



22. Juni 1994

SRV 23

Der Einwohnerrat der Gemeinde Herisau, gestützt auf Art. 22 des Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (EG RPG) vom 28. April 1985¹⁾, erlässt:

Baureglement der Gemeinde Herisau

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Das Baureglement dient der zweckmässigen Nutzung des Bodens sowie einer geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde.

² Es bezweckt insbesondere die haushalterische Nutzung des Bodens, die rationelle Erschliessung des Baugebietes, die Erhaltung und Schaffung von räumlichen Voraussetzungen für das Wohnen und Arbeiten, die Förderung der Sicherheit, der Hygiene und der ästhetisch befriedigenden Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung sowie die Erhaltung wertvoller Ortsbilder, Landschaften, Natur- und Kulturobjekte.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Dieses Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Herisau. Es ist für sämtliche Bauten und Anlagen und deren Nutzung anzuwenden.

² Die Vorschriften des Baureglementes sind öffentlich-rechtlicher Natur und können nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen ausser Kraft gesetzt werden.

³ Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons sowie weitere Vorschriften der Gemeinde sind zu berücksichtigen.

Art. 3 Bestandesgarantie, Ausnahmen

¹ Der Bestand, die Erneuerung, die Erweiterung und der Wiederaufbau bestehender Bauten, die dem Zonenplan oder dem Baureglement nicht entsprechen, richten sich nach Art. 4 und Art. 80 EG RPG.

² Ausnahmegewilligungen werden nach Art. 81 EG RPG erteilt.

Art. 4 Vollzug

Für den Vollzug des Baureglementes ist der Gemeinderat verantwortlich. Er kann Aufgaben an Verwaltungskommissionen, Amtsstellen sowie an weitere Fachorgane delegieren.

¹⁾ bGS 721.1



2. Abschnitt: Planung

Art. 5 Planungsmittel, Rechtswirkung

¹ Für die Ortsplanung stehen der Gemeinde die folgenden Planungsmittel zur Verfügung:

- a) Gemeinderichtplan und Richtplanübersicht
- b) Baureglement
- c) Zonenplan
- d) Sondernutzungspläne (Baulinienplan, Quartierplan, Gestaltungsplan)

² Baureglement, Zonenplan und Sondernutzungspläne sind allgemein verbindlich; der Gemeinderichtplan und die Richtplanübersicht nur für Behörden.

Art. 6 Gemeinderichtplan, Richtplanübersicht

¹ Zweck und Mindestinhalt des Gemeinderichtplanes sind in Art. 21 EG RPG festgelegt.

² Planinhalte, die über die Vorschriften von Art. 21 EG RPG hinausgehen, werden in der Richtplanübersicht aufgezeigt.

Art. 7 Zonenplan

¹ Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen ein und bezeichnet die Art und das zulässige Mass der Nutzung sowie die geschützten Ortsbilder, Aussichtslogen, Kultur- und Naturobjekte²⁾.

² In den Zonenplan werden Elemente der kantonalen Schutzzonenplanung, der Grundwasserschutzzonen sowie weitere raumplanerisch bedeutende Erlasse übernommen.

³ Rechtsverbindlich ist das Original des Zonenplanes im Massstab 1:2000 (Nutzung) beziehungsweise 1:5000 (Schutz), welches auf dem Gemeindebauamt eingesehen werden kann.

Art. 8 Sondernutzungspläne

¹ Zweck und Inhalt der Sondernutzungspläne und der Sonderbauvorschriften sind in Art. 39 - 46 EG RPG festgelegt.

² Soweit Art. 44 EG RPG, Baureglement oder Zonenplan es vorsehen, dürfen Bauvorhaben nur aufgrund von Sondernutzungsplänen erstellt werden. Sondernutzungspläne haben die im Gemeinderichtplan und in der Richtplanübersicht festgelegten Planungselemente zu berücksichtigen.

Art. 9 Mehrausnützung

¹ In den Sonderbauvorschriften der Sondernutzungspläne kann eine Mehrausnützung von 15 % in Aussicht gestellt werden.

² Die Mehrausnützung kann nur für ein konkret vorliegendes Projekt gewährt werden, das wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist und dessen Ausführung gesichert ist. Als wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise gelten insbesondere:

- a) überdurchschnittliche architektonische und grundrissliche Gestaltung;
- b) besonders gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- c) optimale Besonnung der Fassaden und Wohnräume;
- d) grosszügige Kinderspielplätze und Schrebergärten;

²⁾ vgl. Art. 24 f. EG RPG



- e) gut gestaltete Freiflächen;
- f) siedlungsgerechte Verkehrserschliessung;
- g) zweckmässige, zum Teil unterirdische Anordnung der Autoabstellplätze.

Art. 10 Erschliessung, Landumlegung

¹ Das Erschliessungswesen richtet sich nach Art. 53 ff. EG RPG und insbesondere nach dem Strassen- und Kanalisationsreglement³⁾.

² Das Verfahren der Landumlegung und Grenzbereinigung ist in Art. 39, 59 und 60 EG RPG geregelt.

Art. 11 Planungszone

Der Zweck, die Rechtswirkung und das Verfahren der Planungszone richten sich nach Art. 52 EG RPG.

Art. 12 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Bei der Erarbeitung oder Änderung von Planungsmitteln informiert die Behörde die Bevölkerung rechtzeitig und in geeigneter Weise über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planungen. Zu den Planungsabsichten, dem Vorgehen und den Ergebnissen kann die Bevölkerung Vorschläge und Anregungen einreichen. Die Behörde nimmt dazu spätestens vor der öffentlichen Planaufgabe einzeln oder gesamthaft Stellung.

Art. 13 Verfahren

¹ Baureglement, Gemeinderichtplan, Richtplanübersicht, Zonenplan und Sondernutzungspläne werden gemäss Art. 21, 47 - 51 EG RPG und nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung erlassen oder geändert.

² Bei der Erarbeitung der Sondernutzungspläne leisten die privaten Grundeigentümer im Rahmen ihrer Vorteile Beiträge an die Planungskosten⁴⁾.

3. Abschnitt: Überbauungsbestimmungen

3.1 Allgemeine Vorschriften

Art. 14 Ausnützungsziffer⁵⁾

¹ Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

² Zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen alle für das Wohnen oder das Gewerbe verwendbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser, Liftschächte sowie Mauer- und Wandquerschnitte. Bei abgeschrägten Räumen wird die anrechenbare Geschossfläche (einschliesslich Dachkonstruktion) 1.50 m über dem fertigen Boden gemessen.

³ Nicht angerechnet werden Kellerräume, Estrichräume und nichtgewerbliche Einstellräume, offene Balkone und Dachterrassen, nicht mit Fremdenergie beheizte Wintergärten sowie unterirdische Gewerberäume ohne Arbeitsplätze, insbesondere Lagerräume.

³⁾ Strassenreglement SRV 81, Kanalisationsreglement SRV 84

⁴⁾ vgl. Art. 68 EG RPG

⁵⁾ vgl. Skizzen im Anhang



⁴ Als anrechenbare Landfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche soweit sie noch nicht baulich ausgenutzt ist, abzüglich Wald, Gewässer und bestehende oder projektierte Strassen und Plätze.

Art. 15 Geschosszahl ⁶⁾

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

² Als Untergeschoss zählt jedes Stockwerk, das bis oberkant fertige Decke gemessen, den Niveaupunkt um weniger als 1.20 m überragt.

³ Als Dachgeschoss zählt ein Stockwerk, das im Dachraum liegt und einen Kniestock von höchstens 0.80 m aufweist. Der Kniestock wird gemessen von oberkant fertigem Boden bis unterkant Sparren. Ebenfalls als Dachgeschoss gilt das Attikageschoss, das unter einem Winkel von 45° vom Schnittpunkt der Fassade mit dem fertigen Dach über dem obersten Vollgeschoss zurückliegt.

⁴ Der Ausbau des Untergeschosses und des Dachgeschosses mit Wohnräumen ist nur soweit zulässig, als die Vorschriften der Wohnhygiene⁷⁾ und der Belichtung eingehalten sind. Beim Dachgeschossausbau sind überdies die Vorschriften der Dachgestaltung zu berücksichtigen.

⁵ 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. Die Freilegung zusätzlicher Untergeschosse oder Teile davon sowie die Vorstaffelung von weiteren talseits freiliegenden Untergeschossen (z.B. Garagen), sind nicht zulässig.

Art. 16 Niveaupunkt, Gebäude- und Firsthöhe⁸⁾

¹ Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Terrain. Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern wird der Niveaupunkt für jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.

² Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der ausgemittelten Höhenlage der Schnittlinien zwischen den Trauffassaden und der Dachhaut von Steildächern bzw. oberkant Fassadenbrüstung bei Flachdächern.

³ Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Daches.

Art. 17 Grenz- und Gebäudeabstand⁹⁾

¹ Der Grenzabstand ist die waagrecht gemessene kürzeste Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grenze.

² In der Regel gelten ein grosser und ein kleiner Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand ist auf der gegen die südliche Himmelshälfte orientierten Hauptwohnseite einzuhalten. Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

³ Die Behörde kann bei schräg zur Grenze stehenden Bauten einen flächenmässigen Ausgleich des grossen Grenzabstandes oder bei zwei annähernd gleichwertigen Hauptwohnseiten einen Ausgleich des grossen Grenzabstandes auf die beiden Gebäudeseiten gestatten, sofern dadurch ein besseres Projekt verwirklicht werden kann.

⁶⁾ vgl. Skizzen im Anhang

⁷⁾ vgl. Art. 68

⁸⁾ vgl. Skizzen im Anhang

⁹⁾ vgl. Skizzen im Anhang



⁴ Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre. Steht auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit einem geringeren als dem geltenden Grenzabstand, und stehen nicht wichtige Interessen entgegen, genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes.

⁵ Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen schriftlichen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung der Behörde ungleich verteilt werden. Diese Vereinbarung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 18 Mehrlängenzuschlag¹⁰⁾

¹ Der minimale Grenzabstand ist auf der gesamten Gebäudelänge um den Mehrlängenzuschlag zu vergrössern, wenn das Gebäude exklusive Kleinbauten länger als 18.00 m ist, mehr als ein Vollgeschoss oder eine Gebäudehöhe von mehr als 5.00 m aufweist und in den Zonenvorschriften nichts anderes bestimmt wird. Der Mehrlängenzuschlag beträgt 1/4 der die Gebäudelänge von 18.00 m überschreitenden Mehrlänge, exkl. Kleinbauten, jedoch höchstens 5.00 m.

² Bei versetzten oder schräg zur Grenze stehenden Bauten kann der Mehrlängenzuschlag mit Zustimmung der Behörde flächenmässig ausgeglichen werden. Der Ausgleich hat auf der senkrecht vorgelagerten Grundstücksfläche der massgebenden Gebäudeseite zu erfolgen.

Art. 19 Gebäudelänge¹¹⁾

¹ Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenbemessung einer Baute inkl. angebaute Kleinbauten.

² Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine Gerade, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht.

³ Bei speziellen Gebäudeformen bestimmt die Behörde in Auslegung von Abs. 1 und 2 die Messweise.

Art. 20 Bau- und Strassenlinie, Niveaulinie

¹ Die Wirkung der Baulinie richtet sich nach Art. 41 EG RPG.

² Strassenlinien begrenzen die bestehenden oder den im rechtsgültigen Projekt vorgesehenen Verkehrsanlagen (Fahrbahnen und Nebenanlagen gemäss Strassenreglement¹²⁾).

³ Die Niveaulinie definiert die Höhenlage vorhandener und projektierter Verkehrsanlagen; sie ist bei der Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen zu berücksichtigen.

