

5fach lebenswert



5 Dörfer - 1 Gemeinde



Politische Gemeinde Oberriet

BAUREGLEMENT



erlassen:

10. April 2024

genehmigt und in Kraft:

in Vollzug gesetzt:



Baureglement der Gemeinde Oberriet

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident:
Rolf Huber

Der Ratsschreiber:
Philipp Scheuble

Öffentliche Auflage: bis

**Dem fakultativen
Referendum unterstellt:** bis

**Vom Bau- und Umweltdepartement
des Kantons St. Gallen genehmigt am:**

Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:
Ralph Etter

**Vom Gemeinderat in
Vollzug gesetzt am:**

Der Gemeindepräsident:
Rolf Huber

Der Ratsschreiber:
Philipp Scheuble

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
GENEHMIGUNGSVERMERKE	2
1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
Art. 1 Geltungsbereich	5
Art. 2 Zuständigkeit	5
2 RAUMPLANUNG	
Art. 3 Planungsmittel	5
Art. 4 Information und Mitwirkung	6
Art. 5 Zoneneinteilung	6
Art. 6 Wohnzonen	7
Art. 7 Kernzonen	7
Art. 8 Arbeitszonen	7
Art. 9 Intensiverholungszone	7
Art. 10 Freihaltezone (FiB / FaB)	8
Art. 11 Sondernutzungspläne	8
3 NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN	
3.1 Erschliessung und Ausstattung	
Art. 12 Ausfahrten und Vorplätze	9
Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder	10
Art. 14 Motorfahrzeugarme Wohnüberbauungen Mobilitätskonzept	11
Art. 15 Durchsetzung des Mobilitätskonzepts	11
Art. 16 Spiel- und Begegnungsbereiche	11
Art. 17 Geschossfläche	12
Art. 18 Entsorgungseinrichtungen	12

3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen

Art. 19	Regelbauweise	13
Art. 20	Grenzabstand	15
Art. 21	Abstand von öffentlichen Strassen und Wegen, Wald und Gewässer	16
Art. 22	Klein- und Anbauten	16
Art. 23	Klein- und Anbauten in der Freihaltezone Schrebergärten	17
Art. 24	Vorbauten und Dachvorsprünge	17
Art. 25	Unterirdische Bauten oder Bauteile	18
Art. 26	Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen	18
Art. 27	Abgrabungen	19
Art. 28	Einordnungsgebot, Ortsbildschutzgebiete, Einzelobjekte	20
Art. 29	Sicherheitsanforderungen	20

4 GEBÜHREN

Art. 30	Gebühren	20
---------	----------	----

5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 31	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	21
Art. 32	Aufhebung bisherigen Rechts	21



BAUREGLEMENT GEMEINDE OBERRIET

Der Gemeinderat Oberriet erlässt nach Art. 1, Art. 7 Abs. 2 und Art. 36 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG), Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) sowie gestützt auf Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) folgendes Baureglement (abgekürzt BauR):

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

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

Art. 2 Zuständigkeit

Art. 1, 135, 158 PBG
Art. 63, 108 StrG

- ¹ Der Gemeinderat ist die Bau- und Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes sowie die zuständige Behörde gemäss Strassengesetzgebung. Er kann Aufgaben und Vollzug an Kommissionen gemäss Gemeindeordnung delegieren.
- ² Die Behörde kann bei Bedarf Fachleute, auf Kosten der Gesuchsteller, beziehen.

2 RAUMPLANUNG

Art. 3 Planungsmittel

Art. 1 ff. PBG

- ¹ Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:
 - a) Kommunale Richtplanung;
 - b) Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement);
 - c) Sondernutzungspläne;
 - d) Schutzverordnung inkl. Schutzpläne;
 - e) Strassenplan;
 - f) Erschliessungsprogramm.
- ² Alle Planungsinstrumente nach diesem Reglement können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

- ¹ Bei Erlass und Änderungen von Richtplan und Nutzungsplänen sorgt der Gemeinderat für eine der Bedeutung angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung.
- ² Wesentliche Änderungen werden vor Erlass während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten. Der Gemeinderat nimmt mit dem Erlass des kommunalen Richtplans resp. den kommunalen Nutzungsplänen zu den Einwendungen einzeln oder zusammengefasst Stellung.

- ¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zonen innerhalb Baugebiet

W 9.5	Wohnzone 9.5
W 11.5a (reduziert)	Wohnzone 11.5 a (reduziert)
W 11.5b	Wohnzone 11.5 b
W 14	Wohnzone 14
W 17	Wohnzone 17
WG 11.5	Wohn-/Gewerbezone 11.5
WG 14	Wohn-/Gewerbezone 14
K 9.5	Kernzone 9.5
K 11.5	Kernzone 11.5
K 14	Kernzone 14
A 16	Arbeitszone 16
A 25	Arbeitszone 25
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
IE S	Intensiverholungszone Sportanlagen
IE R	Intensiverholungszone Reitsport
IE C	Intensiverholungszone Camping
FiB O	Freihaltezone Ortsplanung

Zonen des Nichtbaugebiets

L	Landwirtschaftszone
IL T	Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung
FaB O	Freihaltezone Ortsplanung
FaB R	Freihaltezone Rheinvorland
FaB A	Freihaltezone Schrebergärten

Art. 6 Wohnzonen

Art. 12 PBG

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

Art. 7 Kernzonen

Art. 7 Abs. 3 Bst. b PBG
Art. 15 PBG
Art. 33 StrG

- ¹ Es gelten die Vorschriften des Einordnungsgebotes gemäss Art. 28 dieses Erlasses.
- ² Die Kernzone dient der Wahrung der gewachsenen Siedlungsstruktur. Bauten und Anlagen haben sich unter Wahrung einer guten Gesamtwirkung der bestehenden Baustruktur anzupassen. Im Baugesuchsverfahren ist aufzuzeigen, wie ein möglichst grosser Anteil an Grünflächen erhalten bzw. geschaffen werden kann.
- ³ Innerhalb der Kernzonen besteht kein Anspruch auf den Ausbau von Gemeindestrassen, sofern ein solcher nicht mit den Anliegen des Orts- und Heimatschutzes vereinbar ist oder dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit widerspricht.
- ⁴ Die Anstosslänge privater Vorplätze darf in den Kernzonen (und Ortsbildschutzgebieten) gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen höchstens 6 m betragen. Blickdichte Mauern, Tot- oder Lebhäge mit einer Höhe über 1.20 m sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nur abschnittsweise zulässig. Abweichende Lösungen sind im Rahmen von Art. 11 dieses Erlasses zulässig.

