



Gemeinde Gommiswald

Baureglement

01. Januar 2019

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Zuständigkeit	3
2 Raumplanung	3
Art. 3 Planungsmittel	3
Art. 4 Information und Mitwirkung	3
Art. 5 Zoneneinteilung	4
Art. 6 Wohnzone	4
Art. 7 Kernzone	4
Art. 8 Intensiverholungszone	4
Art. 9 Intensivlandwirtschaftszone	4
Art. 10 Freihaltezone Sport und Freizeit	5
Art. 11 Sondernutzungspläne	5
3 Nutzungs- und Bauvorschriften	5
3.1 Erschliessung und Ausstattung	5
Art. 12 Ausfahrten und Vorplätze	5
Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motor- und Fahrräder	5
Art. 14 Spielplätze und Begegnungsbereiche	6
Art. 15 Geschossfläche	6
Art. 16 Entsorgungseinrichtungen	6
3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen	6
Art. 17 Regelbauweise	6
Art. 18 Offene Bauweise	6
Art. 19 Grenzabstand	6
Art. 20 Abstand von öffentlichen Strassen und Wegen	6
Art. 21 Attikageschosse	6
Art. 22 Klein- und Anbauten	7
Art. 23 Geringfügige Kleinbauten	7
Art. 24 Vorbauten und Dachvorsprünge	7
Art. 25 Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen	7
Art. 26 Sicherheitsanforderungen	7
4 Gebühren	8
Art. 27 Gebühren	8
5 Schlussbestimmungen	8
Art. 28 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung	8
Art. 29 Aufhebung bisherigen Rechts	8

Der Gemeinderat Gommiswald erlässt nach Art. 1 des Planungs- und Baugesetzes¹, Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes² sowie gestützt auf Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes³ folgendes Baureglement:

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

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

Art. 2 Zuständigkeit

- 1 Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes sowie die zuständige Behörde gemäss Strassengesetzgebung. Er kann Aufgaben und Vollzug an Kommissionen gemäss Gemeindeordnung delegieren. Art. 1, 135 und 158 PBG
- 2 Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission ist die Baubehörde nach Planungs- und Baugesetz sowie Bewilligungsbehörde nach Art. 63 und 108 Abs. 2 StrG². Sie erfüllt weitere ihr vom Gemeinderat übertragene Aufgaben.
- 3 Die Bauverwaltung ist insbesondere zuständig für:
 - a) Administrative Aufgaben im Zusammenhang mit Baugesuchen;
 - b) Baubewilligungen im Meldeverfahren inkl. Auflagen⁴;
 - c) Nachlaufende Bewilligungen⁵;
 - d) Bewilligung von Korrekturplänen bei untergeordneten Abweichungen von bewilligten Bauplänen;
 - e) Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch im Zusammenhang mit Bauvorhaben;
 - f) Bauaufsicht und -kontrolle;
 - g) Erhebung von Kostenvorschüssen⁶;
 - h) Vollzug der Beschlüsse von Gemeinderat und Baukommission;
 - i) Weitere vom Gemeinderat oder von der Baukommission zugewiesene Aufgaben.
- 4 Verfügungen der Baukommission können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden⁷, Verfügungen der Bauverwaltung an die Baukommission.
- 5 Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen.

2 Raumplanung

Art. 3 Planungsmittel

Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:

- a) Kommunale Richtplanung;
- b) Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement);
- c) Sondernutzungspläne;
- d) Schutzverordnung;
- e) Strassenplan;
- f) Erschliessungsprogramm.

Art. 1 ff. PBG

Art. 4 Information und Mitwirkung

- 1 Bei Erlass und Änderungen von Richtplan und Nutzungsplänen sowie von Landumlegungen und Planungszonen sorgt der Gemeinderat für eine angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung. Art. 34 Abs. 2 PBG
- 2 Der Richtplan wird vor Erlass während mindestens 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten.

¹ sGS 731.1

² sGS 732.1

³ sGS 151.2

⁴ Art. 142 f. PBG

⁵ Art. 149 PBG

⁶ Art. 96 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP; Art. 27 Abs. 4 BauR

⁷ Art. 40 Abs. 2 VRP, sGS 951.1

Art. 5 Zoneneinteilung

Bauzonen

Art. 12 ff. PBG

- Wohnzone 10.5 W10.5
- Wohnzone 11.0 W11.0
- Wohnzone 13.0 W13.0
- Wohn-Gewerbe-Zone 11.0 WG11.0
- Wohn-Gewerbe-Zone 13.0 WG13.0
- Kernzone 13.0 K13.0
- Kernzone 14.0 K14.0
- Arbeitszone 13.0 A13.0
- Arbeitszone 18.0 A18.0
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
- Intensiverholungszone
 - Camping IC
 - Reitsport IR
 - Sport IS
 - Badeanlage/Sport IB
- Schutzzone
 - Gewässerschutz SiB G
- Freihaltezone
 - Ortsplanung FiB O
 - Sport-und Freizeit FiB SF

Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone L
- Intensivlandwirtschaftszone IL
- Schutzzone
 - Natur- und Heimatschutz SaB NH
 - Gewässerschutz SaB G
 - Umweltschutz SaB U
- Freihaltezonen
 - Ortsplanung FaB O

Überlagerte Zonen

- Freihaltezone Sport und Freizeit FSF

Art. 6 Wohnzone

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

Art. 12 Abs. 2 lit. b PBG

Art. 7 Kernzone

In der Kernzone sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Anforderungen innerhalb der Ortsbildschutzgebiete richten sich nach der Schutzverordnung.

Art. 15, 99 Abs. 2 PBG

Art. 8 Intensiverholungszone

- 1 Die Intensiverholungszone sind zu dem für sie bezeichneten Zweck bestimmt.
- 2 In der Intensiverholungszone Camping und der Intensiverholungszone Sport sind Bauten und Anlagen nur mit einem Sondernutzungsplan oder einem speziellen Reglement zulässig. Die Begründung eines Erstwohnsitzes sowie der dauerhafte Aufenthalt ist in der Intensiverholungszone Camping nicht zulässig.

Art. 17 PBG

Art. 9 Intensivlandwirtschaftszone

- 1 In der Intensivlandwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Massentierhaltung oder dem Pflanzenbau dienen.
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf eines Sondernutzungsplans.