Art. 21 Strassenabstand

¹ Gegenüber der Strassenlinie ist für Bauten und Anlagen ein Abstand von mindestens 5.00 m einzuhalten, sofern nicht durch Baulinien oder ausserorts durch das Staatsstrassengesetz¹³⁾ ein anderes Mass festgelegt ist.

¹⁰⁾ vgl. Skizzen im Anhang

¹¹⁾ vgl. Skizzen im Anhang

¹²⁾ SRV 81

¹³⁾ vgl. Art. 73 Staatsstrassengesetz, bGS 731.11



- ² In Gewerbe- und Industriezonen sowie bei speziellen Bauten und Anlagen können grössere Strassenabstände vorgeschrieben werden, sofern die zu erwartende Verkehrssituation des Bauvorhabens dies erfordert.
- ³ Die Vorschriften über die Strassenabstände gehen denjenigen über die Grenzabstände vor.
- ⁴ Innerhalb der Ortsbildschutzzone oder bei Kulturobjekten kann die Behörde im Einzelfall kleinere Strassenabstände bewilligen, sofern dies aus gestalterischen Gründen gerechtfertigt erscheint.

Art. 22 Raum zwischen Bauflucht und Strasse

- ¹ Im Baulinien- oder Strassenabstand können unterirdische Bauten sowie Anlagen bewilligt werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, ein späterer Ausbau der Verkehrs- und Erschliessungsanlage nicht erschwert wird und keine anderen öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.
- ² Für provisorische Bauten und für Fahrnisbauten erlässt die Behörde die erforderlichen Vorschriften von Fall zu Fall¹⁴⁾.
- ³ Wo die Gebäudeflucht mit der Strassenlinie zusammenfällt, dürfen weder feste noch bewegliche Bauteile wie Vorbauten, Gesimse, Fenster, Läden, Türen, Storen, Ablaufrohre, Treppen, Podeste und Schilder in das Lichtraumprofil der Verkehrsanlage hineinragen. Dächer sind auf Privatgrund zu entwässern.
- ⁴ Der Gemeinderat kann zur Förderung der Verkehrssicherheit sowie zur Einpassung ins Strassenbild Vorschriften über die Gestaltung dieser Flächen erlassen.
- ⁵ Der Wiederaufbau von Kulturobjekten kann ohne Einhaltung der Baulinien gestattet werden.
- ⁶ Bewilligungen nach den Absätzen 1 und 2 sind nur gegen einen im Grundbuch anzumerkenden Mehrwertrevers zulässig. Bei Kulturobjekten kann auf den Mehrwertrevers verzichtet werden.

Art. 23 Wald- und Gewässerabstand

- ¹ Der Waldabstand richtet sich nach Art. 78 EG RPG.
- ² Der Gewässerabstand richtet sich nach Art. 79 EG RPG. Von den im Zonenplan speziell bezeichneten Gewässern haben Bauten einen Abstand von 10.00 m einzuhalten.

Art. 24 Offene und geschlossene Bauweise

- ¹ Sofern keine gegenteilige Vorschrift besteht, gilt in allen Zonen die offene Bauweise. In der offenen Bauweise dürfen mehrere Bauten zu einer Häuserzeile zusammengebaut werden, sofern die Vorschriften, insbesondere jene der maximalen Gebäudelänge, eingehalten sind. Für Häuserzeilen gelten erhöhte Gestaltungsforderungen.
- ² Bei geschlossener Bauweise sind die Bauten in der Regel an die Baulinie zu stellen und seitlich zusammenzubauen.
- ³ Bei Gestaltungsbaulinien nach Art. 41 Abs. 2 EG RPG sind die Bauten auch bei offener Bauweise an diese zu stellen.

¹⁴⁾ Unter Berücksichtigung der Bestimmungen von Art. 79 Staatsstrassengesetz, bGS 731.11



Art. 25 Vorbauten

- ¹ Als Vorbauten gelten einzelne, über die Fassadenflucht vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, offene Balkone und Vortreppen sowie auskragende Erker, die sich mindestens 2.50 m über dem Terrain befinden.
- ² Vortreppen dürfen höchstens 1.50 m, alle übrigen Vorbauten höchstens 1.00 m in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder über die Baulinie vorspringen. Balkone und Erker dürfen die Abstandslinie pro Stockwerk nur um einen Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge überschreiten.
- ³ Die Behörde kann, sofern die öffentlichen Interessen es verlangen, das Erstellen von Vorbauten verbieten oder einschränken.
- ⁴ Gegenüber Staatsstrassen sind die Vorschriften des Gesetzes über die Staatsstrassen, insbesondere Art. 75 StrG, zu beachten.

Art. 26 Unterirdische Bauten

- ¹ Als unterirdische Bauten gelten Bauten oder Teile davon, die sowohl unter dem gewachsenen als auch unter dem gestalteten Terrain liegen.
- ² Für unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand von 1.00 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können sie an die Grenze gebaut werden.

Art. 27 Kleinbauten

- ¹ Als Kleinbauten gelten eingeschossige und unbewohnbare Bauten mit maximal 50 m² Grundfläche und 3.00 m Gebäudehöhe resp. 5.00 m Firsthöhe. Kleinbauten können freistehend oder als Anbauten erstellt werden.
- ² Für Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von 3.00 m. Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann die Behörde den Gebäudeabstand auf bis zu 2.00 m reduzieren, sofern die Vorschriften über die Wohnhygiene¹⁵⁾ und der Feuerpolizei gewährleistet bleiben.
- ³ Über die Grenze dürfen Kleinbauten zusammengebaut werden, ihre Gesamtlänge ist auf 13.00 m beschränkt¹⁶⁾.

Art. 28 Fahrnisbauten, provisorische Bauten

- ¹ Als Fahrnisbauten oder provisorische Bauten gelten Bauten wie Nothütten, Baubaracken, Festhütten, Ausstellungsbauten, bewohnbare Wagen sowie Bauten von zeitlich kurzem Bestand.
- ² Die Behörde erlässt die entsprechenden Vorschriften im Einzelfall und setzt in der Baubewilligung eine Frist fest, nach deren Ablauf die Baute wieder zu entfernen ist.

Art. 29 Immissionen

- ¹ Die Zulässigkeit von Immissionen ist in Art. 75 EG RPG und in der Umweltschutzgesetzgebung geregelt.
- ² Die Empfindlichkeitsstufen gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) sind in den Zonenvorschriften (Art. 32 ff.) festgelegt.
- ³ Von den Zonenvorschriften abweichende Regelungen der Empfindlichkeitsstufen sind im Zonenplan bezeichnet.

¹⁵⁾ vgl. Art. 68

¹⁶⁾ vgl. Art. 18 Abs. 5



Art. 30 Nutzung bestehender Bausubstanz

¹ Altbauten können innerhalb ihres bisherigen Bestandes voll genutzt werden, auch wenn sie den Bestimmungen über die Ausnutzungsziffer nicht entsprechen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung, der Erschliessungs- sowie der Gestaltungs- und Bauvorschriften dieses Reglementes.

² Altbauten im Sinne dieser Vorschrift sind jene Gebäude, die vor dem 12. August 1975 erstellt bzw. bewilligt wurden.

3.2 Zonenvorschriften

Art. 31 Zoneneinteilung

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

a) Kernzonen	K 3, K 4, K 5, K 6, K 7, K 8 ¹⁷⁾
b) Wohnzonen	W 1, W 2, W 3, W 4
c) Wohn- und Gewerbebezonen	WG 2, WG 3, WG 4
d) Gewerbebezonen	GE 3, GE 4, GE 5
e) Industriezonen	I 4, I 5, I 7 ¹⁸⁾
f) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE
g) Intensiv - Erholungszone	IE
h) Grünzone	GR
i) Landwirtschaftszone	L
j) Übriges Gemeindegebiet	UeG

² Diesen Grundnutzungszonen können folgende Zonen überlagert werden:

- a) Landwirtschaftliche Vorranggebiete (LV) gemäss Art. 35 Abs. 2 EG RPG;
- b) Grundwasserschutzzonen gemäss Art. 19 ff. GSchG¹⁹⁾,
- c) Schutzzonen gemäss Art. 12 ff. EG RPG;
- d) Schutzzonen gemäss Art. 37 EG RPG und Art. 43 ff. BR;
- e) Zonen für Skisport (SK) gemäss Art. 38 EG RPG;
- f) Zonen mit Quartierplanpflicht gemäss Art. 44 EG RPG;

Art. 32 Tabelle der Regelbauvorschriften

Sofern in diesem Baureglement oder in Sondernutzungsplänen nichts anderes bestimmt wird, gelten die folgenden Regelbauvorschriften:

¹⁷⁾ Änderungen genehmigt durch den Regierungsrat am und in Kraft seit 11. Mai 2021

¹⁸⁾ Änderungen genehmigt durch den Regierungsrat am und in Kraft seit 30. März 2021

¹⁹⁾ Gewässerschutzgesetz, SR 814.20



	K 3	K 4	K 5 ¹⁷⁾	K 6 ¹⁷⁾	K 7 ¹⁷⁾	K 8 ¹⁷⁾
Ausnützungsziffer, max.	--	--	--	--	--	--
Anzahl Vollgeschosse, max.	3	4	5	6	7	8
Talseitig sichtbare Geschosse, max.	--	--	--	--	--	--
Gebäudehöhe, max. (m)	10.5	13.0	19.5	22.5	26.0	29.5
Firsthöhe, max. (m)	14.5	17.0	22.5	22.5	26.0	29.5
Gebäuelänge, max. (m)	--	--	--	--	--	--
Grenzabstand, - klein, min. (m)	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
- gross, min. (m)	--	--	--	--	--	--
Mehrlängenzuschlag	--	--	--	--	--	--
Lärmempfindlichkeitsstufen	III	III	III	III	III	III

	W 1	W 2	W 3	W 4	WG 2	WG 3	WG 4
Ausnützungsziffer, max.	0.35 ¹¹⁾	0.45	0.55	0.65	0.5 ¹¹⁾	0.6 ¹¹⁾	0.7 ¹¹⁾
Anzahl Vollgeschosse, max.	1	2	3	4	2	3	4
Talseitig sichtbare Geschosse, max.	2	3	4	5	3	4	5
Gebäudehöhe, max. (m)	5.0	7.5	10.0	12.5	8.0	10.5	13
Firsthöhe, max. (m)	9.0	11.5	14.0	16.5	12.0	14.5	17.0
Gebäuelänge, max. (m)	20 ¹¹⁾	24	36	40	30	40	40
Grenzabstand, - klein, min. (m)	4	5	6	7	4	5	6
- gross, min. (m)	6	8	10	12	6 ²⁾	8 ²⁾	10 ²⁾
Mehrlängenzuschlag	--	x	x	x	x	x	x
Lärmempfindlichkeitsstufen	II	II	II	II	III	III	III



	GE 3	GE 4	GE 5	I 4	I 5	I 7 ¹⁸⁾
Ausnützungsziffer, max.	--	--	--	--	--	--
Anzahl Vollgeschosse, max.	--	--	--	--	--	--
Talseitig sichtbare Geschosse, max.	--	--	--	--	--	--
Gebäudehöhe, max. (m)	10.5	13.0	17.0	13.0	17.0 ¹⁾	27.0 ¹⁾
Firsthöhe, max. (m)	14.5	17.0	21.0	17.0	21.0 ¹⁾	31.0 ¹⁾
Gebäuelänge, max. (m)	50	--	--	--	--	--
Grenzabstand,						
- klein, min. (m)	3 ³⁾	3 ³⁾	3 ³⁾	3 ³⁾	3 ³⁾	3 ³⁾
	3-5 ⁴⁾	3-6 ⁴⁾	3-8 ⁴⁾	3-10 ⁴⁾	3-10 ⁴⁾	3-10 ⁴⁾
- gross, min. (m)	--	--	--	--	--	--
Mehrlängenzuschlag	x ¹⁾	x ¹⁾	x ¹⁾	--	--	--
Lärmempfindlichkeitsstufen	III	III	III	IV	IV	IV

<u>Legende</u>	*	übrige Zonen siehe Art. 38 bis 42
	x	findet Anwendung
	--	findet keine Anwendung
	¹⁾	Präzisierung und Definition: siehe entsprechende Zonenvorschriften
	²⁾	Anwendung gemäss Zonenvorschriften
	³⁾	innerhalb der Gewerbe-, resp. Industriezone
	⁴⁾	gegenüber andern als Gewerbe-, resp. Industriezonen und gegenüber Wohnbauten: Berechnung gemäss Zonenvorschriften



Art. 33 Kernzonen K 3, K 4, K 5, K 6, K 7, K 8¹⁷⁾

- ¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 26 EG RPG.
- ² Bei geschlossener Bauweise finden die Grenzabstandsvorschriften keine Anwendung; nachbarliche Interessen, insbesondere der Wohnhygiene²⁰⁾, sind zu berücksichtigen.
- ³ Im Sondernutzungsplan können Mindestanteile an Wohnflächen bis 60 % festgelegt werden.