Art. 8 Arbeitszonen

Art. 14 PBG

- ¹ In Arbeitszonen sind Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal 250 m² zulässig.

Art. 9 Intensiverholungszone

Art. 17 PBG

- ¹ Die Intensiverholungszone ist zu dem für sie bezeichneten Zweck bestimmt.
- ² Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf eines Sondernutzungsplanes oder eines speziellen Reglementes (zB Campingverordnung).

Art. 10 Freihaltezonen (FiB / FaB)

Art. 16 PBG

- ¹ In den Freihaltezonen (FiB und FaB) nach Art. 16 PBG zulässige Bauten und Anlagen haben sich unter Wahrung einer guten Gesamtwirkung in die Umgebung einzufügen. Es sind nur Kleinbauten und Anbauten nach Art. 22 dieses Erlasses sowie Anlagen zulässig.
- ² In der Freihaltezone Schrebergärten (FaB A) sind nur Kleinbauten nach Art. 23 dieses Erlasses sowie Anlagen zulässig.
- ³ Die Freihaltezone Rheinvorland (FaB R) dient der Sicherung des Raumbedarfs für den Rhein, der Naherholung, der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung und für Bauten und Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung. Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind, sind zulässig. Vorbehalten bleibt die Sicherung von Grundwasserschutzzonen oder Grundwasserschutzarealen, insbesondere für Bauten und Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung.

Art. 11 Sondernutzungspläne

Art. 23 ff. PBG
Art. 7 Abs. 3 lit. c PBG

- ¹ Durch den Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Das zulässige Mass wird durch die Planungsbehörde nach Massgabe namentlich folgender Kriterien festgelegt:
 - a) Qualität der Projektentwicklung;
 - b) Einpassung in die Bebauung und die Landschaft;
 - c) Qualität der Architektur und Landschaftsarchitektur;
 - d) Aufenthalts- und Begegnungsqualität im Innen- und Aussenraum;
 - e) Mehrwerte hinsichtlich Ökologie (ökologischer Ausgleich) und Energie;
 - f) Barrierefreiheit im Innen- und Aussenraum.

3 NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Erschliessung und Ausstattung

Art. 12 Ausfahrten und Vorplätze

Art. 100, 101 StrG

- ¹ Ausfahrten von Grundstücken und Garagen dürfen höchstens 15%, bei überdachten Ausfahrten höchstens 18% Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von minimal 2.0 m von der Fahrbahngrenze und minimal 1.0 m von der Trottoirgrenze aus beträgt das Gefälle höchstens 3%. Als wegleitend gilt die Norm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Norm) für Grundstückszufahrten.
- ² Ausfahrten von Grundstücken und Garagen sowie Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit der betreffenden Situation angemessen gewährleistet ist. Die VSS-Normen sind wegleitend. Die Entwässerung hat grundsätzlich auf privatem Grund zu erfolgen und Verschmutzungen oder andere nachteilige Einflüsse sind zu verhindern.
- ³ Bei jeder Garage (mit Tor) ist ein Vorplatz von mindestens 5.5 m Länge so anzulegen, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für längere Motorfahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.
- ⁴ Bei Überbauungen mit vier und mehr Pflicht-Abstellplätzen ist bei Gemeindestrassen 1. Klasse pro Grundstück bzw. Überbauung maximal eine Gesamteinfahrt und eine Gesamtausfahrt zulässig. Bei Gemeindestrassen 2. Klasse mit hohem Verkehrsaufkommen kann die Baubehörde dieselbe Anforderung anwenden. Die VSS-Norm für Grundstückszufahrten gilt wegleitend.

Abbildung: Gefälle von Ausfahrten

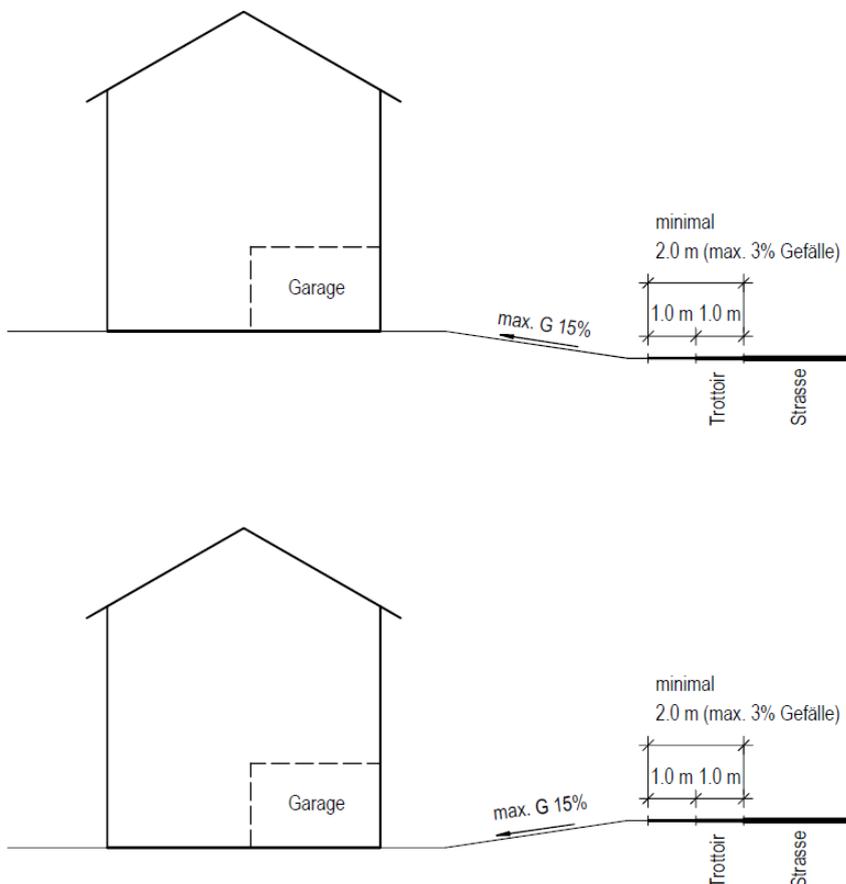
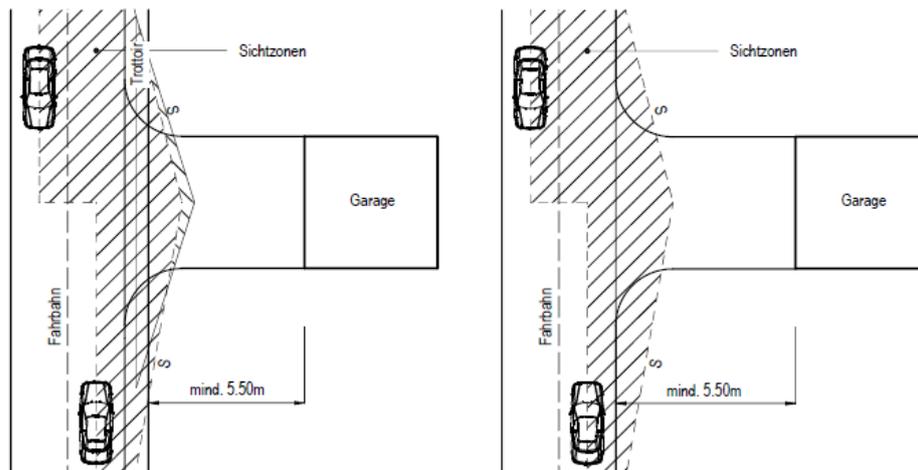


