

## **Der Gemeinderat Pfäfers erlässt**

gemäss Art. 2 und 7 des Baugesetzes (sGS 731.1), Art. 102 des Strassengesetzes (sGS 732.1) sowie gestützt auf Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes (sGS 151.2) folgendes

# **Baureglement**

## **A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

### **Art. 1 Geltungsbereich**

- <sup>1</sup> Das Baureglement gilt für das gesamte Gebiet der politischen Gemeinde Pfäfers.
- <sup>2</sup> Soweit dieses Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Ermächtigung eine besondere Regelung trifft, bleiben die Vorschriften von Bund und Kanton vorbehalten.

### **Art. 2 Zielsetzung**

Das Baureglement bezweckt:

- eine zweckmässige und ansprechende Ortsgestaltung;
- einen sinnvollen Heimat- und Landschaftsschutz;
- die Schaffung hygienisch einwandfreier Wohnungen und Arbeitsplätze;

### **Art. 3 Zuständigkeit**

- <sup>1</sup> Die Ortsplanung, die örtliche Baupolizei sowie der Vollzug dieses Reglementes ist Sache des Gemeinderates.
- <sup>2</sup> Zur Vorbereitung der Geschäfte kann der Gemeinderat eine Baukommission bestimmen. Diese übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates.
- <sup>3</sup> Die Baukommission hat Antragsrecht an den Gemeinderat. Untergeordnete Baugesuche (Schopfanbau, Pergola etc.), bei denen keine Einsprachen aufrecht erhalten werden, bewilligt die Baukommission.

## **B. PLANUNGSMITTEL**

### **Art. 4 Planungsmittel**

- <sup>1</sup> Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen, nebst dem Baureglement, die folgenden Planungsmittel:
  - a) Richtpläne
  - b) Zonenpläne
  - c) Überbauungspläne
  - d) Gestaltungspläne
  - e) Schutzverordnung
  - f) Übersicht über den Stand der Erschliessung
- <sup>2</sup> Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen und Baureglement sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen für das Grundeigentum verbindlich. Der Richtplan ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.
- <sup>3</sup> Die Planungsmittel können im Original auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die Original-Zonenpläne sind für die genaue Lage der Zonengrenzen verbindlich.

### **Art. 5 Richtplan**

- <sup>1</sup> Der Richtplan bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche und landschaftliche Entwicklung.
- <sup>2</sup> Der Richtplan enthält:
  - Aussagen über die für die Besiedlung vorgesehenen Gebiete,
  - Angaben über die notwendigen öffentlichen Bauten und Anlagen,
  - die zu schützenden Landschaften sowie Natur- und Kulturobjekte,
  - die für die Erholung vorgesehenen Gebiete und Anlagen,
  - die generellen Linienführungen oder Anschlussbereiche von neuen öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen sowie Fuss- und Wanderwege.
- <sup>3</sup> Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit können dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreitet werden. Der Gemeinderat prüft und beantwortet diese. Er berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen.
- <sup>4</sup> Der Richtplan wird dem Baudepartement zur Kenntnisnahme unterbreitet.

## C. ZONENVORSCHRIFTEN

### Art. 6 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

WE	Wohnzone für Einfamilienhäuser	1 Vollgeschoss
W2	Wohnzone 2	2 Vollgeschosse
W2E	Wohnzone 2 mit Erstwohnungsanteil	2 Vollgeschosse
W3	Wohnzone 3	3 Vollgeschosse
WG2	Wohn-Gewerbe-Zone 2	2 Vollgeschosse
WG3	Wohn-Gewerbe-Zone 3	3 Vollgeschosse
GI	Gewerbe-Industriezone	
D2	Dorfzone 2	2 Vollgeschosse
D3	Dorfzone 3	3 Vollgeschosse
WZ	Weilerzone	
K	Kurzzone	
GrF	Grünzone Freihaltung	
GrN	Grünzone Naturschutz	
GrS	Grünzone Sport-, Park- und Erholungsanlagen	
öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
L	Landwirtschaftszone	
ÜG	Übriges Gemeindegebiet	
	Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	

### Art. 7 Zonenordnung

Zonenbezeichnung	max. Vollgeschosszahl	Ausbau		AZ	maximale Gebäudehöhe	maximale Firsthöhe	Grenzabstand		maximale Gebäudelänge	Mehrlängenzuschlag (Art. 20)	Empfindlichkeitsstufe
		UG	DG				klein	gross			
WE Wohnzone E	1	ja	ja	0.3	5.0m	8.0m	4.0m	8.0m	20.0m	ja	II
W2 Wohnzone 2	2	ja	ja	0.4	7.5m	10.5m	4.0m	8.0m	25.0m	ja	II
W2E Wohnzone 2 mit Erstwohnungsanteil	siehe Art. 7bis Baureglement										II
W3 Wohnzone 3	3	ja	ja	0.55	10.0m	13.0m	5.0m	10.0m	30.0m	ja	II
WG2 Wohn-Gewerbezone 2 a)	2	ja b)	ja	0.4 c)	7.5m	10.5m	4.0m	8.0m	20.0m	ja	III
WG3 Wohn-Gewerbezone 3	3	ja b)	ja	0.55 c)	10.0m	13.0m	5.0m	10.0m	30.0m	ja	III
GI Gewerbe-Industriezone	-	ja	ja	-	10.0m	13.0m	5.0m	5.0m	40.0m	nein	III
D2 Dorfzone 2	2	ja	ja	-	7.5m	10.5m	4.0m	4.0m	20.0m	ja	III
D3 Dorfzone 3	3	ja	ja	-	10.0m	13.0m	5.0m	5.0m	30.0m	ja	III
WZ Weilerzone	siehe Art. 9bis Baureglement										III
K Kurzzone	siehe Art. 10 Baureglement										II
Gr Grünzone	siehe Art. 11 Baureglement										II
öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	siehe Art. 12 Baureglement										II
L Landwirtschaftszone	siehe Art. 13 Baureglement										III
ÜG übriges Gemeindegebiet	siehe Art. 14 Baureglement										III

#### Legende zum Zonenschema

- In der WG 2 Vättis gelten folgende Ausnützungsziffern (AZ): Reine Wohnbauten: 0.30 Gemischte Nutzungen: 0.55
- Der Ausbau des Untergeschosses ist für gewerbliche Zwecke 100 % und für Wohnzwecke zu 30% zulässig.
- Bei Bauten deren Gewerbeanteil mehr als 30 % ausmacht, kann die Ausnützung um max. 0.15 und die Gebäude- bzw. die Firsthöhe um max. 1 m erhöht werden.

### **Art. 7<sup>bis</sup> Wohnzone 2 mit Erstwohnungsanteil**

- <sup>1</sup> Es sind mindestens 75 % der anrechenbaren Geschossfläche als Erstwohnung zu nutzen.
- <sup>2</sup> Der mögliche Anteil an Zweitwohnungen darf nur erstellt werden, wenn der Anteil an Erstwohnungen bereits besteht oder gleichzeitig erstellt wird. In der Baueingabe sind die Erstwohnungen als solche besonders zu bezeichnen.
- <sup>3</sup> Im übrigen gelten die Bestimmungen der Wohnzone W 2

### **Art. 8 Gewerbe-Industriezone**

- <sup>1</sup> Technisch bedingte Aufbauten dürfen die erlaubte Gebäudehöhe und Firsthöhe überschreiten, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.
- <sup>2</sup> Gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und anderen Zonen ist ein angemessener Streifen als Grünfläche zu gestalten.