Art. 34 Wohnzonen W 1, W 2, W 3, W 4

- ¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 27 EG RPG.
- ² In der Wohnzone W 1 wird für Reihenhäuser die zulässige Gebäudelänge verdoppelt und die Ausnutzungsziffer auf 0.4 erhöht.
- ³ In den Wohnzonen W 1, W 2 und W 3 wird der Gebäudeabstand bis auf 6 m reduziert und die Gebäudelänge bis auf 40 m erhöht, sofern
 - a) ein architektonisch gutes Projekt vorliegt;
 - b) die Realisierung der gesamten Überbauung sichergestellt ist;
 - c) gegenüber der angrenzenden Bebauung oder Parzellen die Grenzbestände gemäss Regelbauvorschriften eingehalten sind;
 - d) eine ausreichende Besonnung der Wohnungen gewährleistet ist;
 - e) die Kinderspielplätze nach Weisungen der Behörden erstellt werden;
 - f) und die Parkierung in der Regel zentral angeordnet wird.

Art. 35 Wohn- und Gewerbebezonen WG 2, WG 3, WG 4

- ¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 28 EG RPG.
- ² Bei Bauten mit einem Gewerbeanteil im Ausmass von mindestens einem Vollgeschoss darf die Ausnutzungsziffer um 0.1 erhöht werden.
- ³ Für Bauten, die keine oder nur auf das Dachgeschoss beschränkte Wohnnutzungen aufweisen, gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

Art. 36 Gewerbebezonen GE 3, GE 4, GE 5

- ¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 29 EG RPG.
- ² Gegenüber andern Zonen, mit Ausnahme der Industriezone, sowie gegenüber Wohnbauten ist ein Grenzabstand einzuhalten, welcher der halben Gebäudehöhe entspricht, jedoch mindestens 3.00 m und höchstens den in der Tabelle der Regelbauvorschriften angegebenen Wert zuzüglich Mehrlängenzuschlag umfasst.
- ³ Innerhalb der Industriezone und gegenüber der Gewerbezone beträgt der Grenzabstand mindestens 3.00 m. Gegenüber Wohnbauten kommt Abs. 2 zur Anwendung.

Art. 37 Industriezonen I 4, I 5, I 7¹⁸⁾

- ¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 30 EG RPG.
- ² Gegenüber andern Zonen, mit Ausnahme der Gewerbezone, sowie gegenüber Wohnbauten ist ein Grenzabstand einzuhalten, welcher der Gebäudehöhe entspricht, jedoch mindestens 3.00 m und höchstens 10.00 m umfasst. Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung.

²⁰⁾ vgl. Art. 68



- ³ Innerhalb der Industriezone und gegenüber der Gewerbezone beträgt der Grenzabstand mindestens 3.00 m. Gegenüber Wohnbauten kommt Abs. 2 zur Anwendung.
- ⁴ In besonderen Fällen kann die Behörde Abweichungen von den Vorschriften über die Gebäudehöhen²¹⁾ bewilligen, sofern keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Mehrhöhen sind auszugleichen.

Art. 38 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

- ¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 32 EG RPG.
- ² Bauten und Anlagen privater Trägerschaften sind zulässig, sofern sie eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen. Der Gemeinderat erlässt im Baugesuchsverfahren die Bedingungen für die Sicherstellung der öffentlichen Interessen, insbesondere der Zugänglichkeit und Benutzung.
- ³ Die Bauweise ist auf diejenige der angrenzenden Zone abzustimmen und wird im Einzelfall durch die Behörde festgelegt. Der minimale Grenzabstand beträgt 5.00 m.
- ⁴ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist grundsätzlich der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Art. 39 Intensiv-Erholungszone IE

- ¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 33 EG RPG. Der spezielle Nutzungszweck kann im Zonenplan festgelegt werden.
- ² Grössere Bauvorhaben sind nur aufgrund eines Quartierplanes zulässig. Darin sind mindestens die besondere Bauweise und die Erschliessung zu regeln.
- ³ Der Grenzabstand beträgt in der Regel 5.00 m.
- ⁴ Die Intensiv-Erholungszone ist grundsätzlich der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Art. 40 Grünzone GR

- ¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 34 EG RPG.
- ² Die Bauweise und Gestaltung von zulässigen Bauten und Anlagen werden von der Behörde im Einzelfall festgelegt. Der minimale Grenzabstand beträgt 5.00 m.
- ³ Die Grünzone ist grundsätzlich der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Art. 41 Landwirtschaftszone L, LV

- ¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone inkl. Vorranggebiete richtet sich nach Art. 35 EG RPG.
- ² Der minimal Grenzabstand beträgt 5.00 m. Zulässige Wohnbauten dürfen höchstens zwei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 6.00 m aufweisen.
- ³ Die Landwirtschaftszone ist grundsätzlich der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 42 Übriges Gemeindegebiet UeG

- ¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 36 EG RPG.
- ² Der minimale Grenzabstand beträgt 5.00 m. Zulässige Wohnbauten dürfen höchstens zwei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 6.00 m aufweisen.

²¹⁾ vgl. Masstabelle von Art. 32



³ Das übrige Gemeindegebiet ist grundsätzlich der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

3.3 Schutzvorschriften

Art. 43 Schutzzonen, Schutzobjekte

¹ Als Überlagerung zu den Bauzonen werden folgende Schutzzonen und Schutzobjekte ausgedeutet:

- a) Ortsbildschutzzone;
- b) Zone mit einheitlicher Bauweise;
- c) geschützte Kulturobjekte;
- d) Aussichtsschutzzone
- e) allgemeiner Baumschutz;
- f) Baumschutzzone;
- g) geschützte Einzelbäume und Alleen;
- h) geschützte Hecken, Feld- und Ufergehölze.

² Die Behörde legt, wenn notwendig, in Ergänzung zu den Schutzvorschriften dieses Baureglementes, den Schutzzumfang durch Vereinbarung, besondere Verfügung oder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Einzelnen fest. Die Festlegung des Schutzzumfanges erfolgt nach Anhörung der am Schutzzweck interessierten Vereinigungen (Natur- und Heimatschutzverbände).

Art. 44 Ortsbildschutzzone

¹ Die Ortsbildschutzzone bezeichnet die künstlerisch und geschichtlich besonders wertvollen Ortsbilder, welche in ihrer Erscheinungsform zu erhalten sind.

² Neubauten, Umbauten und Renovationen haben sich in Gebäudeform und Stellung, Baumassen, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Material- und Farbwahl der wertvollen Bausubstanz des Ortsbildes so anzupassen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

³ Sämtliche baulichen oder gegen aussen in Erscheinung tretenden Änderungen sind bewilligungspflichtig.

⁴ Die Behörde kann Abweichungen von der Regelbauweise gemäss Art. 32 gestatten oder verlangen, soweit dies für den Schutz des Ortsbildes erforderlich ist.

⁵ Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz in Abwägung des künstlerischen oder historischen Wertes nicht möglich oder nicht sinnvoll ist, und wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.

⁶ Das Ortsbild prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten usw. sind zu erhalten oder wieder herzustellen.

⁷ Bauten und Anlagen in der Umgebung von Ortsbildschutzzonen und Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass deren künstlerischer oder geschichtlicher Wert nicht beeinträchtigt wird.

Art. 45 Zone mit einheitlicher Bauweise

¹ Die Zone mit einheitlicher Bauweise bezeichnet Gebiete mit erhaltenswerten, charakteristisch aufgereihten Bauten.



² Zur Erhaltung der typischen Strassenbilder können für Neu- und Erweiterungsbauten gegenüber der Grundnutzungszone Abweichungen von der Regelbauweise gemäss Art. 32 bewilligt oder verlangt werden. Die Erfordernisse der Wohnhygiene bleiben vorbehalten²²⁾.

³ Die wesentlichen Strukturen der bestehenden Bauten wie Gebäudehöhe, -länge und -stellung sowie die Massstäblichkeit der Fassadengliederung sind zu übernehmen.

Art. 46 Geschützte Kulturobjekte

¹ Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Kulturobjekte sind mit ihrer charakteristischen Umgebung als künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Bauten, Bauteile und Anlagen zu erhalten. Jede Beeinträchtigung ihres künstlerischen oder geschichtlichen Wertes ist untersagt.

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

³ Sämtliche baulichen oder gegen aussen in Erscheinung tretenden Änderungen sind bewilligungspflichtig.

⁴ Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass deren künstlerischer oder geschichtlicher Wert nicht beeinträchtigt wird.

Art. 47 Aussichtszone

¹ Die Aussichtsschutzzone bezweckt die Sicherung der Aussicht von wichtigen Orten und Gebieten.

² Ergänzend zu den Zonenvorschriften gelten in der Aussichtsschutzzone folgende Einschränkungen:

a) In allen Nutzungszonen ausser der Grünzone ist der Aussichtsschutz durch geeignete Festlegung im Sondernutzungsplan oder durch Auflagen im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.

b) In der Grünzone sind Bauten, Anlagen, Einfriedungen, Pflanzungen, die die Aussicht beeinträchtigen, nicht zulässig.

Art. 48 Allgemeiner Baumschutz

Im ganzen Gemeindegebiet sind markante Einzelbäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze zu erhalten. Wo dies nicht möglich ist, sind angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen, soweit dies für die charakteristische Erscheinung des Gebietes notwendig ist.

Art. 49 Baumschutzzone

¹ In den als Baumschutzzone bezeichneten Gebieten sind der bestehende Baumbestand sowie Hecken, Feld- und Ufergehölze zu erhalten. Abgehende Pflanzungen sind frühzeitig zu ersetzen, soweit dies für die charakteristische Erscheinung des Gebietes notwendig ist.

² Das Fällen von Bäumen bedarf einer Bewilligung, wenn sie einen Stammumfang von mehr als 0.60 m, gemessen einen Meter über dem gewachsenen Terrain, aufweisen. Die Bewilligung wird erteilt, wenn das Verhältnis zwischen Bebauung und Baumbestand nicht wesentlich beeinträchtigt wird oder wenn andere öffentliche Interessen überwiegen.

²²⁾ vgl. Art. 68



Art. 50 Geschützte Einzelbäume und Alleen

¹ Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Einzelbäume und Alleen sind samt ihren Lebensgrundlagen zu erhalten. Das Erscheinungsbild der Bäume darf, insbesondere bei Rückschnitten, nicht beeinträchtigt werden.

² Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Das Fällen bedarf einer Bewilligung.

Art. 51 Geschützte Hecken, Feld- und Ufergehölze

¹ Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Hecken, Feld- und Ufergehölze sind zu erhalten.

