



# **Baureglement der Politischen Gemeinde Muolen**

Der Gemeinderat Muolen erlässt über das ganze Gebiet der politischen Gemeinde, namentlich gestützt auf Art. 5 und 136 des kantonalen Gemeindegesetzes (sGS 151.2), Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700), Art. 2 des kantonalen Baugesetzes (sGS 731.1) sowie Art. 102 des kantonalen Strassengesetzes (sGS 732.1) das nachstehende Baureglement.

---

## **A Allgemeine Bestimmungen**

---

### **Art. 1 Geltungsbereich**

Das Baureglement gilt für den Erlass sämtlicher raumplanerischer Massnahmen der Gemeinde und ist anzuwenden auf sämtliche Bauvorhaben und auf bestehende Bauten, für welche es nach seinem Sinn oder Wortlaut eine Bestimmung enthält.

---

### **Art. 2 Vorbehalt kantonalen und eidgenössischer Gesetzgebung**

Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons bleibt vorbehalten, soweit dieses Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Ermächtigung eine besondere Regelung trifft.

---

### **Art. 3 Zweck**

Das Baureglement mit dem zugehörigen Zonenplan dient:

- a) dem Ausgleich der an den Siedlungsentwicklung gestellten Interessen;
- b) der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens;
- c) dem Erhalt der heimatlichen Eigenart;
- d) der Förderung der ortsgerechten Siedlungsgestaltung und Schaffung wohnlicher Quartiere;
- e) der Wahrung von Sicherheit und Hygiene im Bauwesen und dem Schutz des Menschen vor schädlichen oder störenden Einflüssen;
- f) der Schonung der Ressourcen und dem ökonomischen Einsatz der Mittel.

---

### **Art. 4 Organe und Zuständigkeit**

<sup>1</sup> Die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglementes ist Sache des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Zur Vorbereitung der Geschäfte kann der Gemeinderat eine Baukommission bestimmen. Diese hat Antragsrecht an den Gemeinderat.

---

## **B Planungsinstrumente**

---

### **Art. 5 Planungsinstrumente**

<sup>1</sup> Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsinstrumente:

- Richtplanung
- Nutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement und Schutzverordnung)
- Sondernutzungsplanung
- Übersicht über den Stand der Erschliessung
- Erschliessungskonzept

<sup>2</sup> Alle Planungsinstrumente nach diesem Reglement können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

---

## **Art. 6 Richtplanung**

<sup>1</sup> Die kommunale Richtplanung dient der Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten und enthält Empfehlungen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde.

<sup>2</sup> Die Richtpläne üben gegenüber dem Grundeigentum keine unmittelbare Rechtswirkung aus.

<sup>3</sup> Die Richtplanung sowie deren massgeblichen Aenderungen wird in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. Während dieser Zeit kann sich jedermann zu den Entwürfen schriftlich äussern. Der Gemeinderat nimmt zu den Einwendungen Stellung. Der Rechtsweg kann nicht beschritten werden.

<sup>4</sup> Die Richtplaninhalte werden den Betroffenen möglichst frühzeitig im Rahmen eines ersten Kontaktes im Zusammenhang mit der Planung einer Baute oder Anlage zur Kenntnis gebracht.

---

## **Art. 7 Nutzungs- und Sondernutzungsplanung**

<sup>1</sup> Die Zonenpläne im Massstab 1:2'000 und 1:5'000 sind Bestandteile des Baureglementes und können im Original bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Diese Pläne sind für die genaue Lage der Zonengrenzen verbindlich. Kopien in elektronischer oder gedruckter Form dienen dagegen lediglich der rechtlich unverbindlichen Information.

<sup>2</sup> Sondernutzungspläne ordnen für ein engeres, zweckdienlich abgegrenztes Gebiet die Erschliessung und die besondere Bauweise. Ihre Ausarbeitung erfolgt unter Beachtung der Richtplaninhalte.

<sup>3</sup> Durch Sondernutzungspläne (Überbauungs- und Gestaltungsplan) sowie Schutzverordnungen können von diesem Reglement abweichende Vorschriften aufgestellt werden. In der Wohnzone W2a kann auch über den Sondernutzungsplan kein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann Überbauungspläne anordnen, wo beispielsweise für zusammenhängende Baugebiete die Erschliessung zu regeln ist.

---

## **C Planungsvorschriften**

---

### **1. Zonenordnung**

---

#### **Art. 8 Zoneneinteilung**

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zonen des Baugebietes:

W2a	Wohnzone 2 Vollgeschosse	niedrige Dichte
W2b	Wohnzone 2 Vollgeschosse	höhere Dichte
WG2	Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse	
GI	Gewerbe-Industriezone	
K	Kernzone	
W	Weilerzone	
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	

Zonen ausserhalb des Baugebietes:

GS	Grünzone Schutz
Lw	Landwirtschaftszone
ÜG	Übriges Gemeindegebiet

---

## 1.1 Zonen des Baugebietes

---

### Art. 9 Wohnzonen

<sup>1</sup> In den Wohnzonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

	W2a	W2b
Maximale Vollgeschosszahl	2	2
Maximale Gebäudehöhe (m)	6.50	7.50
Maximale Firsthöhe (m)	10.00	11.00
Maximale Gebäudelänge (m)	20.00	28.00
Kleiner Grenzabstand (m)	4.00	4.50
Grosser Grenzabstand (m)	8.00	9.00
Dachausbau	frei	frei
Untergeschossausbau	ja*	ja*
Ausnützungsziffer	0.3	0.4
Empfindlichkeitsstufe	II	II

\*Das Untergeschoss darf bis maximal zur Hälfte der Vollgeschossfläche für Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecke ausgebaut werden.

<sup>2</sup> Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudeseiten über 18 m beträgt 1/3 der Mehrlänge.

---

### Art. 10 Wohn-Gewerbe-Zone

<sup>1</sup> Es gelten sinngemäss die Vorschriften der Zone W2b. Wenn das Erdgeschoss zu mindestens 75 % der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleibt, wird ein Ausnützungsbonus von 0.1 gewährt. In diesem Falle reduziert sich der grosse Grenzabstand um einen Viertel.

<sup>2</sup> Das Untergeschoss darf für gewerbliche Zwecke voll ausgebaut werden.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III

---

### Art. 11 Gewerbe-Industrie-Zone

<sup>1</sup> In der Gewerbe-Industrie-Zone gelten folgende Regelbauvorschriften:

Maximale Gebäudehöhe (m)	12.00
Maximale Firsthöhe (m)	14.00
Grenzabstand allseitig (m)	6.00
Gebäudeabstand innerbetr. (m)	5.00
Grünflächenziffer	0.35 (inkl. Schotterrasen, Rasengitter etc.)
Empfindlichkeitsstufe	III

Grössere Abstände, bedingt durch Erfordernisse der Sicherheit, des Brandschutzes oder aufgrund der Störfallverordnung bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Technisch bedingte Aufbauten dürfen bei guter Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild die erlaubte Gebäudehöhe und Firsthöhe überschreiten.

<sup>3</sup> Gegenüber Wohnzonen, Wohn-Gewerbe-Zonen, Kernzonen sowie öffentlichen Strassen ist mindestens 1/3 des Grenz- bzw. Strassenabstandsbereiches als Grünfläche zu gestalten und zu bepflanzen.

<sup>4</sup> Soweit Wohnungen gemäss Art. 13 bzw. Art. 14 BauG zulässig sind, müssen sie die gleichen wohnhygienischen Anforderungen aufweisen, wie sie durch die Vorschriften der Wohnzone W2b gewährleistet sind.

<sup>5</sup> Der Ausbau des Untergeschosses ist nur für gewerbliche Zwecke zulässig.

---

## **Art. 12 Kernzone**

<sup>1</sup> In der Kernzone gelten folgende Regelbauvorschriften:

Maximale Vollgeschosszahl	2
Maximale Gebäudehöhe (m)	7.50
Maximale Firsthöhe (m)	12.50
Maximale Gebäudelänge (m)	30.00
Grenzabstand allseitig (m)	5.00
Dachausbau	frei
Untergeschossausbau	60 %
Ausnützungsziffer	0.5
Empfindlichkeitsstufe	III

<sup>2</sup> Neu- und Umbauten jeder Art haben sich so ins Dorfbild einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

<sup>3</sup> Es sind nur symmetrische, mit roten / rotbraunen Tonziegeln eingedeckte Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 45° a.T. zulässig. Für An- und Nebenbauten sind Ausnahmen zulässig.

---

## **Art. 13 Weilerzonen**

<sup>1</sup> Die Weilerzone dient der Erhaltung der bestehenden Baustruktur, der zweckmässigen Umnutzung, der Erweiterungsmöglichkeit von bestehenden Betrieben, den sachgerechten Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz, der Sicherung der charakteristischen Umgebung und Freiräume sowie der sorgfältigen Eingliederung von Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten in das bestehende Landschafts- und Weilerbild. Neben Wohnbauten sind auch mässig störende gewerbliche sowie landwirtschaftliche Bauten zulässig.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Fassaden und Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie Massstäblichkeit der ländlichen Bauweise anzupassen und sich gut ins Weilerbild einzufügen. Es ist ein detaillierter Materialbeschreibung einzureichen. Moderne Formen sind zulässig, wenn sie im Vergleich zur traditionellen Bauart zumindest gleichwertig sind. Dies ist durch ein Gutachten der kantonalen Denkmalpflege beurteilen zu lassen. Bauten sind mit traditionellen Materialien zu gestalten. Sichtmauerwerke sind nicht gestattet.

<sup>3</sup> Es sind nur standortheimische Pflanzen zulässig. Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen. Die Umgebungsgestaltung hat sich in das Weilerbild einzupassen.

<sup>4</sup> Es gelten folgende Regelbauvorschriften für nichtlandwirtschaftliche Bauten:

Maximale Vollgeschosszahl	2
Maximale Gebäudehöhe (m)	7.50
Maximale Firsthöhe (m)	11.00
Maximale Gebäudelänge (m)	15.00
Grenzabstand allseitig (m)	5.00
Dachausbau	frei
Untergeschossausbau	nur gewerblich
Ausnützungsziffer	0.45
Empfindlichkeitsstufe	III

Für landwirtschaftliche Bauten gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Neue Bebauungen mit einer anrechenbaren Geschossfläche über 500 m<sup>2</sup> sind nur gestützt auf einen Überbauungsplan zulässig.