### **Art. 9 Dorfzone**

- <sup>1</sup> Werden Bauten über Grundstücksgrenzen hinweg zu einer Häuserreihe zusammengebaut, so kann diese etappenweise erstellt werden, wenn nachbarrechtlich die gegenseitige Übereinstimmung durch Grundbucheintrag nachgewiesen wird und die feuer- und gesundheitspolizeilichen Voraussetzungen erfüllt sind.
- <sup>2</sup> Hinsichtlich der Abstellplätze für Motorfahrzeuge kann der Gemeinderat in besonderen Fällen von Art. 32 des Baureglementes abweichende Regelungen treffen.

### **Art. 9bis Weilerzone**

- <sup>1</sup> Für die Weilerzone gelten die Bestimmungen der zweigeschossigen Dorfzone.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie Massstäblichkeit der herkömmlichen Bauweise anzupassen und sich besonders gut in das Weilerbild einzufügen. Bauten und Anlagen in unmittelbarer Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.
- <sup>3</sup> Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

### **Art. 10 Kurzonen**

Ohne Erlass eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes gelten die Bestimmungen der Wohn-Gewerbezone 3.

### **Art. 11 Grünzone**

Für oberirdische Bauten und Anlagen gelten folgenden Bestimmungen:

- a) Für zulässige Bauten in der Grünzone Freihaltung gilt eine maximale Gebäudegrundfläche von 30 m<sup>2</sup>, eine Gebäudehöhe von 3.00 m und Firsthöhe von 4.50 m sowie ein minimaler Grenzabstand von 2.50 m. Grössere Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes gestattet.
- b) In der Grünzone Naturschutz sind keine Bauten und Anlagen gestattet.
- c) Für zulässige Bauten in der Grünzone S (Sport-, Park- und Erholungsanlagen) gelten die Vorschriften der Wohnzone 2. Sie haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

### **Art. 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

- <sup>1</sup> Für zulässige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der Gewerbe- und Industriezone.
- <sup>2</sup> Gegenüber angrenzenden Bauzonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Gegenüber der Landwirtschaftszone ist ein minimaler Grenzabstand von 2.50 m einzuhalten.

### **Art. 13 Landwirtschaftszone**

Zulässige Bauten haben einen minimalen Grenzabstand von 5.00 m einzuhalten. Wohnbauten haben sich an die Bestimmungen der W2 zu halten.

### **Art. 14 Übriges Gemeindegebiet**

Zulässige Bauten haben einen Mindestgrenzabstand von 5.00 m einzuhalten. Wohnbauten haben sich an die Bestimmungen der W2 zu halten.

### **Art. 15 Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände**

- <sup>1</sup> Dieses Gelände ist von allen skisportbehindernden Bauten und Anlagen freizuhalten.
- <sup>2</sup> Einzelne land- und forstwirtschaftliche Bauten kann der Gemeinderat bewilligen, sofern dadurch der Skisport nicht beeinträchtigt wird.

## **D. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

### **Art. 16 Gesamtüberbauung, Mehrausnutzung**

- <sup>1</sup> Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann durch Überbauungs- oder Gestaltungsplan eine Mehrausnutzung von höchstens 20% gewährt werden.

Das gesamte Areal muss nach einem Projekt überbaut werden, das architektonisch und städtebaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist. Im einzelnen müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:

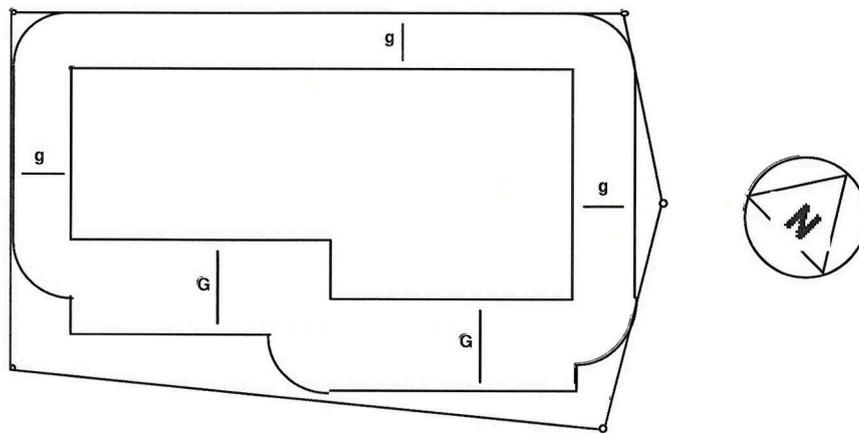
- grössere zusammenhängende und gut gestaltete Freiflächen;
  - sorgfältig durchdachte Grundrisse in bezug auf Gestaltung, Wohnkomfort und Wohnhygiene;
  - besonders gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild;
  - rationelle Erschliessung, Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr;
  - zwei Drittel der Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge, mindestens aber je Wohneinheit 1 Abstellplatz in geschlossenen Räumen;
  - Kinderspiel- und Ruheplätze im Ausmass von mindestens ein Viertel der anrechenbaren Wohngeschossflächen.
- <sup>2</sup> Die Mehrausnutzung kann für ein konkret vorliegendes Projekt nur dann gewährt werden, wenn die Ausführung der ganzen Überbauung mittels eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes gesichert ist.

### **Art. 17 Offene und geschlossene Bauweise**

- <sup>1</sup> Wo durch einen Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gilt in allen Zonen die offene Bauweise. Bei offener Bauweise sind die Bauten allseitig freistehend zu erstellen.
- <sup>2</sup> In den Gebieten mit offener Bauweise dürfen Bauten in verdichteter Bauweise zusammengebaut werden. Bauvorhaben in verdichteter Bauweise sind nach einem gesamtheitlichen Plan zu erstellen. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen über geschlossene Bauweise.
- <sup>3</sup> Geschlossene Bauweise erfordert den seitlichen Zusammenbau und die gleichzeitige Erstellung von Bauten und Bauteilen.
- <sup>4</sup> Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit offener Bauweise sind die Grenz- und Gebäudeabstände der offenen Bauweise einzuhalten.

### **Art. 18 Grosser und kleiner Grenzabstand**

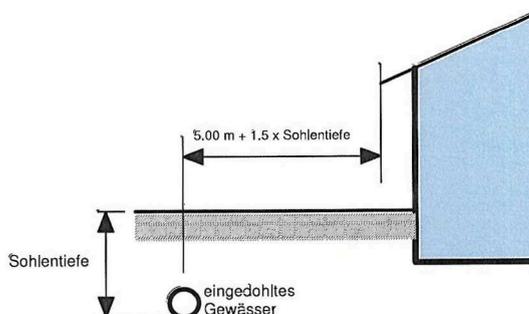
- <sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.