² Die Beseitigung von Gehölzen ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung ist von angemessenen Ersatzpflanzen abhängig zu machen.

Art. 52 Bewilligungsverfahren

Das Bewilligungsverfahren zu den Art. 48 bis 51 richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung²³⁾ (vereinfachtes Verfahren).

Art. 53 Beitragswesen

Das Beitragswesen der Gemeinde richtet sich nach der kantonalen Beitragsverordnung²⁴⁾.

3.4 Erschliessungsvorschriften

Art. 54 Baureife

Definition und Wirkung der Baureife sind in Art. 74 EG RPG geregelt.

Art. 55 Ausfahrten, Ausmündungen, Vorplätze²⁵⁾

¹ Ausfahrten und Ausmündungen 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. Für Anschlüsse an Staatsstrassen ist die kantonale Strassengesetzgebung massgebend.

² Ausfahrten auf Strassen sind mit seitlichen Ausrundungen von mindestens 3.00 m Radius zur Strassenlinie oder einer gleichwertigen Abschrägung zu erstellen. Das Längsgefälle darf, in der Achse je Vorplatz und auf eine Länge von 5.00 m ab Strassenlinie gemessen, 6 % nicht übersteigen.

³ Vorplätze von Garagen für Personenwagen haben eine Mindesttiefe von 5.00 m ab Strassenlinie auszuweisen. Für grössere Fahrzeuge werden die Vorplatztiefen von Fall zu Fall festgelegt.

⁴ Für die Befestigung und Entwässerung der Anlagen sind die Richtlinien der kantonalen Gewässerschutzkommission massgebend.

²³⁾ bGS 721.11

²⁴⁾ bGS 721.12

²⁵⁾ vgl. Skizzen im Anhang

**Art. 56 Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

¹ Bei Neubau, Erweiterung sowie Zweck oder Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund für deren Benützer, Besucher, Lieferanten usw. die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Bei bestehenden Bauten und Anlagen kommt sinngemäss Art. 85 des Gesetzes über die Staatsstrassen²⁶⁾ 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 wird wie folgt berechnet:

a) Wohnungen:	pro 100 m ² Bruttogeschossfläche, mindestens aber pro Wohnung	1 Abstellplatz
b) Dienstleistungsbe- trieb	pro 40 m ² Bruttogeschoss- fläche	1 Abstellplatz
c) Restaurants:	pro 6 Sitzplätze	1 Abstellplatz
d) Verkaufsläden:	pro 20 m ² Verkaufsfläche	1 Abstellplatz

Für besondere Nutzungen oder bei guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel legt die Behörde in Berücksichtigung von Richtwerten anerkannter Verbände die erforderliche Anzahl Abstellplätze fest.

³ Garagenvorplätze gelten nicht als anrechenbare Abstellplätze.

⁴ Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann untersagt oder beschränkt werden, wenn sie wichtigen Zielen der Ortsplanung (z.B. Ortsbildschutz; Erhaltung von Schutzobjekten, Vorgärten oder Grünanlagen; Zonenzweck usw.) widersprechen, ihre Benützung den Verkehr erheblich stören oder das Erstellen und Benützen von Kinderspielplätzen beeinträchtigen würde.

Art. 57 Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze

¹ Ist das Erstellen von Abstellplätzen verboten, verhindern die örtlichen Verhältnisse die Schaffung genügender Abstellplätze oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, so ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Ist das Erstellen von Abstellplätzen wegen Schutzobjekten nicht möglich, so kann die Behörde ganz oder teilweise auf die Ersatzabgabe verzichten.

² Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benützbarer Abstellplätze oder Parkhäuser zu verwenden. Pro fehlenden Abstellplatz sind folgende Ersatzleistungen zu erbringen:

a) Fr. 3'000.--	in den 1- und 2-geschossigen Wohnzonen sowie 2-geschossigen Wohn- und Gewerbe-zonen;
b) Fr. 4'500.--	in den übrigen Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbe-zonen;
c) Fr. 6'000.--	in den Kern-, Gewerbe-, Industrie- und übrigen Bauzonen.

Die Beträge werden vom Gemeinderat periodisch der Teuerung angepasst.

²⁶⁾ bGS 731.11



³ Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugeteilten Abstellplatz. Werden nachträglich, jedoch vor Ablauf von 10 Jahren, fehlende Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata zurückerstattet.

Art. 58 Sicherheit entlang Strassen

¹ Die Sicherheit des Verkehrs darf weder durch Errichtung noch Benutzung von Bauten und Anlagen oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden. Insbesondere ist das Lichtraumprofil freizuhalten, und die Sichtverhältnisse dürfen nicht erschwert werden. Für die Wasserableitung und für den Schneebruch kommen sinngemäss Art. 102 und 104 StrG zur Anwendung.

² Einfriedungen und Mauern längs öffentlicher Strassen dürfen, sofern ihre Höhe 0.90 m nicht übersteigt, bis 0.50 m an die Strassenlinie gebaut werden. Die Behörde kann entlang Trottoirs kleinere Abstände gestatten²⁷⁾.

³ Für Bäume, Sträucher und Hecken gelten die Bestimmungen des Strassenreglementes.

Art. 59 Abfallentsorgung

Die Behörde kann Einrichtungen für die Abfallentsorgung, wie Kompostieranlagen²⁸⁾, Containerplätze, usw. auf privatem Grund vorschreiben und deren Standort nach Anhören der betroffenen Grundeigentümer festlegen, sofern öffentliche Interessen, insbesondere der Umweltschutz, die Verkehrssicherheit, die Benützung von Strassen, Trottoirs und Fusswegen sowie der Schutz des Ortsbildes dies erfordern.

4. Abschnitt: Gestaltungs- und Baubestimmungen

4.1 Gestaltungsvorschriften

Art. 60 Gestaltung im Allgemeinen

Die allgemeinen Gestaltungsanforderungen richten sich nach Art. 77 EG RPG.

Art. 61 Erhöhte Gestaltungsanforderungen

¹ Für Bauten und Anlagen, welche durch ihre Lage oder Grösse das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild besonders prägen oder sich in einer gestalterisch einheitlichen Umgebung befinden, gelten erhöhte Gestaltungsanforderungen.

² Solche Bauten und Anlagen, inklusive deren Umgebungs- und Strassenraumgestaltung, haben sich in Bezug auf ihre Gesamtwirkung, insbesondere Bedachung, Form und Gliederung der Baumassen, Wirkung von Materialien und Farbe, Stellung und Grösse der Bauten, Bepflanzung usw. so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine besonders gute Einpassung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild erreicht wird.

Art. 62 Dachform²⁹⁾

¹ Es sind in der Regel nur Schrägdächer zugelassen. Davon ausgenommen sind Bauten in den Gewerbe- und Industriezonen sowie Kleinbauten gemäss Art. 27.

²⁷⁾ vgl. Art. 96 Staatsstrassengesetz, bGS 731.11

²⁸⁾ vgl. Abfallreglement, SRV 84

²⁹⁾ vgl. Skizzen im Anhang



- ² Sofern das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild nicht beeinträchtigt wird, können in begründeten Fällen auch andere Dachformen, wie z.B. Flachdächer, bewilligt werden.
- ³ Die Dachform ist auf die Umgebung abzustimmen. Schrägdächer dürfen ein Profil, das ab der zulässigen Gebäudehöhe mit 45° ansteigt, nicht überschreiten.

Art. 63 Dachaufbauten und -einschnitte³⁰⁾

- ¹ Dachaufbauten wie Schleppgauben, Lukarnen usw. sowie Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Ihre Ausdehnung ist im Verhältnis zur vertikal in Erscheinung tretenden Dachfläche beschränkt. Dabei sind Dachaufbauten und -einschnitte bis 1/5 oder Dachflächenfenster bis zu 1/20 der obigen Fläche zulässig. Bei einer Kombination sind die Flächen kumulativ zu rechnen.
- ² Bei Kulturobjekten, insbesondere bei Appenzellerhäusern, können Dachaufbauten und Dachflächenfenster eingeschränkt, Dacheinschnitte ganz verboten werden.
- ³ Giebelfassaden und in die Dachfläche ragende Erker gelten nicht als Dachaufbauten.
- ⁴ Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Liftbauten, Kamine, Ventilationszüge usw. dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen. Solche Dachaufbauten müssen den erhöhten Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 61 genügen.
- ⁵ Sonnenkollektoren oder ähnliche Bauteile haben sich gut der Umgebung anzupassen und dürfen nicht durch Reflexion stören.

Art. 64 Antennenanlagen

- ¹ Das Aufstellen von Aussenantennen ist bei Kulturobjekten sowie in den Ortsbild- und Landschaftsschutzzonen untersagt, wenn an eine Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossen werden kann³¹⁾.
- ² Zulässige Antennenanlagen sind auf das notwendige Mindestmass zu beschränken und unauffällig zu platzieren.
- ³ Zulässige Antennenanlagen dürfen das Ortsbild oder Schutzobjekt nicht beeinträchtigen.

Art. 65 Reklameanlagen

- ¹ Für Reklamen sind Art. 105 und 106 des Staatsstrassengesetzes sinngemäss anwendbar.
- ² In der Ortsbildschutzzone oder an Schutzobjekten können Leuchtreklamen, Leuchtschriften sowie Plakatwände an Gebäuden untersagt werden, wenn diese dem Schutzzweck entgegenstehen.

Art. 66 Umgebungs- und Terraingestaltung³²⁾

- 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 entsprechend zu gestalten. Hohe Stützmauern sind zu vermeiden.
- ² Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Grenze sind in der Regel nicht steiler als 2 : 3 anzuböschten. An der Grenze ist ein Bankett von 50 cm Breite anzulegen. Mit Zustimmung der Nachbarn und der Behörde können andere Regelungen getroffen werden.
- ³ Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses dürfen nur soweit vorgenommen werden, als dies der zonengemässen Erscheinung der Baute entspricht und auf die bauliche Um-

³⁰⁾ vgl. Skizzen im Anhang

³¹⁾ vgl. Art. 53 des Bundesgesetzes über Radio und Fernsehen (RTVG), SR 784.40

³²⁾ vgl. Skizzen im Anhang



gebung abgestimmt ist. In Hanglagen, wo das Untergeschoss talseitig freiliegt, darf das gestaltete Terrain nicht tiefer als 0.50 m unter den Fussboden des Untergeschosses zu liegen kommen.

- ⁴ Die Umgebung von Bauten und Anlagen in Wohnzonen sowie in Wohn- und Gewerbe-zonen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend, bei Mehrfamilienhäusern zu-dem kindgerecht, zu gestalten. Charakteristische Vorgärten sind zu erhalten.
- ⁵ Befestigte Flächen sind möglichst so zu gestalten, dass das Oberflächenwasser natürlich versickern kann.

Art. 67 Kinderspielplätze

- ¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern oder Überbauungen mit 6 und mehr Wohnungen sind auf privatem Grund gut besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze zu er-stellen, Kleinwohnungen bis zwei Zimmer werden dabei nicht angerechnet.
- ² Die Fläche des gestalteten Spielplatzes muss mindestens 20 % der für das Wohnen ge-nutzten Bruttogeschossfläche betragen. Die Spielplätze sind nach den Bedürfnissen von Kleinkindern, Kindern und Jugendlichen zu gestalten und müssen ihrer Zweckbestimmung erhalten werden, sofern nicht Ersatz geschaffen wird.
- ³ Lassen die örtlichen Verhältnisse, insbesondere in den Kernzonen, die Erstellung von Spielflächen im Freien nicht zu, ist die Pflicht mit besonderen Spielräumen oder mit einer Ersatzabgabe abzugelten. Die Ersatzabgabe ist dann möglich, wenn in der Nähe ein öffentli-cher Spielplatz besteht oder erstellt werden kann.
- ⁴ Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Kinderspielplätze zu verwenden. Pro Quadratmeter fehlende Spielplatzfläche sind folgende Ersatzleistungen zu erbringen:

- a) Fr. 125.-- in den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbe-zonen;
- b) Fr. 375.-- in den Kernzonen.

