40	38	1, 36, 108, 116, 118
Sicherheit entlang Strassen	21		
Siedlungen			1, 5, 8, 29, 32, 35
Sonderbauvorschriften			39, 40, 41
Sondernutzungsplanung			36, 39, 40
Sonnenenergieanlagen	29	39	
Speziallandwirtschaftszonen	15		19, 32
Spielplätze	31	23, 47	39
Spitäler			26
Sport- und Erholungsanlagen			26, 27, 28, 82
Staatsstrassen	11, 22, 23	40	95
Standort gebundene Angestellte			23, 24
Steinschlag			36
Stockwerk		4	
Strassenabstand	11, 12		
Strassenbaubehörde			30
Strassenraumgestaltung	25		30

	BauR	BauV	BauG
Streusiedlungen			5
Stützmauern	30	17	
Subsidiäre Regelung		16	
T			
Tabelle der Regelbauvorschriften	16		
Talseitig sichtbare Geschosse	8	4	
Teilrechtskraft		53	
Terrainveränderungen	32	2, 38, 39, 44, 47	93
Tiefbauten		17-19, 38	16, 115
Tiere		39	5, 79, 83, 92
Tierhaltung		39	
Treppen	27, 34	1, 39	
Trockensteinmauern			79, 86
Trottoirs	11, 22	1	30
U			
Übergeordnete Planungsgrundsätze	1		15, 49
Überlagerungen zu Grundnutzungszonen			19
Übersicht über den Stand der Erschließung			58, 59, 90
Übertragung der Ausnützung	6	1	
Übriges Gemeindegebiet	15, 16		19, 33
Ufer	20		79
Ufergehölze	20		79
Umgebungs- und Terraingestaltung	30	47	15, 82, 85
Umgebungsschutz			92
Umgebung von Bauten und Anlagen	30		
Umladeeinrichtungen			30
Umlegungsgebiet		22	69
Umlegungskosten		29	71
Umweltschutz			1, 97
Untergeschoss	8	4	16
Unterirdische Bauten	11	17, 38	16, 38
V			
Veranden		1, 2	
Verantwortung	42		
Verbindlichkeit			101

	BauR	BauV	BauG
Vereinfachtes Bewilligungsverfahren			104
Verfahrensarten		43	
Verfahren zum Erlass von Planungszonen			55
Verfügungen	17, 40	34, 46, 51	2, 8, 66, 80, 81, 88, 98, 108, 110, 111, 114
Verhältnis von Quartier und Gestaltungsplänen			41
Verhältnis zum Wald			113
Verhältnis zu Gewässern			114
Verkehrsflächen	15		19, 30
Versorgung	14, 36	38, 47	32, 38, 39, 57, 59, 60
Verwaltungsgerichtsbeschwerde		29	50, 66, 78
Visierung		39, 48, 49, 57	102
Volksdiskussion	5		12
Vollgeschoss	16	4, 9	16, 41
Vollzug	2	21, 22, 27, 28, 29	3, 4, 71, 126
Voraussetzungen für eine Bewilligung		49	47, 93-96, 107, 118
Vorbauten	12	1, 15	16
Vordächer	11	2, 4, 15	
Vorfinanzierung			64
Vorgärten	18, 19, 23, 30		
Vorplätze	22, 23	47	
Vorprüfung		20, 27	45
W			
Wald		1	28, 92, 113
Waldabstand			113
Wasser	15, 36	38, 41, 44, 45, 47	5, 8, 17, 18, 28, 32, 36, 57, 59, 60, 77, 83, 86, 95, 97, 114
Weiler	15	38	19, 29, 80, 85
Weilerzonen	15		19, 29
Wiederaufbau			94
Wiederherstellung			87, 108, 122
Wintersport	15		19, 34
Wirtschaft			1, 5, 28, 39
Wohn- und Gewerbebezonen	15		19, 22
Wohnhygiene	34		41
Wohnzonen	15, 16		19, 21