---

## **Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände sowie Mehrlängenzuschläge. Der grosse Grenzabstand entfällt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

---

## 1.2 Zonen ausserhalb des Baugebietes

---

### Art. 15 Grünzone Schutz

<sup>1</sup> Die im Zonenplan mit "Schutz S" bezeichneten Grünzonen dienen der Erhaltung von Lebensräumen geschützter Tiere und Pflanzen. Es ist unzulässig, deren Lebensbedingungen durch Massnahmen oder Eingriffe zu beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Neue Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es der Schutzzweck erfordert.

---

### Art. 16 Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Für zulässige Bauten gelten die folgenden Vorschriften:

Gebäudehöhe Wohnbauten.	7.50 m
Firsthöhe Wohnbauten	11 m
Gebäudelänge Wohnbauten	28 m
Grenzabstand allseitig	5 m
Empfindlichkeitsstufe	III

<sup>2</sup> Der Ausbau des Untergeschosses für betriebliche Zwecke ist zulässig.

<sup>3</sup> Bauten sind mit traditionellen Materialien zu gestalten. Ausgenommen sind Bauten, die aufgrund Ihrer Funktion an spezielle Formen und Materialien gebunden sind. Diese sind so zu platzieren, dass das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird.

---

### Art. 17 Übriges Gemeindegebiet

Für zulässige Gebäude gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt für lärm-empfindliche Räume die Empfindlichkeitsstufe III.

---

### Art. 17a Naturgefahren

<sup>1</sup> Mit der Gefahrenkarte werden Gebiete als Naturgefahrengebiete bezeichnet, die durch Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Blockschlag, Felssturz oder Eissturz bedroht sind.

<sup>2</sup> In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz zu genügen. Massgebend ist die Richtlinie "Objektschutz gegen Naturgefahren" der Gebäudeversicherungsanstalt St. Gallen. Für die einzelnen Gefahrengebiete gelten folgende Vorschriften:

- Gefahrengebiet 1 (erhebliche Gefährdung): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weitergehende Massnahmen wie z. B. die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen sind untersagt. Ausgenommen sind standortgebundene Infrastrukturanlagen wie Wanderwege und dergleichen.
- Gefahrengebiet 2 (mittlere Gefährdung): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinaus gehen wie Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.
- Gefahrengebiet 3 (geringe Gefährdung): Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Für öffentliche Bauten und Anlagen sowie besondere Bauvorhaben wie Bauten für grosse Menschenansammlungen, mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotenzial sind die Objektschutzrichtlinien verbindlich. Für die übrigen Bauten und Anlagen gelten die Objektschutzrichtlinien als Empfehlung.
- Gefahrengebiet 4 (Restgefahr): Für sensible Objekte wie Spitäler, Heime, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Industriebetriebe sind spezielle Massnahmen zu prüfen.

<sup>3</sup> Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

<sup>4</sup> Bei Bauvorhaben, die ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, ist die Gefahrenhinweiskarte zu beachten. Weist diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Die Objektschutzrichtlinien sind verbindlich.

---

## **2. Sondernutzungspläne**

---

### **Art. 18 Überbauungs- und Gestaltungspläne**

<sup>1</sup> Mit dem Überbauungs- oder Gestaltungsplan kann gemäss Art. 27 bzw. Art. 28 BauG eine Mehrausnützung in Aussicht gestellt werden, wenn namentlich folgenden Anliegen in besonderer Weise Rechnung getragen wird:

- a) Die Überbauung hat sich bezüglich Einheitlichkeit und der Gestaltung der öffentlichen Flächen besonders auszuzeichnen und soll sich als Siedlungseinheit harmonisch in die Umgebung einfügen.
- b) Einem feinmaschigen und sicheren Fuss- und Radwegnetz ist besondere Beachtung zu schenken. Fahrradabstellplätze sind treppenfrei zu erschliessen und vollständig zu überdecken;
- c) Autoabstellplätze sind platzsparend und möglichst nichtstörend anzuordnen und mindestens zur Hälfte zu überdecken.
- d) Bei Mehrfamilienhäusern sind geeignete Flächen als individuelle Gärten auszuscheiden und mit einem Wasseranschluss zu versehen. Ferner sind Regelungen bezüglich Zimmergrössen, Abstellräumen, Mindestmassen. etc. aufzunehmen. Spielplätze haben eine Grösse von 20 % der anrechenbaren Geschossfläche aufzuweisen, wovon 1/4 mit einem Hartbelag zu versehen ist. Die Spielfläche ist für die verschiedenen Altersstufen zu gestalten und entsprechend mit Spieleinrichtungen auszustatten
- e) Bei grösseren Wohnüberbauungen ist die Etappierung so vorzunehmen, dass Nebenanlagen, Umgebungsgestaltung und allfällige Lärmschutzmassnahmen bereits nach Abschluss der 1. Bauetappe vorhanden sind.
- f) In bereits teilweise überbauten Gebieten hat eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz und der Baulücken zu erfolgen.
- g) Die Bauten und die Umgebungsgestaltung sollen alters- und behindertengerecht sein.
- h) Es sind ökologische Mehrleistungen (Energie, Baumaterialien, Flora, Fauna) zu erbringen.

<sup>2</sup> Die Mehrausnützung wird nach Massgabe der Erfüllung der Anliegen festgelegt und erst mit der Verwirklichung der letzten Bauetappe gewährt.

---

**3. Bebauungsvorschriften**

---

**Art. 19 Bauweise**

<sup>1</sup> Sofern ein Sondernutzungsplan nichts anderes bestimmt, gilt in allen Zonen die offene Bauweise. Bei offener Bauweise werden die Bauten allseitig freistehend erstellt.

<sup>2</sup> Bei gegenseitiger als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragender Zustimmung der Nachbarn ist in der offenen Bauweise das Zusammenbauen über die gemeinsame Grenze von zwei Grundstücken erlaubt. Die Länge einer Häuserreihe darf die zonengemässe maximale Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie sind nach einheitlichem Plan und gleichzeitig zu erstellen.

---

**Art. 20 Abstände von Gewässern und Hecken**

<sup>1</sup> Gegenüber eingedolten Gewässern im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.0 m plus 1.75 mal die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerbauprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzungen nach Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind.

<sup>2</sup> Gegenüber in der Schutzverordnung eingezeichneten Hecken ist ein Abstand von 5.00 einzuhalten.

---

**Art. 21 Abstand gegenüber Grundstücks- und Zonengrenzen**

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der am stärksten nach Süden gerichteten Hauptfassade, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Fassaden einzuhalten.

<sup>2</sup> Als Hauptfassade gilt diejenige Fassade, auf welche die meisten Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume ausgerichtet sind.

<sup>3</sup> Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Hauptfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten. Steht die Hauptfassade schräg zur Grenze, kann der grosse Grenzabstand flächengleich ausgemittelt werden, sofern der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten und die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird.

<sup>4</sup> Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der zonengemässen Grenzabstände zuzüglich allfälliger Mehrlängenzuschläge. Er ist auch einzuhalten, wenn zwischen den Gebäuden öffentliche Strassen und Wege verlaufen.

---

**Art. 22 Strassenabstand**

<sup>1</sup> Wo der Abstand für Bauten und Anlagen von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen nicht durch Baulinien bestimmt ist, gelten folgende Abstände ab Strassengrenze gemäss der Definition in Art. 107 StrG:

	Staatsstrassen	Gemeindestrassen I.+II. Klasse	III. Klasse	Wege I.+II. Kl.
Hauptbauten	4 m	3 m	3 m	3 m
Anlagen	4 m	3 m	3 m	2 m
An-, Neben-, Kleinbauten	4 m	3 m	2 m	1 m

<sup>2</sup> Strassenabstände gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor. Auf jeden Fall ist ab Strassenachse indes das Mass des jeweiligen Grenzabstandes einzuhalten.

<sup>3</sup> Für Mauern und Zäune entlang öffentlicher Strassen gilt ein Abstand von 0.50 ab dem Fahrbahnrand.

---

**Art. 23 An-, Neben-, Vor- und Kleinstbauten**

<sup>1</sup> Anbauten sind eingeschossige Bauteile an Hauptbauten mit einer Gebäudegrundfläche von höchstens 45 m<sup>2</sup>, die höchstens 3,5 m Trauf- oder Brüstungshöhe und höchstens 5 m Firsthöhe aufweisen.

<sup>2</sup> Als Nebenbauten gelten unbewohnte, eingeschossige Baukörper mit höchstens 3,5 m Trauf- oder Brüstungshöhe und höchstens 5 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 45 m<sup>2</sup> aufweisen.

<sup>3</sup> Als Vorbauten gelten Bauteile, die ohne Abstützung auf den Boden über die Fassade hinausragen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Veranden usw., nicht aber grosse Freitreppen, Treppenhäuser und Laubengänge.

<sup>4</sup> Als Kleinstbauten gelten unbewohnte, nicht an das Wasser- und Kanalisationsnetz angeschlossene und nicht zur Lagerung leicht brennbarer Materialien dienende, eingeschossige Bauten mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 10 m<sup>2</sup>. Der Grenzabstand beträgt 1.00.

<sup>5</sup> An- Neben- und Kleinstbauten können mit Bewilligung des Gemeinderates und mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden. Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbauen hat der später Bauende das Recht, ohne besondere Zustimmung des Nachbarn eine Baute gleicher Dimension und Erscheinungsform an die Nachbarbaute anzubauen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Brandmauern angemessen zu gestalten.

<sup>6</sup> An- und Nebenbauten dürfen in allen Zonen mit Ausnahme der Gewerbe-Industrie-Zone mit einem verminderten Grenzabstand von 3 m erstellt werden. An- und Nebenbauten haben zu anderen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einen verminderten Gebäudeabstand von 3 m einzuhalten.

<sup>7</sup> Vorbauten dürfen gegenüber benachbarten Grundstücken auf höchstens 1,5 m in den Grenzabstand, und soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, höchstens auf 1/3 der Fassadenlänge, hineinragen. Bei zusammengebauten Hauptbauten beträgt der seitliche Grenzabstand der Vorbauten zur Grenze wenigstens 2 m; Nachbarn können durch schriftliche Zustimmung diese Vorbauten bis an oder auf die Grenze gestatten. Dachvorsprünge fallen unter Vorbauten, sofern Sie mehr als 1.00 bzw. 0.5 m bei Kleinstbauten auskragen.