Art. 21 Abs. 3 PBG

Art. 10 Freihaltezone Sport und Freizeit

In der Freihaltezone Sport und Freizeit sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, die den Skisport behindern, nicht gestattet. Freihaltezonen Sport und Freizeit überlagern ausserhalb der Bauzone die jeweilige Nutzungszone. Art. 16 PBG

Art. 11 Sondernutzungspläne

Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte wegleitend: Art. 23 ff. PBG

- a) Qualität der Evaluation;
- b) gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- c) besondere Berücksichtigung der Wohnhygiene;
- d) energetisch überdurchschnittlicher Standard;
- e) siedlungsgerechte Erschliessung mit Berücksichtigung des Schutzes des Langsamverkehrs und zu einem überwiegenden Teil unterirdische Parkierung von Motorfahrzeugen;
- f) gut gestaltete Spiel- und Begegnungsflächen von mindestens 15% der Geschossflächen⁸;
- g) Sorgfältige Gestaltung der Umgebung der Bauten und Anlagen mit Grünflächen und Bepflanzung.

3 Nutzungs- und Bauvorschriften

3.1 Erschliessung und Ausstattung

Art. 12 Ausfahrten und Vorplätze

1 Ausfahrten von Grundstücken und Garagen dürfen in der Regel höchstens 15% Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von 2.0 m von der Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze aus beträgt das Gefälle höchstens 3%. Art. 100, 101 StrG

2 Grundstückszufahrten zu Kantonsstrassen und Gemeindestrassen 1. Klasse sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) sind wegleitend.

3 Für Grundstückszufahrten zu Gemeindestrassen 2. und 3. Klasse muss die freie Sicht auf die Strasse mindestens 3.0 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° gewährleistet sein. Die Zufahrten sind zudem beidseitig mit Radien von mindestens 3.0 m auszurunden.

4 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.5 m Länge anzulegen ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz eine Länge von mindestens 7.5 m aufzuweisen.

Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motor- und Fahrräder

1 Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach Art. 69 PBG beträgt: Art. 69, 70 PBG

- Einfamilienhäuser: 3 Abstellplätze
- Mehrfamilienhäuser: 1 Abstellplatz pro 100 m² Geschossfläche⁹, mindestens aber 1 Abstellplatz pro Wohnung; zusätzlich für Besucher: mindestens 1 Abstellplatz, zusätzlich 1 Abstellplatz pro 5 Wohnungen.
- Bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach der VSS-Norm SN 640 281.

Bei Bruchteilen wird pro Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

2 Bei Einfamilienhäusern gelten Garagenvorplätze als Abstellplätze für Motorfahrzeuge, sofern eine Mindesttiefe von 5.5 m eingehalten wird.

3 Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder ermittelt sich nach der VSS-Norm SN 640 065. Die Abstellplätze sind entsprechend zu signalisieren.

4 Die Ersatzabgabe nach Art. 70 PGB beträgt Fr. 8'000.-- je fehlenden Abstellplatz.

⁸ Art. 71 PBG, Art. 14 BauR

⁹ Art. 15 BauR

Art. 14 Spielplätze und Begegnungsbereiche

- 1 Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche nach Art. 71 PBG beträgt 10% der Geschossfläche¹⁰, die dem Wohnen dient. Mindestens ein Viertel davon ist mit Hartbelag zu versehen. Art. 71, 72 PBG
- 2 Sie 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 PGB beträgt Fr. 300.-- je fehlenden m².

Art. 15 Geschossfläche

- 1 Als Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (wie Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte.
- 2 Ausserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegende Flächen (wie Treppenhäuser, Lifte, Terrassen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

Art. 16 Entsorgungseinrichtungen

Die Baubehörde kann bei Wohnbauten sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben die Bereitstellung von notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund verlangen. Diese müssen von der Strasse aus zugänglich sein. Art. 67 PBG

3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen

Art. 17 Regelbauweise

Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sind in der Regelbautabelle nach Anhang festgelegt.

Art. 18 Offene Bauweise

Werden Hauptbauten als Grenzbauten nicht mit einem vertraglichen Grenzbaurecht geregelt, gelten die Vorschriften für die offene Bauweise. Wird eine spätere Baute auf dem Nachbargrundstück nicht auf die Grenze gestellt, ist der Gebäudeabstand einzuhalten. Art. 96 PBG

Art. 19 Grenzabstand

- 1 Ein Näherbau nach Art. 92 Abs. 2 und Art. 94 PBG ist gegenüber allen Bauzonen und Nichtbauzonen zulässig. Art. 92 PBG
- 2 Gegenüber öffentlichen Strassen, nicht aber gegenüber öffentlichen Wegen, gehen die Strassenabstände den Grenzabständen vor. Der Grenzabstand ist zur Mittelachse der Strasse einzuhalten.

Art. 20 Abstand von öffentlichen Strassen und Wegen

- 1 Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen ab Strassen- bzw. Trottoirgrenze folgende Mindestabstände einzuhalten: Art. 104 StrG

	mit Trottoir	ohne Trottoir
• Kantonsstrassen:	4.0 m	5.0 m
• Gemeindestrassen 1. Klasse	3.0 m	5.0 m
• Gemeindestrassen 2. Klasse	3.0 m	4.0 m
• Gemeindestrassen 3. Klasse	3.0 m	3.0 m
• Gemeindewege 1., 2. und 3. Klasse:	2.0 m	

- 2 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen haben gegenüber öffentlichen Strassen bis zu einer maximalen Höhe von 1.20 m einen Abstand von 0.3 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.

Art. 21 Attikageschosse

- 1 Als Attikageschosse gelten auf Flachdächer aufgesetzte Geschosse, die ganz oder teilweise im Dachraum - d.h. über der maximalen Gebäudehöhe - liegen. Dessen Masse sind in der Tabelle der Regelbauweise festgelegt. Art. 84, 85 PBG

¹⁰ Art. 15 BauR

2 Eine abweichende Positionierung des Attikageschosses ist zulässig. Dessen Grundfläche, die sich aus festgelegten Winkelmaß und Bruchteil je Fassadenabschnitt ergibt, muss dabei eingehalten werden. Unter Einhaltung dieser Grundfläche gilt beim abweichend positionierten Attikageschoss für dessen fassadenbündige Aussenwände das Winkelmaß von höchstens 90 Grad.

