



Baureglement

vom 30. Mai 1994

geändert durch 1. Nachtrag vom 2. Dezember 1998

geändert durch 2. Nachtrag vom 23. Januar 2008

geändert durch 3. Nachtrag vom 16. März 2011

02.10.200

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Geltungsbereich	4
Art. 2 Zielsetzung	4
Art. 3 Zuständigkeit ¹⁺²⁾	4
II. Planungsrecht	5
1. Planungsgrundlagen	5
Art. 4 Zoneneinteilung ¹⁺³⁾	5
Art. 5 Empfindlichkeitsstufen ³⁾	5
2. Planungsmittel	5
Art. 6 Besondere Bauvorschriften ¹⁾	5
Art. 7 Mehrausnützung ^{2) 3)}	6
Art. 8 Architekturwettbewerbe ²⁾	6
III. Baupolizeirecht	7
1. Allgemeines	7
Art. 9 Offene Bauweise	7
Art. 10 Geschlossene Bauweise	7
2. Abstände und Grösse der Bauten	7
Art. 11 Grenzabstand	7
Art. 12 Gebäudeabstand	7
Art. 13 Strassenabstand	8
Art. 13 ^{bis} Abstand von eingedolten Gewässern ¹⁾	8
Art. 14 Abstände von Hecken und Gehölzen	8
Art. 15 Gebäudelänge	8
Art. 16 Mehrlängenzuschlag	9
Art. 17 Gebäude- und Firsthöhe ²⁾	9
Art. 18 Geschosse ²⁾	9
Art. 19 Ausbau des Untergeschosses a) bei Hanglage ²⁾	10
Art. 20 Ausbau des Untergeschosses b) bei Abgrabungen ²⁾	10
Art. 21 Ausbau des Dachgeschosses	10
Art. 22 Tabelle der Grundmasse ¹⁺²⁾	10
3. Besondere Zonenvorschriften	12
Art. 23 Wohn-Gewerbe-Zone	12
Art. 24 Gewerbe-Industrie-Zone und Industriezone	12
Art. 25 Kernzone ²⁾	12
Art. 26 Kernzone, geschützt	13
Art. 27 Dorfkernzone	13
Art. 27bis Intensivlandwirtschaftszone ³⁾	14
Art. 28 Übrige Zonen ²⁾	14
4. Gestaltung der Bauten	15
Art. 29 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster ²⁾	15
Art. 30 Mindestmasse für Aufenthaltsräume, Einstell- und Kellerräume	15
Art. 31 Mindestmasse für Verkaufsräume	15
Art. 32 Belichtung und Belüftung	16
Art. 33 WC-Anlagen	16
Art. 34 Treppen	16
Art. 35 Liftanlagen	17
Art. 36 Wohnräume bei Stallungen	17
5. Spezielle Bauten	17

Art. 37 Anbauten, Nebenbauten	17
Art. 38 Vorbauten	17
Art. 39 Bauten unter Terrain	18
6. Umgebung der Bauten	18
Art. 40 Reklamen und Beschriftungen	18
Art. 41 Aussenantennen	18
Art. 42 Sonnenkollektoren	18
Art. 43 Schneeschutz	18
Art. 44 Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Warenumsschlagplätze ²⁾	19
Art. 45 Garage- und Hofzufahrten, Strasseneinmündungen, Warenumsschlagplätze	19
Art. 45 ^{bis} Stützmauern und Böschungen	20
Art. 46 Kinderspielplätze	20
Art. 47 Hundeversäuberungsplätze	20
Art. 48 Terrainveränderungen ¹⁾	21
Art. 49 Kehrriichtabfuhr	21
Art. 50 Materialdepots	21
7. Bestimmungen über Bauarbeiten	21
Art. 51 Sicherheit, Hygiene, Lärmbekämpfung	21
Art. 52 Schutz öffentlicher Einrichtungen	22
Art. 53 Bauarbeiten an öffentlichen Verkehrsanlagen	22
8. Baubewilligungsverfahren	22
Art. 54 Bewilligungspflicht	22
Art. 55 Baugesuch	22
Art. 56 Bauvisiere	23
Art. 57 Einsprachen, Entscheide ²⁾	23
Art. 58 Weitere Bewilligungen	24
Art. 59 Baukontrolle	24
Art. 60 Haftpflicht	24
9. Vollzugsbestimmungen	24
Art. 61 Gebühren und Auslagen ²⁾	24
10. Schlussbestimmungen	25
Art. 62 Bisheriges Recht	25
Art. 63 Hängige Baugesuche	25
Art. 64 In-Kraft-Treten	25
Art. 64bis In-Kraft-Treten 3. Nachtrag ³⁾	25

Baureglement

Der Gemeinderat erlässt in Ausführung von Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972, in Anwendung von Art. 102 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988, gestützt auf Art. 5 und 136 des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979, als Reglement:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die planungs- und baurechtliche Grundordnung der Stadt Gossau. Es gilt für das ganze Gebiet der Stadt Gossau.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 2

Zielsetzung

Das Baureglement und der Zonenplan bezwecken:

- a) eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens;
- b) eine ansprechende Ortsgestaltung;
- c) eine architektonische Gestaltung mit angemessenem Bezug zu Nachbarbauten;
- d) einen sinnvollen Heimat-, Natur-, Landschafts- und Umweltschutz;
- e) die Gewährleistung gesunder Wohnungen und Arbeitsplätze;
- f) eine geordnete Siedlungsentwicklung;
- g) einen ökonomischen Einsatz der öffentlichen Mittel, insbesondere bei der Erschliessung von Baugebieten;
- h) den Schutz der Bevölkerung vor übermässigen Einwirkungen durch Bauten und Anlagen.

Art. 3

Zuständigkeit¹⁺²⁾

Der Stadtrat ist zuständig für die Ortsplanung.

Die Baukommission ist die Baupolizeibehörde der Stadt. Sie besteht aus 5 Mitgliedern.

Die Baukommission ist zuständig für die baupolizeilichen Bewilligungen, Verfügungen und Kontrollen, insbesondere in den Bereichen Bau- und Strassenwesen, Gewässerschutz, Brandverhütung sowie Umweltschutz.

Abs. 4 gestrichen²

Das Hochbauamt übt die Aufsicht im Zuständigkeitsbereich der Baukommission aus. Es bereitet die Geschäfte der Baukommission vor. Es vollzieht die Beschlüsse von Stadtrat und Baukommission.

II. Planungsrecht

1. Planungsgrundlagen

Art. 4

Zoneneinteilung¹⁾⁺³⁾

Das Stadtgebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

WE	Wohnzone, 2 Vollgeschosse
W2	Wohnzone, 2 Vollgeschosse
W3	Wohnzone, 3 Vollgeschosse
W4	Wohnzone, 4 Vollgeschosse
WG2	Wohn-Gewerbe-Zone, 2 Vollgeschosse
WG3	Wohn-Gewerbe-Zone, 3 Vollgeschosse
WG4	Wohn-Gewerbe-Zone, 4 Vollgeschosse
GI	Gewerbe-Industrie-Zone
I	Industriezone
K	Kernzone
Kg	Kernzone, geschützt
DK	Dorfkernzone
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
IE	Intensiverholungszone
G	Grünzone
L	Landwirtschaftszone
IL	Intensivlandwirtschaftszone ³⁾
UeG	übriges Gemeindegebiet

Art. 5

Empfindlichkeitsstufen³⁾

Soweit im Zonenplan, in einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan keine andere Zuordnung von Zonen oder Teilen von Zonen festgelegt ist, werden die Zonen den folgenden Empfindlichkeitsstufen gemäss der eidg. Lärmschutz-Verordnung zugeordnet:

- a) Stufe II: Wohnzonen, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ausgenommen Werkhöfe und Kläranlagen)¹⁾
- b) Stufe III: Kernzonen, Dorfkernzone, Wohn-Gewerbe-Zonen, Gewerbe-Industrie-Zone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Werkhöfe und Kläranlagen), Landwirtschaftszone, Intensivlandwirtschaftszone³⁾, Übriges Gemeindegebiet;
- c) Stufe IV: Industriezone, Intensiverholungszone.

2. Planungsmittel

Art. 6

Besondere Bauvorschriften¹⁾

Durch Überbauungsplan, Gestaltungsplan, Abbauplan, Deponieplan sowie Schutzverordnung können von diesem Reglement abweichende Vorschriften aufgestellt werden.

Art. 7

Mehrausnützung^{2) 3)}

Die Mehrausnützung wird gewährt, wenn ein besseres Projekt als nach zonengemässer Überbauung verwirklicht wird.

Die Höhe der Mehrausnützung ist abhängig von der Siedlungs- und Projektqualität sowie der Grösse, Form und Lage des beigezogenen Gebietes.

Die Mehrausnützung kann für einen Überbauungsplan bis 20 % und für einen Gestaltungsplan auch mehr als 20 % betragen.

Als Anforderungen an ein besseres Projekt gelten insbesondere:

- a) vorzügliche architektonische und städtebauliche Gestaltung;
- b) besonders gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild;
- c) besonders gute Grundrissgestaltung;
- d) haushälterische Nutzung des Bodens;
- e) bessere Nutzung der Bausubstanz bereits überbauter Gebiete sowie nur teilweise überbauter Grundstücke;
- f) überdurchschnittlicher Lärmschutz;
- g) grosszügige Grünflächen mit vielfältiger Nutzung und Gestaltung;
- h) grosszügige Kinderspielplätze;
- i) Berücksichtigung der Grundsätze passiver Energiegewinnung;
- j) Erstellung oder Nutzung gemeinsamer Energieanlagen mit Produktion aus erneuerbaren Energien (Abwärme, Umweltwärme, Holz, Biomasse);
- k) Erfüllung erhöhter Standards für Gebäudeisolationen und in Bezug auf die Nachhaltigkeit von verwendeten Materialien;
- l) siedlungsgerechte Erschliessung für Fussgänger, Rad- und motorisierter Verkehr;
- m) mindestens $\frac{3}{4}$ der Motorfahrzeugabstellplätze unter Terrain.

Abs. 5 gestrichen²⁾

Art. 8

Architekturwettbewerbe²⁾

Der Stadtrat kann einen Studienauftrag nach SIA-Norm 102 verlangen oder mit der Bauherrschaft einen Architekturwettbewerb nach SIA-Norm 142 vereinbaren, wenn das Bauvorhaben wegen seines Volumens oder seiner Lage bedeutsam ist.

Gemäss dem öffentlichen Interesse des Projekts für die Ortsentwicklung beteiligt sich die Stadt Gossau zu einem angemessenen Teil an den Kosten eines solchen Studienauftrags oder Architekturwettbewerbs, sofern das Projekt verwirklicht wird.

III. Baupolizeirecht

1. Allgemeines

Art. 9

Offene Bauweise

Wo in diesem Reglement oder in einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt offene Bauweise.

Die Bauten müssen allseitig freistehend erstellt werden.

Art. 10

Geschlossene Bauweise

In geschlossener Bauweise müssen die Bauten seitlich zusammengebaut und auf die Baulinie gestellt werden.

2. Abstände und Grösse der Bauten

Art. 11

Grenzabstand

Der Grenzabstand von Gebäuden ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze. Er wird im Grundriss senkrecht zur Grenze auf die Fassade gemessen.

Gilt ein grosser und ein kleiner Grenzabstand, so ist der grosse Grenzabstand auf die am meisten nach Süden oder Westen gerichtete Hauptfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Fassaden einzuhalten. Sind die West- und Ostfassade annähernd gleichwertig, kann die Baukommission gestatten, den grossen Grenzabstand auf die Ostfassade oder die Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden aufzuteilen.

Als Hauptfassade gilt diejenige Fassade, auf welche die wichtigsten und die meisten Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume ausgerichtet sind.

¹⁾Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei darf der grosse Grenzabstand teilweise unterschritten werden, wenn

- a) die dem Gebäude senkrecht vorgelagerte Grundstückfläche der sich aus dem grossen Grenzabstand ergebenden Freifläche entspricht und
- b) der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten wird.

Art. 12

Gebäudeabstand

Soweit nichts anderes bestimmt ist, entspricht der Gebäudeabstand der Summe der für die beiden Fassaden vorgeschriebenen Grenzabstände, einschliesslich allfälliger Mehrlängenzuschläge.

Art. 13

Strassenabstand

Sofern keine Baulinien bestehen, gelten für Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände ab Strassenrand:

a) gegenüber Staatsstrassen ohne Trottoir	6,0 m
b) gegenüber Staatsstrassen mit Trottoir	4,5 m
c) gegenüber Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse	4,0 m
d) gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse	3,0 m
e) gegenüber Wegen 1. und 2. Klasse	3,0 m

Für Bäume und Wälder gilt bei Strassen ein Mindestabstand von 2,5 m ab Strassenrand, bei Gemeindestrassen 3. Klasse und bei Wegen ein Abstand von 0,6 m.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

Art. 13^{bis}**Abstand von eingedolten Gewässern¹⁾**

Gegenüber eingedolten Gewässern im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5,0 m plus 1,5 x die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässeröffnungsprojekten festgelegt werden. Eignet sich ein eingedoltes Gewässer nicht für eine Offenlegung, so kann der Abstand bis auf 5,0 m reduziert werden.

Art. 14

Abstände von Hecken und Gehölzen

Sofern nichts anderes bestimmt ist, gelten gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen die zonengemässen Grenzabstände, berechnet ab Stockgrenze.

Art. 15

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Für die Gebäudelänge werden nicht angerechnet:

- Anbauten bis zu 55 m² Grundfläche;
- Bauten mit höchstens 4 m Gebäude- und 5,5 m Firsthöhe zwischen mehrgeschossigen Gebäudeteilen, sofern der Abstand dazwischen wenigstens dem doppelten kleinen Grenzabstand entspricht;
- Vorbauten.

Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils entspricht.