Die Beträge werden vom Gemeinderat der Entwicklung der Bodenpreise angepasst.

4.2 Vorschriften**Art. 68 Grundsatz**

- ¹ Alle Bauten und Anlagen 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, Festigkeit, Hygiene, Gesundheit und Unfallverhütung zu genügen. Sofern keine gesetzlichen oder reglementarischen Vorschriften bestehen, kann zur Beurteilung der Anforderungen auf Normen, Richtlinien und Empfeh-lungen anerkannter Verbände und Vereine (VSS, SIA, usw.) abgestellt werden.
- ² Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen haben hinsichtlich Ausgestaltung und Aus-rüstung die Bedürfnisse der Behinderten und Gebrechlichen angemessen zu berücksichtigen.
- ³ Die Mindestanforderung der Wohnhygiene im Sinne der Art. 15 Abs. 4, 27 Abs. 3, 33 Abs. 2 und 44 Abs. 2 sind erfüllt, wenn keine Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume ausschliess-lich von der Seite her, mit reduzierten Gebäudeabstand, belichtet und belüftet sind.



Art. 69 Behebung von Mängeln

- ¹ Bauten und Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten. Bei geschützten Kulturobjekten kommt Art. 17 EG RPG zur Anwendung.
- ² Gefährden Bauten oder Anlagen die Sicherheit oder Gesundheit, so sind sie durch die Eigentümerin oder den Eigentümer instand zu stellen oder zu beseitigen. Die Behörde kann für diese Arbeiten eine Frist ansetzen.
- ³ Wird der behördlichen Aufforderung nicht nachgekommen, so kann die Beseitigung der Mängel auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers von Amtes wegen angeordnet werden (Ersatzvornahme). Namentlich kann die Räumung gefährlicher oder gesundheits-schädlicher Bauten, Wohnungen usw. verlangt werden.

Art. 70 Elementarereignisse

- ¹ Durch Elementarereignisse zerstörte Bauten sind längstens innert 2 Jahren ganz abzutragen. Der Wiederaufbau richtet sich nach den Regelbauvorschriften und nach Art. 4 Abs. 3 EG RPG.
- ² Baulücken sind ausreichend zu sichern

Art. 71 Raummasse

- ¹ Die Nettobodenfläche von Wohn- und Schlafräumen muss in Mehrfamilienhäusern mindestens 10 m² und in Einfamilienhäusern mindestens 8 m² betragen.
- ² Die lichte Raumhöhe von Wohn- und Schlafräumen in neuen Mehrfamilienhäusern hat mindestens 2.30 m zu betragen. In Appenzellerhäusern kann eine lichte Raumhöhe von mindestens 2 m bewilligt werden. Die erforderliche Raumhöhe ist über mindestens 8 m² der Bodenfläche einzuhalten.
- ³ Wohnungszugänge und Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern haben eine lichte Breite von mindestens 1.10 m aufzuweisen.
- ⁴ Für spezielle Bauten oder Betriebe wie Restaurants, Hotels, Verkaufsläden sowie Büro-, Gewerbe- und Industriebetriebe werden die erforderlichen Mindestmasse im Baugesuchverfahren festgesetzt, sofern sie nicht aus anderen gesetzlichen Regelungen ergeben.

Art. 72 Belichtung

- ¹ Wohn- und Schlafräume sind natürlich zu belichten. Die im Rahmenlicht gemessene Fensterfläche hat mindestens 10 %, bei Dachflächenfenstern 7 % der Nettobodenfläche des jeweiligen Raumes zu betragen. Wohnungen dürfen nicht ausschliesslich durch Dachflächenfenster belichtet werden.
- ² Gegen das ansteigende Terrain gerichtete Fenster von Wohn- und Schlafräumen müssen mit der Fensterbank über dem gestalteten Terrain liegen. Bis auf eine Distanz von 6.00 m dürfen weder Terrain noch Bauteile eine Ebene von 25 °, gemessen von der Fensterbank, übersteigen.

Art. 73 Belüftung

- ¹ Wohn- und Schlafräume sind natürlich zu belüften.
- ² Alle übrigen dem Aufenthalt von Personen dienenden Räume wie Arbeitsräume, Küchen und Sanitärräume müssen mit einer ausreichenden, natürlichen oder künstlichen Belüftung versehen sein.



Art. 74 Lärmschutz, Wärmedämmung, Schutz gegen Feuchtigkeit

¹ Die Vorschriften bezüglich Lärmschutz und Wärmedämmung richten sich nach der Umweltschutzgesetzgebung und Art. 76 EG RPG.

² Für den dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehene Räume sind einwandfrei gegen Feuchtigkeit zu schützen. Insbesondere sind Mauern, Böden und Decken bezüglich Materialien und Konstruktion so auszugestalten, dass Feuchtigkeit weder eindringen noch durch Kondensat entstehen kann.

Art. 75 Sicherheit

¹ Die Dächer sind, sofern sie eine Dachneigung von mehr als 20° aufweisen und der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, mit Schneefangvorrichtungen auszustatten.

² Bauten und Anlagen sowie Teile davon, wie Treppen, Podeste, Balkone, Schächte und Gruben sind nach den Regeln der Unfallverhütung mit einer Abschränkung oder einem Geländer einwandfrei zu sichern. Den besonderen Gefahren für Kinder ist Rechnung zu tragen.

Art. 76 Sanitärräume

¹ Bauten und Anlagen sind mit den für ihre Zweckbestimmung erforderlichen Sanitärräumen und -anlagen wie WC, Bad, Dusche, Waschgelegenheit usw. auszustatten.

² Betriebe wie Verkaufsläden, Restaurants, Gewerbebetriebe, grössere Baustellen und öffentlich zugängliche Bauten sind mit einer genügenden Anzahl und den hygienischen Gesichtspunkten entsprechenden WC-Anlagen auszustatten.

Art. 77 Abstellräume

¹ In Mehrfamilienhäusern ist genügend Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen. Die Fläche dieser Abstellräume hat mindestens 3 % der Bruttogeschossfläche zu betragen.

² In Mehrfamilienhäusern sind genügende, den Wohnungen zugeordnete Abstellräume vorzusehen. Sie können wohnungsintern, im Keller oder Estrich, realisiert werden. Die Fläche dieser Abstellwohnräume hat insgesamt mindestens 8 % der Bruttogeschossfläche zu betragen.

4.3 Bauarbeiten

Art. 78 Benützung von öffentlichem Boden

¹ Öffentlicher Grund und Boden, namentlich Strassen und Plätze, dürfen nur mit Bewilligung der Behörde für die Ausführung privater Bauten und Anlagen in Anspruch genommen werden. Die Bewilligung ist zu befristen.

² Für den Bau benützte Strassen sind zu Lasten der Bauherrschaft wenn nötig umgehend zu reinigen; entstandene Schäden sind zu beheben. Zivilrechtliche Regressansprüche bleiben vorbehalten.

Art. 79 Sicherung von Baustellen

¹ Baustellen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind nach den Weisungen der Behörde auf Kosten der Bauherrschaft ausreichend zu signalisieren, abzuschranken und zu beleuchten. Wenn nötig sind Schutzwände und Fussgängerpassagen zu erstellen.



² Jede Baustelle, deren Betreten für Unbeteiligte mit Gefahren verbunden ist, muss vor dem Zutritt geschützt werden. Baugruben und Gräben sind mit geeigneten Abschränkungen zu versehen.

Art. 80 Immissionen, Unfallverhütung

¹ Bei der Ausführung von Bauarbeiten sind alle notwendigen Vorkehrungen gegen übermässige Immissionen zu treffen. Es gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

² Bei sämtlichen Bauarbeiten sind die einschlägigen Vorschriften bezüglich Unfallverhütung, insbesondere jene der SUVA, einzuhalten.

Art. 81 Werkleitungen

¹ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat die Bauherrschaft den Verlauf der unterirdischen Leitungen anhand des Grundbuchs, der Werkleitungspläne des Kantons, der Gemeinde und der Versorgungsbetriebe festzustellen und die Leitungseigentümer zu benachrichtigen.

² Leitungen dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig verlegt werden.

Art. 82 Funde

¹ Werden bei der Ausführung von Bauarbeiten Funde oder Entdeckungen gemacht, die von historischem oder naturwissenschaftlichem Wert sein können, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Das Gemeindebauamt ist unverzüglich zu benachrichtigen.

² Funde sind am Entdeckungsort unverändert liegen zu lassen, bis alle wesentlichen Umstände durch Fachleute abgeklärt sind. Im Weiteren ist Art. 72 EG RPG zu beachten.

5. Abschnitt: Verfahrensbestimmungen

Art. 83 Baubewilligungspflicht und -verfahren

¹ Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach Art. 82 ff. EG RPG sowie nach der kantonalen Bauverordnung (BauV)³³⁾.

² Baugesuche sind dem Gemeindebauamt einzureichen.

Art. 84 Inhalt des Baugesuches

¹ Der erforderliche Inhalt des Baugesuches richtet sich nach Art. 8 BauV.

² Der beim Aufstellen der Bauvisiere³⁴⁾ zu markierende Höhenbezugspunkt ist der Niveaupunkt gemäss Art. 17 des Reglementes.

³ Bauliche Veränderungen sind in den Baugesuchsplänen durch Farbe oder geeignete Raster zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.

Art. 85 Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch

¹ Auf Verlangen der Behörde sind zusätzliche Unterlagen wie Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, Nachweise über genügende Schall- und Wärme-

³³⁾ bGS 721.11

³⁴⁾ vgl. Art. 9 Bauverordnung, bGS 721.11



dämmung, bei speziellen Bauvorhaben Modelle und Schattenstudien sowie Grundbuchauszüge über Dienstbarkeiten und Anmerkungen einzureichen.

² Die Behörde ist befugt, für schwierig zu beurteilende oder aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen und Bemusterungen zu verlangen.

Art. 86 Baubewilligung: Abweichungen, Widerruf

¹ Das Bauvorhaben muss nach Massgabe der Baubewilligung, resp. der bewilligten Pläne und Beschriebe ausgeführt werden. Abweichungen von der Baubewilligung sind vor deren Ausführung dem Gemeindebauamt mitzuteilen. Es entscheidet über das durchzuführende Verfahren.

² Die Baubewilligung kann widerrufen werden, wenn sie durch unwahre Angaben erwirkt wurde.

Art. 87 Baueinstellung

¹ Das Verfahren für die Baueinstellung und die Entfernung vorschriftswidriger Bauten richtet sich nach Art. 89 EG RPG.

² Dem Rechtsmittel gegen eine Baueinstellungsverfügung wird die aufschiebende Wirkung entzogen. Zur Vollstreckung kann die Hilfe der Polizei in Anspruch genommen werden.

Art. 88 Bezug der Bauten

¹ Baukontrollen gemäss Art. 16 und 17 BauV sind dem Gemeindebauamt zu melden.

² Für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie den Anforderungen dieses Reglementes genügen und vom Gemeindebauamt abgenommen sind.

Art. 89 Gebühren, Kosten

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

² Die Gebühren richten sich nach der kantonalen Gebührenordnung³⁵⁾ und werden vom Gemeinderat in einem Tarif festgesetzt.

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

Art. 90 Rechtsmittel³⁶⁾

¹ Gegen Verfügungen von Verwaltungskommissionen oder Amtsstellen kann innert 20 Tagen beim Gemeinderat Rekurs erhoben werden.

² Verfügungen bzw. Rekursentscheide des Gemeinderates können innert 20 Tagen an den Regierungsrat weitergezogen werden.