3 Es ist nur ein Attikageschoss zulässig.

Art. 22 Klein- und Anbauten

1 Für Klein- und Anbauten gelten folgende Masse:

Art. 74, 75, 94 PBG

maximale Grundfläche:	50 m ²
maximale Gebäudehöhe:	3.5 m
maximale Gesamthöhe:	5.0 m
minimaler Grenzabstand:	2.0 m
minimaler Gebäudeabstand:	2.0 m

2 Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände.

3 Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Parzellengrenze gelten diese Masse je Grundstück.

4 Für An- und Nebenbauten an Hanglagen, die bergseits zu erschliessen sind, werden für die maximal zulässige Gebäude- und Gesamthöhe folgende Zuschläge gewährt:

- ab 15% Hangneigung 0.5 m
- ab 30% Hangneigung 1.5 m

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

Art. 23 Geringfügige Kleinbauten

1 Masse für geringfügige Kleinbauten, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen:

Art. 74, 94 PBG

maximale Grundfläche:	10.0 m ²
maximale Gesamthöhe:	2.5 m
minimaler Grenzabstand:	0.5 m
minimaler Gebäudeabstand:	1.0 m

2 Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände.

3 Bei einem Zusammenbau von geringfügigen Kleinbauten über die Parzellengrenze gelten diese Masse je Grundstück.

Art. 24 Vorbauten und Dachvorsprünge

1 Vorbauten dürfen höchstens auf 50%, Dachvorsprünge auf der gesamten jeweiligen Gebäudelänge um maximal 1.5 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinien unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

Art. 76, 81 PBG

2 Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2.0 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

Art. 25 Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen

1 Die maximal zulässigen Masse für Abgrabungen für Bauten sind in der Masstabelle der Regelbauweise festgelegt.

Art. 97 PBG

2 Auffüllungen werden dem massgebenden Terrain angepasst. Böschungen mit einem steileren Neigungswinkel als 2:3 müssen gesichert werden.

Böschungen und Stützkonstruktionen bis 0.50 m Höhe dürfen bis an die Grenze reichen. Bis zu einer Höhe von 1.80 m beträgt der Grenzabstand des Böschungsfusses bzw. der Stützkonstruktion mindestens 0.50 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe; höchstens aber den Grenzabstand der fraglichen Zonenart. Mit Zustimmung des Nachbarn kann die Böschung bzw. Stützkonstruktion bis an die Grenze gestellt werden.

Art. 26 Sicherheitsanforderungen

1 Als Feuerschutzvorschriften gelten die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinie der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF)¹¹.

Art. 101 PBG

2 Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) wegleitend.

¹¹ Art. 54 FSG (sGS 871.1)

3 Wo von Gebäuden her Personen, Tiere oder Sachen durch Schneerutsch gefährdet werden, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

4 Gebühren

Art. 27 Gebühren

1 Die zuständigen Behörden können insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben:

Art. 54 PBG, 94 ff. VRP
VG, GebT

- a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;
- b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen;
- c) Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u.ä.;
- d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.

3 Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung¹² zu bemessen. Die zuständigen Behörden erlassen je den geltenden Tarif.

4 Es können Kostenvorschüsse verlangt werden¹³.

5 Schlussbestimmungen

Art. 28 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

1 Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.

2 Die bei Vollzugsbeginn dieses Reglements hängigen Baugesuche unterliegen dem neuen Recht.

Art. 29 Aufhebung bisherigen Rechts

1 Mit Inkrafttreten dieses Baureglements werden die folgenden Reglemente aufgehoben:

- Baureglement der politischen Gemeinde Ernetschwil vom 4. April 2006
- Baureglement der politischen Gemeinde Gommiswald vom 10. Juli 2011
- Baureglement der politischen Gemeinde Rieden vom 31. März 2011

2 Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden durch dieses Baureglement gegenstandslos.

3 Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Baukommission innert zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.

Anhang: Tabelle der Regelbauweise

¹² Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5, GebT

¹³ Art. 96 VRP, sGS 951.1; Art. 160 PBG, Art. 2 Abs. 3 Bst. g BauR

Vom Gemeinderat Gommiswald beschlossen am: 15. Mai 2018

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

signiert Peter Hüppi

signiert Rolf Thoma

Öffentliche Auflage vom: 06. Juni 2018 bis: 05. Juli 2018

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom: 13. August 2018 bis: 21. September 2018

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen genehmigt am: 27. Dezember 2018

Der Amtsleiter a.i.:

signiert Markus Zimmermann

Vom Gemeinderat in Vollzug gesetzt auf:

1. Januar 2019

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

signiert Peter Hüppi

signiert Rolf Thoma

Beilagen:

1. **Grafiken für Baubegriffe**
2. **Auszug aus PBG**

Anhang: Tabelle der Regelbauweise (Art. 17 BauR)																	
Masse in m	W10.5	W11.0	W13.0	WG 11.0	WG 13.0	A1 13.0	A1- 18.0	K13.0	K14.0	IB	IR	IC, IS A)	ÖBA	L, IL B), A) für IL		FiB SF	FiB, FaB, SaB
Grenzabstand	4.0	4.00	5.00	4.00	5.00	3.00 C)	3.00 C)	4.00	4.00	4.0	4.0	-	5.00	5.00	5.00	3.00	-
Gesamthöhe	10.50	11.00	13.00	11.00 D)	13.00 D)	13.00	18.00	13.00 D)	14.00 D)	11.0	11.5	-	15.00	11.50 D)	14.50	4.00	-
Gebäudehöhe	7.50	8.00	10.00	8.00 D)	10.00 D)	-	-	8.00 D)	10.00 D)	--	8.00	-	-	8.00 D)	-	-	-
Winkelmass Dachraum auf Längsseiten (in°)	45	45	45	45	45	-	-	45	45	--	45			45	-	-	-
Bruchteil je Fas- sadenabschnitt E)	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	-	-	1/2	1/2	--	1/2	-	-	1/2	-	-	-
Talseitige Fassadenhöhe F)	10.00	10.00	13.00	10.00	13.00	-	-	-	--	--	10.0	-	-	--	-	-	-
Gebäudelänge	25.00	30.00	40.00	30.00	40.00	-	-	30.00	--	--	30.00	-	--	-	-	--	-
Abgrabungen	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	-	-	1.60	1.60	--	1.60	-	-	1.60	-	1.60	-
Empfindlichkeits- stufe	II	II	II	III	III	III	III	III	III			IV	II	III		II	II

A) Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf eines rechtskräftigen Sondernutzungsplans oder eines speziellen Reglements (siehe Art. 8 und Art. 9 BauR).