Art. 16

Mehrlängenzuschlag

Ist eine Fassade mehr als 20 m lang, erhöht sich der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, höchstens um 6 m.

Für den Mehrlängenzuschlag werden der Gebäudelänge nicht angerechnet:

- a) Anbauten bis zu 55 m² Grundfläche;
- b) Bauten mit höchstens 4 m Gebäude- und 5,5 m Firsthöhe zwischen mehrgeschossigen Gebäudeteilen, sofern der Abstand dazwischen wenigstens dem doppelten kleinen Grenzabstand entspricht;
- c) Bauten unter Terrain.

Art. 17

Gebäude- und Firsthöhe²⁾

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

Bei Flachdachbauten wird die Gebäudehöhe an der Oberkante der Fassadenbrüstung gemessen. Die Gebäudehöhe wird für jedes Gebäude oder jeden gestaffelten Gebäudekörper je mit Niveaupunkt separat ermittelt.

Bei Pultdächern darf die höhere Gebäudeseite die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

In besonderen Fällen, wie bei Mulden, Kuppen oder ungünstiger Strassenlage kann die Baukommission die Gebäude- und Firsthöhe angemessen höher oder tiefer setzen.

Art. 18

Geschosse²⁾

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

Als Untergeschoss zählt ein Geschoss, das, bis Oberkant Fussboden des Erdgeschosses gemessen, den Niveaupunkt um weniger als 1,2 m überragt.

Als Dachgeschosse gelten:

- a) Geschosse, welche im Dachraum liegen und einen Kniestock (innen gemessenes Fertigmass) von höchstens 1.00 m aufweisen;
- b) Attikageschosse, welche auf den Gebäudelängsseiten von Oberkant fertig Boden, zuzüglich einer Brüstungshöhe von 1.00 m, bis zum Schnittpunkt Vorderkant Dachkonstruktion über dem obersten Vollgeschoss unter einem Winkel von 45° a.T. zurückliegen.

Bei Attikageschossen dürfen technisch bedingte Bauteile, wie Treppenhäuser und Liftanlagen, bis an die Fassadenflucht reichen.

Art. 19

Ausbau des Untergeschosses a) bei Hanglage²⁾

Das Kriterium der Hanglage gilt als erfüllt, wenn die mittlere Hangneigung im Bereich der Baute mindestens 25 % beträgt.

Bei Bauten am Hang darf die Oberkante Erdgeschoss, gemessen in der talseitigen Fassade, höchstens 2,8 m über dem gestalteten Terrain liegen. Der höheren Fassadenwirkung ist bei der architektonischen Gestaltung Rechnung zu tragen.

Abs. 3 gestrichen²⁾

Art. 20

Ausbau des Untergeschosses b) bei Abgrabungen²⁾

Beträgt die mittlere Hangneigung weniger als 25 %, darf das Untergeschoss für die Erstellung von Aufenthaltsräumen freigelegt werden, wenn es nicht als zusätzliches Geschoss in Erscheinung tritt und keine Beeinträchtigung der Umgebung zu befürchten ist. Die Abgrabung darf nur auf 1/4 des Gebäudeumfanges, gemessen am Böschungsfuss, vorgenommen werden.

Abs. 2 gestrichen²⁾

Art. 21

Ausbau des Dachgeschosses

Der Ausbau des Dachgeschosses ist gestattet, sofern es nicht über die zonengemässe Geschosshöhe hinaus wie ein weiteres Vollgeschoss in Erscheinung tritt.

Art. 22

Tabelle der Grundmasse¹⁺²⁾

Soweit in diesem Reglement oder in einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Vorschriften eingehalten werden:

	Wohnzone WE	Wohnzone W2	Wohnzone W3	Wohnzone W4	Wohn-Gewerbe Zone WG2	Wohn-Gewerbe Zone WG3
Zahl der Vollgeschosse, höchstens	2	2	3	4	2	3
Ausnutzungsziffer, höchstens	0,4	0,5	0,65	0,8	0,5 0,6 ³⁾	0,65 0,8 ³⁾
Grosser Grenzabstand, mindestens	8,0 m	9,0 m	10,0 m	12,0 m	9,0 m	10,0 m
Kleiner Grenzabstand, mindestens	4,0 m	4,5 m	5,0 m	6,0 m	4,5 m	5,0 m
Ausbau des Untergeschosses	beschränkt ¹⁾	beschränkt ¹⁾	beschränkt ²⁾	beschränkt ²⁾	beschränkt ⁴⁾	beschränkt ⁴⁾
Gebäudehöhe maximal	6,5 m	7,5 m	10,2 m	13,0 m	7,5 m 8,5 m ³⁾	10,2 m 11,2 m ³⁾
Firsthöhe, maximal	9,0 m	11,0 m	14,2 m	17,0 m	11,0 m 12,0 m ³⁾	14,2 m 15,2 m ³⁾
Gebäuelänge, maximal	38,0 m	38,0 m	45,0 m	45,0 m	38,0 m	45,0 m
Gebäudetiefe, maximal	14,0 m ¹⁵⁾	14,0 m ¹⁵⁾	14,0 m ¹⁵⁾	14,0 m ¹⁵⁾	20,0 m ¹⁵⁾ 14,0 m ¹⁵⁺¹⁶⁾	20,0 m ¹⁵⁾ 14,0 m ¹⁵⁺¹⁶⁾

	Wohn-Gewerbe Zone	Gewerbe- Industrie Zone	Industrie Zone	Kernzone übriger Teil	Kernzone ge- schützter Teil	Dorfkern- Zone
	WG4	GI	I	K	Kg	DK
Zahl der Vollge- schosse, höchstens	4	---	---	3 4 ⁸⁾	3 4 ¹⁰⁾	2
Ausnützungsziffer, höchstens	0,8 1,0 ³⁾	---	---	0,9 ⁹⁾	---	---
Grosser Grenzab- stand, mindestens	12,0 m	---	---	---	---	8,0 m
Kleiner Grenz- abstand, mindestens	6,0 m	5,0 m ⁵⁾⁺¹²⁾ 8,0 m ⁶⁾⁺¹²⁾	4,0 m ⁷⁾⁺¹²⁾ 8,0 m ⁶⁾⁺¹²⁾	4,0 m ¹²⁾	4,0 m ¹²⁾	4,0 m
Ausbau des Unter- geschosses	beschränkt ⁴⁾	---	---	beschränkt ⁴⁾	beschränkt ⁴⁾	beschränkt ⁴⁾
Gebäudehöhe ma- ximal	13,0 m 14,0 m ³⁾	15,0 m	---	13,0 m ⁸⁾	---	7,5 m ¹⁴⁾
Firsthöhe, maximal	17,0 m 18,0 m ³⁾	19,0 m	---	17,0 m ⁸⁾	---	13,0 m ¹⁴⁾
Gebäuelänge, ma- ximal	45,0 m	---	---	45,0 m	---	38,0 m
Gebäudetiefe, maximal	20,0 m ¹⁵⁾ 14,0 m ¹⁵⁺¹⁶⁾	---	---	20,0 m ¹⁵⁾ 14,0 m ¹⁵⁺¹⁶⁾	20,0 m ¹⁵⁾ 14,0 m ¹⁵⁺¹⁶⁾	20,0 m ¹⁵⁾ 14,0 m ¹⁵⁺¹⁶⁾

- 1) nur zulässig, wenn Art. 19 oder Art. 20 erfüllt
- 2) nur zulässig, wenn Art. 19 erfüllt
- 3) ¹anrechenbarer Gewerbeanteil mindestens 25 %
- 4) Ausbau der ganzen Untergeschossfläche zulässig, jedoch nur für gewerbliche Zwecke
- 5) innerhalb der Zone und gegenüber der Industrie-Zone sowie Bahnareal
- 6) gegenüber allen anderen Zonen
- 7) innerhalb der Zone und gegenüber der Gewerbe-Industrie-Zone sowie Bahnareal
- 8) vorbehalten bleibt Art. 25 Abs. 1 und 2
- 9) ²die Ausnützung ist nicht beschränkt, sofern der ständige Gewerbeanteil mindestens 25 % und maximal 75 % der anrechenbaren Geschossfläche beträgt
- 10) vorbehalten bleibt Art. 26 Abs. 2 und 5
- 11) ²(aufgehoben mit 2. Nachtrag)
- 12) ²gilt allseitig
- 13) ¹(aufgehoben mit 1. Nachtrag)
- 14) vorbehalten bleibt Art. 27
- 15) grössere Gebäudetiefe für architektonisch und grundrisslich besonders sorgfältig gestaltete Bauten, wenn zudem die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigt wird
- 16) bei reinen Wohnbauten.

3. Besondere Zonenvorschriften

Art. 23

Wohn-Gewerbe-Zone

Für unbewohnte Gewerbebauten oder -bauteile gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

Unbewohnte Gewerbebauten mit höchstens 4 m Gebäudehöhe und 5,5 m Firsthöhe müssen unter sich und gegenüber gewerblich oder gemischt genutzten Bauten einen Gebäudeabstand von mindestens 6 m einhalten.

Die Ausnutzungsziffer für gewerbliche Nutzung durch An- und Nebenbauten darf um höchstens 0,15 überschritten werden.

Art. 24

Gewerbe-Industrie-Zone und Industriezone

Die Gebäudeabstände auf dem gleichen Grundstück können um 1/4 reduziert werden, sofern nicht feuerpolizeiliche, gesundheitspolizeiliche oder andere öffentliche Interessen dagegen sprechen.

Der Grenzabstand vergrößert sich bei Bauten von mehr als 12 m Höhe um die Hälfte der Mehrhöhe. Der Mehrhöhenzuschlag wird nicht angewendet bei Grenzbauweise und bei reduzierten Gebäudeabständen auf dem gleichen Grundstück.

Für einzelne technisch bedingte Bauten oder Gebäudeteile kann die Baukommission Ausnahmen von der Gebäude- oder Firsthöhe gestatten.

Der Mehrlängenzuschlag kommt innerhalb der Industriezone und der Gewerbe-Industrie-Zone nur für und gegenüber Wohnbauten zur Anwendung.

Für Wohnhäuser gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.

Art. 25

Kernzone²⁾

Bauten haben sich bezüglich Stellung, Gebäude- und Firsthöhe, Geschosszahl, Dachform und Fassadengestaltung besonders gut in die Umgebung einzuordnen.

Neue Hauptbauten dürfen vier Vollgeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss aufweisen, sowie die zulässige Gebäudelänge und -tiefe überschreiten, sofern eine solche Baute zu einer Verbesserung des Gesamtbildes beiträgt.

Abs. 3 gestrichen²⁾

Art. 26**Kernzone, geschützt**

Die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete beidseits der St. Gallerstrasse ab Bahnhofstrasse bis Gröbliplatz sowie beidseits der Herisauerstrasse vom Kirchplatz bis Dorfbach gelten als geschützte Ortsbilder im Sinne von Art. 98 BauG. Es gilt die geschlossene Bauweise.

Bauten sind bezüglich Stellung, Massstäblichkeit, Gebäude- und Firsthöhe, Geschosszahl, Dachform und Fassadengestaltung besonders sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und haben sich nach der kubischen Erscheinung und den Höhen der Nachbargebäude zu orientieren. Flachdächer sind nur für An- und Nebenbauten gestattet.

Der Abbruch eines Gebäudes wird nur gestattet, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt werden kann und dessen Erstellung sichergestellt ist, wenn die Freihaltung der Parzelle das Strassenbild nicht beeinträchtigt, oder wenn die Freihaltung im öffentlichen Interesse liegt.

Der Gestaltung von Reklameeinrichtungen, Beschriftungen, Beleuchtungen sowie von Schaufensteranlagen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. In Dimension und Aufmachung auffällige und aufdringliche Anlagen sind nicht gestattet.

Zur Erhaltung einer charakteristischen Baugruppe kann die Baukommission von den Vorschriften dieses Reglements abweichen, wenn das bisherige Ausmass der einzelnen Gebäude nicht verändert wird und die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Erfordernisse erfüllt sind.

Art. 27**Dorfkernzone**

Die Dorfkernezone bezweckt, in Ortskernen mit dörflichem Charakter die Bausubstanz zu erhalten und eine angemessene Entwicklung innerhalb des gegebenen Rahmens zu ermöglichen. Bauten haben sich bezüglich Stellung, Gebäude- und Firsthöhe, Geschosszahl, Dachform, Fassadengestaltung sowie Material- und Farbwahl gut in die Umgebung einzuordnen. Die gewachsenen Ortsbilder sind zu wahren.

Neben Wohnbauten sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Ergänzend zu Art. 22 gelten folgende Vorschriften:

- a) Bei Gebäudelängen von mehr als 15 m vergrössert sich der Grenzabstand um 1/4 der Mehrlänge, höchstens um 4 m.
- b) Für charakteristische Baugruppen kann der Grenzabstand unter den Voraussetzungen von Art. 26 Abs. 5 angemessen reduziert werden.

Flachdächer sind nur für An- und Nebenbauten zugelassen.

Art. 27bis

Intensivlandwirtschaftszone³⁾

Die Intensivlandwirtschaftszone dient der überwiegenden oder ausschliesslich bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung.

Es ist zu unterscheiden zwischen IL-G (Intensivlandwirtschaftszone Garten- und Gemüsebau) und IL-T (Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung).

Die Zweckbezeichnung ist im Zonenplan festzulegen.

In den Intensivlandwirtschaftszonen gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Für Bauten, welche die Masse von Nebenbauten gemäss Art. 37 überschreiten, ist zwingend ein Sondernutzungsplan zu erlassen.

Art. 28

Übrige Zonen²⁾

In der Grünzone zulässige Bauten und Anlagen haben sich unauffällig in die Grünanlage einzufügen.

In der Grünzone Sport, Park- und Erholungsanlagen (GE) dürfen zulässige Bauten die Grösse von Nebenbauten nicht überschreiten.