---

**Art. 24 Bauten unter Terrain**

<sup>1</sup> Bauten oder Bauteile gelten als unterirdisch, sofern sie das gewachsene Terrain innerhalb des ordentlichen kleinen Grenzabstandes um nicht mehr als 80 cm überragen unter dem fertigen, unter Beachtung von Art. 30 ff. BauR gestalteten Terrain liegen

<sup>2</sup> Gegenüber Privatgrundstücken können unterirdische Bauten bis zur Grenze gestellt werden, wenn dadurch schutzwürdige Interessen der Nachbarn nicht beeinträchtigt werden.

---

**Art. 25 Abstellplätze für Fahrzeuge**

<sup>1</sup> Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund Velo- und Autoabstellplätze zu schaffen.

<sup>2</sup> In der Regel ist für Wohnnutzungen 1 Autoabstellplatz pro 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche vorzusehen. Für alle übrigen Nutzungen und die Berechnung der Veloabstellplätze kommen die massgeblichen Schweizer Normen zur Anwendung.

<sup>3</sup> Bei der Berechnung sind Divisionsreste aufzurunden. Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellflächen.

---

## 4. Ausführung und Gestaltung der Bauten

---

### Art. 26 Dachformen und Dachaufbauten

<sup>1</sup> Es sind einfache, ruhige Dachformen zu wählen, die sich hinsichtlich Form, First-richtung und Materialien in das Orts- und Strassenbild einzufügen. Sie haben unter einem Profil zu liegen, dass durch ein symmetrisches Satteldach gebildet würde, das ab der Gebäudehöhe der Längsfassaden mit einer Neigung von 45° a.T. ansteigen würde. Die Firsthöhe darf nur durch technisch notwendige Dachaufbauten übertroffen werden. Auf den beiden Schmalseiten darf das Dachgeschoss bis zur Fassade des darunter liegenden Geschosses reichen.

<sup>2</sup> Dachaufbauten sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen in der Regel höchstens 1/3 der Länge der jeweiligen Fassade einnehmen und haben sich dem Hauptdach unterzuordnen. Sie müssen vom seitlichen Dachrand (Ort) und vom First einen in der Dachschräge gemessenen Abstand von jeweils mindestens 1.00 aufweisen. Ausgenommen sind technisch bedingte Bauteile.

<sup>3</sup> Dachaufbauten, die von der jeweiligen Fassade weniger als 1 m zurückgesetzt sind, gelten auch bei durchlaufender Traufe als Quergiebel. Sie sind nur bei symmetrischen Fassaden zulässig und dürfen in der Regel höchstens 1/2 der massgeblichen Fassade einnehmen. Quergiebel haben unabhängig vom übrigen Gebäude die Gebäudehöhe einzuhalten.

<sup>4</sup> Flachdächer ab einem Ausmass von 25 m<sup>2</sup> sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse dienen.

---

### Art. 27 Mindestmasse

<sup>1</sup> Für neue Mehrfamilien- und Geschäftshäuser gelten folgende Mindestmasse:

- Lichte Höhe Wohn- und Arbeitsräume 2.30 m
- Lichte Höhe Einstell- und Kellerräume 2.10 m
- Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen 10 m<sup>2</sup>
- Mindesttiefe von Balkonen für Aufenthalt 1.60 m
- Mindesthöhe von Balkonbrüstungen 1.00 m

Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 8 m<sup>2</sup> einzuhalten.

<sup>2</sup> Das minimale Lichtmass der Fensterflächen in Wohn- und Arbeitsräumen darf 1/8 der Bodenfläche nicht unterschreiten.

---

### Art. 28 Schneeschutzvorrichtungen

Auf Dachflächen gegenüber öffentlich zugänglichen Strassen, Wegen und Plätzen, bei denen der hinabfallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind Schneefangvorrichtungen wie folgt anzubringen;

- bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern von 25° a.T. Neigung an;
- bei Metaldächern von 5° a.T. Neigung an.

---

### Art. 29 Weitere Bauanforderungen

<sup>1</sup> Treppen in Gebäuden bis maximal 2 Geschossen müssen eine lichte Breite von 0.90 m aufweisen; in Gebäuden mit mehr als 2 Geschossen eine solche von 1.20 m. Die Ausschliessliche Erschliessung über Wendeltreppen ist nicht gestattet.

<sup>2</sup> Betreffend Belichtung, Belüftung, Sicherheit, Schallschutz etc. sind die jeweiligen Schweizer-Normen und Empfehlungen der Fachvereinigungen massgebend.

---

## 5. Umgebungs- und Erschliessungsvorschriften

---

### Art. 30 Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Umgebungsflächen von Bauten und Anlagen sind zu begrünen und angemessen zu bepflanzen. Ausgenommen sind Erschliessungsflächen und zwingend notwendige Anlagen. Im Rahmen der Erstbepflanzung sind nur standortheimische Arten zulässig.

<sup>2</sup> Autoabstellflächen sind unversiegelt (Rasengittersteine, Schotterrasen, Sickersteine; keine Betonverbundsteine o.ä.) zu gestalten und in geeigneter Weise zu begrünen. Abweichungen sind aus technischen oder betrieblichen Gründen sowie im Interesse des Orts- und Strassenbildes gestattet.

---

### Art. 31 Zufahrten

<sup>1</sup> Ungedeckte Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15 %, Zufahrten zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 12 % Neigung aufweisen. Sie müssen vom Rand öffentlicher Strassen aus wenigstens 2.5 m oder von der Trottoirgrenze aus wenigstens 1 m horizontal verlaufen. Die freie Sicht (Knotensichtweite) auf Strassen, Trottoirs sowie Geh- und Radwege muss gewährleistet sein. Zudem sind die Ausfahrten gegenüber öffentlichen Strassen mit Radien von 4,0 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, soll der Ausrundungsradius mindestens 3,0 m betragen. Für Sammelgaragen können abweichende Vorschriften gemäss VSS-Normen verlangt werden.

<sup>2</sup> Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,5 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

---

### Art. 32 Geländegestaltung

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben den natürlichen Terrainverlauf zu respektieren.

<sup>2</sup> Die Bebauung und die Umgebungsgestaltung müssen gut aufeinander abgestimmt werden. Bei der Gestaltung der Umgebung ist der gewachsene Terrainverlauf zu berücksichtigen. Böschungen dürfen eine maximale Neigung von 2:3 aufweisen. Der Böschungsfuss hat 0.50 m zu betragen.

<sup>3</sup> Stützmauern, Steilböschungen über einer Neigung von 2:3, Blockwürfe und dergleichen dürfen eine Höhe von maximal 3.00 m aufweisen. Sie haben gegenüber der Grenze respektive der Strasse einen Abstand von mindestens 0.50 m einzuhalten.

<sup>4</sup> Stützmauern und dergleichen, die höher als 1.50 m sind, müssen ab 1.50 m gestaffelt und um mindestens 1.00 m, zurückgestellt werden. Sie haben ein Neigungsverhältnis von mindestens 1:10 aufzuweisen. Davon ausgenommen sind entsprechende Anlagen bei Garagenvorplätzen.

<sup>5</sup> Mit Zustimmung des Nachbarn, bei grundstückübergreifender Planung und guter Gesamtwirkung sind kleinere Abstände möglich.

---

**Art. 33    Bewilligungspflicht**

<sup>1</sup> Der Umfang der Bewilligungspflicht und des Baubewilligungsverfahrens bestimmen sich nach Art. 78 ff. BauG.

<sup>2</sup> In Ergänzung der baugesetzlichen Bestimmungen sind bewilligungspflichtig:

- a) alle Aussenreklamen;
- b) freistehende Aussenantennen und Parabol-Spiegel.
- c) Terrainveränderungen, die das gewachsene Terrain um mehr als 1 m über- oder unterschreiten oder eine Fläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten.

---

**Art. 34    Form des Baugesuches**

<sup>1</sup> Für das Baugesuch ist ein von der Gemeinderatskanzlei erhältlichs Formular zu verwenden. Das Baugesuch hat in der Regel zu enthalten:

- a) Ausgefülltes Baugesuchsformular mit Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist; detaillierte Berechnung namentlich der Ausnützungsziffer mittels Schemaplänen und der Parkierungsflächen.
- b) Grundbuchplankopie (Situationsplan) mit Unterschrift des Nachführgeometers mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Autoabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und -wege;
- c) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens, des neuen Terrainverlaufs sowie des kotierten Niveaupunktes; der gewachsene Terrainverlauf muss auf mindestens weitem 5 m dargestellt werden;
- e) Besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (Grundriss und Längenprofil VSA) ;
- f) Auf Verlangen Kaminpläne im Massstab 1:50;
- g) Luftschutzeingabe nach gesetzlichen Vorschriften.
- h) Erforderliche Spezialnachweise (Lärmschutz, Luftreinhaltung, Wärmeschutz etc.) gemäss den massgeblichen Spezialgesetzgebungen.

<sup>2</sup> Bei allen Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. In der Kernzone und geschützten Ortsbildern sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.

<sup>3</sup> Auf Verlangen des Gemeinderates sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben auch Modelle einzureichen. Der Gemeinderat ist befugt, für schwer zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten auf Kosten des Gesuchstellers einzuholen.

<sup>4</sup> Für unbedeutende Bauvorhaben kann der Gemeinderat die erforderlichen Unterlagen entsprechend reduzieren.

<sup>5</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>6</sup> Die Unterlagen des Baugesuches sind in dreifacher, die Projektpläne für Feuerungsanlagen und Tankraum in vierfacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4, einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

---

**Art. 35 Vorschriften für Bauarbeiten**

<sup>1</sup> Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.

<sup>2</sup> Baumaterial und Bauschutt dürfen nicht auf öffentliche Plätze und Verkehrswege geworfen werden. Sie sind unter Vermeidung von Staub und Lärm mittels geeigneter Vorrichtungen zu transportieren.

<sup>3</sup> Der Unternehmer hat sich vor Beginn der Grabarbeiten bei der Elektra, bei der Wasserkorporation, bei der Gemeinderatskanzlei und bei der Kreistelephondirektion über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren. Für verursachten Schaden ist er haftbar.

<sup>4</sup> Bei jedem Neubau ist ein einwandfreier Bauabort zu installieren, der womöglich an die Kanalisation anzuschliessen ist.