- <sup>2</sup> Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand wahlweise vor der einen Längsfassade einzuhalten. Bei annähernd gleichwertigen Süd- und Westfassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

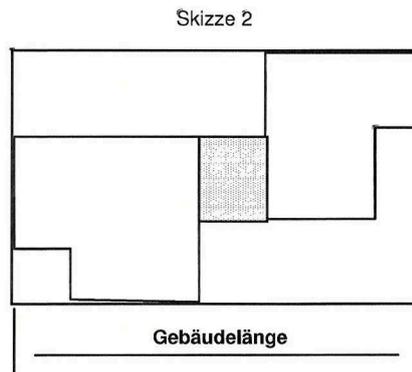
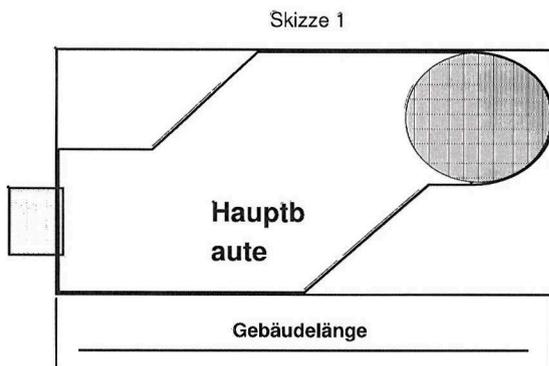
#### Art. 19 Abstände von Strassen und Gewässern

- <sup>1</sup> Gegenüber Strassen haben Bauten und Anlagen, sofern keine Baulinien bestehen, folgende Mindestabstände einzuhalten:
- an Kantonsstrassen 4.00 m
  - an Gemeindestrassen erster, zweiter und dritter Klasse 4.00 m ab Strassenrand
  - an Gemeindewegen 2.50 m;
- im übrigen gelten die Abstände gemäss Strassengesetz.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann für Gemeindestrassen, im Sinne von Art. 108 StrG, im Interesse der ortsbaulichen Gestaltung Ausnahmen bewilligen.
- <sup>3</sup> Gegenüber eingedohnten öffentlichen Gewässern haben Bauten und Anlagen einen Abstand einzuhalten, der die Offenlegung des Gewässers nicht erschwert.
- <sup>4</sup> Als Mindestabstand, gemessen ab Achse des eingedohnten Gewässers, gilt: 5.00 m plus 1.5 x Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässeröffnungsprojekten beziehungsweise in einem damit verbundenen Baulinienplan festgelegt werden.

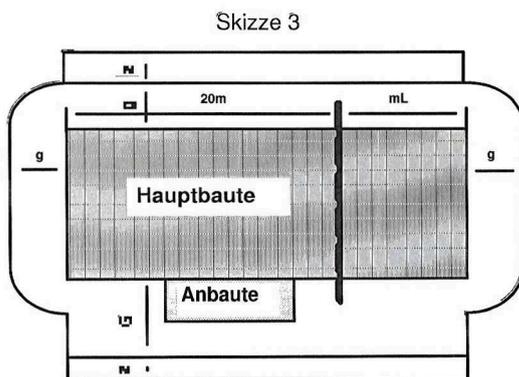


## Art. 20 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag

- 1 Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung ohne Anbauten. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der grösseren Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes (Skizze 1).
- 2 Werden mehrere Bauten mittels Anbauten zusammengebaut, bemisst sich die Gebäudelänge über den gesamten Baukörper (Skizze 2).

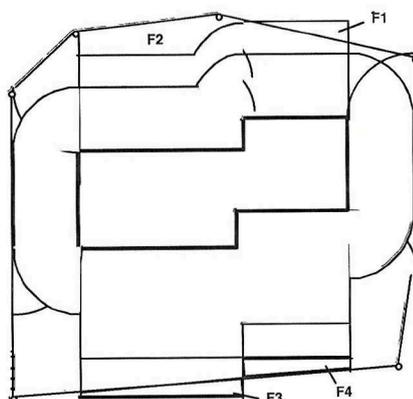


- 3 Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudeseiten über 20 m beträgt 1/3 der Mehrlänge. Der Mehrlängenzuschlag kommt nur für Hauptbauten zur Anwendung, d.h. Anbauten gemäss Art. 23 Baureglement müssen nicht berücksichtigt werden (Skizze 3).



- g = kleiner Grenzabstand
- G = grosser Grenzabstand
- z = Mehrlängenzuschlag
- mL = Mehrlänge

- 4 Für den Mehrlängenzuschlag ist der Flächenausgleich nach Art. 65 Baugesetz gestattet (Skizze 4).

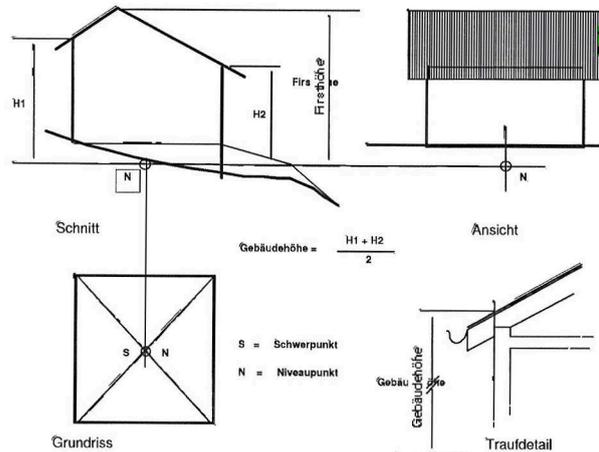


### Flächenausgleich:

- F1 gleich oder kleiner als F2
- F3 gleich oder kleiner als F4

## Art. 21 Gebäudehöhe, Firsthöhe

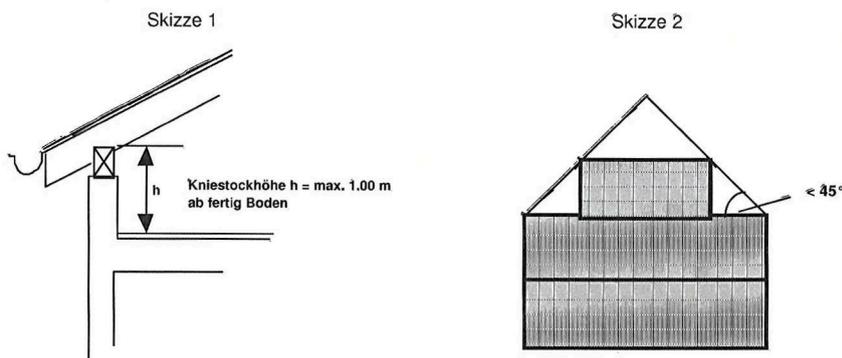
- 1 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper separat ermittelt.