³ Rekurse sind schriftlich einzureichen und haben einen Antrag und eine kurze Begründung zu enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen.

³⁵⁾ Gebührentarif für die Gemeinden, bGS 153.2

³⁶⁾ vgl. Gesetz über das Verwaltungsverfahren, bGS 143.5



6. Abschnitt: Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 91 Verantwortung, Haftung

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

Art. 92 Strafbestimmungen

Die Bestrafung bei Widerhandlungen gegen das Baureglement richtet sich nach Art. 92 EG RPG.

Art. 93 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

- ¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Alle Baugesuche, die in diesem Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig bewilligt sind, unterstehen dem neuen Recht.
- ² Sondernutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglementes erlassen wurden, bleiben in Kraft. Für die Aufhebung und Abänderung dieser Pläne gilt das in Art. 14 geregelte Verfahren.
- ³ Das Baureglement der Gemeinde Herisau vom 28. Dezember 1970 und die Teilrevision vom 12. August 1975, der Nachtrag vom 27. Mai 1955 (Höhenwegreglement) sowie die Verordnung über die Errichtung von Parkplätzen auf privatem Grund vom 26. Dezember 1972 werden aufgehoben.
- ⁴ Der Zonenplan vom 12. August 1975 und sämtliche seither in Kraft getretenen Teilzonenpläne werden aufgehoben. Der Schutzzonenplan Lutzenland samt besonderen Vorschriften vom 20. Mai 1975 bleibt in Kraft.

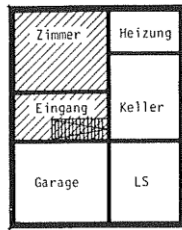
7. Abschnitt: Anhänge

7.1 Skizzen

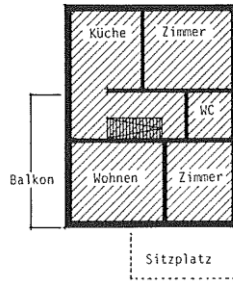
Art. 14 Ausnützungsziffer



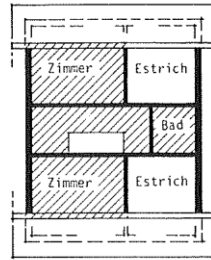
Untergeschoss




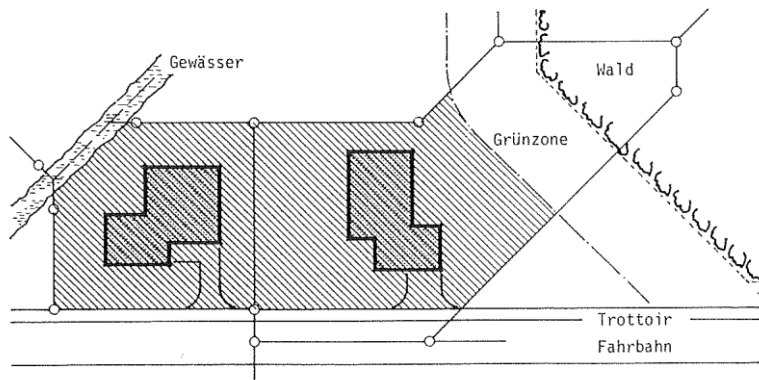
Vollgeschoss




Dachgeschoss



 anrechenbare Bruttogeschossfläche

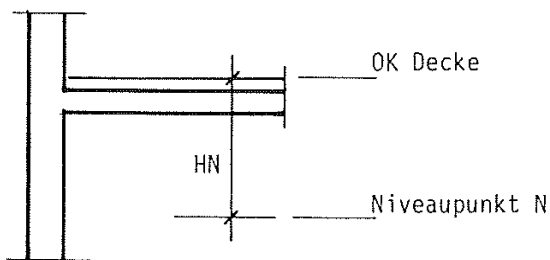
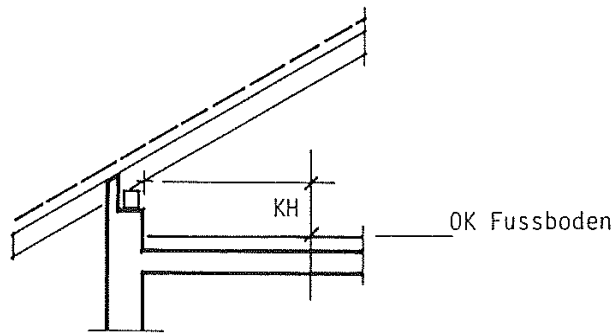
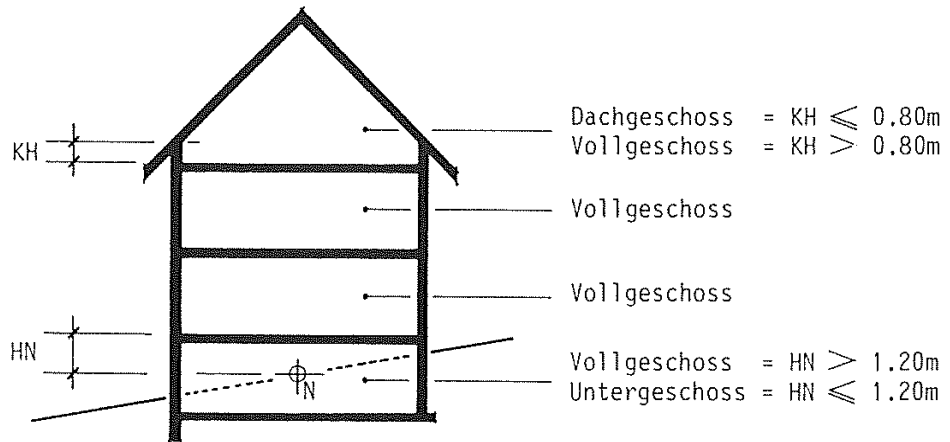


 anrechenbare Landfläche



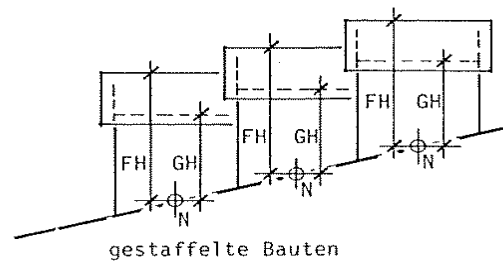
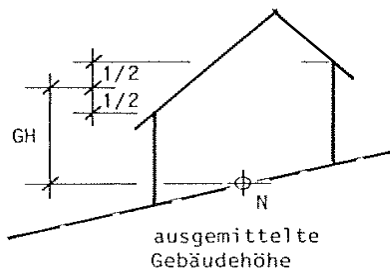
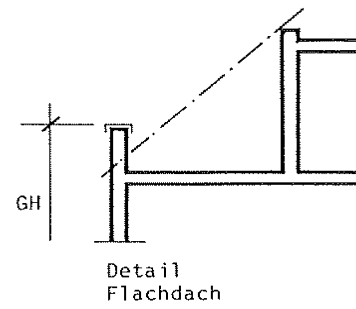
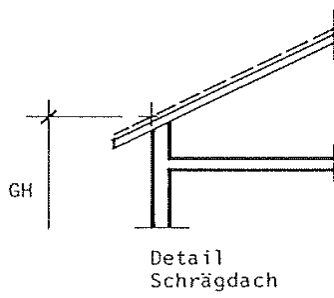
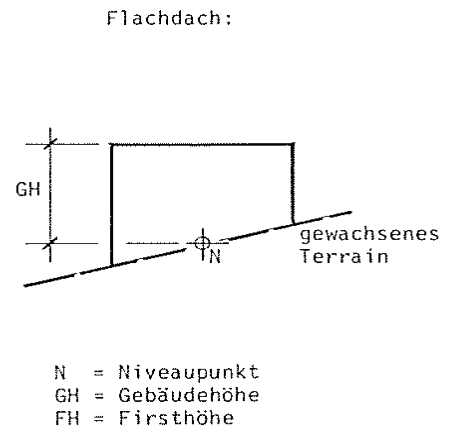
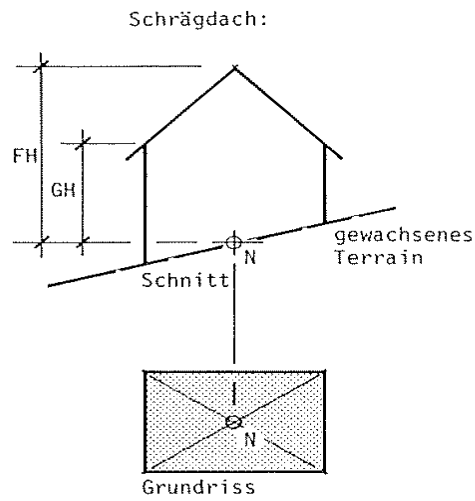
Art. 15 Geschoszahl

N = Niveaupunkt
KH = Kniestockhöhe
HN = Höhendifferenz zwischen Niveaupunkt und OK Decke





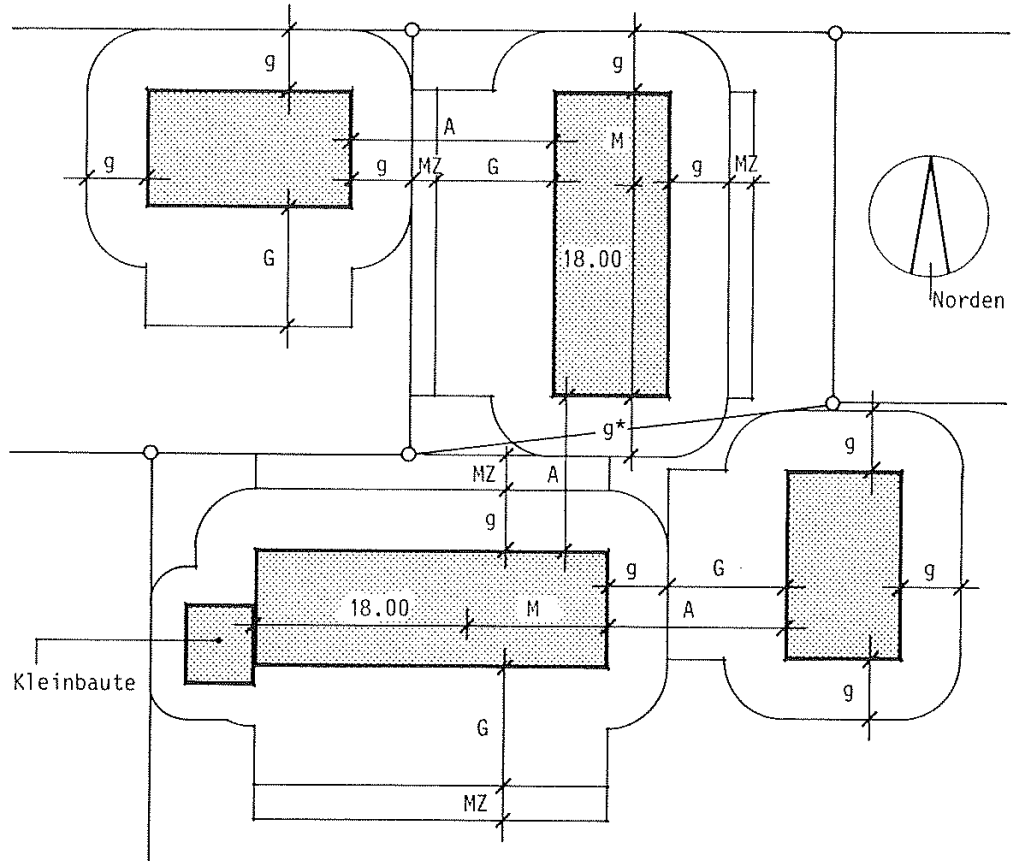
Art. 16 Niveaupunkte, Gebäude- und Firshöhe