<sup>5</sup> Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zur Anwendung zu bringen. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

---

**Art. 36 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen**

<sup>1</sup> Die Benützung von öffentlichen Strassen und Plätzen für das Aufstellen von Maschinen, Kranen und Gerüste, für den Abbruch von Mauern, für Grabungen, zur Lagerung von Baumaterialien und dergleichen, ist nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde zugelassen. Diese bestimmen den Umfang der Sonderbenützung.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Schutzvorrichtung der Baustelle verlangen. Ablagerungen und die Bearbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet. Bäume in öffentlichen Anlagen sind durch Brettverschalungen zu schützen.

<sup>3</sup> Wer Strassen übermässig beansprucht, hat den Schaden im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde und dem Unterhaltspflichtigen zu beheben oder eine entsprechende Entschädigung zu leisten.

<sup>4</sup> Die durch Bauarbeiten nötig werdenden Änderungen an öffentlichen Anlagen und Einrichtungen dürfen nur durch die zuständigen Stellen, unter Kostenbeteiligung des Bauherrn, durchgeführt werden.

---

**Art. 37 Baukontrolle**

<sup>1</sup> Dem Gemeinderat ist vor und während der Bauzeit unaufgefordert, rechtzeitig Anzeige zu machen:

- a) Stellung der Visiere zur Grobkontrolle der Lage und Höhe
- b) nach Erstellung des Schnurgerüstes;
- c) nach Erstellung des Kanalisationsanschlusses und der Abwasseranlage, vor dem Eindecken der Leitungen;
- d) nach dem Einbringen der Armierungen für den Schutzraum;
- e) nach Fertigstellung des Tankraumes vor dem Versetzen des Tankes;
- f) nach vollendetem Rohbau;
- g) nach Fertigstellung von Kaminen und Feuerstätten vor Beginn der Verputzarbeiten;
- h) Schlusskontrolle vor dem Bezug des Gebäudes.

<sup>2</sup> Die Kontrolle durch die beauftragten Organe hat nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind der Bauherrschaft unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

---

## G Begriffsbestimmungen

---

### Art. 38 Geschosse

<sup>1</sup> Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.

<sup>2</sup> Als Untergeschoss zählt ein Geschoss, das ab Oberkant Erdgeschossboden maximal einen Abstand von 1.20 m zum Niveaupunkt aufweist.

<sup>3</sup> Als Dachgeschosse gelten Geschosse über dem obersten Vollgeschoss, die einschliesslich Konstruktion unter dem Profil eines symmetrischen Satteldaches mit 0.80 m maximaler Kniestockhöhe (innen gemessen) und einer Neigung von 45° a.T. liegen würden.

---

### Art. 39 Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Bei Flachdachbauten ist die Höhe von massiven Brüstungen über 0.30 m in die maximale Gebäudehöhe miteinzurechnen.

<sup>2</sup> Bei vertikal oder horizontal stark versetzten Baukörpern an Hanglagen wird die Gebäudehöhe für jede Einheit separat gemessen.

---

### Art. 40 Firsthöhe

<sup>1</sup> Die Firsthöhe ist der senkrechte Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Daches.

<sup>2</sup> Bei stark versetzten Baukörpern wird die Firsthöhe für jede eigenständige bauliche Einheit separat gemessen.

---

### Art. 41 Gebäudelänge

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge ist die längste Fassadenabmessung inklusive Anbauten.

<sup>2</sup> Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten Fassadenteils entspricht.

<sup>3</sup> Der Mehrlängenzuschlag entspricht der Vergrösserung des Grenzabstandes im Verhältnis zur Ueberschreitung einer festgelegten Gebäudelänge.

---

## H Schlussbestimmungen

---

### Art. 42 Gebühren und Beiträge

<sup>1</sup> Für die Behandlung von Gesuchen und baupolizeilichen Leistungen sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührentarifordnung die geltenden Ansätze fest.

<sup>2</sup> Kosten für allfällige Gutachten, Modelle, Schnurgerüstabnahme, Kontrollen und dergleichen werden dem Verursacher weiterbelastet. Es können Kostenvorschüsse eingefordert werden.

---

### Art. 43 Verantwortlichkeit des Bauherrn

Gegenüber der Gemeinde ist der Bauherr für die Einhaltung des Baureglementes und des bewilligten Baugesuches verantwortlich. Die Baukontrolle enthebt ihn nicht von seiner Verantwortung.

---

#### **Art. 44 Aufhebung bestehenden Rechts**

Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglementes werden aufgehoben:

- Zonenplan Siedlung vom 22.4.1976
- Landwirtschaftszonenplan vom 22.4.1976
- Teilzonenplan Dorf-Grosswies vom 6.11.1978
- Teilzonenplan Ebnet vom 27.4.1982
- Teilzonenplan Sonnental vom 23.5.1986
- Teilzonenplan Muolen-Dorf vom 29.5.1995
- Baureglement vom 26.2.1975
- Baureglement Nachtrag vom 31.5.1994

---

#### **Genehmigungsvermerk**

---

Vom Gemeinderat erlassen am 21. März 2003

Der Gemeindepräsident:

sig. Koeppel Patrick

Der Ratsschreiber:

sig. Keller Bernhard

---

Öffentliche Auflage vom 10. Juni 2003 bis 9. Juli 2003

---

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 16. August bis 15. Oktober 2003

---

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 11. Mai 2004

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:

sig. Strauss Ueli

---

#### **1. Teiländerung**

---

Vom Gemeinderat erlassen am 25. August 2010

Der Gemeindepräsident:

sig. Keller Bernhard

Der Ratsschreiber:

sig. lic. iur. Hofmann Adrian

---

Öffentliche Auflage vom 21. September 2010 bis 20. Oktober 2010

---

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 2. November bis 1. Dezember 2010

---

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 17. Dezember 2010

Mit Ermächtigung

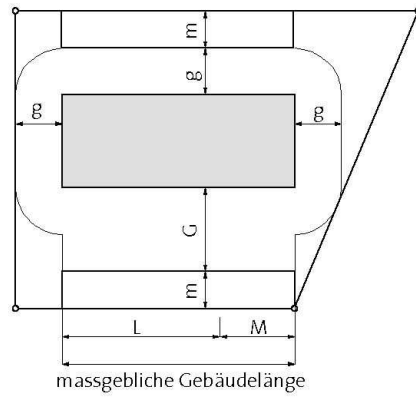
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:

sig. Strauss Ueli

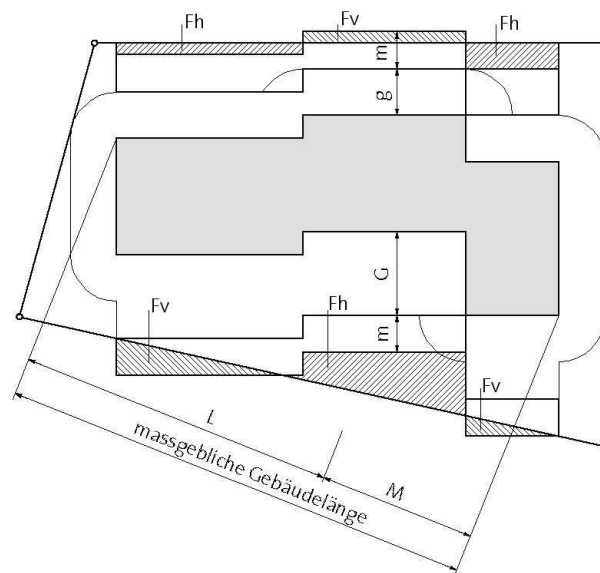
# **Anhang 1**

## **Erläuterungsskizzen zum Baureglement**

a) bei geraden Gebäuden parallel zur Grenze

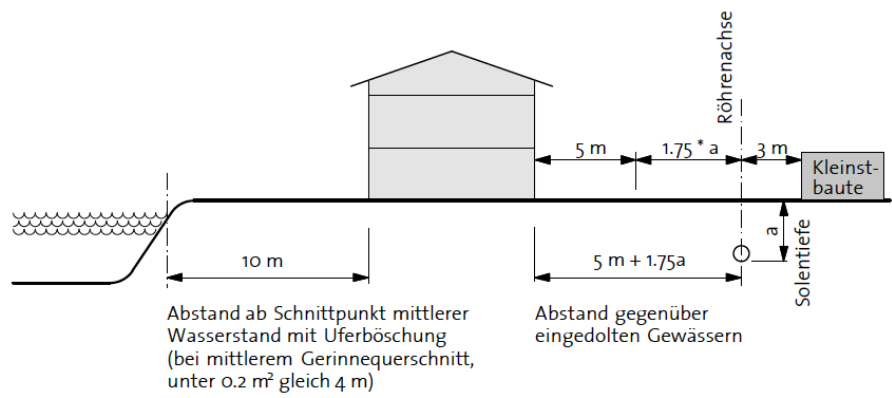
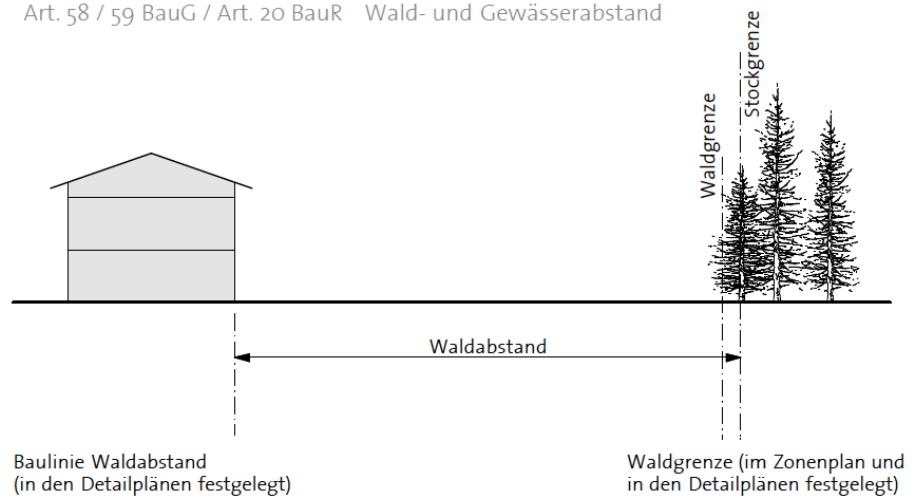