B) Linke Spalte für Wohnbauten, rechte Spalte für Ökonomiebauten.

C) Gegenüber anderen Zonen um 3.0 m grösser.

D) Bei Bauten mit einem mindestens 50% gewerblich genutzten Erdgeschoss liegen die maximale Gebäudehöhe und Gesamthöhe um 1.0 m höher.





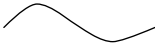

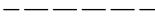


E) Winkelmass gilt nicht für Pultbauten.

F) Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um 3.0 m, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt und einen Neigungswinkel von mindestens 30° aufweist. Bei Dachaufbauten bzw. bei fassadenbündigen Fassadenabschnitten (Bruchteil 1/2) erhöht sich die talseitige Fassadenhöhe hierfür um 3.0 m.

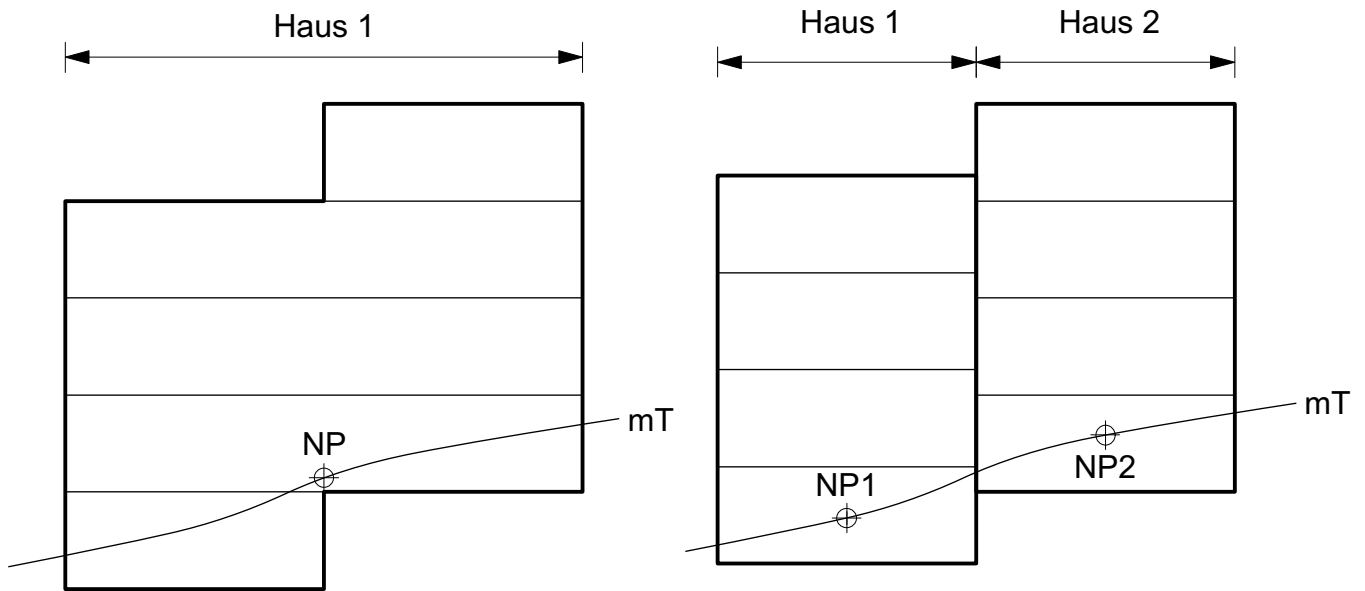
Beilage 1 zum Baureglement

PBG - Grafiken für Baubegriffe

AB	Anbau
FH	Fassadenhöhe
fR	flächenkleinstes Rechteck
GB	Gebäudebreite
GbH	Gebäudehöhe
GH	Gesamthöhe
GL	Gebäudelänge
gT	gestaltetes Terrain
mT	massgebendes Terrain
NP	Niveaupunkt
tB	technisch notwendiger Bauteil
VB	Vorbau
VD	Vordach
α	Winkelmaß (max. 60°)
Ag	max. festgelegtes Mass Ausgrabung (Ausnahmen: Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten)

	Hilfslinie 1
	Hilfslinie 2
	Anbau, Geschoss, technisch notwendiges Bauteil, Vorbau
	Gebäude
	massgebendes Terrain
	gestaltetes Terrain
	Untergeschoss
	Bemassung
	Niveaupunkt