Art. 17 Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 18 Mehrlängenzuschlag



g = kleiner Grenzabstand

G = grosser Grenzabstand

A = Gebäudeabstand

g* = ungleich verteilter Grenzabstand unter
Einhaltung des Gebäudeabstandes 'A'

MZ = Mehrlängenzuschlag (MZ = 1/4 von M, jedoch max. 5.00m)

M = Mehrlänge

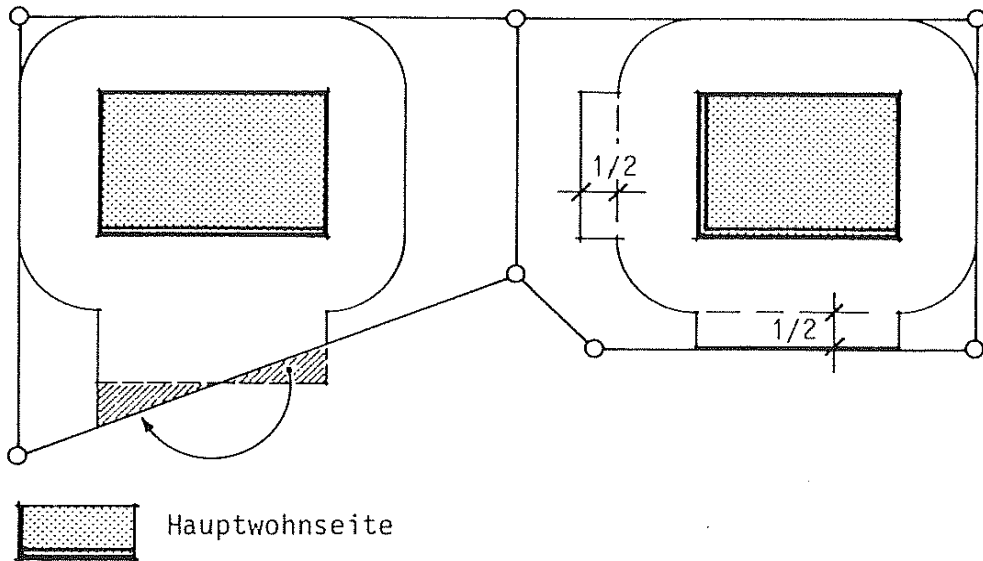


Art. 17 Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 18 Mehrlängenzuschlag

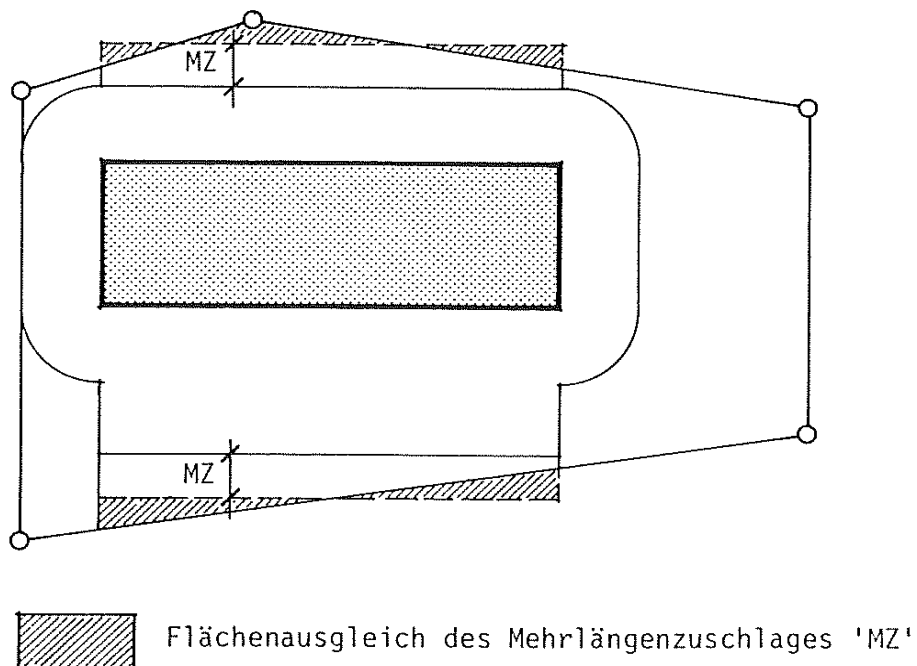
Grenzabstand:

unter bestimmten Voraussetzungen möglicher Ausgleich
des grossen Grenzabstandes (Art. 18 Abs. 3)



Mehrlängenzuschlag:

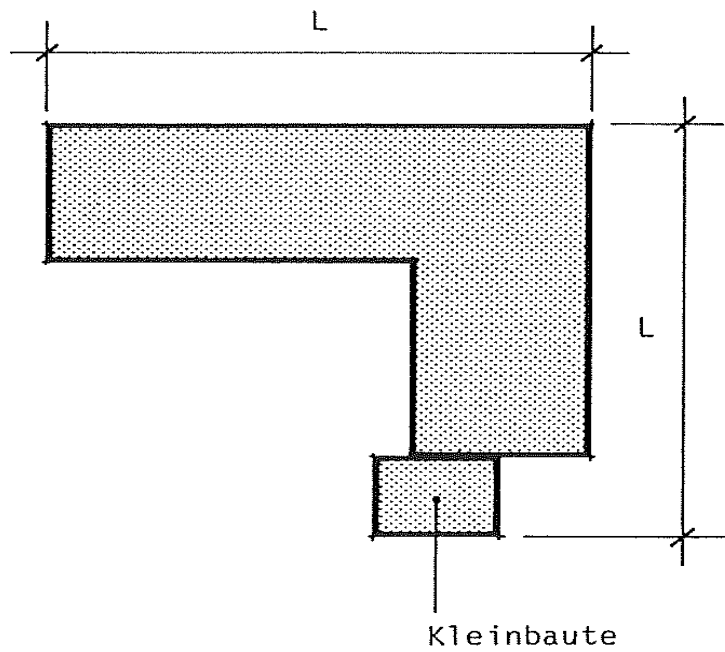
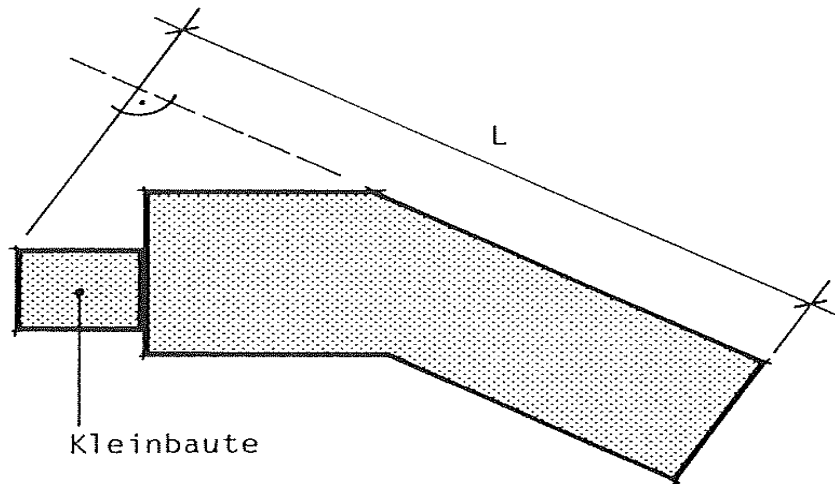
möglicher Ausgleich des Mehrlängenzuschlages (Art. 19 Abs. 2)





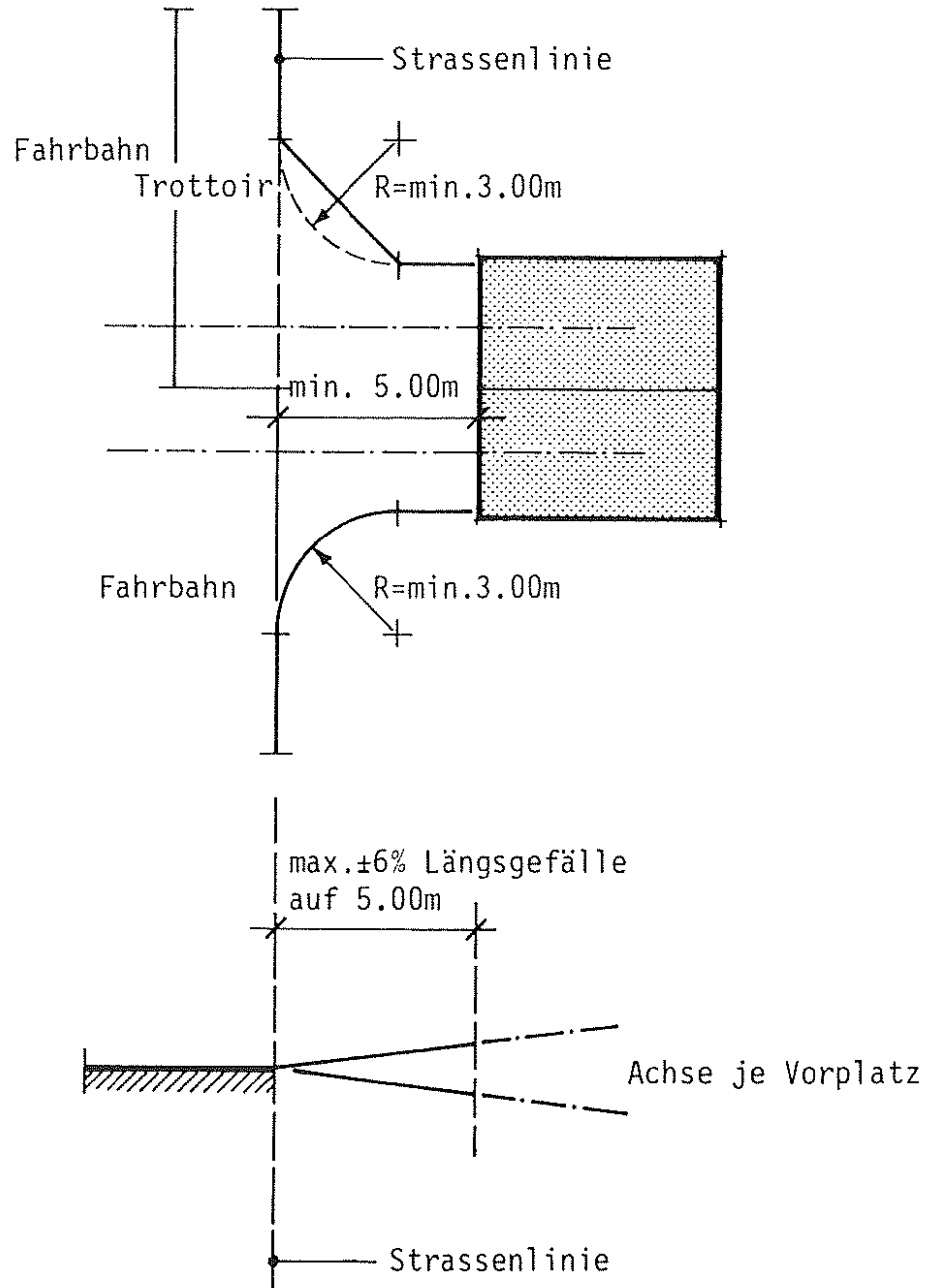
Art. 19 Gebäudelänge

L = massgebende Gebäudelänge





Art. 55 Ausfahrten, Ausmündungen

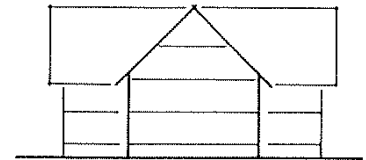
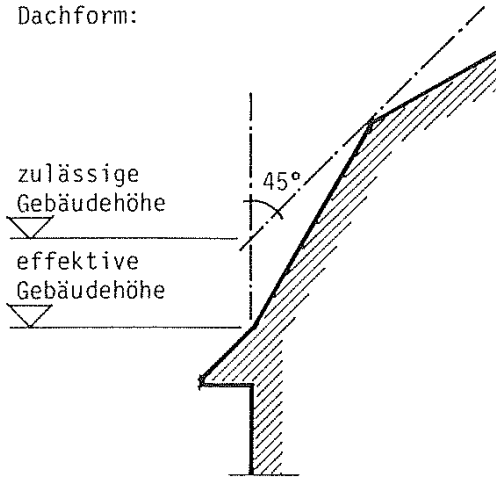