Abbildung: Sichtzonen



Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

Art. 69, 70 PBG

- 1 Der Bedarf an unabhängig befahrbaren Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach Art. 69 PBG beträgt bei Mehrfamilienhäusern mindestens 2 Garagen- oder Abstellplätze pro Wohneinheit. Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze (gilt auch bei Einfamilienhäusern). Für Wohnungen bis 2.5 Zimmer sind pro Wohnung 1.5 Garagen- oder Abstellplätze zu erstellen. Zudem sind pro Wohnung 0.5 Abstellplätze für Besucher zu erstellen.

Bedarfsermittlung von
Parkierungsanlagen,
VSS-Norm (Anhang III)

Beispiele für Wohnungen grösser 2.5 Zimmer:

- 2 Wohnungen = 5 Parkplätze: 4 Garagen- oder Abstellplätze plus 1 Besucherparkplatz
(Garagen- / Abstellplätze 2 x 2 + Besucherparkplätze 2 x 0.5)
- 9 Wohnungen = 23 Parkplätze: 18 Garagen- oder Abstellplätze plus 5 Besucherparkplätze
(Garagen- / Abstellplätze 9 x 2 + Besucherparkplätze 9 x 0.5)
- 11 Wohnungen = 28 Parkplätze: 22 Garagen- oder Abstellplätze plus 6 Besucherparkplätze
(Garagen- / Abstellplätze 11 x 2 + Besucherparkplätze 11 x 0.5)

- 2 Bei Einfamilienhäusern sind mindestens 3 Garagen- oder Abstellplätze erforderlich.
- 3 Bei Mehrfamilienhäusern oder grösseren Überbauungen kann die Baubewilligungsbehörde Tiefgaragen vorschreiben.
- 4 Parkplätze für andere Nutzungen wie zB. Industrie- und Gewerbebetriebe, Lagerräume und Lagerplätze, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, Spitäler und Kliniken, Alters- und Pflegeheime, öffentliche Bauten etc. sind nach der anwendbaren VSS-Norm 40 281 (März 2019) zu erstellen. Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach Art. 17 dieses Erlasses.
- 5 Bei Bruchteilen wird am Schluss der Berechnung auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.
- 6 Die Ersatzabgabe nach Art. 70 PBG beträgt je fehlendem Abstellplatz für Motorfahrzeuge CHF 15'000.00.
- 7 In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse und qualitative, gemeinsame Abstellräume oder Unterstände für Kinderwagen, Fahrräder und dgl. zu errichten. Wegleitend ist die VSS-Norm 40 065 (März 2019).

Art. 14 Motorfahrzeugarme Wohnüberbauungen | Mobilitätskonzept

Art. 69 Abs. 2 PBG

- ¹ Die Baubewilligungsbehörde kann die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze reduzieren, wenn die hinreichende Erschliessung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird.
- ² Der reduzierte Bedarf an Abstellplätzen ist von der Bauherrschaft durch ein Mobilitätskonzept nachzuweisen, welches die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote sowie die dauerhafte Sicherung und die Kontrolle der reduzierten Parkplatzbenützung aufzeigt.
- ³ Die Mindestzahl der Abstellplätze bestimmt sich nach dem Mobilitätskonzept und der Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Auf jeden Fall ist für Besucher und Besucherinnen, Menschen mit Behinderung, Notfalldienste, Güterumschlag und dergleichen eine angemessene Zahl von Abstellplätzen bereitzustellen.

Mobilitätskonzept für autoarme und autofreie Wohnsiedlungen (Anhang IV)

Art. 15 Durchsetzung des Mobilitätskonzepts

- ¹ Weichen Grundeigentümer bzw. deren Mieter länger als drei Monate von den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes ab, setzt der Gemeinderat den verantwortlichen Grundeigentümern eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes.
- ² Wird der rechtmässige Zustand nicht innert gesetzter Frist wiederhergestellt, kann der Gemeinderat bei den verantwortlichen Grundeigentümern pro beanspruchten Abstellplatz eine Ersatzabgabe nach Art. 13 Abs. 6 dieses Erlasses erheben oder ein Nutzungsverbot verfügen.