- 2 Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

## Art. 22 Berechnung der Geschosszahl

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



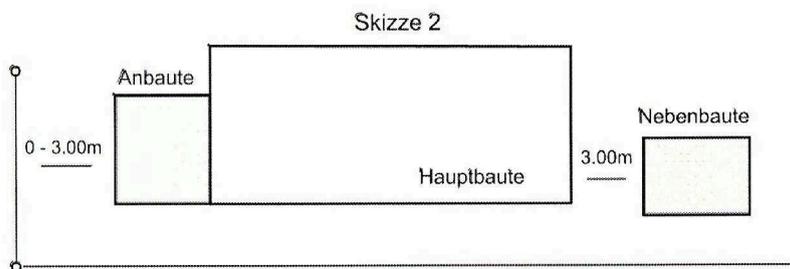
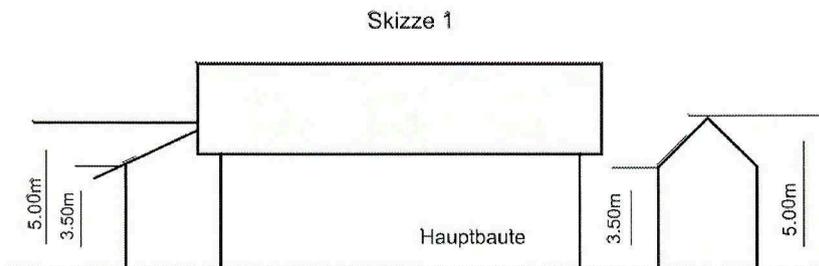
- 2 Als Dachgeschoss zählt jenes Geschoss, das im Dachraum liegt und einen Kniestock von maximal 1.00 m aufweist (Skizze 1) oder als Attikageschoss unter einem Winkel von  $45^\circ$  vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss liegt (Skizze 2).
- 3 Als Untergeschoss zählt jenes Geschoss, dessen Deckenoberkante den Niveaupunkt um maximal 1.20 m überragt und in nach Art. 7 Baureglement zulässiger Weise ausgebaut ist.

## Art. 23 Anbauten, Nebenbauten

- 1 Als Anbauten gelten untergeordnete Bauteile an Hauptbauten, die als solche im Grundriss oder in der Fassade erkennbar sind. Sie dürfen höchstens 3.50 m Ge-

bäude- und 5.00 m Firsthöhe aufweisen (Skizze 1) und eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Freistehende, mit dem Hauptbau nicht verbundene Bauten, mit den gleichen Höchstmassen, gelten als Nebenbauten.

- <sup>2</sup> An- und Nebenbauten dürfen in allen Zonen mit einem reduzierten Grenzabstand erstellt werden. Dieser beträgt in der D2 und D3 1.50 m und in allen übrigen Zonen 3.00 m. Mit Bewilligung des Gemeinderates und mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können diese Abstände unterschritten werden. Der Gebäudeabstand von Nebenbauten zu anderen Bauten kann bis auf 3.00 m reduziert werden, wenn sich auf den gegenüberliegenden Fassadenseiten keine nach Art. 28 lit. e Baureglement erforderlichen Fensterflächen befinden (Skizze 2). Weitergehende feuerpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.



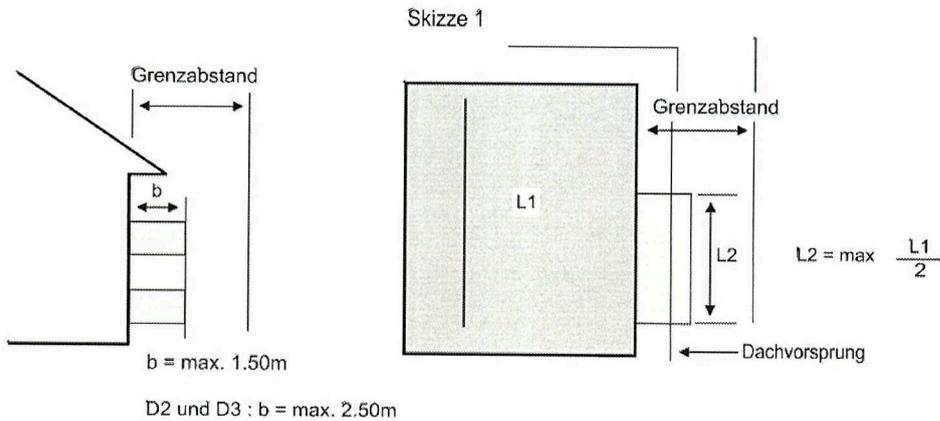
siehe Art. 23 Abs. 2

- <sup>3</sup> An- und Nebenbauten können mit Bewilligung des Gemeinderates und mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn (Grundbucheintrag) auch frei an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden. Erfolgt der Zusammenbau nicht gleichzeitig, hat der später Bauende das Recht, ohne besondere Zustimmung des Nachbarn eine Baute gleicher oder ähnlicher Erscheinungsform an die Nachbarbaute anzubauen. Werden mehrere An- oder Nebenbauten an der Grenze zusammengebaut, dürfen sie in ihrer Gesamtheit eine Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften.

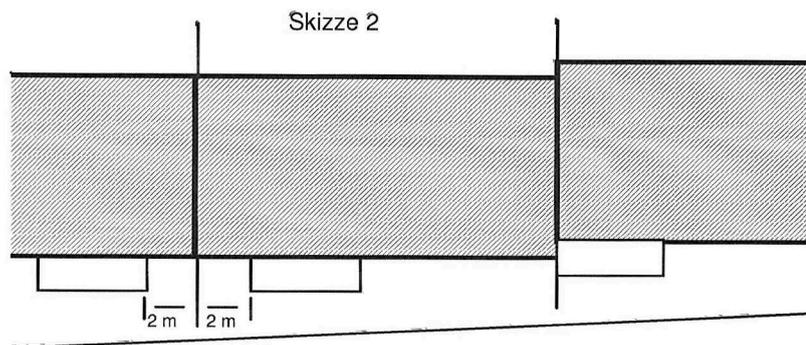
## Art. 24 Vorbauten

- <sup>1</sup> Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade in den Luftraum hineinragen, wie Balkone, Erker, Vortreppen, Dachvorsprünge und Vordächer. In der D2 und D3 dürfen sie höchstens 2.50 m, in den übrigen Zonen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen. In allen Zonen dürfen sie höchstens 1.00 m über die Strassenbaulinie oder in den Strassenabstand hineinragen. Dachvorsprünge dür-

fen auf der ganzen, andere Vorbauten höchstens auf der Hälfte der Fassade in den Grenz- bzw. Strassenabstand hineinragen (Skizze 1).



- <sup>2</sup> Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2.00 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn (Grundbucheintrag) dürfen sie bis an die Grenze reichen (Skizze 2). Beim späteren Bau einer Vorbaute gleicher Dimension und Erscheinungsform ist keine Zustimmung des erstbauenden Nachbarn mehr erforderlich.