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist bestimmt für Bauten und Anlagen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Andere Bauten sind in dieser Zone untersagt.

Wohnbauten in der Landwirtschaftszone sowie in der Zone übriges Gemeindegebiet haben den Vorschriften für W2 zu entsprechen.

Bauten haben einen Mindestgrenzabstand von 5 m einzuhalten. In der Grünzone beträgt der Mindestgrenzabstand 3 m.

4. Gestaltung der Bauten

Art. 29

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster²⁾

Dachflächen dürfen mit Ausnahme der zulässigen Dachaufbauten eine maximale Neigung von 45° a.T. nicht überschreiten. Spezielle Dachformen wie Mansardendächer, Tonnendächer und dergleichen sind zulässig, sofern sie einschliesslich Konstruktion unter einem Profil von 1.00 m ab der zulässigen Gebäudehöhe und einem Winkel von 45° a.T. von der Fassade zurückstehen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen. Sie sind architektonisch gut zu gestalten.

Abs. 2 gestrichen²⁾

Über dem ersten Dachgeschoss sind sie in den Ausmassen so zu beschränken, dass ein gutes Grössenverhältnis zu Dachaufbauten, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten im ersten Dachgeschoss entsteht.

Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind dem Gebäude dienende, technisch notwendige Bauteile.

Art. 30

Mindestmasse für Aufenthaltsräume, Einstell- und Kellerräume

Als Aufenthaltsräume gelten Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Spielräume.

Die lichte Raumhöhe in Wohnungen muss für Aufenthaltsräume mindestens 2,3 m und für Einstell- und Kellerräume mindestens 2,1 m betragen. Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe bei Aufenthaltsräumen über mindestens 5 m² einzuhalten.

Die Bodenfläche von Aufenthaltsräumen muss, mit Ausnahme von Küchen, mindestens 9 m² betragen.

Bei Umbauten sind in begründeten Fällen Abweichungen möglich.

Art. 31

Mindestmasse für Verkaufsräume

Verkaufsräume müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m aufweisen. Die Raumhöhe ist dem Verwendungszweck und den Verhältnissen anzupassen.

Bei Umbauten sind in begründeten Fällen Abweichungen möglich.

Art. 32

Belichtung und Belüftung

Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung darf nicht gegen den Himmelssektor Nordost bis Nordwest orientiert sein.

Die Fensterflächen von Aufenthaltsräumen müssen ein Lichtmass von 1/10 der Bodenfläche aufweisen. Badezimmer, WC und Küchen dürfen innenliegend, Läden und Werkstätten auch unterirdisch angeordnet werden, wenn sie einwandfreie Beleuchtungs- und Belüftungsanlagen aufweisen.

Bei Lichtschächten vor Arbeits- und Spielräumen ist bei ausmündenden Fenstern ein Lichteinfallswinkel von Oberkant Fensterbank bis Oberkant Lichtschacht von 45° a.T. zu Gewähr leisten.

Bei Innenhöfen vor Aufenthaltsräumen ist bei ausmündenden Fenstern ein Lichteinfallswinkel von Oberkant Fensterbank bis zur Dachkante von 45° a.T. zu gewährleisten.

Art. 33

WC-Anlagen

Eigene, leicht zugängliche WC-Anlagen mit Handwaschbecken müssen insbesondere aufweisen:

- a) jede Wohnung;
- b) separate Läden, Werkstätten, Versammlungs- und Schulungsräume.

Art. 34

Treppen

Treppen und Treppenhäuser müssen mit Tageslicht ausreichend belichtet und genügend belüftet sein. Treppenhäuser dürfen nicht zur Belichtung und Belüftung anstossender Räume benützt werden.

Die begehbare Breite für Treppen, Zugänge und Podeste beträgt mindestens:

- | | |
|--|-------|
| a) mit höchstens 2 Vollgeschossen | 1,0 m |
| b) mit mehr als 2 Vollgeschossen | 1,2 m |
| c) in Bauten mit grossem Menschenverkehr
(z.B. in Gaststätten, Versammlungslokalen, öffentlichen Bauten): | |
| - für Haupterschliessungen | 1,2 m |
| - für Nebenerschliessungen | 1,0 m |

Für interne Zweiterschliessungen kann die Treppenbreite reduziert werden.

Art. 35

Lifanlagen

Personenlifte sind bezüglich Grösse und Zugang rollstuhlgerecht auszuführen.

Art. 36

Wohnräume bei Stallungen

Bewohnte Räume müssen von Stallungen durch massive Wände und Decken abgetrennt werden. Sie sind gegen Feuchtigkeit und Gerüche genügend zu isolieren. Die Stallungen haben ausreichende Entlüftungsvorrichtungen aufzuweisen.

5. Spezielle Bauten

Art. 37

Anbauten, Nebenbauten

Als Anbauten gelten Bauteile an Hauptbauten, die höchstens 4 m Gebäudehöhe und 5,5 m Firsthöhe aufweisen und als solche äusserlich in Erscheinung treten. Sofern die Gebäudegrundfläche 55 m² nicht übersteigt, sind Grenzabstände von 3 m zulässig.

Als Nebenbauten gelten Baukörper mit höchstens 4 m Gebäudehöhe und 5,5 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude baulich nicht verbunden sind. Nebenbauten mit höchstens 55 m² Gebäudegrundfläche haben einen Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten. Der Gebäudeabstand kann auf 3 m reduziert werden, wenn die Belichtung der Aufenthaltsräume nach Art. 32 Baureglement gewährleistet ist.

An- und Nebenbauten können auch bei offener Bauweise mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt sowie zusammengebaut werden. Beim späteren Zusammenbau mit einer Baute gleicher Dimension ist keine Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

Art. 38

Vorbauten

Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade in den Luftraum hinausragen wie Balkone, Erker, Vordächer und Sonnenstoren.

Vorbauten dürfen höchstens 1,5 m in den Grenzabstand bzw. in den Baulinien- oder Strassenabstand hineinragen. Solche Vorbauten dürfen höchstens 50 % der Fassadenlänge einnehmen, soweit es sich nicht um Dachvorsprünge oder Vordächer handelt.

Bei Bauten an der Grenze und bei geschlossener Bauweise beträgt der seitliche Grenzabstand der Vorbauten wenigstens 2 m. Sie können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden. Beim späteren Zusammenbau ist keine Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

Vorbauten an öffentlichen Strassen und Wegen haben den Lichtraum gemäss den Bestimmungen der Strassengesetzgebung einzuhalten.

Diese Bestimmungen sind für Freitreppen sachgemäss anzuwenden.

Art. 39

Bauten unter Terrain

Als unterirdisch gelten eine Baute oder ein Bauteil, wenn sie innerhalb des Grenzabstandsbereiches unter der Erde sind und das gewachsene Terrain inkl. Überdeckung um höchstens 0,7 m überragen.

Bei unterirdischen Sammelgaragen müssen 2/3 der Grundfläche mit Erde überdeckt und begrünt werden.

Kellerabgänge, Notausstiege sowie Lichtschächte haben die Baulinienabstände und die Vorschriften der Strassengesetzgebung einzuhalten.

6. Umgebung der Bauten

Art. 40

Reklamen und Beschriftungen

Reklamen und Beschriftungen sind nur zulässig, sofern sie sich in das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild so einordnen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 41

Aussenantennen

Einzelantennen im Freien sind nur zulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne mit zumutbaren Kosten nicht möglich ist.

Soweit auf Grund des übergeordneten Rechts die Aufstellung einer Aussenantenne zulässig ist, hat sich diese gut ins Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.

Art. 42

Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren müssen sich in Gebäudeteile oder Anlagen unauffällig einordnen. Sie dürfen auf die Umgebung nicht reflektierend wirken.

Art. 43

Schneeschutz

Auf Dächern von Bauten, bei denen abrutschender Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind ab folgenden Dachneigungen Schneefangvorrichtungen anzubringen:

- | | |
|--|----------|
| a) bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern | 25° a.T. |
| b) bei Metaldächern | 15° a.T. |

Art. 44

Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Warenumsschlagplätze²⁾

Es ist pro 80 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber pro Wohnung, ein Abstell- oder Garageplatz zu erstellen.

Für Mehrfamilienhäuser sind mindestens 10 % der erforderlichen Parkplätze als allgemein zugängliche Besucherparkplätze anzulegen. Diese sind als solche zu bezeichnen und ihrer Zweckbestimmung dauernd zu erhalten.

Bei Bauten mit gewerblicher Nutzung sind für Anlage und Anzahl von Abstellplätzen die Schweizer Normen (SN) der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) wegleitend. Es sind dem Nutzungszweck entsprechende Warenumsschlagplätze zu erstellen.

Sofern die geforderten Abstellplätze nicht erstellt werden können, gilt das "Reglement über die Ersatzabgabe für die Erstellung von Autoabstellflächen und Kinderspielplätzen" der Stadt Gossau.

Art. 45

Garage- und Hofzufahrten, Strasseneinmündungen, Warenumsschlagplätze

Soweit die Erfordernisse der Verkehrssicherheit bzw. von Art. 100 StrG ff (sGS 732.1) keine weitergehenden Anforderungen verlangen, sind für Garage- und Hofzufahrten sowie Strasseneinmündungen die geltenden Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) verbindlich.

Strasseneinmündungen sind zudem beidseitig mit Radien von mindestens 3 m bei Strassen und von mindestens 1,5 m bei Trottoirs auszurunden.

Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,5 m Länge so anzulegen, dass ein Personwagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir- und Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für Nutzfahrzeuge sind die Vorplatztiefen entsprechend zu vergrössern und das Gefälle der Zufahrt angemessen zu reduzieren.

Der Platz für Warenumsschlag ist so anzulegen, dass der Verkehr nicht behindert wird.

Art. 45^{bis}

Stützmauern und Böschungen

Stützmauern an der Grenze zum Nachbargrundstück dürfen bis zu 1 m über oder unter das Niveau des natürlich gewachsenen Terrains geführt werden. Werden sie von der Grenze zurückversetzt, so ist eine der Hälfte der Rückversetzung entsprechende Mehrhöhe zulässig.

Abweichungen bezüglich Höhe oder Rückversetzung können, bei nachbarlicher Zustimmung, bewilligt werden.

Stützmauern entlang von Fahrbahnen öffentlicher Strassen haben oberirdisch einen Abstand von 0.5 m und von Trottoirs einen solchen von 0.1 m einzuhalten. Foundationen von Stützmauern dürfen unterirdisch ab einer Tiefe von 0.5 m bis zu 0.2 m in den Bereich des Trottoirs vorspringen.

Böschungen an der Grenze zu Nachbargrundstücken und Verkehrsflächen öffentlicher Strassen sind rutschticher und mit einem Bankett von mindestens 0.5 m anzulegen.

Art. 46

Kinderspielplätze

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen (Kleinwohnungen mit 1 - 2 Zimmern nicht angerechnet) oder von 5 und mehr zusammengebauten Einfamilienhäusern sind genügend besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze für Kinder zu erstellen.

Die Kinderspielplätze müssen eine Grösse von mindestens 1/6 der anrechenbaren Geschossfläche aufweisen und sind entsprechend den Anforderungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche zu gestalten.

Lassen die örtlichen Verhältnisse die Bereitstellung genügender Spielflächen für Kinder nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, gilt das "Reglement über die Ersatzabgabe für die Erstellung von Autoabstellflächen und Kinderspielplätzen" der Stadt Gossau.

Art. 47

Hundeversäuberungsplätze

Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten mit mehr als 5 Wohnungen kann der Eigentümer oder die Eigentümerin verpflichtet werden, auf seinem oder ihrem Grundstück eine Hundeversäuberungsgelegenheit einzurichten.

Art. 48

Terrainveränderungen¹⁾

Geringfügige Terrainveränderungen sind gestattet, sofern dadurch das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Nicht als geringfügig gelten Terrainveränderungen,

- a) mit denen das gewachsene Terrain an irgendeiner Stelle um mehr als 1 m abgetragen oder aufgefüllt wird;
- b) welche eine Maximalausdehnung von 500 m² überschreiten.

Solche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

Abgrabungen und Auffüllungen sind ansprechend zu gestalten und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf harmonisch anzupassen.

Art. 49

Kehrichtabfuhr

Wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, müssen auf privatem Grund unmittelbar an den von der Kehrichtabfuhr bedienten Strassen Abstellflächen für die Bereitstellung des Abfuhrgutes geschaffen werden.

Art. 50

Materialdepots

Material- und Gerätedepots sowie Container mit über einem Jahr Deponiezeit und über 2,5 m Höhe gelten als Anlagen im Sinne des Baugesetzes und sind bewilligungspflichtig.

7. Bestimmungen über Bauarbeiten

Art. 51

Sicherheit, Hygiene, Lärmbekämpfung

Bei der Ausführung von Bauarbeiten sind alle zum Schutze der Angestellten, Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.

Sprengungen dürfen nur mit den nötigen Sicherheitsvorkehrungen durchgeführt werden.

Belästigungen durch Staub sind möglichst zu vermeiden.

Bei grösseren Baustellen ist eine einwandfreie WC-Anlage mit gewässerschutzkonformer Entsorgung zu erstellen.

Für Bauarbeiten müssen möglichst immissionsarme Maschinen und Arbeitsverfahren eingesetzt werden. Die Baukommission kann störende Maschinen und Arbeitsverfahren verbieten oder zeitlich beschränken.

Art. 52

Schutz öffentlicher Einrichtungen

Der Unternehmer hat sich vor Beginn aller Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Organen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren.

Bäume und andere Pflanzen in öffentlichen Anlagen sind auf geeignete Weise zu schützen.