Art. 16 Spiel- und Begegnungsbereiche

Art. 71, 72 PBG

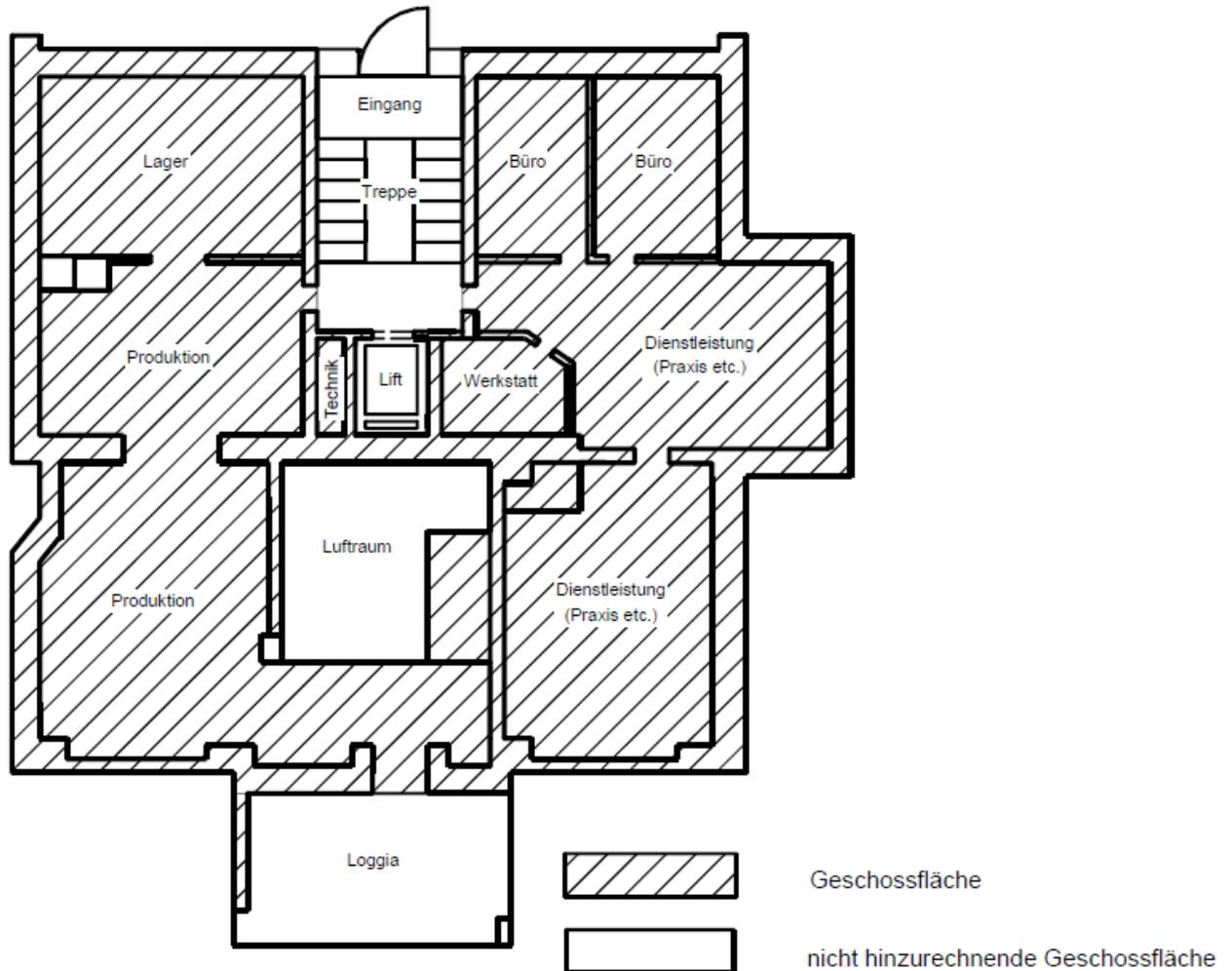
- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit 6 und mehr Wohnungen beträgt die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche 50 m², für jede weitere Wohnung zusätzlich 10 m² pro Wohnung. Kleinwohnungen bis und mit 2.5 Zimmer werden nicht angerechnet.
- ² Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen von Kindern verschiedener Altersstufen sowie der weiteren Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen.
- ³ Die Ersatzabgabe nach Art. 72 PBG beträgt CHF 1'500.00 je fehlendem Quadratmeter.

Spielplätze; Richtlinien und Empfehlungen zur Gestaltung, Baudepartement Kanton St.Gallen Spielräume, bfu Fachdokumentation

Art. 17 Geschossfläche

- ¹ Als Geschossfläche für die Berechnung der Anzahl der Abstellplätze bei anderen Nutzungen als Wohnen gemäss Art. 13 Abs. 4 dieses Erlasses gelten sämtliche innerhalb der Betriebseinheiten liegenden Flächen (wie Betriebsräume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte.
- ² Ausserhalb der Betriebseinheiten liegende Flächen (wie Treppenhäuser, Lifte, Terrassen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lageräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

Abbildung: Geschossflächen für Berechnung Parkplatzzahl bei anderen Nutzungen als Wohnen



Art. 18 Entsorgungseinrichtungen

Art. 67 PBG

- ¹ Die Baubehörde kann bei Wohnbauten sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben die Bereitstellung von notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund verlangen. Diese müssen für Entsorgungsfahrzeuge von der Strasse aus zugänglich sein.
- ² Die Behältnisse sind in der Regel als Unterflurcontainer auszugestalten und können bei Mehrfamilienhäusern und Gewerbe-/Industriebetrieben als öffentliche Entsorgungsstellen erklärt werden.