	BauR	BauV	BauG
Z			
Zentrumsfunktion			20
Ziele	23	31	1, 6, 7, 15, 17, 32, 39, 40, 86, 118
Zonenarten	16		19
Zoneneinteilung	15		
Zonenplan	5, 16, 19	23, 31, 32, 33, 35	18, 19, 22, 27, 28, 56, 80, 81, 90
Zonenwidrigkeit			119
Zonen für Wintersport	15		19, 34
Zonen mit Quartierplanpflicht	15		19, 35, 42, 96
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	15, 16		19, 20, 26, 73, 74
Zugänge	34		95, 117
Zusammenarbeit		49	53
Zuständigkeiten der Bewilligungsorgane			97
Zuständigkeiten der Koordinationsorgane			100
Zuständigkeiten des Kantons		37, 57	3, 80, 89
Zwangswise Auszonung			56
Zweck, Form und Inhalt des Gestaltungsplans			40
Zweck, Form und Inhalt des Quartierplans			39
Zweck, Inhalt und Wirkung			17
Zweckänderung		45	93, 94, 121
Zweckmässigkeit		28	1, 49, 66, 68, 70, 72, 111
Zweck und Grundsätze der Koordination			99
Zweck und Inhalt			15
Zweck und Wirkung von Planungszonen			54

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen	Seite
Art. 1 Zweck / Geltungsbereich	2
Art. 2 Vollzug	2
Art. 3 Auskünfte	2
II. Planung	
Art. 4 Erlass und Annahme des Sondernutzungsplans	2
Art. 5 Information und Mitwirkung der Bevölkerung	3
III. Überbauungsbestimmungen	
A) Allgemeine Vorschriften	
Art. 6 Ausnützungsziffer	3
Art. 7 Nutzung bestehender Altbauten	3
Art. 8 Geschoszahl	3
Art. 9 Grenz- und Gebäudeabstand	3
Art. 10 Mehrlängenzuschlag	4
Art. 11 Strassenabstand	4
Art. 12 Vorbauten	4
Art. 13 An- und Nebenbauten, provisorische Bauten	5
Art. 14 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund	5
B) Zonenvorschriften	
Art. 15 Zoneneinteilung	5
Art. 16 Tabelle der Regelbauvorschriften	6
C) Schutzvorschriften	
Art. 17 Schutzzonen und Schutzobjekte der Gemeinde	7
Art. 18 Ortsbildschutzzone der Gemeinde	7
Art. 19 Kulturobjekte der Gemeinde	8
Art. 20 Naturobjekte der Gemeinde	8
D) Erschliessungsvorschriften	
Art. 21 Sicherheit entlang Strassen	8
Art. 22 Ausfahrten und Einmündungen	8
Art. 23 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	9
Art. 24 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	9

IV. Gestaltungs- und Baubestimmungen

A) Gestaltungsvorschriften

Art. 25	Gestaltungsanforderungen	10
Art. 26	Dachgestaltung	10
Art. 27	Dachaufbauten und -einschnitte	10
Art. 28	Sende- und Empfangsanlagen	10
Art. 29	Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie	11
Art. 30	Umgebungs- und Terraingestaltung	11
Art. 31	Kinderspielplätze	11

B) Bauvorschriften

Art. 32	Grundsatz	11
Art. 33	Behebung von Mängeln	12
Art. 34	Wohnhygiene, Mindestmasse, Sicherheit	12

C) Bauarbeiten

Art. 35	Benützung von öffentlichem Boden	12
Art. 36	Werkleitungen	12

V. Verfahrensbestimmungen

Art. 37	Baugesuche	13
Art. 38	Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch	13
Art. 39	Baukontrolle	13
Art. 40	Verfügungen	13
Art. 41	Gebühren, Kosten	13

VI. Schlussbestimmungen

Art. 42	Verantwortung, Haftung	14
Art. 43	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	14

Anhang 1	Technische Erläuterungen	15
-----------------	--------------------------	----

Anhang 2	Stichwortverzeichnis	17
-----------------	----------------------	----