Öffentliche Einrichtungen, wie Leitungen, Schilder, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen sind zu schützen und dürfen nur von den zuständigen Organen geändert werden. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

Art. 53

Bauarbeiten an öffentlichen Verkehrsanlagen

Öffentliche Strassen, Wege, Plätze und Entwässerungsanlagen dürfen für Bauarbeiten nur mit Bewilligung der Strassenaufsichtsbehörde benützt werden. Diese regelt gemäss Strassengesetzgebung den Umfang der Benützung und die Instandstellung.

8. Baubewilligungsverfahren

Art. 54

Bewilligungspflicht

Der Umfang der Bewilligungspflicht und des Baubewilligungsverfahrens bestimmen sich nach Art. 78 ff BauG.

¹⁾In Ergänzung der baugesetzlichen Bestimmungen sind bewilligungspflichtig:

- a) Aussenreklamen, ausgenommen vorübergehende Baureklamen;
- b) Aussenantennen und Parabolspiegel;
- c) Erstellen, Vergrössern und Hartbelegen von Parkplätzen und Abstell- oder Lagerflächen;
- d) Sonnenkollektoren;
- e) Material und Farbgebung geschützter Bauten.

Art. 55

Baugesuch

Für das Baugesuch ist ein vom Hochbauamt erhältliches Formular zu verwenden. Das Baugesuch muss in der Regel enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) Berechnung der Ausnützungsziffern mit Schema;
- c) datierte Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführgeometers, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeugabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen oder Wege;

- d) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1 : 100 oder 1 : 50 mit Angabe der Feuerstätten und Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
- e) Plan mit Umgebungsgestaltung;
- f) ¹⁾Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1 : 100 oder 1 : 50 mit Angabe der Höhenkoten, des gewachsenen und gestalteten Terrains entlang der Fassadenflucht bis an die Grundstücksgrenzen sowie des Niveaupunktes mit der Meereshöhe;
- g) besondere Kanalisationseingabe mit allen erforderlichen Angaben, wie Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle;
- h) auf Verlangen Kaminpläne im Massstab 1 : 50;
- i) Schutzraum-Eingabe nach den gesetzlichen Vorschriften;
- j) Nachweise über besondere Schall- und Wärmeisolation;
- k) besondere Ölfeuerungs- und Tankanlageeingabe.

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

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

Die Baugesuchsunterlagen sind in dreifacher Ausfertigung (Grundbuchplankopie vierfach) auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normformat A4 (210 x 297 mm) einzureichen. Sie müssen von der Bauherrschaft, dem Projektverfasser oder der -verfasserin und dem Grundeigentümer oder der -eigentümerin unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen werden.

Auf Verlangen der Baukommission sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe und Gutachten, Material- und Farbkonzepte, statische Berechnungen sowie Modelle zur Genehmigung einzureichen. Die Baukommission ist befugt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten unter vorheriger Benachrichtigung der Bauherrschaft zu deren Lasten Gutachten einzuholen.

Art. 56

Bauvisiere

Zu visieren sind die massgeblichen Fassadenecken sowie die Gebäude- und Firsthöhe.

Art. 57

Einsprachen, Entscheide²⁾

Einsprachen gegen Baugesuche sind der Baukommission einzureichen.

Abs. 2 gestrichen²⁾

Entscheide der Baukommission können innert 14 Tagen an die kantonale Rekursinstanz weiter gezogen werden.

Abs. 4 gestrichen²⁾

Art. 58

Weitere Bewilligungen

Vorbehalten bleiben die durch die Gesetzgebung verlangten Bewilligungen eidgenössischer und kantonaler Amtsstellen. Die Baukommission koordiniert die Verfahren.

Art. 59

Baukontrolle

Dem Hochbauamt ist vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen:

- a) nach Stellen der Visiere;
- b) nach Erstellung des Schnurgerüsts, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten;
- c) bei den Abwasseranlagen gemäss Abwasserreglement;
- d) nach Armierung des Schutz- und des Tankraumes;
- e) nach vollendetem Rohbau, vor Beginn der Verputzarbeiten;
- f) nach Fertigstellung von Kamin und Feuerstätten, vor Beginn der Verputzarbeiten;
- g) vor Inbetriebnahme von Feuerungen und Tankanlagen;
- h) nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

Die Baukontrolle erfolgt innert nützlicher Frist. Beanstandungen werden der Bauherrschaft oder der Bauleitung unverzüglich mitgeteilt. Sind die gerügten Mängel behoben, ist Anzeige zur Nachkontrolle zu machen.

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

Art. 60

Haftpflicht

Der Stadtrat und seine Organe übernehmen durch den Erlass und Vollzug des Baureglements keinerlei Haftpflicht. Diese liegt ausschliesslich beim Eigentümer oder der Eigentümerin einer Baute, bzw. bei der Bauherrschaft, der Bauleitung oder der Unternehmung, jeder in seinem Zuständigkeitsbereich.

Die Vorschriften des Verantwortlichkeitsgesetzes bleiben vorbehalten.

9. Vollzugsbestimmungen

Art. 61

Gebühren und Auslagen²⁾

Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke und für gesteigerten Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen und Einspracheentscheide sind Gebühren zu entrichten. Der Stadtrat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den Tarif auf.

Die Barauslagen für Gutachten, Prüfberichte, Schnurgerüstangaben, Kontrollen werden dem Gesuchsteller weiterbelastet. Die Baukommission kann für solche Aufwendungen Kostenvorschüsse verlangen.

Abs. 3 gestrichen²

10. Schlussbestimmungen

Art. 62

Bisheriges Recht

Das Baureglement der Politischen Gemeinde Gossau vom 10. Februar 1988 und der Nachtrag vom 8. November 1989 werden aufgehoben.

Überbauungs- oder Gestaltungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements erlassen wurden, bleiben in Kraft.

Art. 63

Hängige Baugesuche

Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu behandeln.

Art. 64

In-Kraft-Treten

Der Gemeinderat setzt dieses Reglement in Kraft nach der Genehmigung durch das zuständige Departement.

Art. 64bis

In-Kraft-Treten 3. Nachtrag³⁾

Der Stadtrat bestimmt das In-Kraft-Treten des 3. Nachtrags.

Gossau, 17. November 1993 / 19. Januar 1994

Gemeinderat Gossau

J.C. Krapf

Gemeindammann

T. Inauen

Gemeinderatsschreiber

1. Öffentliche Auflage vom 23. November 1993 bis 22. Dezember 1993

2. Öffentliche Auflage vom 2. Februar 1994 bis 3. März 1994

Fakultatives Referendum vom 12. März 1994 bis 11. April 1994

Das Baudepartement des Kantons St. Gallen hat dieses Baureglement am 30. Mai 1994 genehmigt.

Der Gemeinderat hat es auf den 1. Juli 1994 in Kraft gesetzt.

I. Nachtrag¹⁾

Gossau, 2. Dezember 1998

Gemeinderat Gossau

Johann C. Krapf
Gemeindammann

Toni Inauen
Gemeinderatsschreiber

Öffentliche Auflage vom 11. Mai bis 9. Juni 1999

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 19. Juni bis 19. Juli 1999

Das Baudepartement des Kantons St. Gallen hat den I. Nachtrag am 13. Sept. 1999
genehmigt

Der Gemeinderat hat den I. Nachtrag auf 6. Oktober 1999 in Kraft gesetzt

II. Nachtrag²⁾

Gossau, 6. Juni 2007 / 23. Januar 2008

Stadtrat Gossau

Alex Brühwiler
Stadtpräsident

Toni Inauen
Stadtschreiber

Öffentliche Auflage vom 19. Juni bis 18. Juli 2007

Vom Stadtparlament erlassen am 4. März 2008

Stadtparlament

Claudia Kretz
Präsidentin

Toni Inauen
Stadtschreiber

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 15. März bis 14. April 2008

Das Baudepartement des Kantons St. Gallen hat den II. Nachtrag am 3. Juli 2008 genehmigt.

Der Stadtrat hat den II. Nachtrag auf 1. Oktober 2008 in Kraft gesetzt.

III. Nachtrag³⁾

Gossau, 7. Dezember 2011

Stadtrat Gossau

Alex Brühwiler
Stadtpräsident

Toni Inauen
Stadtschreiber

Öffentliche Auflage vom 19. April bis 18. Mai 2011

Vom Stadtparlament erlassen am 3. Januar 2012

Stadtparlament

Norbert Hälg
Präsident

Toni Inauen
Stadtschreiber

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 20. Februar bis 30. März 2012

Der Stadtrat hat den III. Nachtrag auf 1. Mai 2012 in Kraft gesetzt.

Der Neudruck nach dem II. Nachtrag verwendet die Begriffe der Gemeindeordnung, welche ab 1.1.2001 in Kraft ist.

Anhänge

Die nachstehenden Erläuterungen sind Richtlinien und dienen zur Auslegung dieses Reglementes. Sie sind nicht Bestandteil des Reglementes.

Nicht bewilligungspflichtige Kleinbauten (Art. 54 BauR)

An- und Nebenbauten sind nicht bewilligungspflichtig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Grundfläche max. 8.0 m²;
- Dachfläche max. 12.0 m²;
- Gebäudehöhe max. 2.0 m;
- Firsthöhe max. 2.5 m
(bei Pultdach die der Grenze zugewandte Seite max. 2.0 m);
- Grenzabstand mind. 1.0 m;
- Gebäudeabstand mind. 1.0 m;

Pergolas sind nicht bewilligungspflichtig, sofern sie nur aus Pfeilern und Deckenbalken bestehen.

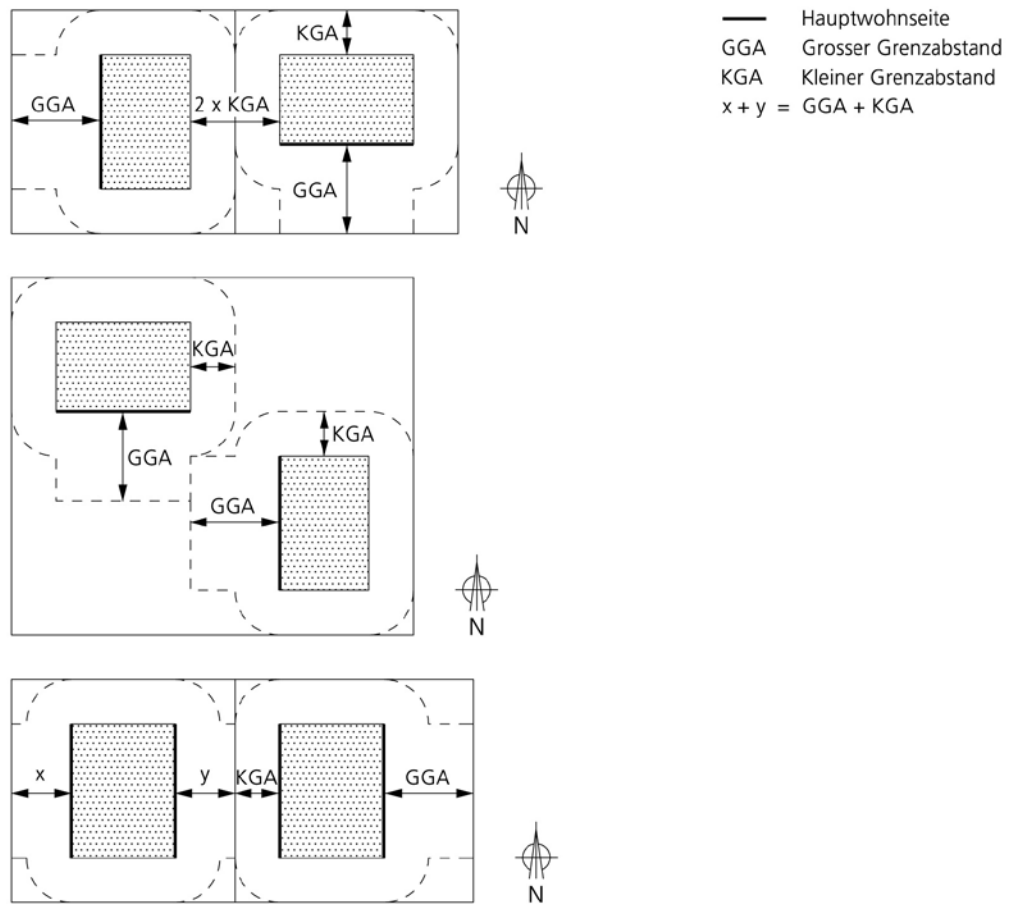
Solche nicht bewilligungspflichtige Kleinbauten sind der Ausnützungsziffer nicht anrechenbar.

Das Bauvorhaben darf nicht anderem kommunalen oder kantonalen Recht (z.B. Gewässer- oder Strassenabstand, Schutzverordnung, Sondernutzungsplänen usw.) widersprechen.

