



# Baureglement Speicher



Speicher  
NAHELIEGEND.

# Baureglement Speicher

Hinweise zur Benützung dieses Baureglements.

Das Baureglement gilt in Ergänzung zur übergeordneten Baugesetzgebung (insbesondere des kantonalen Baugesetzes und der zugehörigen Bauverordnung) für die gesamte Gemeinde Speicher und ist für sämtliche Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung anzuwenden.

Die Vorschriften des Baureglements sind öffentlich-rechtlicher Natur und können nicht durch privatrechtliche Vereinbarung ausser Kraft gesetzt werden, ausser diese Möglichkeit sei ausdrücklich vorgesehen. Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons sowie weitere Vorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten. Insbesondere das kantonale Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (BauG) sowie die kantonale Bauverordnung (BauV) enthalten zusätzliche Bestimmungen, welche bei der Realisierung von Bauten und Anlagen zu beachten sind.

# Inhalt

---

<b>I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>4</b>
Art. 1 Zweck / Geltungsbereich	4
Art. 2 Vollzug	4
<b>II. PLANUNG</b>	<b>4</b>
Art. 3 Information und Mitwirkung	4
Art. 4 Sondernutzungspläne	4
<b>III. ÜBERBAUUNGSBESTIMMUNGEN</b>	<b>5</b>
a) Allgemeine Vorschriften	5
Art. 5 Ausnutzungsziffer / Ausnutzungsverlagerung	5
Art. 6 Energieoptimierte Bauten:	5
Art. 7 Nutzung bestehender Bausubstanz	5
Art. 8 Geschosse	5
Art. 9 Talseitig sichtbare Geschosse	5
Art. 10 Grenzabstand	6
Art. 11 Mehrlängenzuschlag	6
Art. 12 Gebäudevolumen	6
Art. 13 Strassenabstand	6
Art. 14 Vorbauten	7
Art. 15 An- und Nebenbauten, provisorische Bauten	7
b) Zonenvorschriften	8
Art. 16 Tabelle der Regelbauvorschriften	8
Art. 17 Kurzzone	9
Art. 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	9
Art. 19 Intensiverholungszone	9
Art. 20 Grünzone im Baugebiet	9
Art. 21 Schutzzonen und Schutzobjekte der Gemeinde	9
Art. 22 Ortsbildschutzzone der Gemeinde	10
Art. 23 Kulturobjekte der Gemeinde	10
Art. 24 Naturobjekte der Gemeinde	10
Art. 25 Aussichtsschutzzone	10
Art. 26 Umgebungsschutz	10
Art. 27 Gefahrenzonen	10
c) Erschliessungsvorschriften	11
Art. 28 Sicherheit entlang Strassen	11
Art. 29 Ausfahrten und Vorplätze	11
Art. 30 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	11
Art. 31 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	12
Art. 32 Benützung von Privatgrund	12
Art. 33 Abstellraum und Abstellflächen	12
<b>IV. GESTALTUNGS- UND BAUBESTIMMUNGEN</b>	<b>13</b>
a) Gestaltungsvorschriften	13
Art. 34 Gestaltungsanforderungen	13
Art. 35 Dachform	13
Art. 36 Dachaufbauten und -einschnitte	13
Art. 37 Sonnenenergieanlagen	14
Art. 38 Send- und Empfangsanlagen	14
Art. 39 Reklameeinrichtungen	14
Art. 40 Umgebungs- und Terraingestaltung	14
b) Bauvorschriften	14
Art. 41 Böschungen	14
Art. 42 Kinderspielplätze	15
Art. 43 Behebung von Mängeln	15
Art. 44 Belichtung, Wohnungszugänge	15
Art. 45 Raummasse	15
c) Bauarbeiten	16
Art. 46 Sicherung von Baustellen	16
Art. 47 Werkleitungen	16
<b>V. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN</b>	<b>16</b>
Art. 48 Rekurse ohne aufschiebende Wirkung	16
Art. 49 Gebühren, Kosten	16
<b>VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>17</b>
Art. 50 Verantwortung, Haftung	17
Art. 51 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	17
<b>TECHNISCHE ERLÄUTERUNGEN</b>	<b>18</b>
<b>STICHWORTVERZEICHNIS</b>	<b>22</b>