3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen

Art. 19 Regelbauweise

Art. 79 ff. PBG

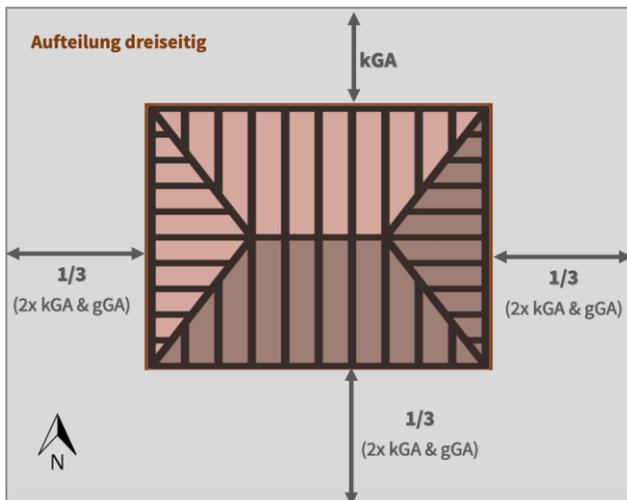
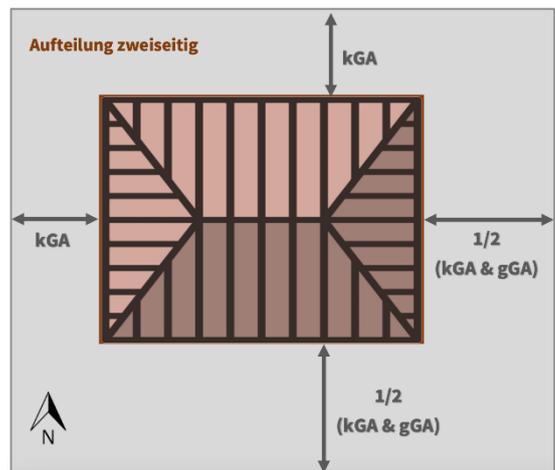
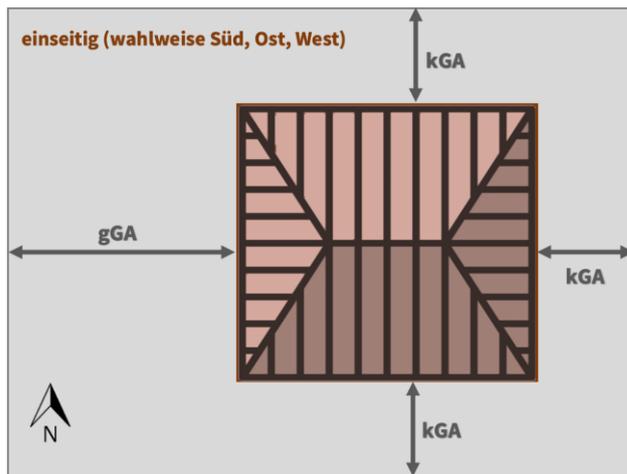
¹ Für nachstehende Zonen gelten die folgenden Regelbauvorschriften. Vorbehalten sind spezielle Auflagen und Sondernutzungspläne:

Massvorschriften für Hauptbauten		Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Gebäuelänge	Gebäudebreite (l)	Gebäudehöhe	Gesamthöhe	Dachraum		Talseitige Fassadenhöhe (G)	Empfindlichkeitsstufe	Grünflächenziffer (J)
		min. m	min. m	max. m	max. m	max. m	max. m	Winkelmass des Dachraums auf Längsseiten max. Grad	Bruchteil je Fassadenabschnitt bei Längsfassaden max. Bruchteil	max. m		
W 9.5	A	4.00	6.00	16.00	14.00	6.50	9.50	45	1/3	9.00 G	II	0.30
W 11.5 a (reduziert)		4.00	6.00	20.00	14.00	7.50	11.50	45	1/3	10.00 G	II	0.30
W 11.5 b		4.00	6.00	35.00	22.00	7.50	11.50	45	1/3	10.00 G	II	0.30
W 14		5.00	7.50	45.00	–	10.50	14.00	45	1/3	–	II	0.30
W 17		6.00	9.00	55.00	–	13.00	17.00	45	1/3	–	II	0.30
WG 11.5		4.00	6.00	35.00	–	7.50	11.50	45	1/3	–	III	0.30
WG 14		5.00	7.50	45.00	–	10.50	14.00	45	1/3	–	III	0.30
K 9.5	A	4.00	–	16.00	14.00	6.50	9.50	45	1/3	9.00 G	III	–
K 11.5	B	4.00	–	35.00	22.00	7.50	11.50	45	1/3	10.00 G	III	–
K 14	B	4.00	–	40.00	–	10.50	14.00	45	1/3	–	III	–
A 16	C ¹ C ³	5.00	–	–	–	12.00	16.00	45	1/3	–	III	–
A 25	C ¹ C ² C ³	5.00	–	–	–	25.00	25.00	–	–	–	IV	–
ÖBA		5.00	–	–	–	–	22.00	–	–	–	II	0.30
IE S, IE R, IE C		4.00	–	–	–	Sondernutzungsplanpflicht oder spezielles Reglement					IV	–
FiB O, FaB A, FaB O, FaB R	D	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
L	E	4.00	6.00	35.00	22.00	7.50	11.50	45	1/3	10.00 G	III	0.30
L	F	5.00	–	–	–	–	16.00	–	–	–	III	–
IL T	H	4.00	–	–	–	–	11.50	–	–	–	III	–

- A) Nur Ein- und Doppel-Einfamilienhäuser mit maximal je einer untergeordneten Einliegerwohnung zulässig.
- B) Bauten und Anlagen im Ortsbildschutzgebiet haben die Anforderungen nach Art. 28 dieses Erlasses zu erfüllen.
- C¹) Innerhalb der Arbeitszonen kann der Gebäudeabstand um das 1.5 fache des Grenzabstandes reduziert werden (Zustimmung betroffener Grundstücksnachbar erforderlich).
- C²) In der Arbeitszone A25 ist gegenüber Zonen mit Wohnnutzung (Wohnzonen, Wohn-/Gewerbezone, Kernzonen) ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten.
- C³) In den Arbeitszonen gilt gegenüber anderen Zonenarten für Klein- und Anbauten der Grenzabstand für Hauptbauten.
- D) Für die Freihaltezone innerhalb des Baugebiets (FiB) und die Freihaltezone des Nichtbaugebiets (FaB) gelten u.a. die Bestimmungen von Art. 10, 22 und 23 dieses Erlasses.
- E) Masse für Wohnbauten
- F) Masse für Ökonomiebauten
- G) Gilt bei Bauten in Hanglage: Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern über die ganze Giebellänge erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um die Mehrhöhe des über der zulässigen Gebäudehöhe liegenden Giebelfeldes – maximal um 3.0 m.
- H) Die Intensivlandwirtschaftszone ist eine Zone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG und Art. 21 PBG. Sie dient einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Nutzung für Tierhaltung (IL T).
 Zusätzlich sind Bauten und Anlagen gemäss Nutzungsbestimmung zulässig, wenn sie über eine innere Aufstockung hinausgehen und der bodenunabhängigen Produktion dienen.
 Neubauten oder einem Neubau gleichkommende Vorhaben erfordern den Erlass eines Sondernutzungsplanes. Davon ausgenommen sind Betriebserweiterungen.
 Wohnnutzungen sind nicht zulässig.
- I) Das Mass erhöht sich um das Mass der über die Fassade hinausragenden Vorbauten, aber maximal um 2.0 m pro Gebäudeseite.
- J) Unterbaute Flächen gelten als natürliche Grünflächen im Sinne von Art. 87a Abs. 2 PBG, wenn sie eine Substratüberdeckung von mindestens 0.5 m aufweisen.