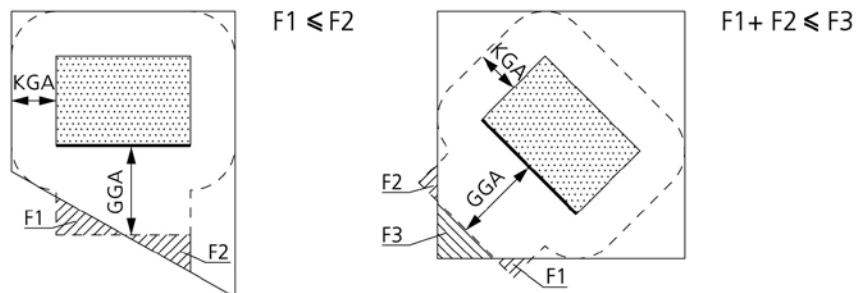
Ist eine Voraussetzung nicht erfüllt, ist das Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Art. 11, 12 BauR

Grenzabstand, Gebäudeabstand



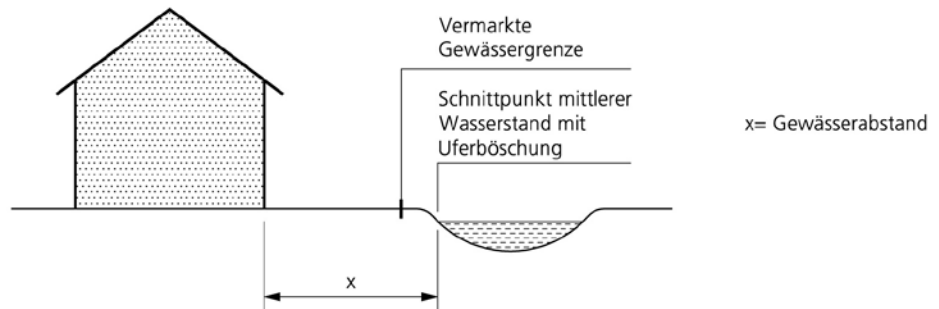
Art. 11 Abs. 3 schief zur Grenze stehende Bauten



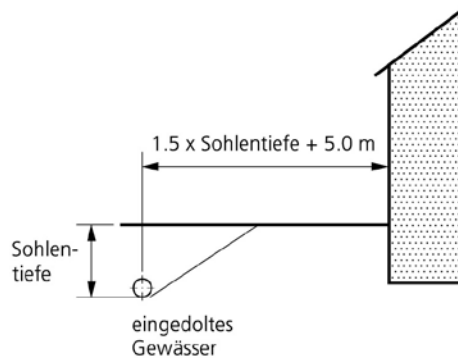
Art. 13bis BauR, Art. 59 BauG

Gewässerabstand,
eingedolte Gewässer

Gewässerabstand (Art. 59 BauG)



Abstand von eingedolten Gewässern (Art. 13bis BauR)

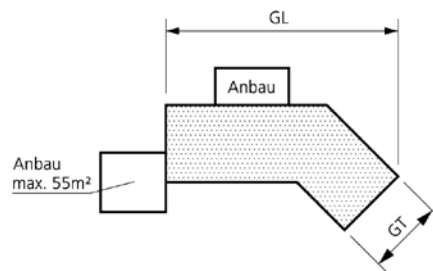


Hinweis:

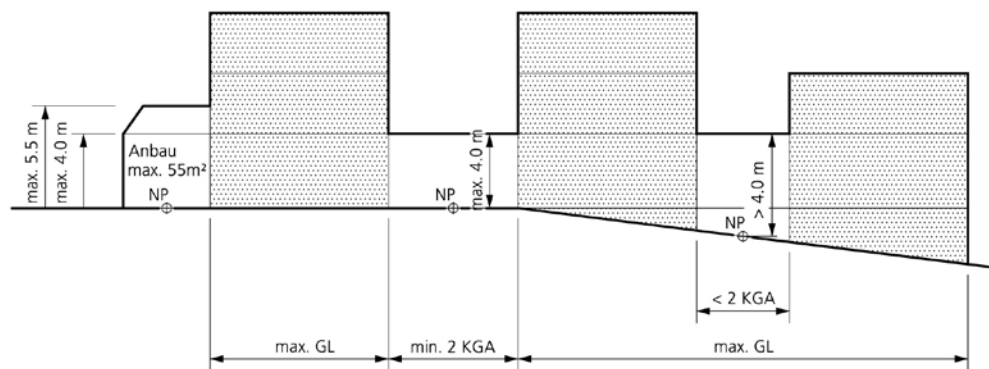
Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (SR 814.201, GSchV) in Kraft. Dieses Recht geht den kantonalen Vorschriften vor.

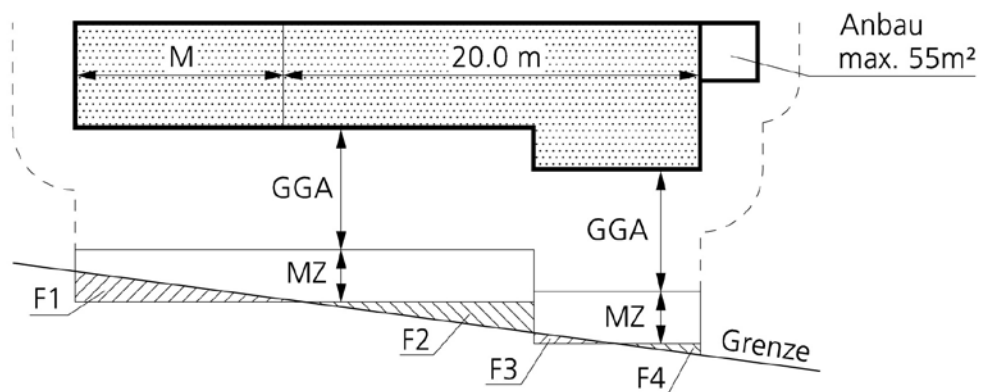
Art. 15 BauR

Gebäuelänge



GL Gebäuelänge
 KGA Kleiner Grenzabstand
 NP Niveaupunkt
 GT Gebäudetiefe

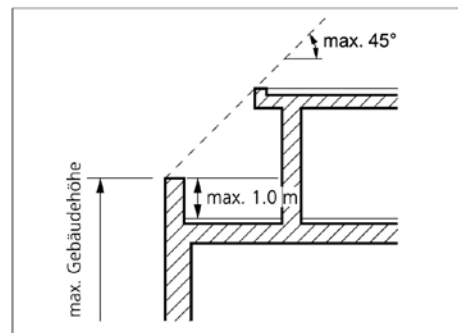
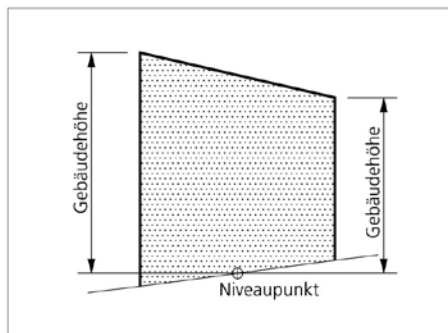
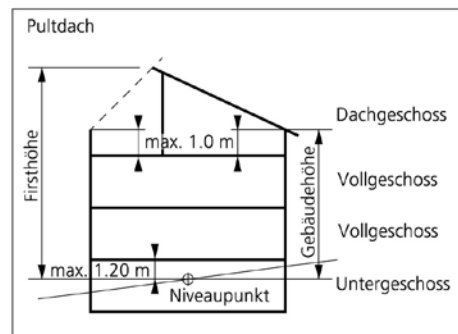
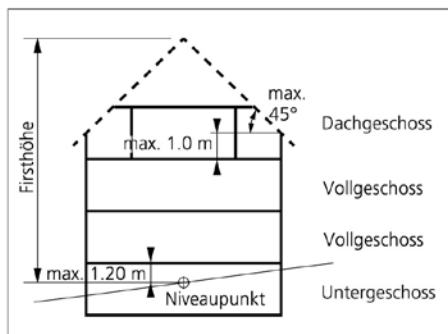
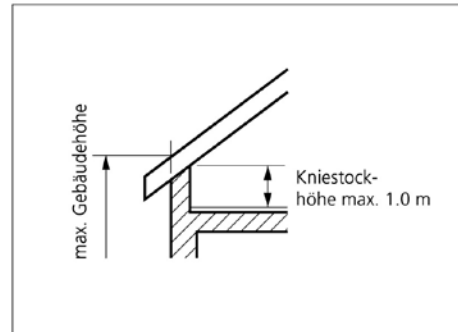
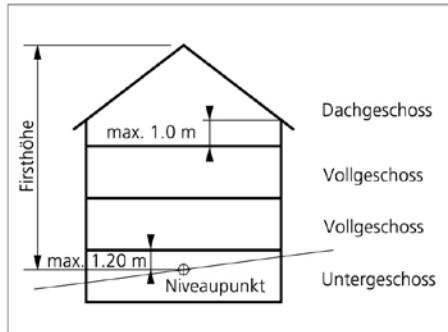




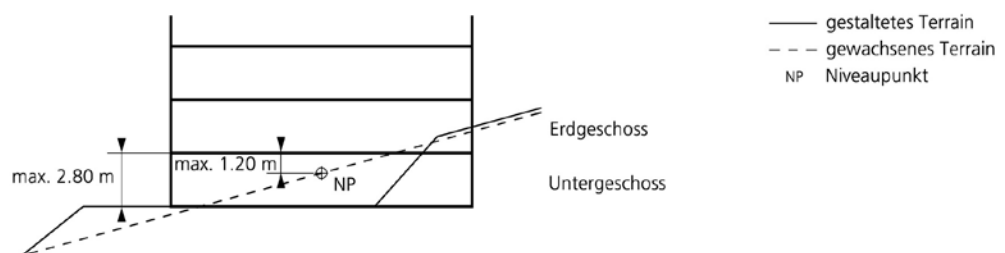
- GGA Grosser Grenzabstand
 MZ Mehrlängenzuschlag = $1/4$ von M ,
 jedoch max. 6.0 m
 $F1 + F3 \geq F2 + F4$

Art. 17, 18 BauR, Art. 60 BauG

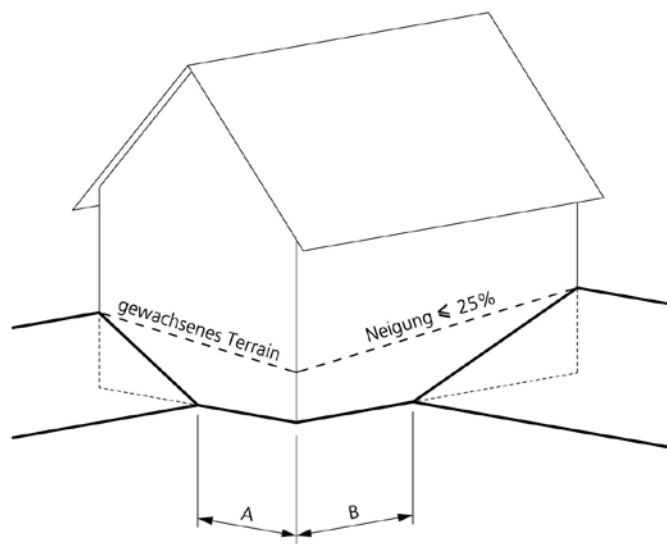
Gebäudehöhe, Firsthöhe, Geschosszahl,
Niveaupunkt