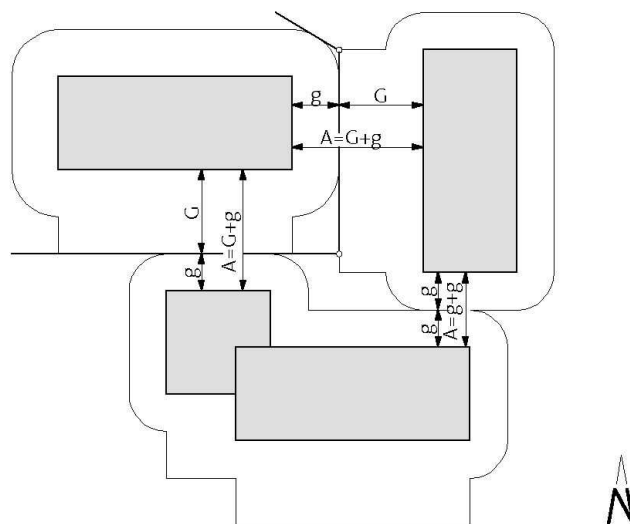
b) bei abgewinkelten Gebäuden schräg zur Grenze



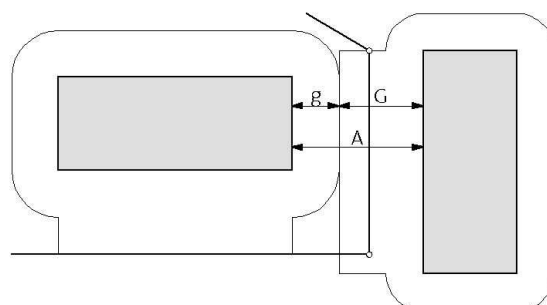
Die Summe aller Flächen  $F_v$  darf nicht grösser sein als die Summe aller  $F_h$

- $M$  = Mehrlänge
- $L$  = Länge der erlaubten Gebäudeseite ohne Mehrlänge
- $m$  = Mehrlängenzuschlag
- $G$  = grosser Grenzabstand
- $g$  = kleiner Grenzabstand
- $F_v$  = Flächenausgleich vorne
- $F_h$  = Flächenausgleich hinten





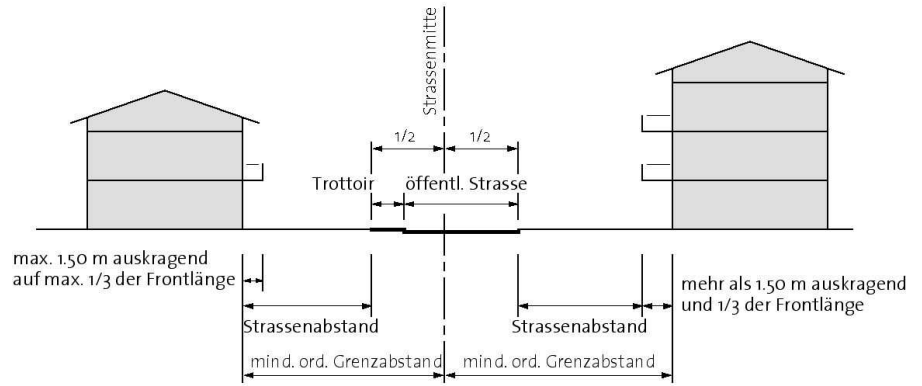
A = Gebäudeabstand  
G = grosser Grenzabstand  
g = kleiner Grenzabstand



Bei ungleicher Verteilung des Grenzabstandes auf benachbarte Parzellen muss der Gebäudeabstand eingehalten werden. Schriftliches Einverständnis des Nachbarn.

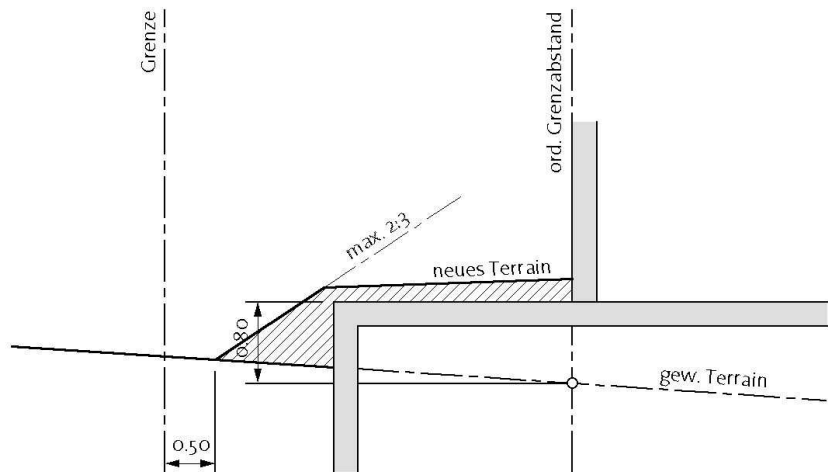
---

Art. 22 BauR Raum zwischen Bauflucht und Strasse

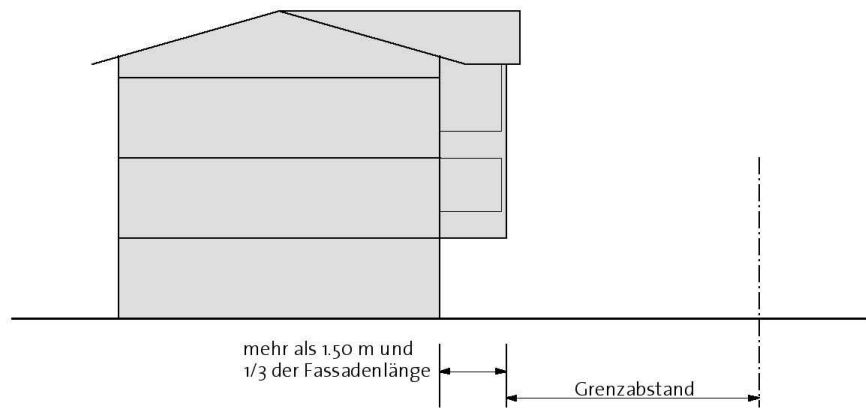
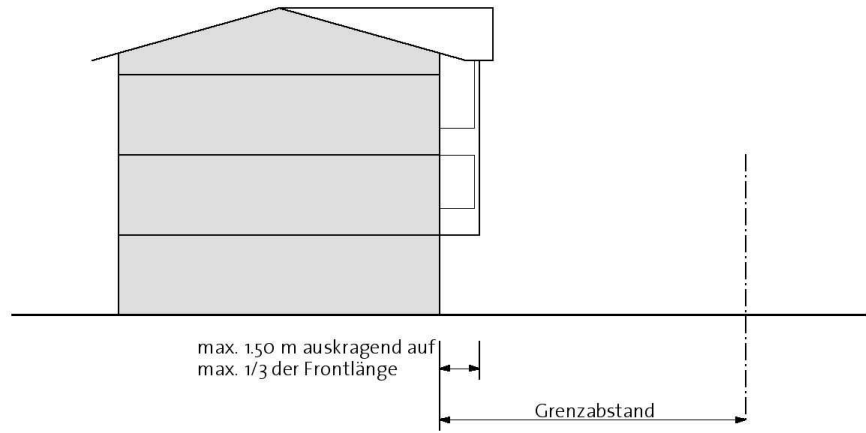


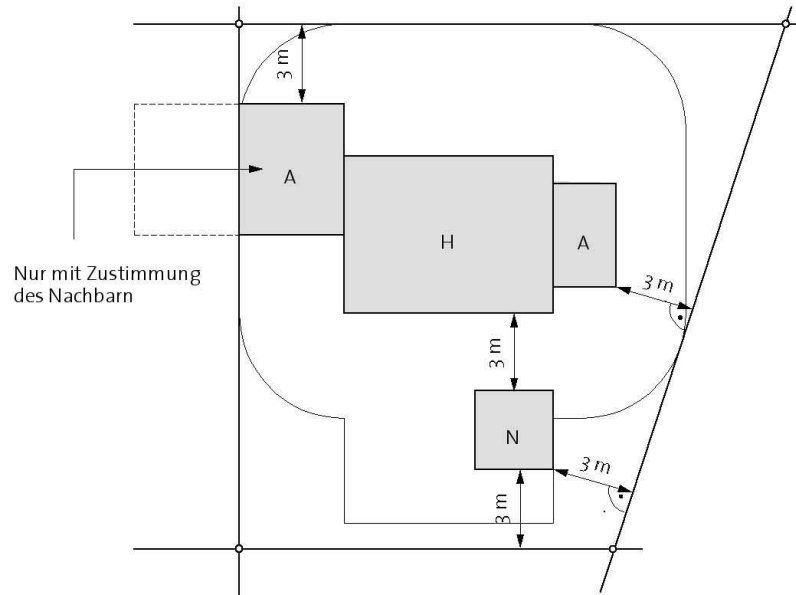
---

Art. 24 BauR Bauten unter Terrain



Art. 23 BauR Abstände von Vorbauten



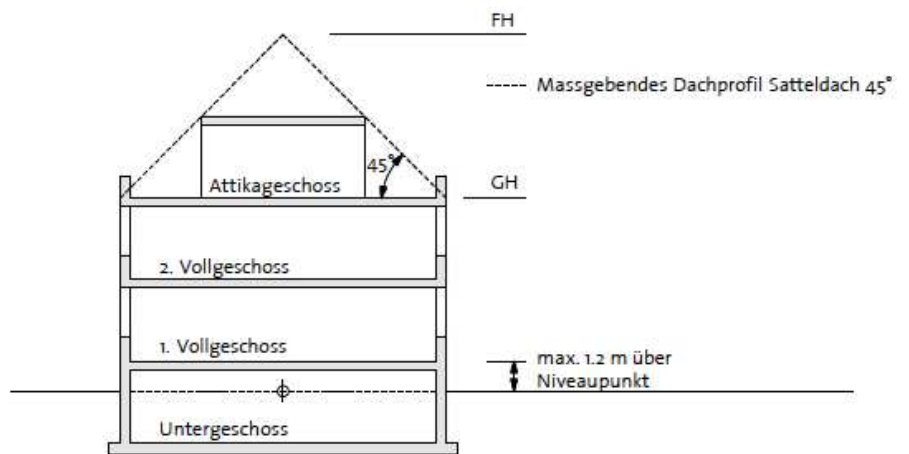
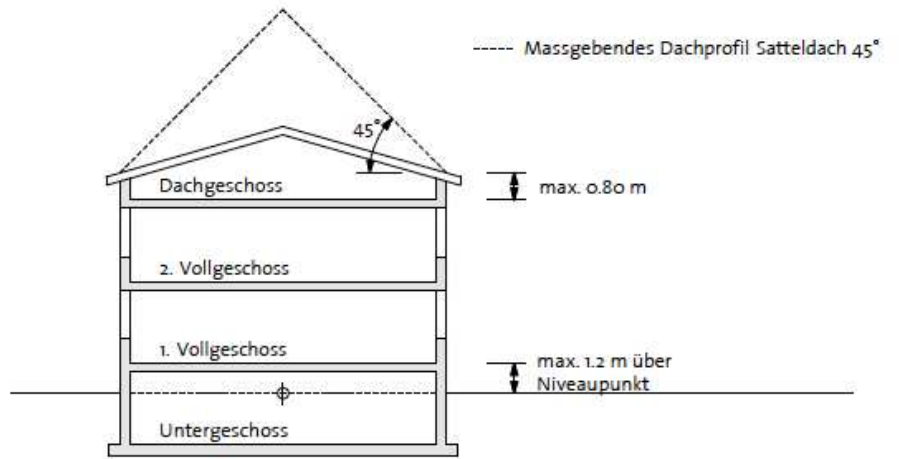