Gestützt auf Art. 15 und Art. 48 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1) vom 1. Januar 2004, erlässt der Gemeinderat Speicher folgendes Baureglement:

---

## I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Zweck / Geltungsbereich

1 Das Baureglement dient in Ergänzung zur übergeordneten Gesetzgebung des Kantons (vgl. insbesondere Baugesetz und Bauverordnung; bGS 721.1 und 721.11) und des Bundes (vgl. insbesondere Raumplanungsgesetz; SR 700) der geordneten baulichen Entwicklung. Es gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Speicher und ist für sämtliche Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung anzuwenden.

2 Die Vorschriften des Baureglements sind öffentlich-rechtlicher Natur und können nicht durch privatrechtliche Vereinbarung ausser Kraft gesetzt werden, ausser diese Möglichkeit sei ausdrücklich vorgesehen.

3 Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons sowie weitere Vorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten.

### Art. 2 Vollzug

1 Für den Vollzug des Baureglements ist der Gemeinderat verantwortlich.

2 Der Gemeinderat kann Aufgaben an Kommissionen, Amtsstellen sowie an weitere zuständige Organe delegieren. Er kann insbesondere den Vollzug des Baureglements der Baubewilligungskommission übertragen. Das Bauamt ist vorbereitende Instanz in allen Bausachen und Anlaufstelle für Auskünfte, Baugesuchseingaben, Meldungen, etc.

3 Die Bearbeitung von Sondernutzungsplänen wird der Planungskommission übertragen.

---

## II. PLANUNG

### Art. 3 Information und Mitwirkung

1 Bei der Erarbeitung oder Änderung der Planungsinstrumente informiert der Gemeinderat die Bevölkerung rechtzeitig und in geeigneter Weise über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planung. Bei einer Gesamtrevision des Baureglements, des Zonenplanes und des Richtplanes werden eine Volksdiskussion und eine öffentliche Versammlung durchgeführt. Bei Teilzonen- und Sondernutzungsplanungen sowie anderen Planungen wird in geeigneter, angemessener Weise informiert.

2 Zu den Planungsarbeiten kann die Bevölkerung Vorschläge und Anregungen einreichen. Die Behörde nimmt dazu spätestens vor der öffentlichen Planaufgabe einzeln oder gesamthaft Stellung.

### Art. 4 Sondernutzungspläne

Sondernutzungspläne (Baulinienpläne, Quartierpläne, Gestaltungspläne) treten nach Durchführung des Auflage- und Einspracheverfahrens und nach Annahme durch den Gemeinderat mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt in Kraft.

---

### III. ÜBERBAUUNGSBESTIMMUNGEN

#### a) Allgemeine Vorschriften

##### Art. 5 Ausnützungsziffer / Ausnützungsverlagerung

- 1 Von einem überbauten Grundstück darf nur soviel Boden abparzelliert werden, dass dessen vorgeschriebene Ausnützung nicht überschritten wird.
- 2 Eine Übertragung der Ausnützung (Ausnützungstransfer) ist unter den in Art. 1 Abs. 5 Bauverordnung aufgeführten Voraussetzungen möglich.

##### Art. 6 Energieoptimierte Bauten:

- 1 Bauten sind nach ökologischen Grundsätzen zu erstellen. Dabei ist die Verwendung von erneuerbaren Energien anzustreben.
- 2 Energieoptimierte Bauten zeichnen sich durch ihre Energieeffizienz aus. Sie unterliegen der höheren Ausnützungsziffer 2, wenn sie mindestens die Zielwerte der Sia-Norm 380/1 (2007) erfüllen.
- 3 Werden an bestehenden Bauten Nachisolationen an der Gebäudehülle ausgeführt, darf von Gebäude- und Firshöhen, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie der Ausnützungsziffer um die Stärke der Nachisololation (max. 20 cm) abgewichen werden.
- 4 Bei Fassadenisolationen an Kulturobjekten oder in Ortsbildschutzgebieten ist die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erforderlich und bei Überschreitung der Baulinien die Zustimmung der zuständigen Behörde einzuholen. Die Baubewilligungsbehörde kann, aufgrund von Ortsbildschutzkriterien oder anderen überwiegend öffentlichen Interessen, Auflagen hinsichtlich der Wärmedämmung bei Altbauten machen oder diese untersagen.