Lage Erdgeschoss bei einer mittleren Hangneigung über 25%

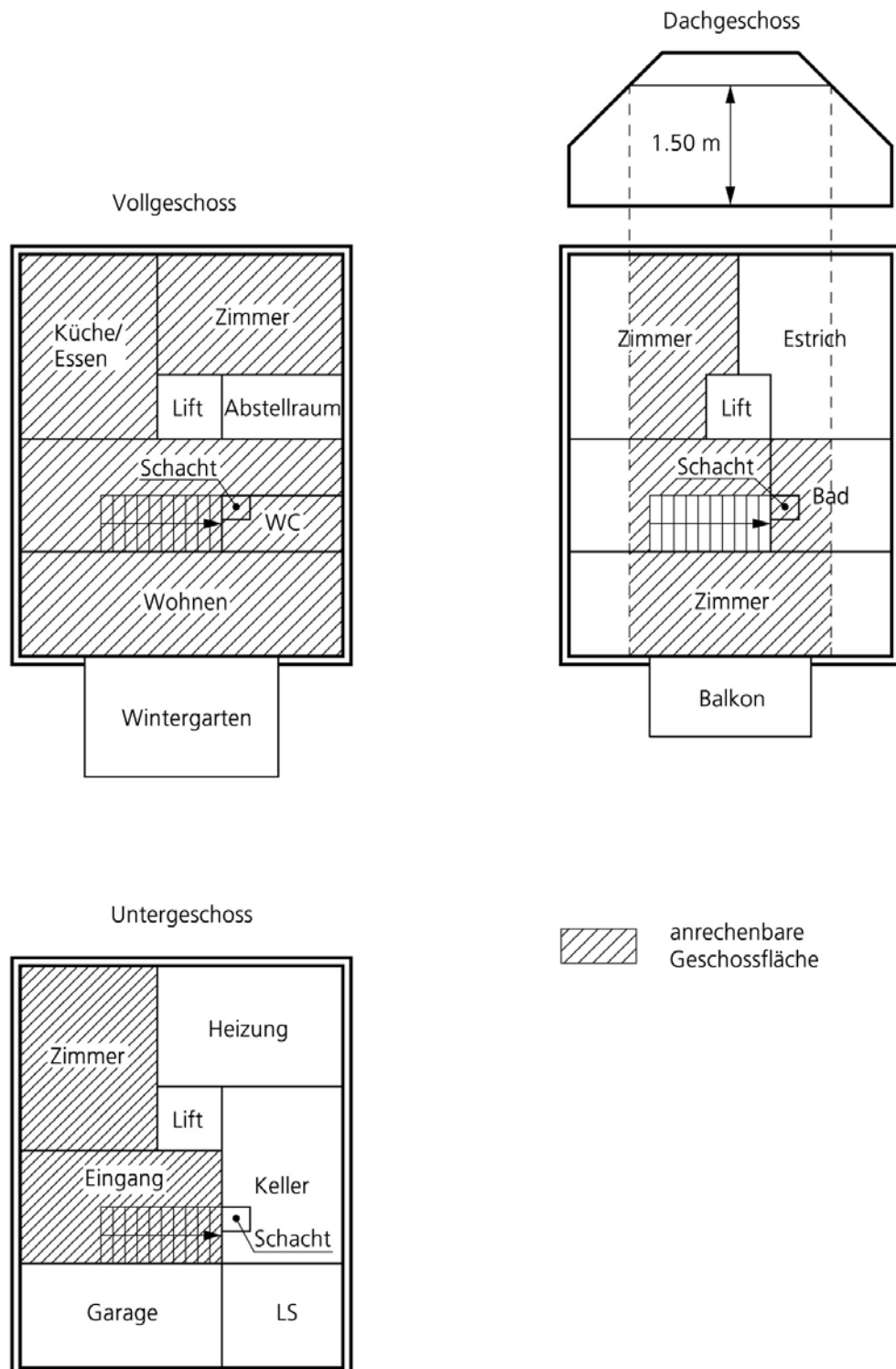


Abgrabung bei einer mittleren Hangneigung unter 25%

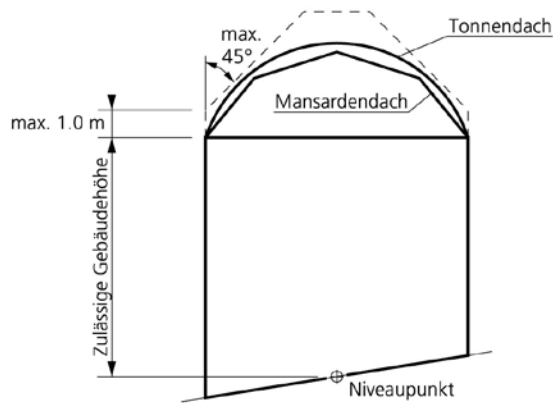


$$4 \times (A+B) \leq \text{Gebäudeumfang}$$

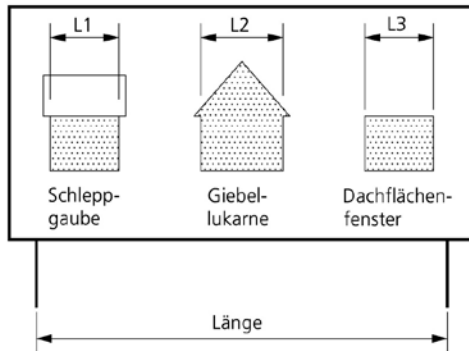
Art. 22 BauR, Art. 61 BauG

Ausnützungsziffer, anrechenbare
Geschossfläche

Dachflächen von speziellen Dachformen

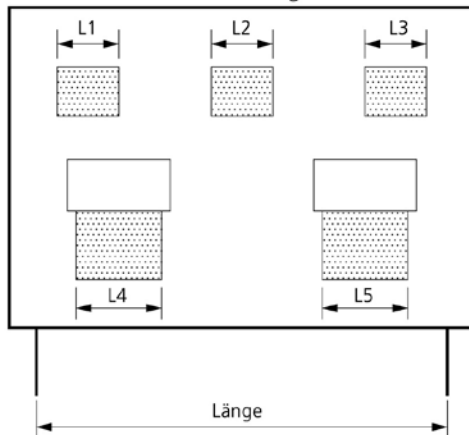


Ansicht Dachfläche



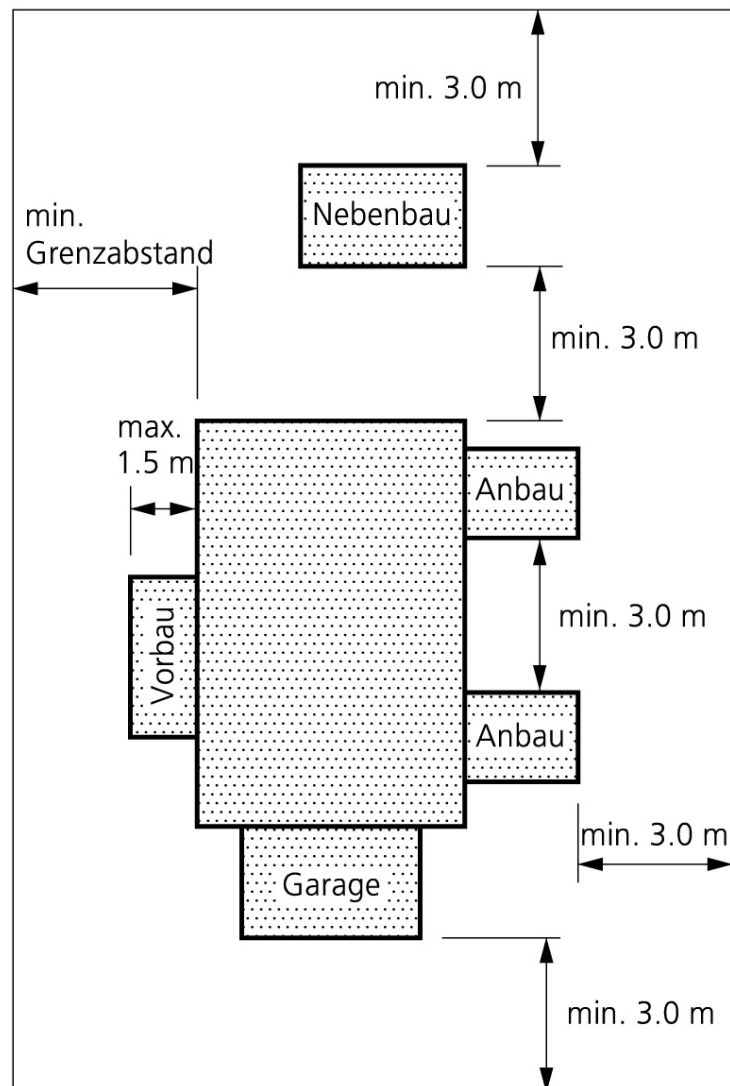
$$L1 + L2 + L3 = \text{max. halbe Länge}$$

Dachaufbauten bei 2 Dachgeschossen



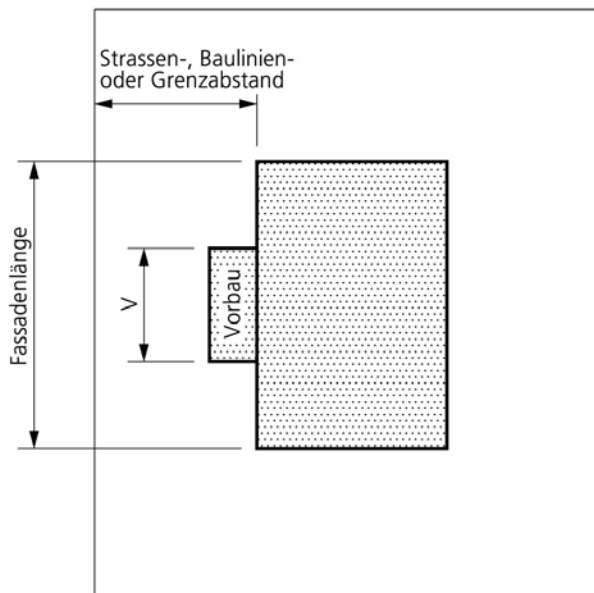
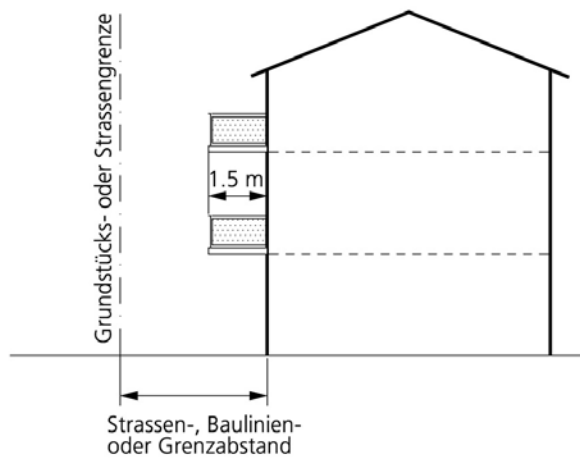
$$L1 + L2 + L3 = \text{max. halbe Länge}$$

$$L4 + L5 = \text{max. halbe Länge}$$

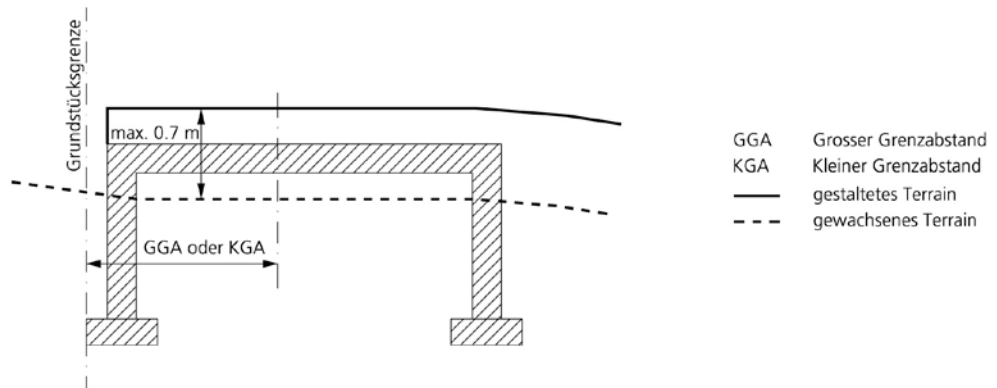


Art. 38 BauR, Art. 4 Strassenverordnung

Vorbauten



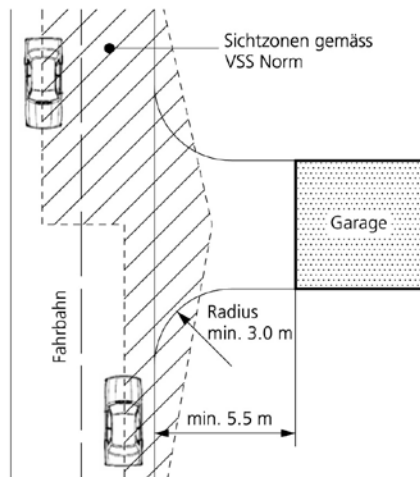
$$V = \text{Länge Vorbaute}$$
$$2 \times V \leq \text{Fassadenlänge}$$



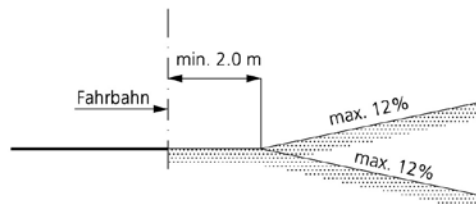
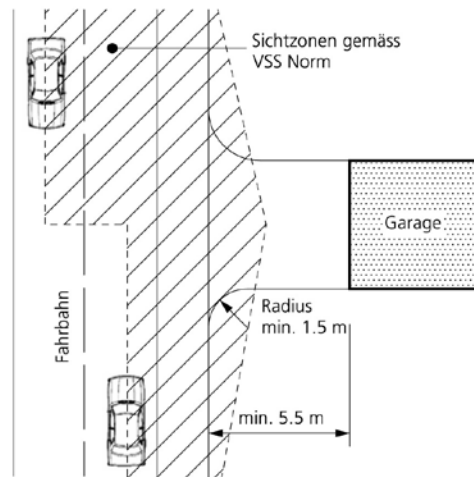
Art. 45 BauR

Zufahrten, Sichtverhältnisse

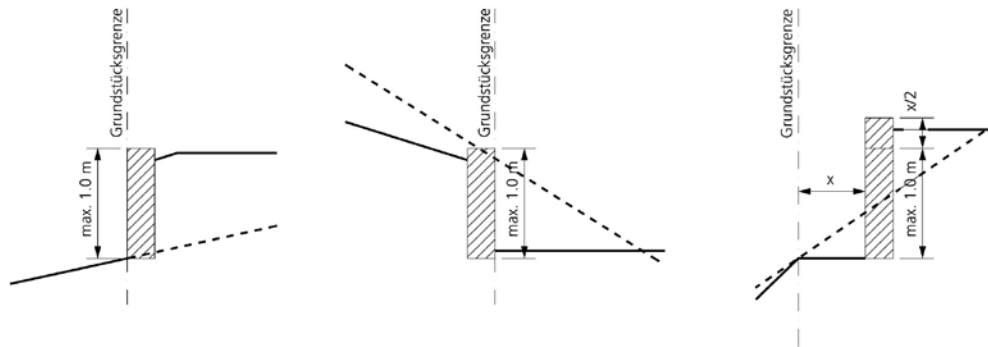
Zufahrt ohne Trottoir



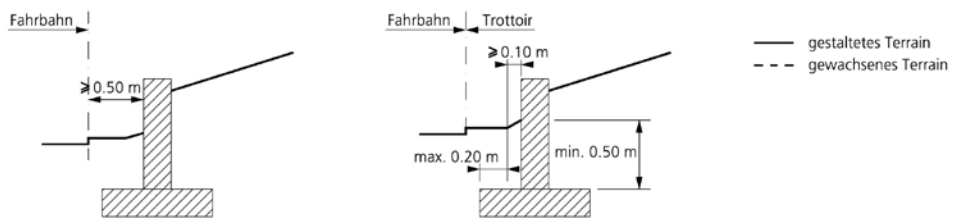
Zufahrt mit Trottoir



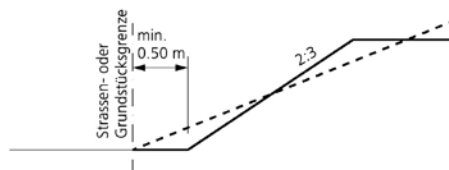
Stützmauern an Grundstücksgrenzen (Art. 45bis Abs. 1 BauR)



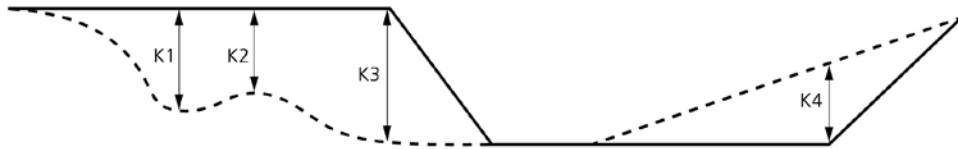
Stützmauern entlang von Strassen (Art. 45bis Abs. 2 BauR)



Böschung an Grundstücksgrenzen + Strassen (Art. 45bis Abs. 4 BauR)