- 1 Wo ein solcher vorgeschrieben ist, beträgt der grosse Grenzabstand das 1.5-fache des kleinen Grenzabstands. Dieser ist wahlweise gegen Süden, Westen oder Osten einzuhalten.
- 2 Wenn das Gebäude zwei oder mehr annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten aufweist, kann der grosse Grenzabstand zu gleichen Teilen auf jene Gebäude-seiten (Süd / West / Ost) aufgeteilt werden.
- 3 Der grosse Grenzabstand und/oder dessen Aufteilung gemäss Abs. 2 dieses Artikels gilt auch gegenüber öffentlich klassierten Strassen und Wegen.
- 4 Erweiterte Grenzabstandsverpflichtungen nach Art. 92 Abs. 2 PBG und Näherbaurechte nach Art. 94 PBG sind auch über Zonengrenzen und die Bauzone hinaus zulässig.
- 5 Werden Hauptbauten als Grenzbauten mit einem vertraglichen Grenzbaurecht geregelt, gilt an der betreffenden Grundstücksgrenze die geschlossene Bauweise unter Einhaltung der Gebäudelänge. Werden die Grenzbauten nicht gleichzeitig gebaut und die spätere Baute nicht auf die Grenze gestellt, gilt die offene Bauweise und es ist der Gebäudeabstand einzuhalten.

Abbildungen: Aufteilungsmöglichkeiten grosser Grenzabstand



Legende:
kGA: kleiner Grenzabstand
gGA: grosser Grenzabstand

Art. 21 Abstand von öffentlichen Strassen und Wegen, Wald und Gewässer

Art. 104, 107 StrG

- 1 Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen ab Strassen- oder Weggrenze folgende Mindestabstände einzuhalten:
 - a) Kantonsstrassen: 4.0 m
 - b) Gemeindestrassen 1., 2. und 3. Klasse: 3.0 m
 - c) Gemeindewege 1., 2. und 3. Klasse: 2.0 m
- 2 Für Anlagen, die dem Verkehr dienen (z. B. Vor- und Abstellplätze), gelten keine Abstände. Die Strassenabstände gelten auch für unterirdische Bauten. Art. 108 Abs. 1 StrG
- 3 Einfriedungen, Stützmauern und künstliche Böschungen haben gegenüber öffentlichen Strassen bis zu einer maximalen Höhe von 1.20 m einen Abstand von 0.5 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe. Im Übrigen gelten die Abstände des Strassengesetzes.
- 4 In Kern- und Schutzzonen (z.B. geschützte Ortsbilder) können die erforderlichen Strassenabstände im Einzelfall im Interesse des Ortsbildes unter Abwägung der Anforderungen des Strassenunterhalts und der Verkehrssicherheit festgelegt werden bzw. es kann eine Ausnahme nach Art. 108 Abs. 2 lit. b StrG erteilt werden.
- 5 Für Abstände gegenüber Wäldern und Gewässern gelten die Vorschriften von Bund und Kanton. Sie gehen den Grenzabständen vor. Art. 90, 91 PBG, Art. 41a GschV

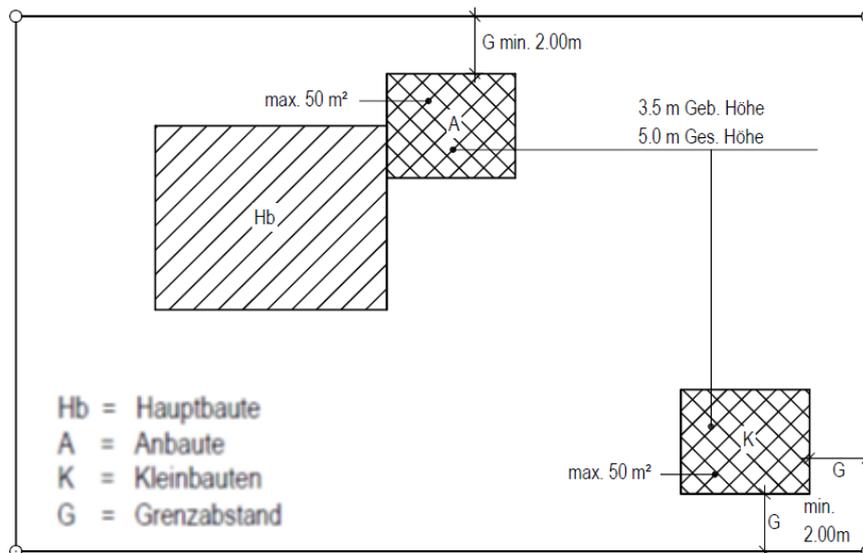
Art. 22 Klein- und Anbauten

Art. ,74, 75, 94 PBG

- 1 Für Klein- und Anbauten gelten folgende Masse:
 - a) Maximale Grundfläche: 50.0 m²
 - b) Maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
 - c) Maximale Gesamthöhe: 5.0 m
 - d) Minimaler Grenzabstand: 2.0 m
 - e) Minimaler Gebäudeabstand: 2.0 m
 - f) Minimaler Gebäudeabstand auf demselben Grundstück: 1.0 m
- 2 Klein- und Anbauten können mit schriftlicher Zustimmung (Unterzeichnung der Gesuchspläne) der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks bis an die Grenze gestellt werden. Art. 94 PBG
- 3 Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände.
- 4 Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Parzellengrenze gelten diese Masse je Grundstück.
- 5 In Arbeitszonen gilt gegenüber anderen Zonen der Grenzabstand für Hauptbauten.
- 6 Für An- und Kleinbauten an Hanglagen, die bergseits zu erschliessen sind, werden für die maximal zulässige Gebäude- und Gesamthöhe folgende Zuschläge gewährt:
 - a) ab 15 % Hangneigung: 0.5 m
 - b) ab 20% Hangneigung: 1.0 m
 - c) ab 30 % Hangneigung: 1.5 m

Die Hangneigung wird in der Falllinie durch den Niveaupunkt zwischen den Fassaden gemessen.