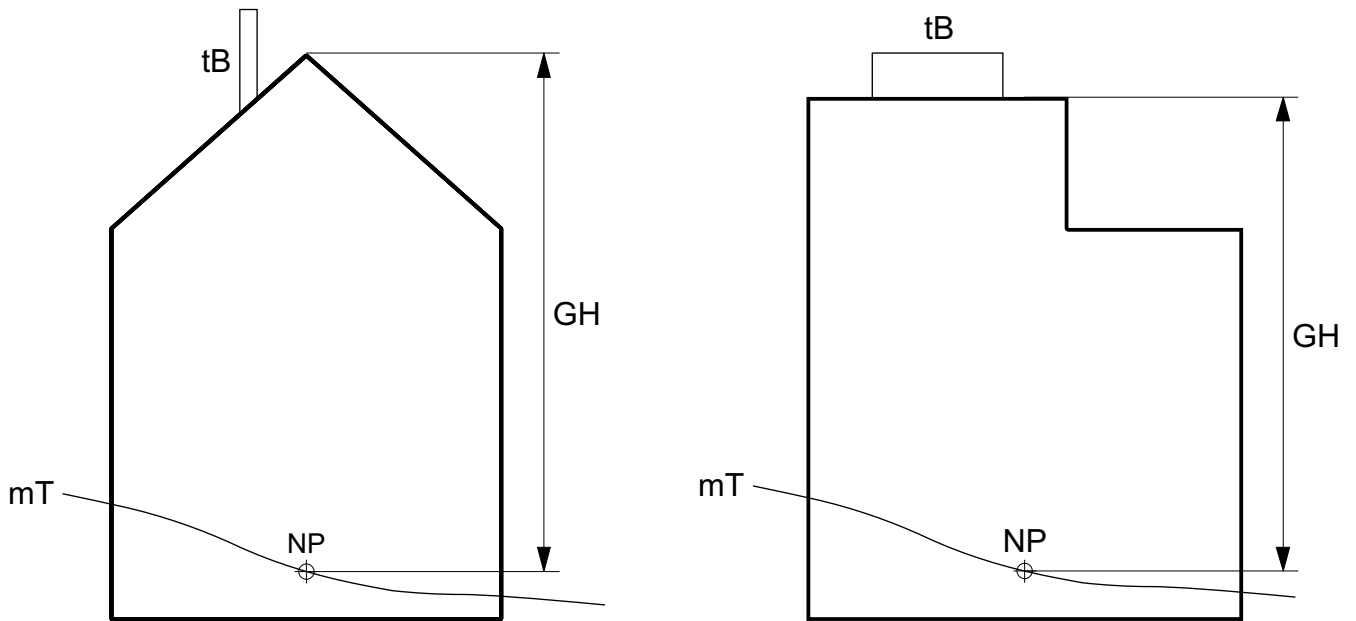
PBG Art. 77: Niveaupunkt



mT massgebendes Terrain

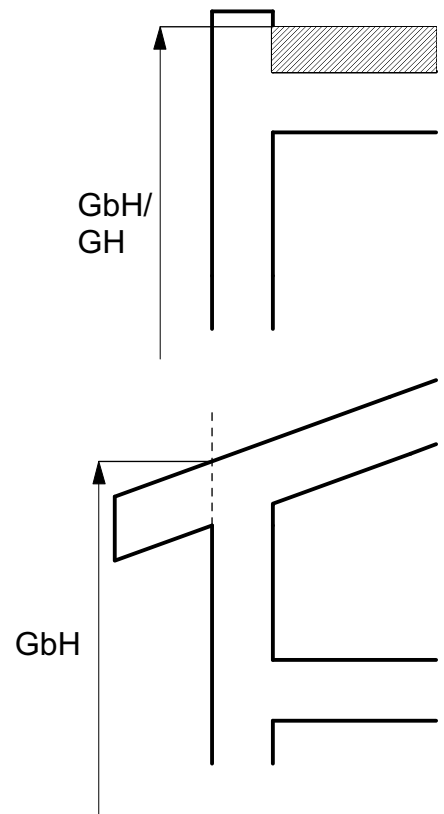
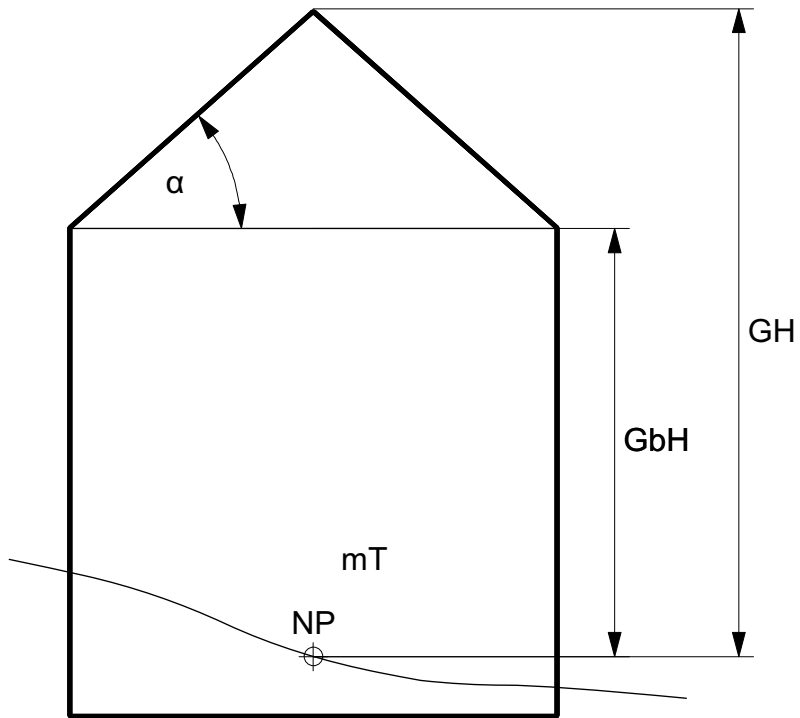
NP Niveaupunkt

PBG Art. 83: Gesamthöhe



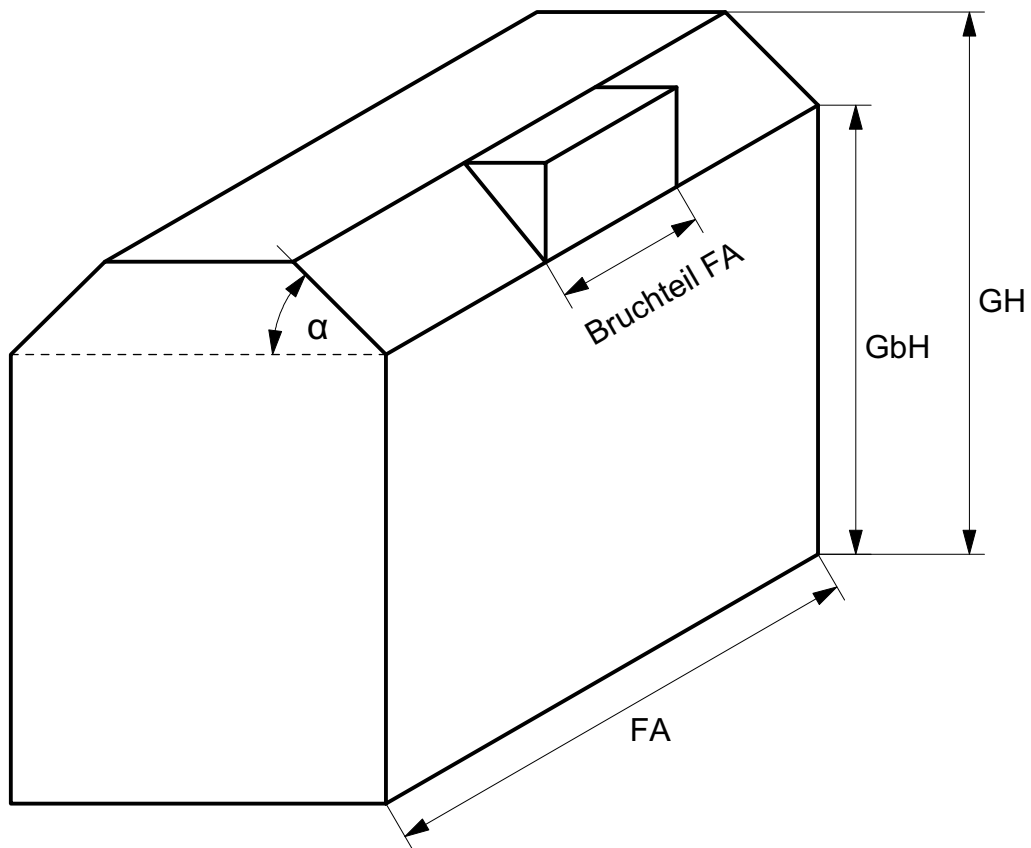
- GH Gesamthöhe
- mT massgebendes Terrain
- NP Niveaupunkt
- tB technisch notwendiges Bauteil