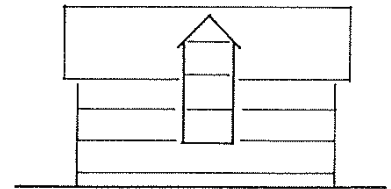
Art. 62 Dachform

Art. 63 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachform:

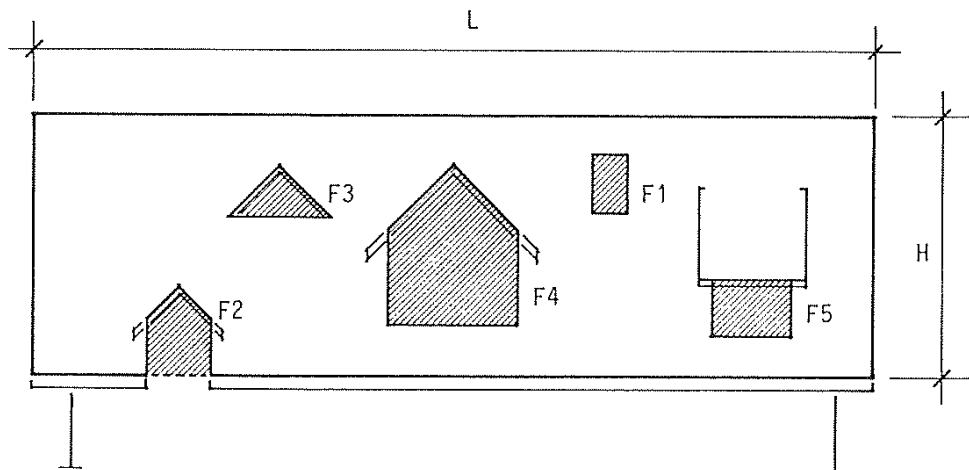


Giebelfassade



in die Dachfläche
ragender Erker

Bemessung der Dachaufbauten:



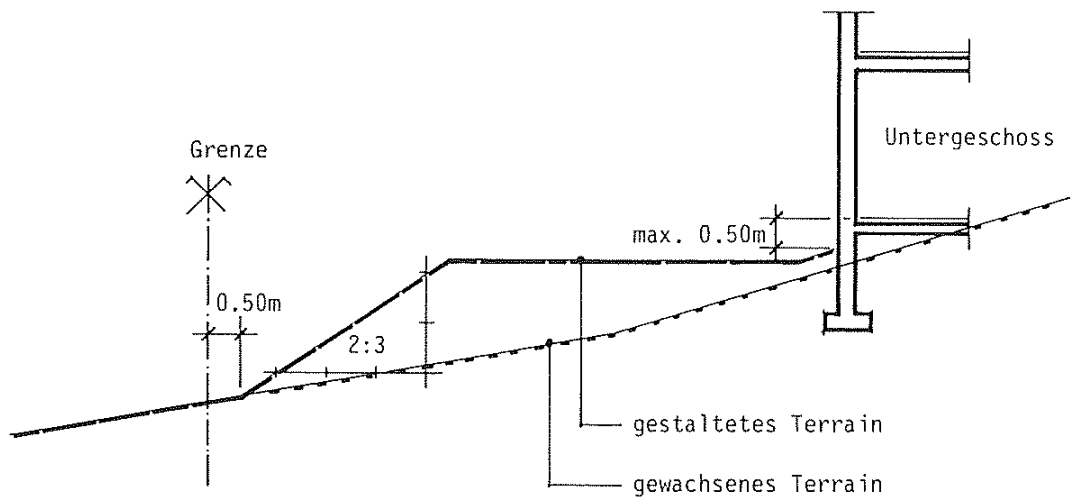
F1 : Dachflächenfenster

F2 - F5 : Dachaufbauten

$$\text{Flächenregel: } (20 \times F1) + [5 \times (F2 + F3 + F4 + F5)] \leq H \times L$$



Art. 66 Umgebungs- und Terraingestaltung





7.2 Verzeichnis der im Bauwesen massgebenden Gesetze und Verordnungen**Vorbemerkungen**

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

Bund:	Raumplanungsgesetz	(RPG)
	Gewässerschutzgesetz	(GSchG)
	Umweltschutzgesetz	(USG)
	Arbeitsgesetz	(ArG)
	Natur- und Heimatschutzgesetz	(NHG)
	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz	(WEG)
Kanton:	Einführungsgesetz zum RPG	(EG RPG)
	Kant. Bauverordnung	(BauV)
	Staatsstrassengesetz	(StrG)
	Einführungsgesetz zum USG	(EG USG)
	Einführungsgesetz zum ZGB	(E ZGB)
	Wirtschaftsgesetz	
	Feuerpolizeiverordnung	
Gemeinde:	Baureglement	(BR)
	Schutzreglement Lutzenland	
	Strassenreglement	(StrR)
	Kanalisationsreglement	(KR)



Inhaltsverzeichnis

1.	Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1	Zweck	1
Art. 2	Geltungsbereich	1
Art. 3	Bestandesgarantie	1
Art. 4	Vollzug	1
<hr/>		
2.	Abschnitt: Planung	2
Art. 5	Planungsmittel, Rechtswirkung	2
Art. 6	Gemeinderichtplan, Richtplanübersicht	2
Art. 7	Zonenplan	2
Art. 8	Sondernutzungspläne	2
Art. 9	Mehrausnützung	2
Art. 10	Erschliessung, Landumlegung	3
Art. 11	Planungszone	3
Art. 12	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	3
Art. 13	Verfahren	3
<hr/>		
3.	Abschnitt: Überbauungsvorschriften	3
<hr/>		
3.1	Allgemeine Vorschriften	3
Art. 14	Ausnutzungsziffer	3
Art. 15	Geschosszahl	4
Art. 16	Niveaupunkt, Gebäude- und Firsthöhe	4
Art. 17	Grenz- und Gebäudeabstand	4
Art. 18	Mehrlängenzuschlag	5
Art. 19	Gebäudelänge	5
Art. 20	Bau- und Strassenlinie, Niveaulinie	5
Art. 21	Strassenabstand	5
Art. 22	Raum zwischen Bauflucht und Strasse	6
Art. 23	Wald- und Gewässerabstand	6
Art. 24	Offene und geschlossene Bauweise	6
Art. 25	Vorbauten	7
Art. 26	Unterirdische Bauten	7
Art. 27	Kleinbauten	7
Art. 28	Fahrnisbauten, provisorische Bauten	7
Art. 29	Immissionen	7
Art. 30	Nutzung bestehender Bausubstanz	8



3.2	Zonenvorschriften	8
Art. 31	Zoneneinteilung	8
Art. 32	Tabelle der Regelbauvorschriften	8/9/10
Art. 33	Kernzonen K 3, K 4, K 5, K 6, K 7, K 8	11
Art. 34	Wohnzonen W 1, W 2, W 3, W 4	11
Art. 35	Wohn- und Gewerbezone WG 2, WG 3, WG 4	11
Art. 36	Gewerbezone GE 3, GE 4, GE 5	11
Art. 37	Industriezone I 4, I 5, I 7	11
Art. 38	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	12
Art. 39	Intensiv-Erholungszone IE	12
Art. 40	Grünzone GR	12
Art. 41	Landwirtschaftszone L, LV	12
Art. 42	Übriges Gemeindegebiet UeG	12

3.3	Schutzvorschriften	13
Art. 43	Schutzzonen, Schutzobjekte	13
Art. 44	Ortsbildschutzzone	13
Art. 45	Zone mit einheitlicher Bauweise	13
Art. 46	Geschützte Kulturobjekte	14
Art. 47	Aussichtsschutzzone	14
Art. 48	Allgemeiner Baumschutz	14
Art. 49	Baumschutzzone	14
Art. 50	Geschützte Einzelbäume und Alleen	15
Art. 51	Geschützte Hecken, Feld- und Ufergehölze	15
Art. 52	Bewilligungsverfahren	15
Art. 53	Beitragswesen	15

3.4	Erschliessungsvorschriften	15
Art. 54	Baureife	15
Art. 55	Ausfahrten, Ausmündungen, Vorplätze	15
Art. 56	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	16
Art. 57	Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze	16
Art. 58	Sicherheit entlang Strassen	17
Art. 59	Abfallentsorgung	17

4.	Abschnitt: Gestaltungs- und Baubestimmungen	17
-----------	--	----

4.1	Gestaltungsvorschriften	17
Art. 60	Gestaltung im Allgemeinen	17
Art. 61	Erhöhte Gestaltungsanforderungen	17
Art. 62	Dachform	17
Art. 63	Dachaufbauten und -einschnitte	18
Art. 64	Antennenanlagen	18
Art. 65	Reklameanlagen	18
Art. 66	Umgebungs- und Terraingestaltung	18
Art. 67	Kinderspielplätze	19



4.2	Bauvorschriften	19
Art. 68	Grundsatz	19
Art. 69	Behebung von Mängeln	20
Art. 70	Elementarereignisse	20
Art. 71	Raummasse	20
Art. 72	Belichtung	20
Art. 73	Belüftung	20
Art. 74	Lärmschutz, Wärmedämmung, Schutz gegen Feuchtigkeit	21
Art. 75	Sicherheit	21
Art. 76	Sanitärräume	21
Art. 77	Abstellräume	21

4.3	Bauarbeiten	21
Art. 78	Benützung von öffentlichem Boden	21
Art. 79	Sicherung von Baustellen	21
Art. 80	Immissionen, Unfallverhütung	22
Art. 81	Werkleitungen	22
Art. 82	Funde	22

5.	Abschnitt: Verfahrensbestimmungen	22
Art. 83	Baubewilligungspflicht und -verfahren	22
Art. 84	Inhalt des Baugesuches	22
Art. 85	Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch	22
Art. 86	Baubewilligung, Abweichungen, Widerruf	23
Art. 87	Baueinstellung	23
Art. 88	Bezug der Bauten	23
Art. 89	Gebühren, Kosten	23
Art. 90	Rechtsmittel	23

6.	Abschnitt: Schluss- u. Übergangsbestimmungen	24
Art. 91	Verantwortung, Haftung	24
Art. 92	Strafbestimmungen	24
Art. 93	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	24

7.	Abschnitt: Anhänge	24
-----------	---------------------------	----

7.1	Skizzen	24
Art. 14	Ausnutzungsziffer	25
Art. 15	Geschosszahl	26
Art. 16	Niveaupunkt, Gebäude- und Firsthöhe	27
Art. 17	Grenz- und Gebäudeabstand	28
Art. 18	Mehrlängenzuschlag	28
Art. 17	Grenz- und Gebäudeabstand	29
Art. 18	Mehrlängenzuschlag	29
Art. 19	Gebäudelänge	30
Art. 55	Ausfahrten, Ausmündungen	31



Art. 62	Dachform	32
Art. 63	Dachaufbauten und -einschnitte	32
Art. 66	Umgebungs- und Terraingestaltung	33

7.2	Verzeichnis der im Bauwesen massgebenden Gesetze und Verordnungen	34
------------	--	----