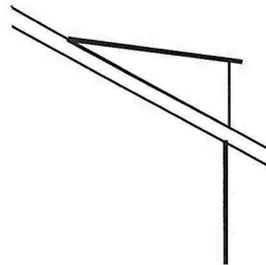
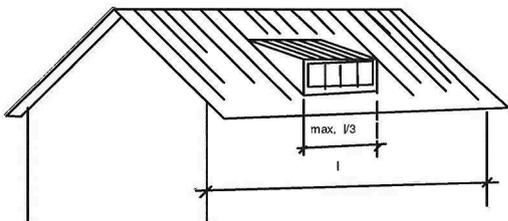
## Art. 25 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Bei Hauptbauten sind Flachdächer nur in der Gewerbe-Industriezone sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.
- <sup>2</sup> Die Dächer sind mit Ziegel, Eternit, Schiefer oder anderen geeigneten Materialien einzudecken. Deren Farbe kann dunkelbraun, rotbraun oder im Grauton sein. Hellglänzende Dächer sind nicht erlaubt.
- <sup>3</sup> Bei An- und Nebenbauten können Pultdächer und Flachdächer bewilligt werden, sofern letztere als begehbare Terrassen ausgestaltet sind oder mit Erdreich überdeckt und bepflanzt werden.
- <sup>4</sup> Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen höchstens ein Drittel der Länge einer Gebäudeseite einnehmen und bis in die Fas-

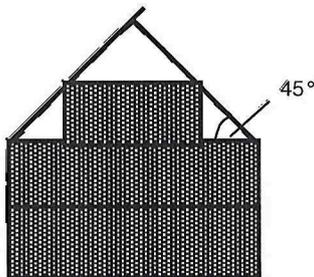
sadenflucht reichen (Skizze 1). Bei Flachdachbauten sind Dachaufbauten innerhalb der normalen Geschosshöhe und einem vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut ansteigenden Neigungswinkel von  $45^\circ$  gestattet (Skizze 2). Solche Aufbauten dürfen auf höchstens ein Drittel der Länge einer Gebäudeseite bis in die Fassadenflucht reichen.

- <sup>5</sup> Liegende spiegelarme Dachfenster und Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Baute und Umgebung einfügen. Die Fenster- und Kollektoreinfassungen sind im Kupfer- oder im Farbton der Dacheindeckung auszuführen. Liegende Dachfenster dürfen gesamthaft höchstens  $1/20$  der jeweiligen Dachfläche ausmachen (Skizze 3).

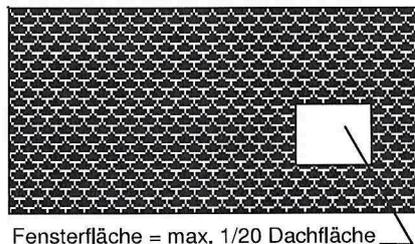
Skizze 1



Skizze 2



Skizze 3



- <sup>6</sup> Technisch notwendige Bauteile wie Ventilationszüge, Liftbauten oder Antennenanlagen dürfen unabhängig von den Vorschriften über die Dachaufbauten erstellt werden. Kamine sind nach den eidgenössischen Vorschriften zu erstellen. Solche Bauteile sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht zu entziehen.
- <sup>7</sup> Bei An- und Nebenbauten sind Dachaufbauten und -einschnitte nicht gestattet. Dachflächenfenster sind zulässig.

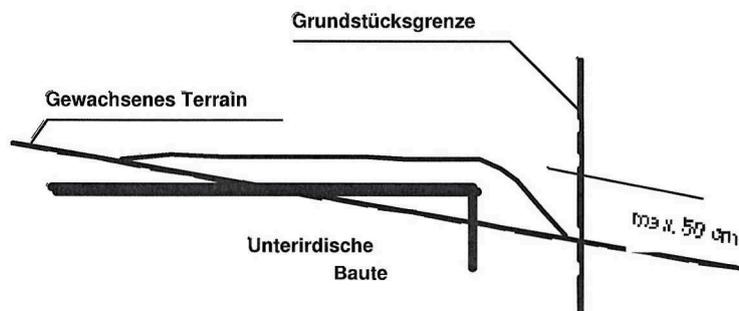
### Art. 25<sup>bis</sup>    **Gefahrengebiete**

- <sup>1</sup> Im Gefahrengebiet I und im Gebiet mit Rufen besteht ein generelles Bauverbot. Die Errichtung von Bauten jeglicher Art ist unzulässig.
- <sup>2</sup> Im Gefahrengebiet II sind land- und forstwirtschaftliche Bauten, die zur rationellen Bewirtschaftung der Grundstücke unbedingt erforderlich sind, zulässig, wenn sie durch entsprechende bauliche Massnahmen geschützt werden. Die Benützung der Bauten im Winter ist unzulässig.

- <sup>3</sup> Sofern Bauten in Gebieten mit Steinschlag bewilligt werden, ist der Nachweis für einen genügenden Schutz zu erbringen.

#### **Art. 26 Bauten unter Terrain**

- <sup>1</sup> Bauten gelten als unterirdisch und sind damit von den Abstandsvorschriften befreit, wenn sie im Grenzabstandsbereich (ordentlicher kleiner Grenzabstand) das gewachsene Terrain inkl. Überdeckung an keiner Stelle um mehr als 50 cm überragen und überdeckt sind.
- <sup>2</sup> Für unterirdische Bauten gilt gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Baulinie oder der Strassenabstand gemäss Baureglement.



#### **Art. 27 Terrainveränderungen**

- <sup>1</sup> Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe nirgends mehr als 1.00 m beträgt. Wenn keine Beeinträchtigung der baulichen oder landschaftlichen Umgebung zu befürchten ist, kann der Gemeinderat für Garagenzufahrten oder Kellereingänge tiefere Abgrabungen gestatten, sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten.
- <sup>2</sup> Auffüllungen und Aufschüttungen dürfen nicht verunstaltend wirken.

## **E. BAU- UND HYGIENEVORSCHRIFTEN**

### **Art. 28 Mindestmasse**

Die Mindestmasse betragen:

- a) Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:
  - Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m
  - Einstell- u. Kellerräume mindestens 2.20 m

Bei nicht waagrechtter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens zwei Drittel der Bodenfläche einzuhalten.

- b) Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen mindestens 10 m<sup>2</sup>.
- c) Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung muss gegen Süden orientiert sein.
- d) Minimale Balkontiefe für Aufenthaltszwecke in Mehrfamilienhäusern: 1.60 m. Mindesthöhe von Balkonbrüstungen: 90 cm ab fertigem Fussboden.
- e) Lichtmass der Fensterflächen von nicht gewerblichen Aufenthaltsräumen: mindestens 10 % der Bodenfläche.
- f) Treppen in Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen müssen eine lichte Breite zwischen den Handläufen von 1.00 m aufweisen, in Gebäuden mit mehr Vollgeschossen eine solche von mindestens 1.20 m.

### **Art. 29 Weitere Bauanforderungen**

- <sup>1</sup> Bezüglich Luft- und Trittschall- sowie Wärmeisolation in Wohnhäusern gelten die Lärmschutzverordnung bzw. das Energiegesetz.
- <sup>2</sup> In Einstellhallen für Motorfahrzeuge ist eine hinreichende Entlüftung zu gewährleisten. Bei geschlossenen Einstellhallen mit mehr als 10 Abstellplätzen muss eine künstliche Entlüftung eingebaut werden, die den Bestimmungen der Luftreinhalteverordnung entspricht.
- <sup>3</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen sind in der Nähe des Hauseinganges gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und Mofas im Ausmass von wenigstens 5% der anrechenbaren Wohngeschossfläche vorzusehen.
- <sup>4</sup> Die Fläche für Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen hat mindestens ein Fünftel der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Kleinwohnungen bis 2 Zimmer werden nicht angerechnet.
- <sup>5</sup> Zu jeder Wohnung sind Abstellflächen im Ausmass von 10% der anrechenbaren Geschossfläche vorzusehen. Für Wohnungen mit Cheminée, Kachelofen oder anderen Holzfeuerungsanlagen sind zudem geeignete Räumlichkeiten zur Lagerung von Holz vorzusehen.
- <sup>6</sup> Es darf kein Meteor- und Oberflächenwasser auf öffentliche Strassen und Plätze abgeleitet werden.