PBG Art. 84: Gebäudehöhe



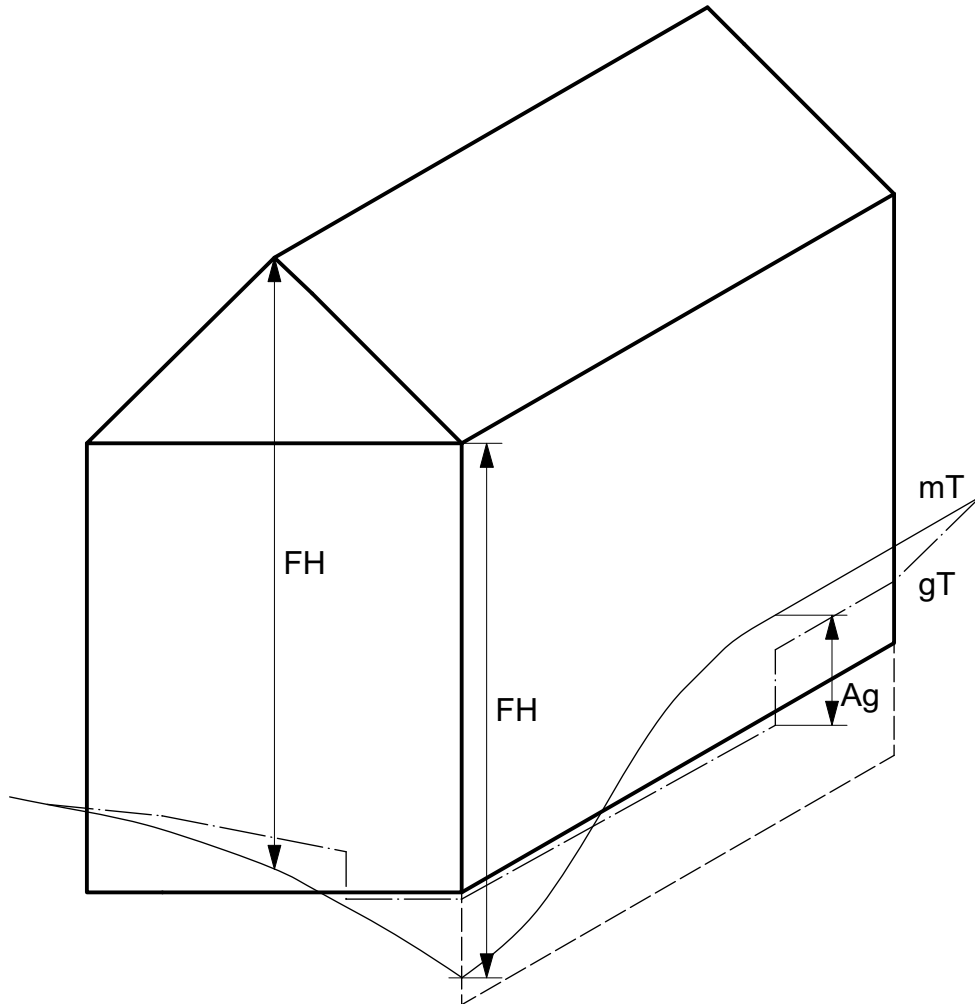
- G_bH Gebäudehöhe
- GH Gesamthöhe
- mT massgebendes Terrain
- NP Niveaupunkt
- α Winkelmaß (max. 60°)

PBG Art. 85: Dachraum (Winkelmass auf Längsseiten)