Abbildung: Verminderter Grenzabstand von Klein- und Anbauten



Art. 23 Klein- und Anbauten in der Freihaltezone Schrebergärten

Art. 74, 80, 94 PBG

- 1 Masse für Kleinbauten und Anbauten in der Freihaltezone Schrebergärten gemäss Art. 8 Abs. 2 dieses Erlasses (FaB A), welche der Aufbewahrung von Gartengeräten dienen:

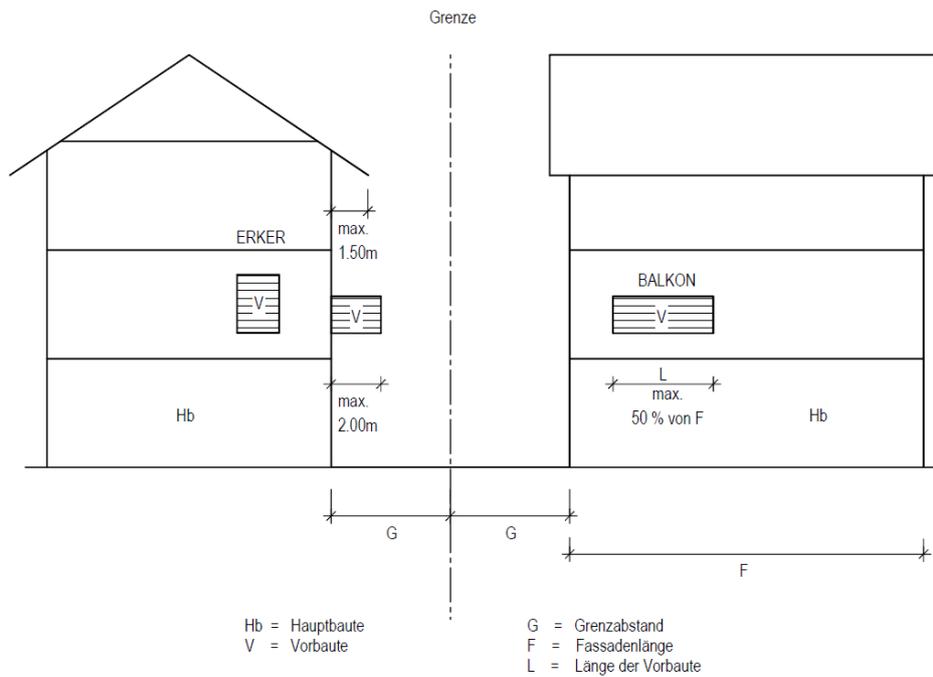
a) Maximale Grundfläche für geschlossene Baute:	6.0 m ²
b) Maximale Grundfläche für angebautes offenes Vordach:	9.0 m ²
c) Maximale Gebäudehöhe:	2.5 m
d) Maximale Gesamthöhe:	4.0 m
e) Minimaler Grenzabstand:	2.0 m
f) Minimaler Gebäudeabstand:	2.0 m
- 2 Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände.
- 3 Bei einem Zusammenbau von Kleinbauten über die Parzellengrenze gelten diese Masse je Grundstück.

Art. 24 Vorbauten und Dachvorsprünge

Art. 76, 81 PBG

- 1 Balkone (inkl. deren Überdachungen) von Hauptbauten dürfen um höchstens 2.0 m, andere Vorbauten um höchstens 1.5 m auf einer Länge von höchstens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder Baulinien unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstandes zu Gewässern und Wäldern.
- 2 Gegenüber öffentlichen Wegen dürfen auch Balkone (bzw. alle Vorbauten) lediglich um höchstens 1.50 m in den Strassenabstand hineinragen.
- 3 Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2.0 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.
- 4 Vorbauten haben gegenüber dem gestalteten und dem gewachsenen Terrain einen minimalen Höhenabstand von 1.0 m einzuhalten.
- 5 Dachvorsprünge und freischwebende Vordächer dürfen um höchstens 1.5 m auf der gesamten Gebäudelänge in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder Baulinien unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstandes zu Gewässern und Wäldern.

Abbildung: Verminderter Grenzabstand von Vorbauten



Art. 25 Unterirdische Bauten oder Bauteile

Art. 76a PBG

- 1 Unterirdische Bauten oder Bauteile haben einen Mindestabstand von 0.5 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten. Entlang klassierter Wege und Strassen gilt der Weg- bzw. Strassenabstand gemäss Art. 21 dieses Erlasses.

Art. 26 Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen

Art. 97 PBG

- 1 Terrainveränderungen werden dem natürlichen Terrain angepasst.
- 2 Gesicherte Böschungen und Stützkonstruktionen haben zur Grundstücks- und Strassengrenze einen Abstand von 0.5 m einzuhalten. Ab 1.20 m Höhe müssen sie zwingend terrassiert werden. Die Staffelung darf höchstens 1.20 m in der Höhe und muss mindestens 1.20 m in der Tiefe betragen. Der Neigungswinkel darf ab 1.20 m maximal 45° betragen.
- 3 Böschungen ohne Sicherung haben vom Böschungsfuss bis zur Grundstücks- und Strassengrenze einen Abstand von 0.5 m einzuhalten. Deren Neigungswinkel darf maximal 45° betragen.
- 4 Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks können Stützmauern und Böschungen bis an die Grenze gestellt werden.