### **Art. 30 Schneefangvorrichtungen**

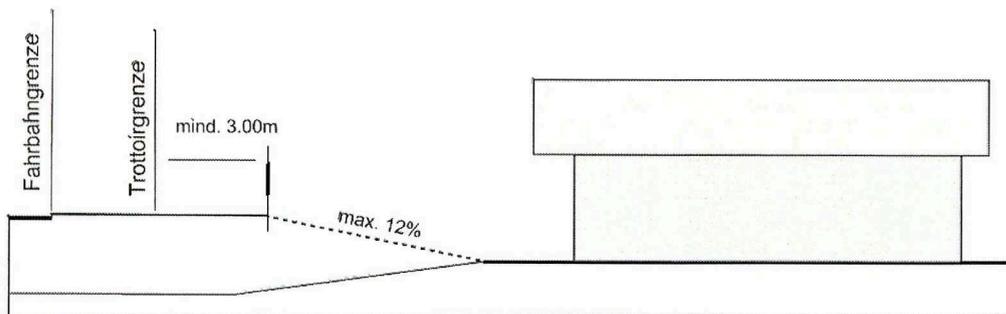
- <sup>1</sup> Auf neuen und auf bestehenden Dächern von Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.
- <sup>2</sup> Wo nachträglich eine Gefährdung festgestellt wird, kann der Gemeinderat das Anbringen einer Schneefangvorrichtung verfügen.

## F. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

### Art. 31 Aus- und Hofzufahrten

- <sup>1</sup> Aus- und Hofzufahrten dürfen die Sicherheit aller Benutzer nicht beeinträchtigen. Sie dürfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 3.00 m weitgehend horizontal verlaufen.
- <sup>2</sup> Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit nach Art. 100 des Strassengesetzes (sGS 732.1) gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift werden die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) angewendet.

Skizze 1



- <sup>3</sup> Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Tiefe anzulegen. Für Lastwagen- oder gewerbliche Garagen muss der Vorplatz mindestens 10.00 m tief sein.
- <sup>4</sup> Bei Parkieranlagen mit mehr als 5 Parkplätzen hat die Erschliessung über eine gemeinsame Zu- und/oder Wegfahrt zu erfolgen. Der Gemeinderat kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

### Art. 32 Abstellflächen für Motorfahrzeuge

- <sup>1</sup> Es ist ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge zu erstellen je:
  - 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Wohngeschossfläche, mindestens aber pro Wohnung
  - 40 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Läden, Büros, Ateliers und Kleingewerbe
  - 20 m<sup>2</sup> Restaurationsfläche
  - 3 Betten in Hotels und Pensionen (Gäste- und Personalbetten).

Bruchteile über 30 Prozent sind aufzurunden. Bei den übrigen Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze.

- <sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist je fünf Wohnungen ein reservierter Besucherparkplatz zusätzlich bereitzustellen und als solcher zu bezeichnen.
- <sup>3</sup> Zufahrten und Garagevorplätze zählen, ausgenommen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, nicht als Abstellfläche für Motorfahrzeuge.
- <sup>4</sup> Bei Parkieranlagen mit mehr als 15 Parkplätzen sind 2/3 davon unterirdisch vorzusehen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Parkieranlagen in der Gewerbe-Industriezone sowie in der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen.
- <sup>5</sup> Parkplatzoberflächen sind möglichst mit durchlässigen Materialien zu erstellen.

### **Art. 33 Ersatzabgabe**

- <sup>1</sup> Sofern gemäss Art. 72ter des kantonalen Baugesetzes Beiträge zu leisten sind, betragen diese:
  - Fr. 5'000.-- in den ein- bis zweigeschossigen Wohn-, Wohn-Gewerbe-Zonen und Gewerbebezonen sowie in den Kurzonen,
  - Fr. 7'000.-- in den übrigen Bauzonen.
- <sup>2</sup> Die Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf einen bestimmten öffentlichen Parkplatz.

## **G. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE**

### **Art. 34 Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten**

- <sup>1</sup> Beim Ausführen von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner sowie der Strassen- und Trottoirbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.
- <sup>2</sup> Der Bauherr und der Unternehmer haben sich vor Baubeginn aller Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen (inkl. Festungskreis 32) über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Elektrisch, Wasser, Abwasser, Telefon, Fernsehen usw.) zu informieren.
- <sup>3</sup> Bei Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten und deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren einzusetzen. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen oder Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.
- <sup>4</sup> Baustellen sind stets sauber zu halten. Abfälle und Bauschutt sind umweltgerecht zu entsorgen. Für jede grössere Baustelle ist ein einwandfreier Bauabort zu installieren, der womöglich an die Kanalisation anzuschliessen ist.
- <sup>5</sup> Änderungen an Vermessungszeichen dürfen nur durch die zuständigen Vermessungsorgane vorgenommen werden. Vermessungszeichen dürfen nicht durch Ablagerungen, Pflanzen, Strassenbeläge, Mauern usw. unsichtbar oder unzugänglich gemacht werden. Bedürfen Vermessungszeichen durch Grabungen, Auffüllungen oder sonstige bauliche Veränderungen einer Verlegung oder einer Entfernung so ist dem Grundbuchamt zwecks Veranlassung der Änderung rechtzeitig Mitteilung zu machen. Rekonstruktionen von Vermessungszeichen gehen zu Lasten des Verursachers.
- <sup>6</sup> Die Benützung von Hydranten für Bauwasseranschlüsse ist nicht zulässig.

### **Art. 35 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen**

- <sup>1</sup> Die Benützung und Absperrung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen für die Aufstellung von Maschinen, Kranen und Gerüsten, der Abbruch von Mauern, Grabungen, Lagerung von Baumaterialien usw. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde gestattet. Diese bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens.
- <sup>2</sup> Baustellen sind hinreichend abzusperren, zu markieren und, soweit erforderlich, nachts genügend zu beleuchten. Der Gemeinderat kann eine Einfriedung der Baustellen verlangen.
- <sup>3</sup> Verkehrsflächen im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten.
- <sup>4</sup> Wer öffentliche Strassen, Wege und Plätze verunreinigt oder beschädigt hat sie unverzüglich zu reinigen oder den Schaden zu beheben. Kommt der Verursacher dieser Pflicht trotz Aufforderung nicht nach, so wird die Instandstellung auf seine

Kosten vorgenommen. Nötige Änderungen (Leitungen, Schilder usw.) sind ausschliesslich durch die zuständige Stelle auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen.

- <sup>5</sup> Bei Strassenaufbrüchen und/oder Leitungsverlegungen ist die zuständige Behörde vorausgehend zu informieren.