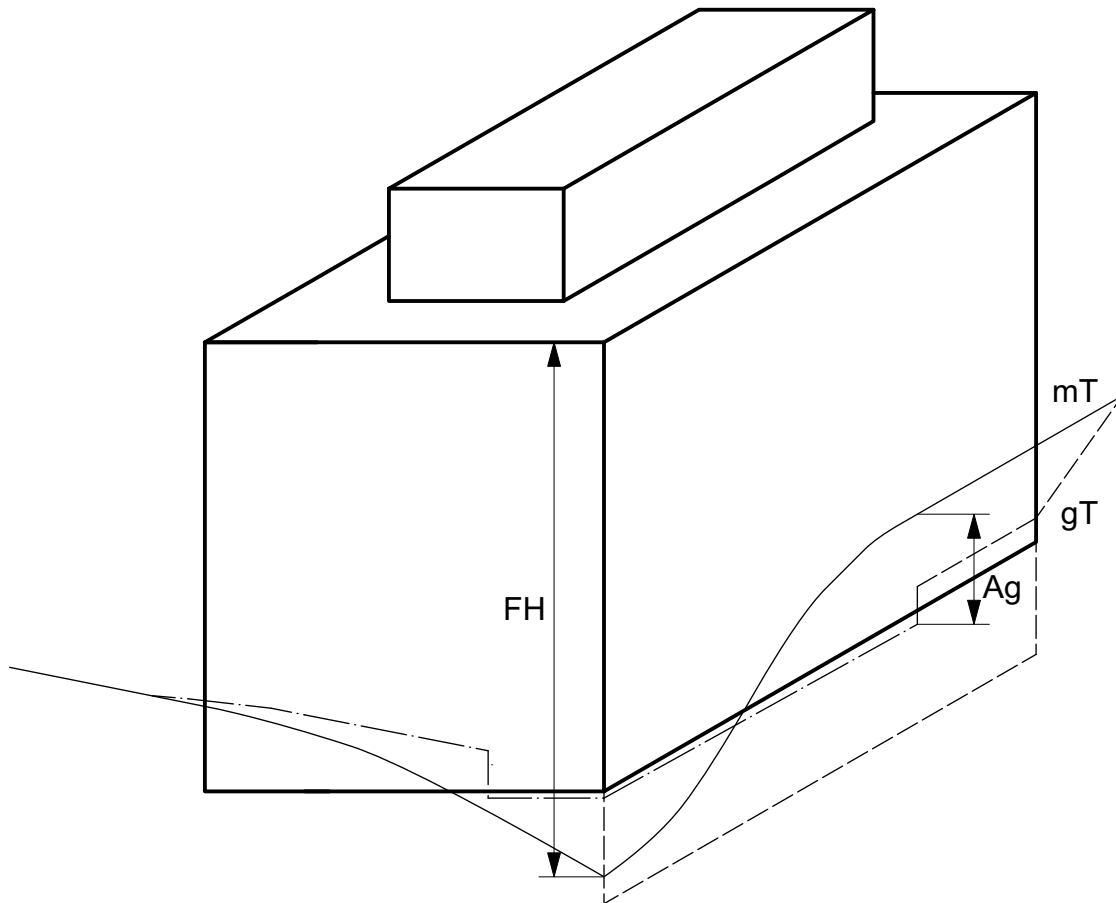
- FA Fassadenabschnitt
- GbH Gebäudehöhe
- GH Gesamthöhe
- α Winkelmass (max. 60°)

PBG Art. 86: talseitige Fassadenhöhe
Art. 17 BauR inkl. Anhang BauR, Fussnote F
PBG Art. 97: Terrainveränderung



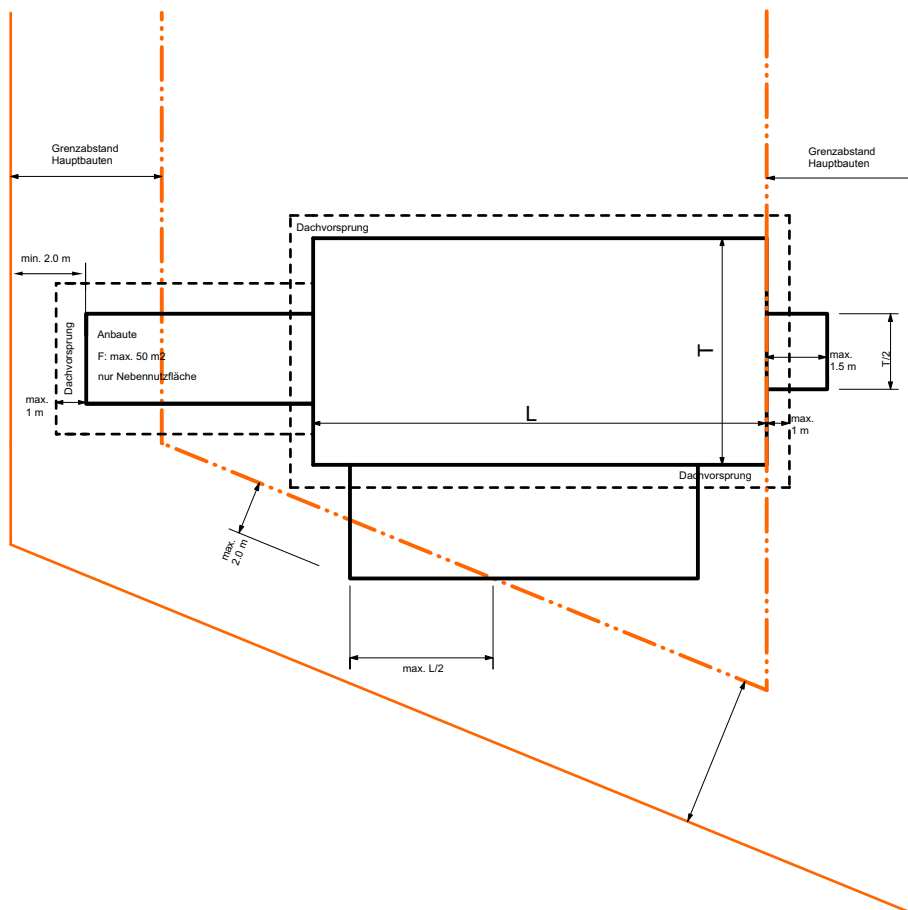
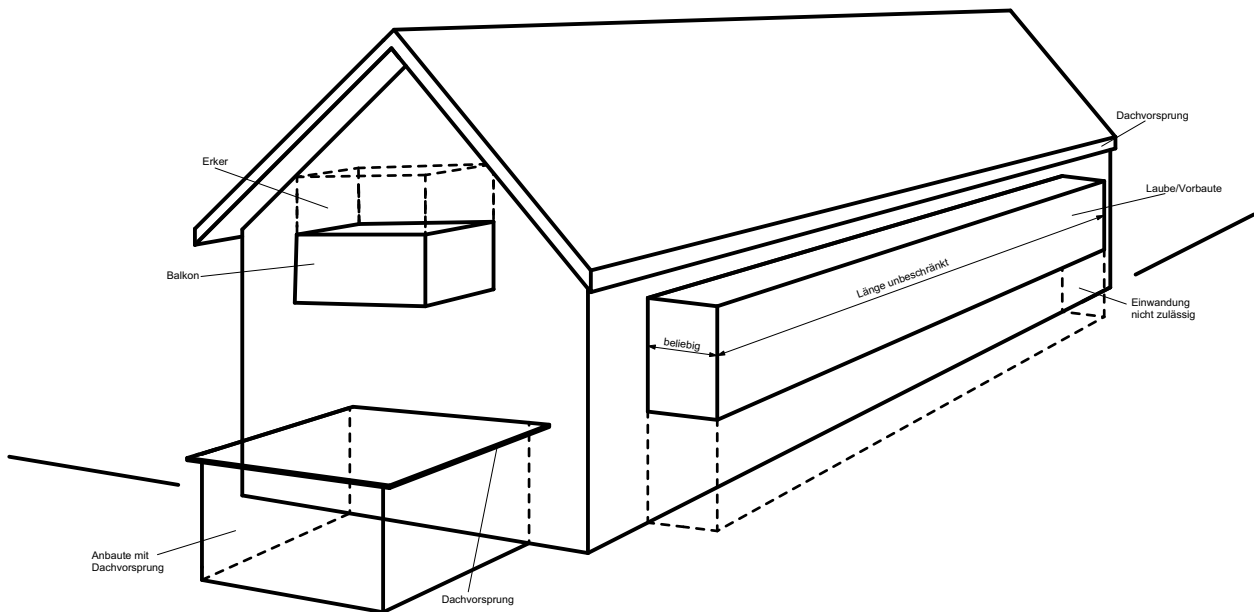
- FH Fassadenhöhe
- gT gestaltetes Terrain
- mT massgebendes Terrain
- Ag max. festgelegtes Mass Abgrabung
(Ausnahmen: Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten)