H = Hauptbau

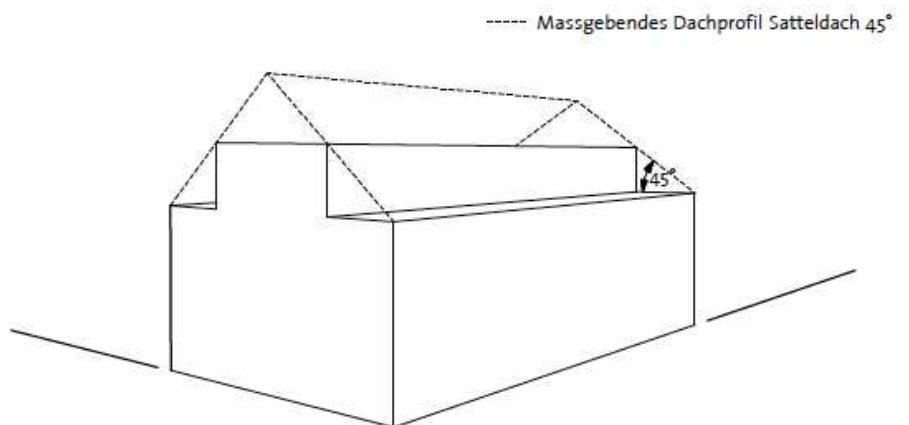
A = Anbau, max. 45 m<sup>2</sup>

N = Nebenbau, unbewohnt, max. 45 m<sup>2</sup> Grundfläche

Art. 60 BauG / Art. 26 BauR Geschossezahl und Dachformen

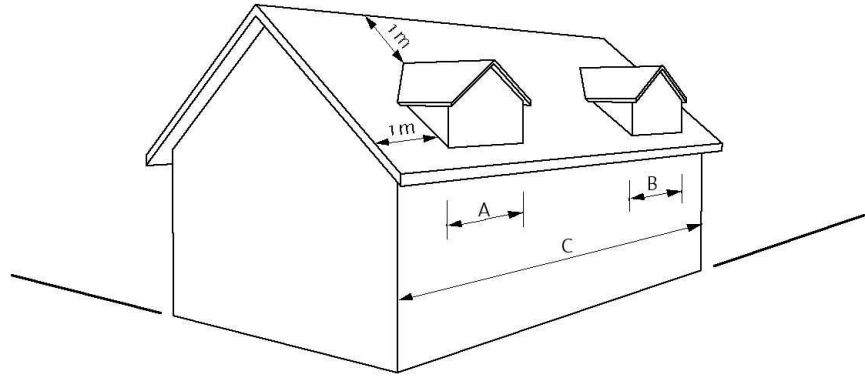


Art. 26 BauR Dachgeschoss mit Flachdach



---

Art. 26 BauR Dachaufbauten



A : Breite Dachaufbau 1

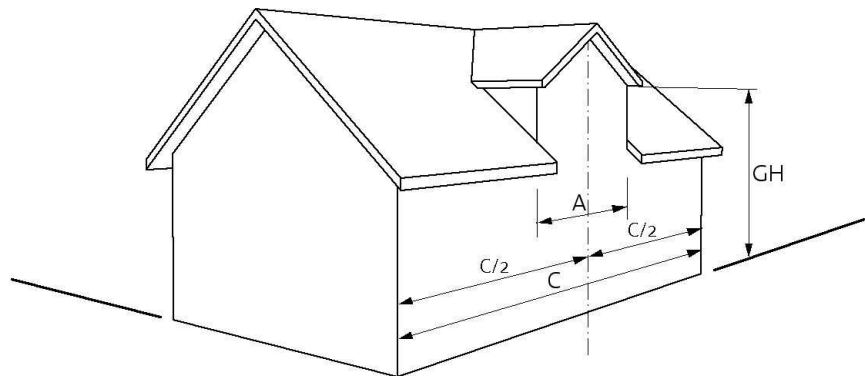
B : Breite Dachaufbau 2

C : Länge der Gebäudeseite

$A + B = \text{höchstens } 1/3 C$

---

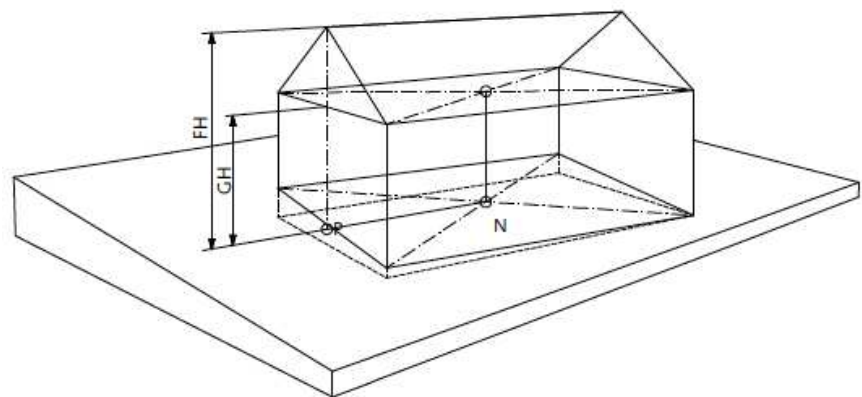
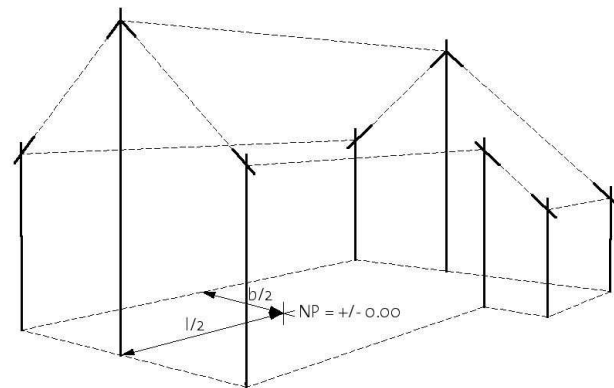
Art. 26 BauR Quergiebel



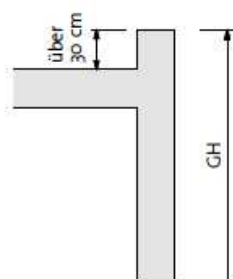
A : max.  $1/2 C$

GH: Gebäudehöhe

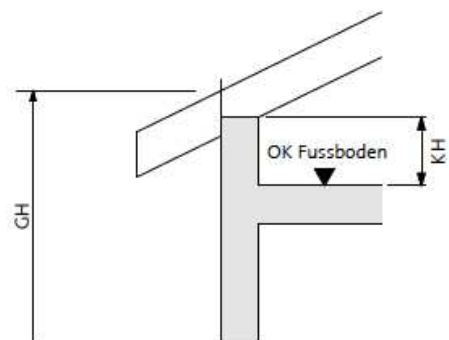




- FH - Firsthöhe
- GH - Gebäudehöhe
- N - Niveaupunkt
- P - horizontale Projektion des Niveaupunktes auf die Fassade



Flachdach

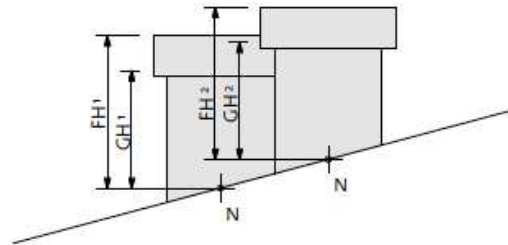


Schrägdach

KH - Kniestockhöhe

---

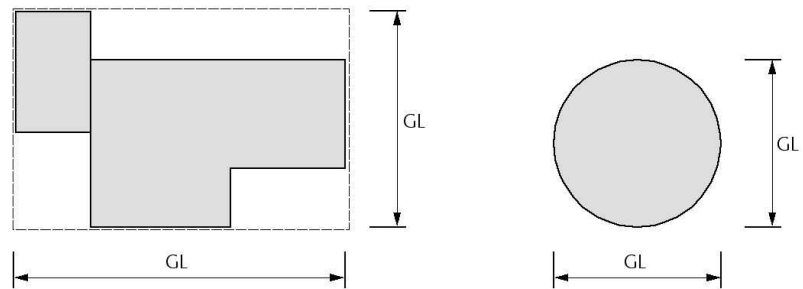
Art. 39 + 40 BauR Gebäudehöhe / Firsthöhe



FH - Firsthöhe  
GH - Gebäudehöhe  
N - Niveaupunkt

---

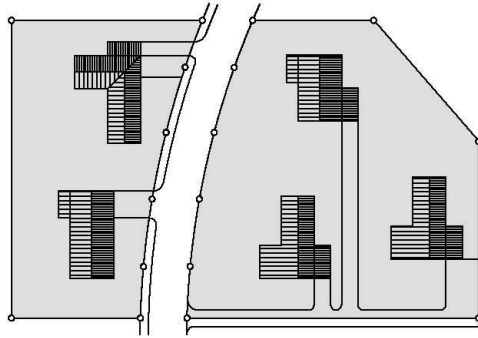
Art. 41 BauR Gebäudelänge



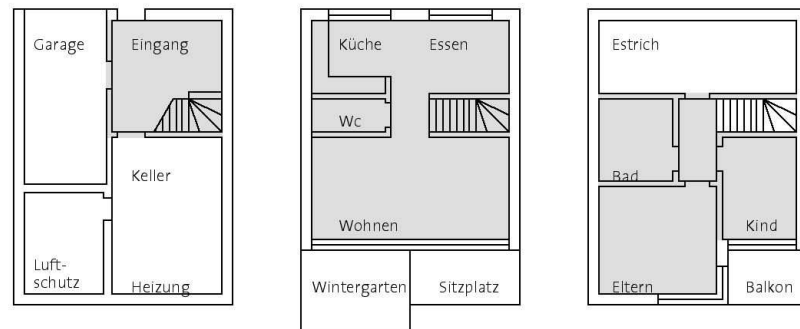
GL = Gebäudelänge  
---- (Flächengleiches Rechteck)

$$a = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Parzellenfläche}}$$

a) anrechenbare Parzellenfläche



b) anrechenbare Geschossfläche



Wintergärten, verglaste Dachterrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 20 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen.