### **Art. 36 Bezug der Bauten**

- <sup>1</sup> Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet und ein gefahrloser und sauberer Zugang vorhanden ist. Zudem müssen die Zufahrt und die für die Motorfahrzeuge notwendigen Abstellplätze fertig erstellt sein.
- <sup>2</sup> Ergibt die Kontrolle ein ungenügendes Ergebnis, so ist der Bezug zu verweigern oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben. Widerrechtlich bezogene Bauten können nach vorheriger Androhung auf Anordnung des Gemeinderates auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.

### **Art. 37 Baukontrolle**

- <sup>1</sup> Der Baukommission ist vor und während der Bauzeit, rechtzeitig mittels Meldekarte, unaufgefordert Anzeige zu machen:
- a) nach dem Erstellen des Schnurgerüstes;
  - b) nach dem Erstellen des Kanalisationsanschlusses und der Abwasseranlagen, vor dem Eindecken der Leitungen;
  - c) nach dem Einbringen der Armierungen für den Schutzraum, jeweils vor dem Betonieren des Bodens, der Wände und der Decke;
  - d) nach dem Fertigstellen des Tankraumes, vor dem Versetzen des Tanks;
  - e) beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten;
  - f) nach Fertigstellung der Baute;
- <sup>2</sup> Die Schnurgerüstkontrolle durch die zuständige Behörde hat sofort, die Bauabnahme periodisch und die weitere Baukontrolle in der Regel innert drei Arbeitstagen nach eingegangener Post zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn oder der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut eine Anzeige zu machen.

## H. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

### Art. 38 Bewilligungspflicht

- <sup>1</sup> Der Umfang der Bewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren bestimmen sich nach Art. 78 ff. des Baugesetzes.
- <sup>2</sup> Die Bewilligungspflicht wird gemäss Art. 78 Abs. 3 des Baugesetzes auf sämtliche Aussenreklamen sowie Radio- und Fernsehantennen ausgedehnt.

### Art. 39 Form des Baugesuch

- <sup>1</sup> Für das Baugesuch sind die von der Gemeindekanzlei erhältlichen Formulare zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:
  - a) ausgefüllte Baugesuchsformulare mit Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
  - b) Berechnung der Ausnützungsziffer;
  - c) Grundbuchplankopie (Situationsplan) mit den eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und projektierten Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Autoabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und -wege;
  - d) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50, mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie der Fenster- und Bodenflächen;
  - e) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens, des neuen Terrainverlaufes sowie des Niveaupunktes (in m ü.M.);
  - f) Besondere Kanalisationseingabe mit Angabe des Anschlusspunktes an die Gemeindekanalisation, von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (Grundriss und evtl. Längensprofil VSA);
  - g) Auf Verlangen Kamin- und Cheminéepläne im Massstab 1:50;
  - h) Pläne für Feuerungs- und Tankanlagen im Massstab 1:50;
  - i) Schutzraumeingabe gemäss den besonderen Vorschriften;
  - k) Nachweis nach Art. 12 LRV, Art. 34 LSV und Art. 7 EnV;
  - l) Auf Verlangen Detailpläne über den Kniestock
- <sup>2</sup> Bei allen Fassadenänderungen (Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen, Farbänderungen usw.) 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 miteinzubeziehen.
- <sup>3</sup> Auf Verlangen des Gemeinderates oder der Baukommission sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben auch Modelle einzureichen. Der Gemeinderat ist befugt ein Gutachten einzuholen. Die Frage der Kostentragung regelt sich nach Art. 95 ff. VRP.

- <sup>4</sup> Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.
- <sup>5</sup> Das Baugesuchsformular ist in einfacher Ausführung einzureichen. Die übrigen Unterlagen sind, wo nichts anderes bestimmt ist, in zweifacher Ausführung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4, einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet sowie mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.
- <sup>6</sup> Für kleine und unbedeutende Bauvorhaben legt die Baukommission die einzureichenden Unterlagen fest.

#### **Art. 40 Gebühren und Beiträge**

- <sup>1</sup> Für die Behandlung der Baugesuche und Bauermittlungsgesuche sowie für baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. sind Gebühren zu entrichten. Diese richten sich nach dem Gebührentarif der Gemeinde. Pflichtig ist der Gesuchssteller.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümern im Rahmen besonderer Reglemente oder Verträge Kostenbeiträge für die Erstellung von Erschliessungsanlagen.

## **I. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 41 Inkraftsetzung, Aufhebung bisherigen Rechts, Übergangsregelung**

- <sup>1</sup> Dieses Baureglement sowie die Zonenpläne treten mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.
- <sup>2</sup> Das Baureglement vom 24. Oktober 1978 wird aufgehoben. Aufgehoben werden ebenfalls folgende Zonenpläne:
  - Zonenplan Pfäfers, M 1 : 2'000, vom 24. Oktober 1978
  - Zonenplan Furggels, M 1 : 2'000, vom 24. Oktober 1978
  - Zonenplan Vadura, M 1 : 2'000, vom 24. Oktober 1978
  - Zonenplan Valens, M 1 : 2'000, vom 24. Oktober 1978
  - Zonenplan Vasön, M 1 : 2'000, vom 24. Oktober 1978
  - Zonenplan Vättis, M 1 : 2'000, vom 24. Oktober 1978
  - Landwirtschaftszonenplan NO, M 1 : 10'000, vom 24. Oktober 1978
  - Landwirtschaftszonenplan SO, M 1 : 10'000, vom 24. Oktober 1978
  - Landwirtschaftszonenplan W, M 1 : 10'000, vom 24. Oktober 1978
  - Teilzonenplan Grosswies, vom 24. Oktober 1978
  - Teilzonenplan Pfisteri, vom 9. April 1980
  - Teilzonenplan Quadern, vom 10. Juli 1980
  - Teilzonenplan Saproaun, vom 10. September 1981
  - Teilzonenplan Furggels II, vom 19. Januar 1984
  - Teilzonenplan Grossau, vom 19. Januar 1984
  - Teilzonenplan Calsaura, vom 15. Juni 1987
  - Teilzonenplan Winkel, vom 30. September 1988
  - Teilzonenplan Turnhalle, Valens, vom 10. April 1989
  - Teilzonenplan Quadern II, vom 25. Mai 1989
  - Teilzonenplan Davos, vom 23. April 1990
  - Teilzonenplan Madrus, vom 12. September 1990
  - Teilzonenplan Wart, vom 28. September 1990
  - Teilzonenplan Glattrüti, vom 26. März 1991
  - Teilzonenplan Untere Wart, vom 3. Mai 1994
- <sup>3</sup> Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln.
- <sup>4</sup> Mit Inkrafttreten der Vorschriften der Nachträge I - III werden die entsprechenden Bestimmungen des Baureglementes vom 14. Oktober 1998 sowie die Art. 17 Abs. 1 und 6 sowie Art. 23bis des Baureglementes vom 24. Oktober 1978 aufgehoben bzw. durch die Nachträge ersetzt.

Vom Gemeinderat erlassen am 28. Mai 1997.

Der Gemeindepräsident  
sig. Christian Nigg

Der Gemeinderatsschreiber  
sig. Manfred Haag

Nachtrag I erlassen am 31. März 1999.