Abbildung: Grenzabstandsprofil von gesicherten Böschungen und Stützkonstruktionen

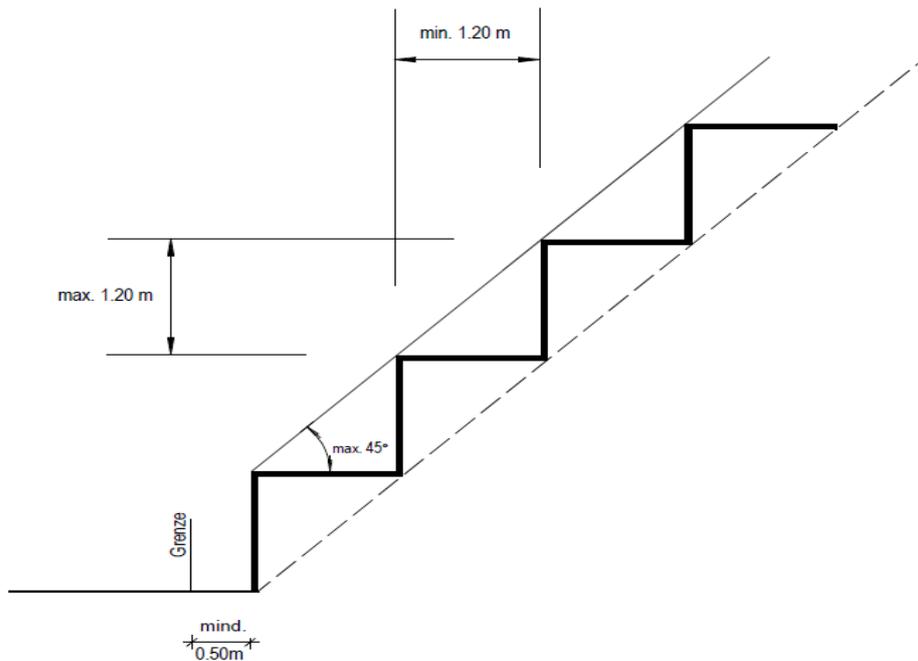
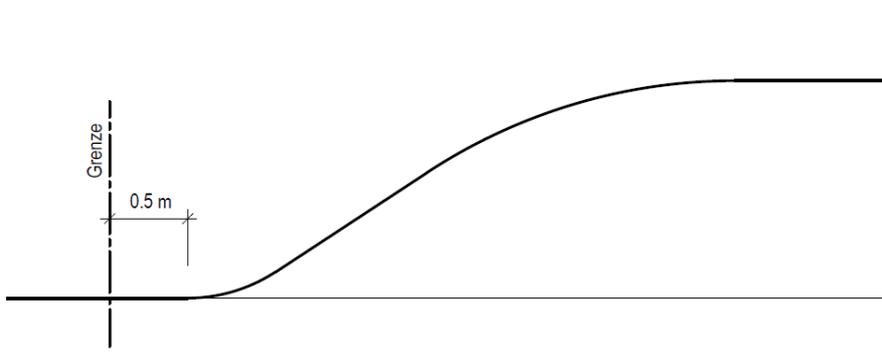


Abbildung: Grenzabstandsprofil von ungesicherten Böschungen



Art. 27 Abgrabungen

Art. 97 PBG

- ¹ Die Tiefe von Abgrabungen ist in Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen auf 0,4 m beschränkt. An Hanglagen mit einer mittleren Neigung (durch den Niveaupunkt) von über 30 % dürfen sie bis auf der Hälfte der Fassaden in Hangneigung bis zu 1,2 m betragen.
- ² Gemäss Art. 97 Abs. 1 PBG zulässige Abgrabungen über 0,4 m dürfen insgesamt bis zu 7,0 m lang sein.
- ³ In den übrigen Zonen ist der Umfang der Abgrabung frei.

Art. 28 Einordnungsgebot, Ortsbildschutzgebiete, Einzelobjekte

Art. 7 Abs. 3 Bst. b PBG
Art. 99 Abs. 2 PBG

- ¹ Bei geschützten Kulturobjekten (Ortsbildschutzgebiete, Einzelschutzobjekte, etc.) gelten die besonderen Bestimmungen der Schutzverordnung bzw. Art. 99 Abs. 2 PBG.
- ² Innerhalb den Gebieten mit Einordnungsgebot entlang Verkehrswegen sind der Raum zwischen Strasse und Gebäude sowie die Fassaden gegenüber dem Strassenraum nach dem typischen oder angestrebten Strassen- und Siedlungsbild zu gestalten (Bsp.: keine durchgehende Versiegelung etc.)
- ³ Innerhalb den übrigen Gebieten mit Einordnungsgebot sind die Bauten entsprechend der gewachsenen Siedlungsstruktur zu erstellen. Sie haben sich der Umgebung anzupassen.

Art. 29 Sicherheitsanforderungen

Art. 101 PBG
FSG

- ¹ Als Feuerschutzvorschriften gelten die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinie der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF).
- ² Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA 358) wegleitend.
- ³ Auf Dächern von Bauten sind Schneefangvorrichtungen wie folgt anzubringen:
 - bei Ziegel-, Faserzement- und Schieferdächern: über 25 Grad Neigung
 - bei Metaldächern und Solaranlagen: über 10 Grad Neigung

4 GEBÜHREN

Art. 30 Gebühren

Art. 54 PBG
Art. 94 ff. VRP
VGV
GebT

- ¹ Für die Behandlung des Baugesuchs, die baupolizeilichen Leistungen und für die über den Gemeingebrauch hinausgehende Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen, sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat erlässt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif.
- ² Insbesondere können für folgende Leistungen Gebühren erhoben werden und Barauslagen, die der Behörde selber erwachsen sind, wie die Honorare für Sachverständige, den Gesuchstellern überbunden werden:
 - a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;
 - b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen;
 - c) Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u.ä.;
 - d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigerten Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.
- ³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 173 PBG

Art. 31 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

- ¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.
- ² Alle nach Inkrafttreten dieses Reglementes eingereichten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Erlasses zu behandeln. Vorher eingereichte Baugesuche richten sich nach dem alten Baureglement. Vorbehalten bleibt die Anwendung des neuen Rechts, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist.
- ³ Die Skizzen und Anhänge zu diesem Reglement dienen lediglich der Darstellung und Erklärung der Gesetzesartikel und sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 32 Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Mit Inkrafttreten dieses Reglementes wird das Baureglement vom 18. August 2014 aufgehoben.
- ² Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 wurden bereits durch das Baureglement vom 18. August 2014 aufgehoben.

Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung des Gemeinderates innert zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.

- ³ Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich erweiterter Grenzabstandsverpflichtung nach Art. 56 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden - soweit die Bauten die neuen gesetzlichen Bestimmungen erfüllen - durch dieses Baureglement gegenstandslos.

Die Eigentumsbeschränkungen werden nach Bedarf entweder aufgehoben und die Anmerkungen im Grundbuch gelöscht oder sie werden an das neue Recht angepasst.