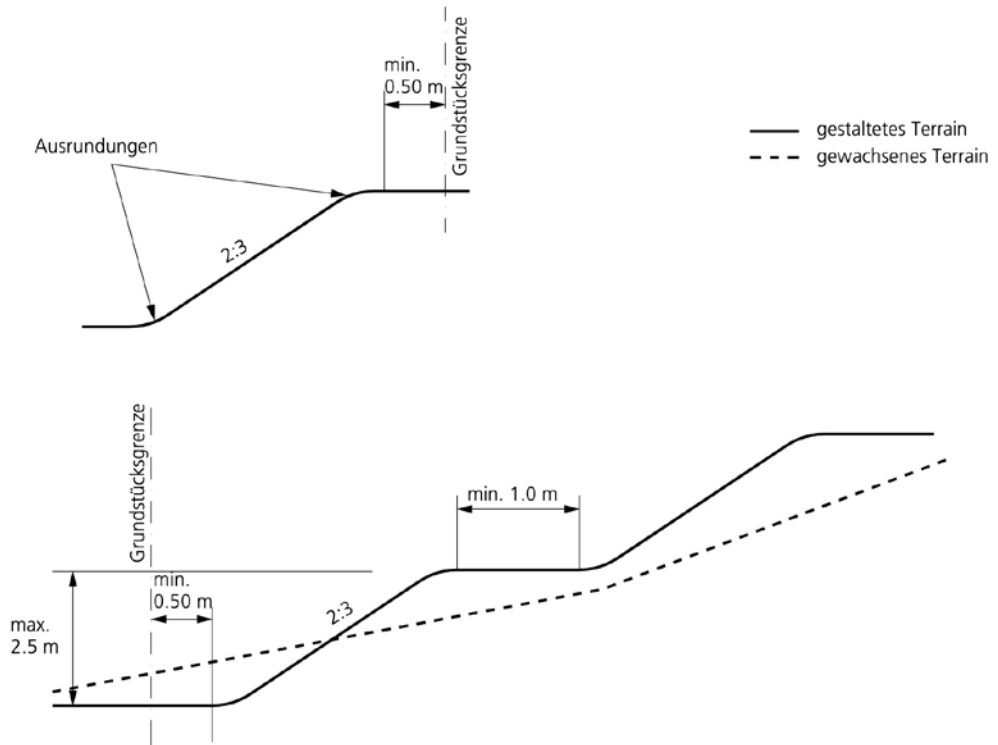


Bewilligungspflichtige Terrainveränderungen



falls K1, K2, K3, K4 grösser als 1.0 m

Anpassung an den natürlichen Terrainverlauf



Stichwortverzeichnis

	Art. Nr. BauR	Art. Nr. BauG
A		
Abbauplan		28 ^{quater} -34, 58, 95, 105
Abbruch baufälliger Bauten und Anlagen		129
Abbruchbewilligung	26	76 ^{bis} , 79
Abbruchverbot		99, 130
Abfallplätze	49	5, 38, 49, 76 ^{bis} , 78
Abgrabungen	20, 48	78, 93, 95
Abstände der Bauten	6, 11-14, 16, 22, 24, 27, 28, 37, 38, 55	56 ^{ff}
Abstellen ausgedienter Motorfahrzeuge		78, 96
Abstellflächen für Motorfahrzeuge	44, 54	51, 55, 72 ^{ff} , 78
Abstellräume	7	
Abwasser	55, 59	5, 38, 49, 76
Alternativenergie		93
An- und Nebenbauten	23, 26, 27, 37	78
Änderung Planungsinstrumente		32
Änderung, Überprüfung der Ortsplanung		32, 33
Anmerkung im Grundbuch		20, 24, 56, 62, 63, 76, 77 ^{ter} , 99, 114, 122
Anpassung der Baureglements an Baugesetz		141
Anstösser		19, 82
Antennen	41, 54	78, 97
Anzeige -und Auflageverfahren bei Baugesuchen		29, 82 ^{ff}
Arbeitsräume	11, 19, 20, 30, 32	
Architektonische Gestaltung von Bauten und Anlagen	2, 7, 29	
Architekturwettbewerb	8	
Arten von Überbauungsplänen		23
Attikageschoss	18	
Aufbauten	29	63 ^{bis} , 78
Aufenthaltsräume	19, 20, 30, 32, 37	11
Auffüllungen	48	78, 93, 95
Auflageverfahren		29, 32, 82
Ausbau Dach- und Untergeschoss	19, 20, 21, 22	77 ^{ter}
Ausfahrten und Vorplätze	45	71, 78
Ausführung von Bauarbeiten	51	
Auskunft		45
Ausnahmen	26, 30, 31	55 ^{ter} , 77, 93
Ausnutzungsziffer	6, 7, 22, 23, 55	61 - 63, 67, 77 ^{ter}
Aussenraumgestaltung		75 ^{bis}

Aussenreklamen	54	
Aussenwand		56, 57, 61, 78
Ausserhalb der Bauzone		77 ^{quinquies} , 78, 87 ^{bis}
Aussichtsschutz		98
Autoabstellplätze	7, 44, 45, 54	72 ^{ff} , 78

B

Bachabstand		(59) GSchV
Bad- und WC-Räume	32	
Balkon	38	61, 78
Barauslagen	61	
Bauabfälle		76 ^{bis} , 95
Bauanzeigen		29, 82 ^{ff}
Bauarbeiten an öffentlichen Verkehrsanlagen	53	
Bauarbeiten, -beginn	51, 53, 59	80, 89, 130
Baubescheid		84, 86
Baubeschriebe, ergänzende	55	
Baubewilligung	54 - 60	67 ^{bis} , 78 ^{ff} , 87 ^{ff} , 132
Bauermittlungsgesuch		91, 92
Baugerüst		52
Baugesuch	55, 57, 61, 63	80 - 82, 87
Baukommission	3, 55, 57, 58	
Baukontrolle	59	130
Baulandumlegung		109 - 117
Bauleitung	59, 60	
Bauliche Entwicklung	2, 8, 27	4, 21
Baulinien	10, 13, 38, 39	23, 24, 56
Baulinienplan		23
Baumaterialien	27	54
Bäume	13, 52	98
Baupolizeibehörde	3	2, 80
Baupolizeiliche Sicherheit	51	52, 129
Baupolizeirecht		49 - 92
Baureife		49
Bauschutt		93, 95
Bausperre		6, 105-108 ^{bis}
Baustelle	51	
Baustopp		130
Bauteile, technische	18, 24, 29	
Bauten und Anlagen	2, 7, 16, 26, 29, 32, 35, 39, 51	52, 53, 54, 55, 69 ^{bis} , 90, 129
Bauten unter Terrain	7, 16, 39	56, 78
Bauten, Abstände und Grösse	11 - 17, 22 - 24, 27, 28	56 - 69 ^{bis}
Bauvisiere	56	81, 82 ^{bis / ter}
Bauvolumen		63 ^{bis}
Bauweise	9, 10, 16, 38, 55	

Bauzonen	4, 5, 22 - 28	10 - 16, 18 ^{bis}
Behandlungsfristen		3 ^{bis}
Behebung rechtswidriger Zustände	59	130, 131
Behinderte, Betagte	7, 35	55
Beiträge	44	51, 100, 72 ^{ter}
Beiträge vom Staat		47, 103
Belichtung, Belüftung, Besonnung	32, 34	53
Benützung von öffentlichem Grund	53	
Bepflanzungen	7, 55	75 ^{bis} , 99, 102 ^{bis}
Beratung		45
Beschriftung	26, 40, 54	78, 94
Besonnung	32	53
Bestandesgarantie		77 ^{bis} , 77 ^{ter}
Besucherparkplatz	44	
Betriebe, störende	27	12 - 15, 77 ^{quater}
Bewilligungspflicht	48, 50, 53, 54, 58	78, 79
Bezug der Bauten	59	52
Bodenflächen	30	
Bonus, Ausnützung	7	27, 28, 55
Böschungen	20	
Brandmauern		57
Brüstungen	17, 18	
Bruttogeschossfläche		61
Bussen, Strafbestimmungen		132

C

Campingplätze		18 ^{bis} , 78
---------------	--	------------------------

D

Dachaufbauten, -einschnitte, -fenster	29	78
Dachflächenfenster	29	
Dachform	25 - 27	
Dachgeschoss	18, 21, 22, 25, 29, 43	77 ^{ter}
Dachgestaltung	25 - 27, 29	78, 93
Dachneigung	43	
Dachvorsprung	38	
Dauer der Bewilligung		80, 88
Dauerschatten		69
Denkmalschutz		98 - 103
Deponie, -plan	6	28 ^{bis} - 34, 50, 58, 105
Detailpläne	55	
Dorfbild	2, 25 - 27	
Dorfkernzone	4, 5, 22, 27	10, 15, 99

Durchführung		50, 120
Durchleitungsrechte		76

E

Eigentumsbeschränkung		24, 56, 62, 63, 76, 99, 132
Einbau neuer Räume		78
Einfahrten	45	78
Einfriedungen		24, 76, 78
Eingedolte Gewässer	13 ^{bis}	59
Einkaufszentren		69 ^{bis}
Einsichtsnahme		82
Einsprachen	57	29 ^{bis} , 83, 108, 116
Einstellplätze für Fahrzeuge	7, 39, 44	78
Einstellräume	30	78
Einstellung oder Entfernung störender Betriebe		129 ^{ff}
Einstellung von Bauarbeiten		130
Einwirkung	2	78
Einzellantennen	41, 54	97
Elementarereignisse		5, 52
Empfindlichkeitsstufe	5	53
Energie	7	5, 38, 42, 49, 76
Energieanlagen		78, 93
Enteignung		28, 90, 100, 111 ^{quarter}
Entschädigung		24, 90, 111 ^{quarter}
Entwässerungsanlagen	53	5, 49, 76, 78
Erholungsräume, -anlagen	4, 5	5, 16 - 18 ^{bis} , 38, 42, 69 ^{bis}
Erker	38	78
Erllass		39, 43
Erneuerung		77, 78
Erosion		59
Ersatzabgaben	44, 46	72 ^{ter} , 74
Ersatzvornahme		131
Erschliessung		22, 23, 49 ^{ff}
Erschliessungsprogramm		50
Erstwohnungsanteil		28 ^{novies}
Erweiterung		72, 77, 78
Erweiterungsgarantie		77 ^{bis, ter}
Etappen		50

F

Fahrbahngrenze	45, 45 ^{bis}	
Farbgebung	25 - 27	
Fassaden	25 - 27, 42, 55	78

Fassadenpläne	55	
Feldgehölz	14	98, 102 ^{bis}
Fenster- und Raumgrösse		53, 78
Fensterflächen	32	53
Ferienhäuser		50
Fertigstellung	59	88
Feuchtigkeitsschutz	36	53
Feuerschutz, -Feuerpolizei	3, 24, 26, 59	57, 77
Feuerstätten	55, 59	57, 77
Firmenschilder	26, 40, 54	78, 94
Firsthöhe	6, 15 - 17, 22, 23, 24, 37, 56	67
Flachdach	17, 18, 25, 26, 27, 29	
Flächenausgleich		65
Flächenregel	29	
Form des Baugesuches	55	80
Formate der Baupläne	55	
Formulare	55	
Forstwirtschaftliche Bauten		20, 21, 58, 67, 78
Freibäder		17, 18, 18 ^{bis} , 53
Freihaltung von Flächen	26	17
Freitreppen	38	
Freizeitanlagen		69 ^{bis}
Fremdenverkehr		16, 50
Friedhof		18, 53
Fristen, Genehmigungsverfahren	55	3 ^{bis}

G

Garagen	7, 39, 44, 45	71, 78
Garagen- und Hofzufahrten	45	71
Garagenvorplätze		71
Gaststätten	34	15
Gebäudeabstand	6, 12, 23, 24, 37	57, 67, 69
Gebäudegrundfläche	15, 16, 37, 39	
Gebäudehöhe	6, 15 - 17, 22 - 24, 37, 50, 56	60, 66 - 69
Gebäudelänge, -tiefe	15, 16, 22, 24, 27	65, 67
Gebäudeunterhalt		52, 129
Gebühren und Auslagen	61	
Gefälle	45, 55	
Gefangene Räume	32	
Gehölz	14	
Geländeänderungen	48	78, 79, 93 ^{ff}
Geltungsbereich des Baugesetzes, -reglementes	1	1
Geltungsdauer, Baubewilligung		88

Gemeindeerlasse		7, 37, 140
Gemeindegebiet, übriges	4, 5, 28	21
Gemeinderat	3, 8, 57, 60, 61, 64	
Gemeindestrassen, -wege	13, 38, 53, 55	
Gemeindezuständigkeit	3	2
Gemeinschaftsantennen	41	
Gemeinschaftsräume		61, 73
Genehmigung		3 ^{bis} , 31, 39
Gesamtüberbauung	2, 6	
Geschlossene Bauweise	10, 26, 38, 55	
Geschosse	4, 18 - 21, 22, 25	66, 68, 69
Geschossfläche, anrechenbare	44, 46	61
Gestaltung	2, 7, 25 - 27, 29 - 36, 40 - 50, 55	15, 52 - 55, 69, 73 ^{bis} , 75 ^{bis} , 77, 93 - 103
Gestaltungsplan	5, 6, 7, 61, 62	6, 28, 28 ^{bis} , 29, 29 ^{bis} , 31, 32, 33, 68, 69
Gesundheitspolizeiliche Vorschriften		53, 129 ^{ff}
Gewässerabstand	13 ^{bis}	59, GSchV
Gewässeröffnungsprojekt	13 ^{bis}	59, GSchV
Gewässerschutz	3	17, 49, 98, GSchV
Gewerbe-Industriezone	4, 5, 22, 24	10, 13, 28octies
Grabarbeiten	48, 52	
Grenzabstand	6, 11, 12, 16, 22, 24, 27, 28, 37 - 39	24 ^{bis} , 56, 57, 65 - 67, 69, 99
Grenzbau	24, 37, 38	56
Grenzbereinigungen		6, 118 - 122
Grösse der Bauten	15 - 17, 18, 22, 37, 38	60 - 69 ^{bis}
Gruben		78, 93, 95, 109
Grünanlagen, -flächen	7	38, 51, 75 ^{bis}
Grundbuchplankopie	55	
Grundfläche	15, 16, 37, 39	64
Grundmasse	22	
Grundriss	55	
Grundstückfläche, anrechenbare		61
Grundstücksteilung		56, 62 - 64, 111 ^{bis}
Grundwasserschutz		17
Grünflächen	7	38, 51, 73-75 ^{bis}
Grünzone	4, 5, 28	10, 17, 99
Gutachten	55, 61	
H		
Haft		132
Haftpflicht	60	129 ^{ff}