# **Anhang 2**

## **Schlagwortregister**

- Baureglement**
- Schutzverordnungen**
- Andere Erlasse (Auszug)**

	BauR	SchutzVo Allgemein	Dorf	Hudelmoos	BauG Auszug	Diverse
<b>Abbruchbewilligung</b>					79	
Abbruchverbot		4			99	
Abfallbeseitigung						31 USG, 6 ff. TVA
Aufsicht		19				
Abgrabungen	32					
Abparzellierungsverbot					20	
Abschrankung						28 StrG
Abstände					56 ff.	Skizzen
– Anbauten	23					
– Gebäudeabstand	9 ff				57	
– Gewässerabstand	20				59	
– Grenzabstand	9 ff, 21					
– Nebenbauten	23					
– Strassenabstand	22					101, 104 ff. StrG, 4 StrV
– Vorbauten	23					
– Wege	22					
– Waldabstand					58	
Abstellflächen		11				
– für Fahrräder/Kinderwagen	18, 25					
– für Motorfahrzeuge	25, 31				72 ff.	
– Verbot					72 <sup>bis</sup>	
– Ersatzabgabe					72 <sup>ter</sup>	
Abstellraum	18					
Abwasserbeseitigung					5, 49	7 GSchG
Abweichungen						
– Baureglement	7				77	
– Reglementvorschriften		7			23, 28	
Änderung von Plänen					32 f.	
Anbauten	23	10				Skizzen
Anstösser					82	
Antennen	33				78, 97	
Anzeige- / Auflageverfahren					29, 82	33 EnG, 41 f. 47 StrG
Attikageschosse	26					Skizzen
Auffüllung	32		3			
Aufsicht			6	10		
Ausbau Dach-/Untergeschoss	9 ff				77 <sup>ter</sup>	
Ausgediente Motorfahrzeuge					96	
Ausnahmebewilligungen					77	25 EnG
Ausnahmen			7		77	25 EnG
– innerhalb Bauzone					77 <sup>bis</sup>	23 RPG
– ausserhalb Bauzone					77 <sup>quinquies</sup>	24ff. RPG
Ausnützungsziffer					61 ff.	Skizzen
– vgl. Zonenvorschriften	9 ff.					
– Ausbau Dach-/Untergeschoss	9 ff				77 <sup>ter</sup>	
Aussenreklamen	33	6			94	
Aussichtsschutz		16				

	BauR	SchutzVo Allgemein	Dorf	Hudelmoos	BauG Auszug	Diverse
Autoabstellplätze – vgl. Abstellflächen	44				72 ff. 78	
<b>Balkon</b>	23					104 f. StrG
Bauabfälle					76 <sup>bis</sup>	
Bauarbeiten	35				89	
– Benützung öffentlicher Stras- senraum	36					18 f. StrG
Bauaufsicht					2	
Baubeginn					89	50 StrG
Baubewilligung			7			
– allgemein					87 ff.	17 GSchG, 31 LSV,
– ausserhalb Bauzone					87 <sup>bis</sup>	22 RPG
– Geltungsdauer					88	24 RPG
Baubewilligungsverfahren					78 ff.	
– Meldeverfahren					82 <sup>ter</sup>	
– vereinfachtes Verfahren					82 <sup>bis</sup>	
Bauermittlung					91 ff.	
Baufreiheit					123	
Baugesuch	43				80 ff.	34 LSV
Baukommission	4					
Baukontrolle	37					
Bauliche Veränderungen		4 ff.			78	
Baulinie					24	102bis StrG
Baulinienplan					23	
Baumassenziffer – vgl. Zonenvorschriften					63 <sup>bis</sup>	
Bäume	(36)				98	
Baumgruppe					98	
Baupolizeibehörde						
Baureglement					7 f.	
Baureife					49	
Bauschutt						9 TVA
Bausperre – vgl. Planungszone					105 ff.	27 RPG
Baustelle	36					
Bauten und Anlagen – im öffentlichen Interesse – von überörtlicher Bedeutung					90 69 <sup>bis</sup>	
Bauten unter Terrain	24				56	Skizzen
Bauverwaltung						
Bauvisiere					81	Skizzen
Bauvorhaben ausserhalb Bauzo- ne					77 <sup>quinquies</sup>	24 ff. RPG
Bauweise – offene – geschlossene	19 19 19					
Begrünung	26, 30				75 <sup>bis</sup>	
Behebung rechtswidriger Zustand		22	9	11	130 f.	

	BauR	SchutzVo Allgemein	Dorf	Hudelmoos	BauG Auszug	Diverse
<b>Behindertengerechtes Bauen</b>					55 ff.	
Beiträge	42	21				
– Kulturobjekte					103	13 NHG
– Naturobjekte			8		103	13 NHG, 31b LWG, 3 ff. GaöL 2 ff. GA- öLV,
– Erschliessung					51	
Bepflanzung	30	11			75bis	
Bestandes-/Erweiterungsgarantie						105 StrG
– innerhalb Bauzone					77 <sup>bis</sup>	
– Betriebe innerhalb Bauzone					77 <sup>quater</sup>	
– ausserhalb Bauzone					77 <sup>quinquies</sup>	
Bewilligungspflicht	33	17	7		78, 99	10 EnG, 63 StrG
Bewirtschaftung						
Feuchtgebiete/Trockenstandorte		12				
Bonus	18				27	
Böschung	32					
Brandmauer	29					
Brüstung	23					SIA 358
<b>Campingplätze</b>					78	
<b>Dachaufbauten / -einschnitte</b>	26					Skizzen
Dachflächenfenster						
Dachform	26					Skizzen
Dachgeschosse	26					Skizzen
Dachgestaltung		5, 11				
Deponieplan					28 <sup>bis</sup> f.	
Düngeverbotszone			4			
Dachvorsprünge						Skizzen
<b>Einfahrten</b>	31	11				63 StrG
Einfriedungen		6				67, 100, 104 StrG
Einzelbaum					98	
Eigentumsbeschränkungen					20, 24, 63	
Einordnung	11, 12, 13	5				
Einsprachen						
– allgemein					83 ff.	
– Schadenersatzansprüche					85	
– privatrechtlich					86	
Einspracheentscheide					84	
Einstellen der Arbeiten					130 f.	
Einstellraum Fahrräder/Kinderwagen	18					
Empfindlichkeitsstufen						43 LSV
– vgl. Zonenvorschriften	9 ff.					
Energieanlagen						
– Anschluss						21 f. EnG

	BauR	SchutzVo Allgemein	Dorf	Hudelmoos	BauG Auszug	Diverse
Energieeinsatz						5 ff. EnG
Energienachweis						11 EnV
Erker	23					Skizzen
Erneuerung					77 <sup>bis</sup>	
Ersatzabgabe					74	
– Kinderspielplätze					72, 72 <sup>ter</sup>	
– Parkplatz						
Ersatz-/Neupflanzung			3			
Ersatzvornahme		20			131	
Erschliessung		11			49 ff.	19 RPG
Erweiterungsgarantie					77bis ff.	
– vgl. Bestandesgarantie						
<b>F</b>						
Fassadengliederung	13	5, 10				
Fassadenänderungen	34					
Fassade talseitig						Skizzen
Farbgebung	13	5, 10				
Feldgehölz		12	5			18 NHG
Fensterfläche	27					
Firsthöhe	40	5				Skizzen
– vgl. Zonenvorschriften	9 ff.					
Flachdachbauten	26					Skizzen
Fliessgewässer			4			
Freitreppen	23					
Feuchtgebiete		(12, 13, 14)				
<b>G</b>						
Garagen	23				72 ff.	
Garagenzufahrten	31					63 StrG, Skizzen
Gebäudeabstand	(11), 21				57	Skizzen
Gebäudehöhe	39				60	Skizzen
– vgl. Zonenvorschriften	9 ff.					
Gebäudelänge	41					Skizzen
– vgl. Zonenvorschriften	9 ff.					
Gebiet mit Umgebungsschutz		8				
Gebühren	42					GebT
Geländer						SIA 358
Geländegestaltung	32					
Geltungsbereich	1	2	1	1	1	
Genehmigungsverfahren					31	
Geschosse	38					Skizzen
Geschossfläche anrechenbar					61	Skizzen
Geschosszahl						
– vgl. Zonenvorschriften	9 ff.					
Gestaltung	13, 26 ff	5 ff.	3 ff.		75 <sup>bis</sup>	
Gestaltungsplan	18				28 ff.	
Gewässerabstand						
– allgemein					59	
– eingedolte Gewässer	20					Skizzen
– Weiher						
Gewerbe-Industriezone	11				13	