##### Art. 7 Nutzung bestehender Bausubstanz

- 1 Altbauten können innerhalb ihres bisherigen Volumens voll genutzt werden, auch wenn sie den Bestimmungen über die Ausnützungsziffer nicht entsprechen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung, der Erschliessungs-, sowie der Gestaltungs- und Bauvorschriften dieses Reglementes.
- 2 Altbauten im Sinne dieser Vorschrift sind all jene Gebäude, die vor dem 8. Mai 1973 erstellt, bzw. bewilligt wurden.

##### Art. 8 Geschosse

Der Ausbau mehrerer übereinanderliegender Dachgeschosse (vgl. Art. 4 Bauverordnung) ist zulässig, sofern die Belichtung der über dem ersten Dachgeschoss liegenden Räume vorwiegend über die Giebelfassaden erfolgt, die Dachgestaltung nicht beeinträchtigt wird und das Gebäude sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.

##### Art. 9 Talseitig sichtbare Geschosse

- 1 In Hanglagen darf das Untergeschoss talseits als Sockelgeschoss ausgebildet werden. Die maximale Anzahl talseits sichtbarer Geschosse gemäss Tabelle der Regelbauvorschriften darf dabei jedoch nicht überschritten werden.
- 2 Als talseits sichtbare Geschosse werden alle Vollgeschosse und die in voller Höhe und Breite in Erscheinung tretenden Untergeschosse gezählt. Das gestaltete Terrain darf in der Regel nicht tiefer als 0.2 m unter oberkant Fussboden des Untergeschosses zu liegen kommen.

3 Die Freilegung zusätzlicher Untergeschosse oder Teile davon sowie die Vorstaffelung von weiteren talseits freiliegenden Untergeschossen ist nicht zulässig.

Bei speziellen Geländeverhältnissen kann die Baubewilligungskommission in der Zone W 35 die zusätzliche Freilegung von Garagen gestatten, wenn diese gegenüber der talseitigen Fassade um mindestens 3.0 m vorgestaffelt werden und maximal 6.0 m breit in Erscheinung treten.

#### **Art. 10 Grenzabstand**

<sup>1</sup> Als Hauptwohnseite gemäss Art. 8 der Bauverordnung (grosser Grenzabstand) gilt die südliche Himmelhälfte.

<sup>2</sup> In Zweifelsfällen bestimmt die Baubewilligungskommission in situationsgerechter Auslegung der Bestimmungen die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

<sup>3</sup> Sofern aus Immissionsgründen Wohnräume abgewendet werden müssen, kann die Baubewilligungskommission Ausnahmen bei der Anordnung des grossen Grenzabstandes gewähren.

#### **Art. 11 Mehrlängenzuschlag**

Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 9 der Bauverordnung beträgt ein Fünftel der Mehrlänge, maximal aber 5m.

#### **Art. 12 Gebäudevolumen**

<sup>1</sup> Zur besseren Eingliederung der Bauten ins Orts- und Landschaftsbild ist in den in der Tabelle der Regelbauvorschriften bestimmten Zonen das maximale äussere Volumen pro Gebäude begrenzt.

<sup>2</sup> Das in der Tabelle der Regelbauvorschriften festgelegte Mass bezieht sich auf das effektive über der horizontalen Schnittebene liegende Volumen über dem Niveaupunkt.

<sup>3</sup> Diese Volumenbegrenzung darf nicht durch übermässige Abgrabungen des gewachsenen Bodens unterlaufen werden.

<sup>4</sup> Im Rahmen eines Quartier- oder Gestaltungsplanes können Abweichungen von der Volumenbegrenzung gestattet werden, wenn gegenüber der Regelbauweise ein architektonisch und ortsbaulich besseres Projekt vorliegt. Dieses im Sondernutzungsplan festzulegende Projekt ist in der Regel in Form eines Architekturwettbewerbes oder Studienauftrages an mehrere Architekten zu ermitteln (Ideenwettbewerb / ortsbauliche Studien).