Hanglage	19	
Hauptbauten	25, 37	
Hauptwohnseite	11	
Haustechnik		78
Hecken	14	98, 102 ^{bis}
Heimatschutz	2	5, 15, 93-103
Heizung	55	
Himmelssektor	32	
Hochhäuser		69
Hochwasser		59
Hofzufahrten	45	49, 71
Höhenlage	55	25
Höhere Häuser		68
Hotels		16
Hundeversäuberungsplätze	47	
Hygiene	51	53, 77

I / J

Immissionen	51	14
Inanspruchnahme anderer Grundstücke		63
Inanspruchnahme von öffentlichem Grundeigentum	53	
Industriezone	4, 5, 24	10, 14, 28 ^{octies} , 68
Inhalt	55	8
Inkrafttreten	63, 64	
Innenhof	32	
Innere Veränderungen		78
Instandstellung		100, 129 ^{ff}
Intensiverholungszone	4, 5	10, 18 ^{bis} , 28 ^{octies}
Intensivlandwirtschaftszone	4, 5, 27 ^{bis}	20
Interne Erschliessung	34	22, 23, 49 ^{ff}
Isolation	36, 55	53
Jugendliche	46	

K

Kamine	55, 59	78
Kanalisationseingabe	55, 59	38, 42, 49
Kantonale Bausperre		108 ^{bis}
Kantonale Planung		5, 41 - 45, 101, 108 ^{bis}
Kehrichtbeseitigung	49	5, 38, 42, 49
Kellerabgänge	39	
Kellerräume	30	
Kernzonen	4, 5, 8, 22, 25, 26, 27	10, 15, 99
Kiesgruben		78, 93, 95, 109
Kinderspielplätze	7, 46	51, 73 - 75 ^{bis}

Kirchen		18, 55
Kleinbauten		78
Kleinsiedlungen		16 ^{bis}
Kniestock	18	
Kommunale Vorschriften und Pläne		140, 141
Kontrollen	59, 61	130
Koordination der Planungsmassnahmen		3, 41
Kosten	8, 61	28 ^{sexies} , 50
Küchen	30, 32	
Kulturobjekte, -schutz	2	5, 98 - 103
Kurbetrieb, -zonen		10, 16
Sicherheit	45, 51	52 ^{ff} , 129

L

Läden	31, 32, 33	
Lagerplätze	50, 54	78, 96
Lagerräume	22	
Landschaftsbild, -schutz	2, 7, 40, 41, 48	5, 15, 42, 77, 93-103
Landschaftsplan		5
Landumlegung		6, 109 - 117
Landwirtschaftliche Bauten		20, 21, 67, 78
Landwirtschaftszone	4, 5, 28	10, 20
Längenregel, Dachaufbauten	29	
Lärmempfindlichkeitsstufe	5	LSV
Lärmschutz	5, 7, 51, 55	53
Lastenbereinigung		114, 122
Laubengänge		61
Lebensgrundlage		98 ^{ff}
Lebensräume		98
Lehmgruben		95
Leitungsbauten	52	
Lichtmass	32	
Lichtraum	38	
Lichtreklamen	26, 40, 54	78, 94
Lifтанlagen, -schacht	18, 32, 35, 39	61, 78
Löschwasser		49
Luftschutzeingabe, -keller	55, 59	

M

Markierungslinien		24 ^{bis} , 56
Maschinen, übermässig störende	51	
Mässig störende Betriebe	27	12, 13, 15
Materialdepot	50	
Mauern		78
Mehrausnützung	6, 7	27, 55
Mehrfamilienhäuser	44, 46, 47	55 ^{bis} , 61, 73, 75 ^{bis}

Mehrhöhenzuschlag	24	66
Mehrlängenzuschlag	12, 16, 24, 27	65
Meldepflicht	59	
Mindestmasse	30, 31	
Mischung von Nutzungsarten		28 ^{septies}
Mitwirkung		35, 37, 45
Modelle	55	
Motorfahrzeugabstellplätze	7, 44, 45, 54, 55	51, 55, 72 ^{ff} , 78, 96

N

Nachbarbaute	2, 26, 55	56, 57
Nachkontrolle	59	
Näherbaurecht		56
Naturschutz	2	5, 77, 93-103
Nebenbauten	23, 25 - 27, 37	78
Nichtstörende Betriebe		11
Niveaupunkt	17, 18, 55	25, 60
Notausstiege	39	

O

Offene Bauweise	9	
Offenlegung von Gewässern	13 ^{bis}	59
Öffentliche Bauten und Anlagen	4, 5, 28	10, 18, 38, 42, 51, 55, 76, 90, 111 ^{quater}
Öffentliche Einrichtungen	52	51, 76
Öffentliche Gewässer		59
Öffentlicher Verkehrsraum	13, 45, 52, 53	
Öffentliches Interesse an Bauten und Anlagen	8, 28	90
Ökologischer Ausgleich		102 ^{bis} , 103
Ölfeuerungsanlagen	55, 59	
Ortsbild, Ortsbildschutz	2, 7, 8, 26, 27, 40, 41	15, 77, 93-95, 97-103
Ortskern, -zentrum	27	10, 15, 28 ^{septies}
Ortsplanung	3, 5, 6, 7, 27, 61, 62	4 - 34, 41, 69 ^{bis}

P

Parabolspiegel	54	
Parkplätze	44, 54	51, 55, 72 ^{ff} , 78
Parzellenfläche, anrechenbare		61 - 64
Parzellierung, unzweckmässig		109 ^{ff}
Pflicht zum Erlass	60	7
Plangenehmigungsverfahren		31, 78 - 92
Planung		4 - 34, 35 - 40, 41 - 45, 50

Planungsamt		45
Planungsinstrumente	6 - 8	5-9, 22 ^{ff} , 28
Planungsrecht		4 - 48
Planungszone		105 ^{ff}
Planungszweck	2	
Provisorische Bauten		78

R

Rauch		70
Raumgrösse, -höhe	30, 31	53
Rechtmittelinstanz	3	
Rechtsschutz, -mittel	3, 57	29 - 30 ^{bis} , 32, 33, 82 - 86, 89, 90, 108, 108 ^{bis} , 116, 122
Rechtswidrigkeit, Behebung		130, 131
Rechtswirkung		34, 44
Referendum, fakultativ		30
Regelbauvorschriften	22	9, 77 ^{bis}
Regionalpläne		38, 39, 40
Regionalplanung		5, 35-41, 47, 48
Reklamen	26, 40, 54	78, 94
Rekurs	57	30, 30 ^{bis} , 84, 108 ^{bis} , 116, 122
Revers		24
Richtpläne		5
Richtungspunkte		26
Rohbau	59	
Rollstuhlgängigkeit	7, 35	55
Russ		70

S

Schadenersatz		85
Schallschutz, -isolation	55	53
Schatten		69
Scheunen	36	20, 78
Schlafräume	7, 11, 19, 20, 30, 32	
Schneeschutz	43	
Schnittpläne	55	
Schnurgerüst	59, 61	
Schulhäuser		18, 55, 75 ^{bis} , 78
Schutz vor störenden Einwirkungen	2, 51	52, 53, 129
Schutz, besonderer Schutzgegenstände	26	98, 103
Schutzmassnahmen für Natur und Heimatschutz	2	99 - 103
Schutzraum	55, 59	
Schutzumfang		98, 99

Schutzverordnung	6	6, 15, 29 - 29 ^{bis} , 30 ^{bis} - 34, 99, 101
Schutzvorkehrungen	2, 51	52, 129
Schweineeställe		20, 78
Schwimmbäder		17, 18, 18 ^{bis}
Sende- und Empfangsanlagen		78, 97
Sicherheit	51	52, 59, 129
Siedlungsplan		5
Siloanlagen		78
Skisport		19
Sohlentiefe		13 ^{bis}
Sondernutzungspläne	5, 6, 7, 9, 22, 62	22 ^{ff}
Sonnenkollektoren, Solarzellen	7, 42, 54	
Sonnenschutz	38	
Spielplätze	7, 46	51, 73 - 75
Spielräume	30, 32	
Sportanlagen		17, 18, 18 ^{bis} , 55
Staatsbeiträge		47, 48, 103
Stallungen	36	20, 78
Stand der Erschliessung	2, 7	
Staub	51	70
Steinbrüche		95, 95 ^{bis}
Stockgrenze	14	58
Stöckli		20
Stockwerk	18	
Störende Betriebe	27	14
Strafbestimmungen		132
Strassen	13, 38, 39, 45, 52	StrG, 23, 24, 56, 76
Strassenbenützer	51	
Strassengrenze	13, 38	
Studienauftrag	8	
Stützmauern		78
Subsidiäre Regelung		67

T

Tankanlagen, -raum	55, 59	49, 78
Teilung eines Grundstücks		56, 62 - 64, 111 ^{bis}
Terrain, gewachsenes	39, 45 ^{bis} , 48, 55	
Terrainveränderungen, -verlauf	19, 20, 48	78, 79, 93 ^{ff}
Tierhaltung		20, 78
Transportanlagen	18, 35	78
Treppen	34, 38	61
Treppenhäuser	18, 34	61
Trinkwasser		49
Trockenheit		53
Trottoirabstände	13, 45	

U

Überbauungsplan	5, 6, 7, 9, 61, 62	6, 22 - 27, 28 ^{bis} , 29, 29 ^{bis} , 30 ^{bis} -34, 58 - 59, 68 - 69 ^{bis}
Überbauungsziffer		64
Überörtliche Bedeutung		69 ^{bis}
Überprüfung der Ortsplanung		33
Übriges Gemeindegebiet	4, 5, 28	10, 21
Ufergehölze	14	98, 102 ^{bis}
Umbauten	30, 31	77 ^{bis} , 78
Umbauter Raum		63 ^{bis}
Umgebung von Bauten	20, 25 - 27, 40 - 50	
Umgebungsgestaltung	55	75 ^{bis}
Umwelt	2, 3	1
Unter Terrain	16, 39	
Untergeschoss	18, 19, 20, 22	
Untergeschossausbau	19, 20, 22	77 ^{ter}
Unterhalt		52, 53, 129 ^{ff}
Unterirdische Bauten und Anlagen	16, 39	56
Unternehmer	52	

V

Veränderungen, Innere		78
Verantwortlichkeit	52, 60	129 ^{ff}
Verbindlichkeit von Planungsinstrumenten		34, 44
Vereinfachtes Verfahren		82 ^{bis}
Verfahren	51, 54, 58	29 ^{ff} , 84
Verhältnis zum Zonenplan		9
Verkaufsräume	31, 32, 33	
Verkehrsabwicklung	53	38, 42, 71, 78
Verkehrsplan		5, 38, 42
Vermessungspunkte	52	76
Veröffentlichung der Baugesuche		82
Versorgung, ausreichende		49
Verunstaltungsverbot		93 - 97
Verwaltungszwang		129 ^{ff}
Visiere	56, 59	81, 82 ^{bis / ter}
Vollgeschoss	4, 18, 21, 22, 25	66, 69
Vollzug	60	
Vollzugsbeginn		143
Vorbauten, -dächer, -treppen	15, 38	78
Vorbescheid (Bauermittlung)		91, 92
Vordächer	38	
Vorgärten, -plätze	45	24, 73 - 75 ^{bis}
Vorprojektpläne	7	

W

Wald	13	
Waldabstand		58
Warenumsschlagplätze	44, 45	
Wärme- und Schallschutz	55	53
Wasserversorgung		5, 38, 42, 49
WC	32, 33, 51	
Wege	13, 38, 53, 55	
Weilerzonen		10, 16 ^{bis}
Werkleitungen	52	5, 38, 49, 76
Werkstätten (neu)		
Wiederaufbau		77 ^{bis-quinquies} , 78, 129 ^{ff}
Wintergarten		61
Wirkung		34, 40, 44, 92, 106
Wohn- und Gewerbebezonen	4, 5, 22, 23	10, 12
Wohnbauten, Wohnhäuser	24, 27, 28	11 - 15
Wohnhygiene		53, 77
Wohnräume	19, 20, 30, 32, 36	
Wohnungsanteil		28 ^{novies}
Wohnungsbau	2, 30, 32, 33, 44, 46, 47	53, 55 ^{bis}
Wohnwagen		78
Wohnzonen	4, 5, 22, 24	10, 11

X / Y / Z

Zeltplätze		18 ^{bis} , 78
Zivilschutz, baulicher	55	78
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	4, 5, 28	10, 18
Zonenarten	4, 5, 28	
Zoneneinteilung	4	9 - 21
Zonenfremde Bauten		20, 77 ^{bis-quinquies} , 78
Zonenplan	1, 2, 4, 5	6, 7, 9, 10 - 21, 28 ^{ter} - 34
Zufahrt, Zugang	45	
Zusammenbau	10, 26, 37	56
Zusammenbauen über Grenze	37, 38	56
Zuständigkeit	3, 57	2, 3
Zustimmung, schriftliche	37, 38, 45 ^{bis}	
Zweck	2	1, 4, 35, 72, 77 ^{bis} , 78, 91
Zweckerhaltung	44	72, 75
Zweckmässige Nutzung	2, 22, 31, 44	4