	BauR	SchutzVo Allgemein	Dorf	Hudelmoos	BauG Auszug	Diverse
<b>Gewerbebauten</b>						
– auf gleicher Parzelle	11					
<b>Gesteigerter Gemeindegebrauch</b>						21 ff. StrG
<b>Grenzabstand</b>	21				56	Skizzen
– vgl. Zonenvorschriften	9 ff.					
– bei Grabungen						96 EG z ZGB
– bei toten Einfriedungen						97 EG z ZGB
– bei Anpflanzungen	24		56			98 EG z ZGB
– bei unterirdischen Bauten	21					
– grosser und grosser						
<b>Grenzbereinigung</b>					118 ff.	
<b>Grundbuchplan</b>	34					
<b>Grundstücksteilung</b>					56	
<b>Grünzonen</b>					17	
– Schutz	15					
<b>Gutachten</b>	34					
<b>H</b>						SIA 358
<b>Handlauf</b>						
<b>Hanglagen</b>	39					
<b>Hangsicherung</b>						
<b>Härtefälle</b>					77	
<b>Hauptwohnseite</b>	21					
<b>Haushälterische Bodennutzung</b>	3					1 RPG
<b>Hecke</b>	20	12	5			18 NHG
<b>Hochhäuser</b>					69	
<b>Hofzufahrten</b>	31					
<b>Höhenangaben</b>					25	
<b>Höhere Häuser</b>					68	
<b>Hygiene</b>	27				53	
<b>I</b>						13 ff. USG, LSV, LRV
<b>Immissionen</b>						
– vgl. Zonenvorschriften	9 ff.					
<b>Inanspruchnahme</b>						17 ff. StrG
– öffentlicher Strassenraum	36					
– Nachbargrundstücke					63	
<b>Industriezone</b>	11				14	
<b>Infrastruktur</b>					5, 49	
<b>Instandstellung</b>					100, 129	18 ff. StrG
<b>Information</b>						4 RPG
<b>Inkrafttreten</b>	44	24	10	12		
<b>K</b>						
<b>Keller</b>	27					
<b>Kernzonen</b>	12				15	
<b>Kies-, Lehmgruben, Steinbrüche</b>					95	
<b>Kinderspielplätze</b>	18				73 ff.	
<b>Kleinstbauten</b>	23					
<b>Kniestock</b>	38					Skizzen
<b>Kosten</b>	42				28sexies	
<b>Kulturlandschaftsschutzgebiet</b>			3			
<b>Kulturobjekt</b>		4, 9			98	17 RPG

	BauR	SchutzVo Allgemein	Dorf	Hudelmoos	BauG Auszug	Diverse
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>		15			98	17 RPG
Landumlegung					109 ff.	20 RPG
Landwirtschaftszone	16				20	16 RPG
Lärmimmissionen – vgl. Zonenvorschriften	9 ff.					7 ff., 32 ff.LSV
Lebhäge						104 StrG
Lichtraumprofil	27					106 StrG
Luftverunreinigungen						27 ff. LRV
Lukarnen	26					
<b>Magerböschungen</b>			4			
Mansardendächer	26					Skizzen
Markierung				8		
Markierungslinien					24 <sup>bis</sup>	
Materialwahl		5 ff.				
Mauern		6			78	
Mehrausnützung	18				27	
Mehrhöhenzuschlag					66	
Mehrlängenzuschlag	21				65	Skizzen
Meldepflicht	37					
Meldeverfahren					82 <sup>ter</sup>	Anhang I
Mindestmasse	27					
Modelle	34					
Moorfläche					98	18 NHG
<b>Näherbaurecht</b>	19, 23				56	
Naturgefahren	17a					Gefahren- karte SG
Naturschutzgebiet		12 ff.		1	98	18 NHG
Nebenbauten	23					Skizzen
Nebenräume	27					
Niveaupunkt					60	Skizzen
Nutzungsdurchmischung					28 <sup>septies</sup>	
Nutzungsplanung	7					
Nutzungszonen	8 ff.					
<b>Offene Bauweise</b>	19					
öffentliche Bauten und Anlagen	14					
Öffentliche Einrichtungen					76	
Ortsbildschutzgebiete		4			93 f., 98	5 NHG
Ortsplanung	5					
<b>Parkplätze</b>					72 ff.	
– vgl. Abstellplätze	18, 25					
Parabolspiegel	33					
Parzellenfläche anrechenbar					61	Skizzen
Pflegemassnahmen		19	4, 5	5 ff.		
Planungszone – vgl. Bausperre					105 ff.	27 RPG
Provisorische Bauten					78	
Publikation					29, 82	25 RPV

	BauR	SchutzVo Allgemein	Dorf	Hudelmoos	BauG Auszug	Diverse
Pulldach	26					Skizzen
<b>R</b> aumhöhe	27					
Rechtswidriger Zustand		22			130	
Referendumsverfahren					30	
Regelbauweise						
– vgl. Zonenvorschriften	9 ff.,					
Reklamen	33	6			78, 94	
Rekursinstanzen					30 <sup>bis</sup>	
Rekursverfahren					30 <sup>bis</sup>	
Richtplanung	6					
Richtpläne	5				5	
Richtungspunkte					26	
Rücksichtnahme auf Behinderte					55 ff.	
<b>S</b> challschutz						
– an neuen Gebäuden						21 USG 32 ff. LSV
– an bestehenden Gebäuden						20 USG, 15 ff. LSV
Schlafräume	27					
Schleppgauben	26					Skizzen
Schneeschutzvorrichtungen	28					
Schnurgerüstabnahme	37					
Schutzgegenstände		1	1	1	98	
Schutzmassnahmen		19	3 ff.	4 ff.	99	13 f. NHV
Schutzverordnung	5	1 ff.	1 ff.	1 ff.	98 ff.	12 ff. NHV
Schutzvorkehrungen					52, 129	
Sicherheit	28, 35				52, 129	
Sichtzone	31					101 StrG
Sockelgeschoss	9, 10					
Solaranlagen						Skizzen, 5 EnV
Sondernutzungsplanung	7, 18 ff					
Stöckli					20	
Strafbestimmung		22	9		132	
Strassenabstand	22					101 ff. StrG, 4 StrV Skizzen
Strassenbenutzung	36					17 ff. StrG
Strassenbaulinie					23	102bis StrG
Strassensicherheit	31					106 StrG
Stützmauern	32					
<b>T</b> errainveränderungen	32, 33	6, 11	3		75 <sup>bis</sup>	
Treppen	23, 29					
Trockenstandort						18 NHG
<b>Ü</b> berbauungsplan	5, 7, 18				22 ff.	
Übergangsbestimmungen	44	(24)				

	BauR	SchutzVo Allgemein	Dorf	Hudelmoos	BauG Auszug	Diverse
Überprüfung Nutzungsplanung					32 f.	
Übriges Gemeindegebiet	17				21	18 RPG
Ufergehölz		12	5			18, 21 NHG
Umbauten					78	
Umgebungsgestaltung						
– allgemein	30, 32				75 <sup>bis</sup>	
– Kulturobjekte		6, 11				
Umgebungsschutz		8				
Unrechtmässiger Zustand					130 f.	
Untergeschosse	38					Skizzen
Unterirdische Bauten	24				56	
<b>V</b> eranden	23					
Verfahren					29	
– Baureglement						
– Zonenplan						
– Richtplan	5					
– Überbauungsplan						
– Gestaltungsplan						
– Schutzverordnung						
Verkehrsabwicklung					71	
Verträge (Vereinbarung)			2			
Verunstaltungsverbot	12, 13			5	93 f.	
Verwaltungszwang					130 f.	
Visiere	37				81	Skizzen
Vollgeschosse	37					
– vgl. Zonenvorschriften	9 ff.					
Vollzug	4	(17)				
Vorbauten	23					Skizzen
Vorbescheid					92	
Vorgärten	13	11				
Vorplatz	13, 25, 31					
<b>W</b> aldabstand					58	17 WaG
Wärmekostenabrechnung						8 ff. EnG, 15 ff. EnV
Wärmeschutzmassnahmen						2 ff. EnV
Weiher		13	4			
Weilerzone	13				16 <sup>bis</sup>	
Widerrechtliche Bauten und Anlagen					130 f.	
Wiederaufbau					77 <sup>bis</sup>	
Wiederherstellung		22			130 f.	
Wintergärten	23				61	
Wohn-Gewerbezone	10				12	
Wohnhygiene	21, 27, 29				53	
Wohnräume	27					
Wohnungszugang						
Wohnwagen					78	
Wohnzonen	9				11	

	BauR	SchutzVo			BauG	Diverse
		Allgemein	Dorf	Hudelmoos	Auszug	
<b>Zeltplätze</b>					78	
Zielsetzung	3					1, 3 RPG
Zone öffentliche Bauten + Anlagen	14				18	
Zoneneinteilung	8				10 ff.	14 RPG
Zonenplan	7			3	9	
Zufahrten	31					Skizzen
Zusammenbauen	19, 23					63 StrG
Zuständigkeit	4	18, 19		9	2, 101	
Zutrittsverbotslinie						101 StrG
Zuwiderhandlung				11		
Zweck	3	1	1	2		1 NHG
Zweckänderungen	25				78	
Zweckänderungsverbot					20	
Zweiradverkehr	18					

### Abkürzungsverzeichnis

BauG	Kantonales Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (sGS 731.1)
BauR	Baureglement der Gemeinde Muolen
EG z ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (sGS 911.1)
EnG	Kantonales Energiegesetz (sGS 741.1)
EnV	Kantonale Energieverordnung (sGS 741.11)
GAöL	Gesetz über die Abgeltung ökologischer Leistungen (sGS 671.7)
GAöLV	Verordnung zum Gesetz über Abgeltung ökologischer Leistungen (sGS 671.71)
GebT	Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5)
GG	Gemeindengesetz (sGS 151.2)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (SR 814.20)
LRV	Luftreinhalte-Verordnung des Bundes (SR 814.318.142.1)
LSV	Lärmschutz-Verordnung des Bundes (SR 814.41)
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft (SR 910.1)
NHG	Bundesgesetz über den Natur - und Heimatschutz (SR 451)
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (SR 451.1)
NSV	Kantonale Verordnung über den Schutz wildwachsender Pflanzen freilebender Tiere (Naturschutzverordnung) (sGS 671.1)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Verordnung über die Raumplanung (SR 700.1)
SchutzVo	Schutzverordnung der Gemeinde Muolen (Allgemein   Muolen Dorf   Hudelmoos)
StrG	Kantonales Strassengesetz (sGS 732.1)
StrV	Kantonale Strassenverordnung (sGS 732.11)
TVA	Technische Verordnung über Abfälle (SR 814.015)
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (SR 814.01)
VRP	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1)
WaG	Bundesgesetz über den Wald (SR 921.0)