Der Gemeindepräsident  
sig. Christian Nigg

Der Gemeinderatsschreiber  
sig. Manfred Haag

Nachtrag II erlassen am 22. November 2000.

Der Gemeindepräsident  
sig. Christian Nigg

Der Gemeinderatsschreiber  
sig. Manfred Haag

Nachtrag III erlassen am 2. Juli 2008.

Der Gemeindepräsident  
sig. Ferdinand Riederer

Der Gemeinderatsschreiber  
sig. Manfred Haag

### **Öffentliche Auflage**

Öffentlich aufgelegt vom 9. Januar 1995 bis 8. Februar 1995 und vom 20. Januar 1997 bis 19. Februar 1997.

Nachtrag I öffentlich aufgelegt vom 8. November 1999 bis 8. Dezember 1999.

Nachtrag II öffentlich aufgelegt vom 18. Dezember 2000 bis 17. Januar 2001.

Nachtrag III öffentlich aufgelegt vom 20. August 2008 bis 18. September 2008.

### **Fakultatives Referendum**

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 16. Juni 1997 bis 15. Juli 1997.

Nachtrag I dem fakultativen Referendum unterstellt vom 21. Februar 2000 bis 22. März 2000.

Nachtrag II dem fakultativen Referendum unterstellt vom 29. Januar 2001 bis 28. Februar 2001.

Nachtrag III dem fakultativen Referendum unterstellt vom 15. Oktober 2008 bis 13. November 2008.

## **Genehmigung**

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 14. Oktober 1998.

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Planungsamtes: sig. Dr. P. Flaad

Nachtrag I vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am

30. April 2001.

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Planungsamtes: sig. Dr. P. Flaad

Nachtrag II vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am

25. April 2001.

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Planungsamtes: sig. Dr. P. Flaad

Nachtrag III vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am

8. April 2009.

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Planungsamtes: sig. U. Strauss

## Stichwortverzeichnis

Abstellräume für Kinderwagen, Velos und Mofas .....	Art.	29
Abgrabungen .....	Art.	27
Abstände von Strassen .....	Art.	19
Abstellflächen für Motorfahrzeuge.....	Art.	32, 33
Abstellflächen zu Wohnungen.....	Art.	29
Antennenanlagen .....	Art.	25
Anbauten .....	Art.	23
Armierungen für den Luftschuttkeller.....	Art.	37
Attikageschosse .....	Art.	22
Aufenthaltsräume .....	Art.	28
Auffüllungen .....	Art.	27
Aufhebung bisherigen Rechts .....	Art.	41
Aufschüttungen.....	Art.	27
Aus- und Hofzufahrten.....	Art.	31
Balkone.....	Art.	24, 28
Bauabort .....	Art.	34
Bauanforderungen.....	Art.	29
Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.....	Art.	35
Bauarbeiten (Schutzbestimmungen).....	Art.	34
Baukontrolle.....	Art.	37
Baustellen.....	Art.	35
Bauten unter Terrain.....	Art.	26
Bauwasseranschlüsse.....	Art.	34
Behindertengerechtes Bauen.....	Art.	16, 29
Beiträge für Parkplätze .....	Art.	33
Belichtung .....	Art.	28
Besucherparkplatz .....	Art.	32
Bewilligungspflicht .....	Art.	38
Bezug der Bauten.....	Art.	36
Böschungen.....	Art.	27
Dachaufbauten .....	Art.	25
Dacheinschnitte .....	Art.	25
Dachfenster .....	Art.	25
Dachgeschoss .....	Art.	22
Dachgestaltung.....	Art.	25
Dachneigung .....	Art.	9
Dachvorsprünge .....	Art.	24
Dorfzone.....	Art.	9
Einstellhallen für Motorfahrzeuge.....	Art.	16, 32
Fensterflächen.....	Art.	25, 28
Firsthöhe.....	Art.	21
Flachdach .....	Art.	25
Form des Baugesuches.....	Art.	39
Garagenbauten.....	Art.	31, 32
Garage- und Hofzufahrten.....	Art.	31
Garagevorplätze .....	Art.	31
Gebäudehöhe .....	Art.	21
Gebäudelänge .....	Art.	20
Gebühren und Beiträge .....	Art.	40
Gefahrengebiete.....	Art.	25 <sup>bis</sup>
Geltungsbereich .....	Art.	1
Gemeinschaftsantenne.....	Art.	25
Gesamtüberbauung; Mehrausnutzung.....	Art.	16
Geschlossene Bauweise .....	Art.	17, 24
Gestaltungspläne.....	Art.	4

Gestaltungsplanpflicht .....	Art.	16
Gewerbe-Industriezone .....	Art.	8, 25
Grenzbaurecht.....	Art.	23
Grosser Grenzabstand .....	Art.	18
Grünzone .....	Art.	11
Inkraftsetzung .....	Art.	41
Kamine .....	Art.	25
Kamine und Feuerstätten .....	Art.	37
Kanalisationsanschluss .....	Art.	37
Kellerräume (Abstellräume) .....	Art.	29
Kinderspielplätze .....	Art.	29
Kleiner Grenzabstand.....	Art.	18
Kurzzone .....	Art.	10
Landwirtschaftszone.....	Art.	13
Luftschall .....	Art.	29
Luftschutzkeller.....	Art.	37
Mehrlängenzuschlag .....	Art.	20
Meteorwasser .....	Art.	29
Mindestmasse .....	Art.	28
Nebengebäude .....	Art.	23
Offene Bauweise .....	Art.	17
Parabolspiegel.....	Art.	25
Parkieranlagen.....	Art.	32
Parkplatzoberflächen.....	Art.	32
Planungsmittel.....	Art.	4
Richtplan.....	Art.	4, 5
Schlafräume .....	Art.	28
Schneefangvorrichtungen .....	Art.	30
Schnurgerüst .....	Art.	37
Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten.....	Art.	34
Schutzverordnungen .....	Art.	4
Sonnenkollektoren.....	Art.	25
Strassenabstand.....	Art.	19
Terrainveränderungen.....	Art.	27
Treppen .....	Art.	28
Trittschall .....	Art.	29
Überbauungsareal .....	Art.	16
Überbauungspläne .....	Art.	4, 16
Überbauungsplanpflicht.....	Art.	16
Übergangsregelung .....	Art.	41
Übriges Gemeindegebiet.....	Art.	14
Untergeschoss.....	Art.	22
Ventilationszüge .....	Art.	25
Verdichtete Bauweise .....	Art.	17
Vermessungszeichen .....	Art.	34
Vollgeschoss .....	Art.	22
Vorbauten .....	Art.	24
Vordächer .....	Art.	24
Vortreppen.....	Art.	24
Wärmeisolation.....	Art.	29

Weilerzone.....	Art.	9 <sup>bis</sup>
Wohnräume.....	Art.	28
Wohnungen.....	Art.	28
Wohnzone 2 mit Erstwohnanteil.....	Art.	7 <sup>bis</sup>
Zielsetzung.....	Art.	2
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.....	Art.	12
Zonen für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände.....	Art.	15
Zoneneinteilung.....	Art.	6
Zonenordnung.....	Art.	7
Zonenplan.....	Art.	4
Zuständigkeit.....	Art.	3