PBG Art. 86: talseitige Fassadenhöhe BauR
Art. 17 BauR inkl. Anhang BauR, Fussnote F
Art. 97: Terrainveränderung



- FH Fassadenhöhe
- gT gestaltetes Terrain
- mT massgebendes Terrain
- Ag max. festgelegtes Mass Abgrabung
(Ausnahmen: Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten)

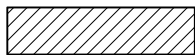
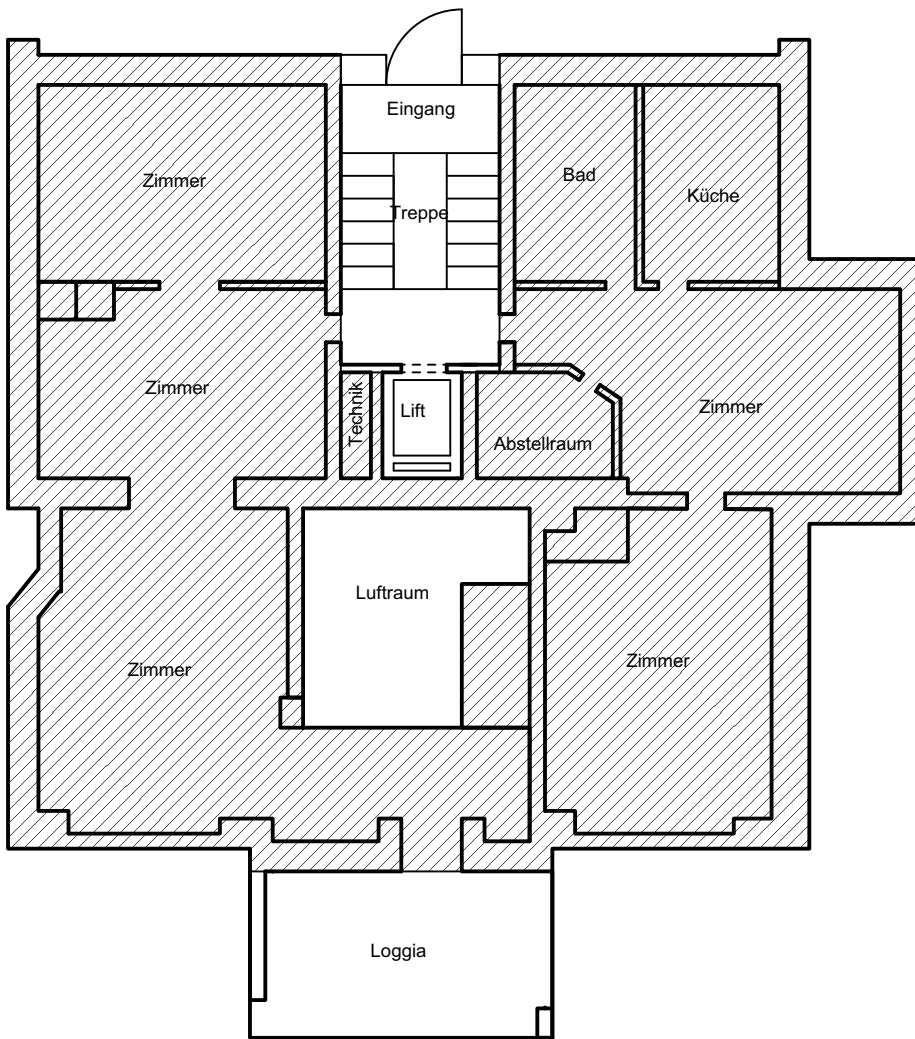
PBG Art. 75, 76, 80 81: Vorbauten, Anbauten BauR Art. 22, 24 : Vorbauten, Anbauten



BauR Art. 15: Geschossfläche

Zur Berechnung von

- Anzahl Abstellplätze nach Art. 13 BauR
- Spiel- und Begegnungsfläche nach Art. 14 BauR

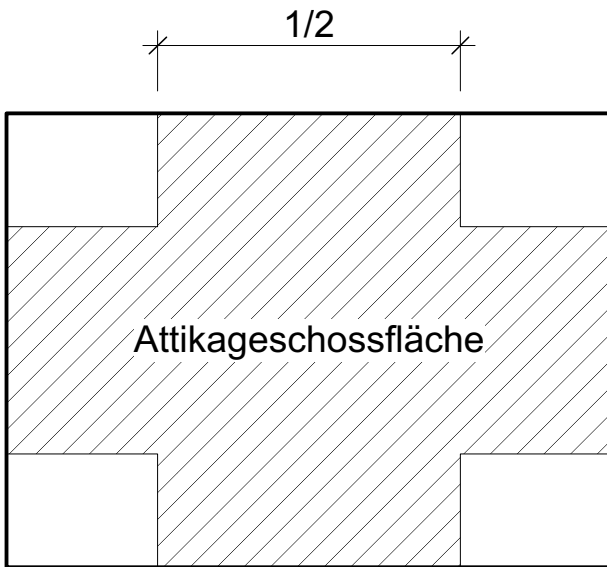


Geschossfläche



nicht hinzurechnende Geschossfläche

BauR Art. 21 Attikageschoss



Winkelmass 45°

Winkelmass 45°

Abweichende Positionierung (Beispiele):