#### **Art. 13 Strassenabstand**

<sup>1</sup> Gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen gelten, sofern durch Baulinien kein anderes Mass festgelegt wird, folgende Strassenabstände:

- gegenüber vermarkten Strassen und Plätzen: 5.0 m
- gegenüber unvermarkten Strassen ab Strassenmitte: 7.0 m
- gegenüber Wegen ab Wegachse: 3.0 m

Mindestens aber der Grenzabstand ab Strassenmitte.

<sup>2</sup> Die Baubewilligungskommission ist befugt, in sinngemässer Anwendung der Art. 73 ff. des Gesetzes über die Staatsstrassen, Abweichungen von den Strassenabständen zu gestatten oder zu verlangen und Auflagen über die Nutzung des Baulinien-, resp. Strassenabstandsbereiches zu machen.

<sup>3</sup> Gegenüber Staatsstrassen kommen die entsprechenden Bestimmungen des Gesetzes über die Staatsstrassen zur Anwendung.

<sup>4</sup> Der Strassenabstand geht dem Grenzabstand vor.

## **Art. 14 Vorbauten**

- 1 Vordächer, offene Balkone, Veranden und Vortreppen dürfen um 2.0 m in die Abstandsflächen hineinragen und auf dem Boden abgestützt werden. Sie sind auf einen Drittel der dazugehörenden Fassadenlänge beschränkt.
- 2 Auskragende Erker dürfen max. 2.0 m in die Abstandsfläche hineinragen und nicht am Boden abgestützt werden. Sie sind auf einen Drittel der dazugehörenden Fassadenlänge beschränkt.
- 3 Dachvorsprünge dürfen um 1.0 m in die Abstandsflächen hineinragen und nicht am Boden abgestützt werden.
- 4 Die Baubewilligungskommission kann, sofern die öffentlichen Interessen es verlangen, das Erstellen von Vorbauten verbieten oder einschränken.

## **Art. 15 An- und Nebenbauten, provisorische Bauten**

- 1 Für An- und Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 2.0 m. Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt ein Gebäudeabstand von 2.0 m. Vorbehalten bleiben wohngyienische oder feuerpolizeiliche Vorschriften.
- 2 An- und Nebenbauten dürfen an die Grenze gestellt werden oder über die Grenze zusammengebaut werden, vorausgesetzt, die Grundeigentümer erklären sich dazu schriftlich einverstanden. Dies muss zusätzlich mit einem Dienstbarkeitsvertrag und einem Eintrag im Grundbuch festgehalten werden.

## b) Zonenvorschriften

### Art. 16 Tabelle der Regelbauvorschriften

1 Sofern in diesem Baureglement, im Zonenplan oder in Sondernutzungsplänen nichts anderes bestimmt wird, gelten die folgenden Regelbauvorschriften:

	Kernzonen (Art. 20 BauG)	Wohnzonen (Art. 21 BauG)			Wohn- und Gewerbebezonen (Art. 22 BauG)		Gewerbebezonen (Art. 23 BauG)		Kurzzone (Art. 25 BauG)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 26 BauG)	Intensivverholungszone (Art. 27 BauG)	Grünzone im Baugebiet (Art. 28 BauG)	Landwirtschaftszone / Übriges Gemeindegebiet (Art. 31 / 33 BauG)
Zonenbezeichnung neu (ersetzt Zonenbezeichnung BauR 93)	K <sup>1)</sup> (K3)	W 35 (W1)	W 45 (W2)	W 60 (W3)	WG 45 (WG2)	WG 60 (WG3)	GE I	GE II	KU	OE	IE	GRi (GR)	L/ÜG
Ausnützungsziffer 1 max. (herkömmliche Bauten)	---	0.35	0.45	0.6	0.45 0.55 <sup>2)</sup>	0.6 0.70 <sup>2)</sup>	---	---	---	---	---	---	---
Ausnützungsziffer 2 max. (energieoptimierte Bauten)	---	0.4	0.5	0.65	0.5 0.6 <sup>2)</sup>	0.65 0.75 <sup>2)</sup>	---	---	---	---	---	---	---
Anzahl Vollgeschosse max.	3	2	2	3	2	3	---	---	3	---	---	---	---
Talseitig sichtbare Geschosse max.	4	2	3	3	3	3	---	---	3	---	---	---	---
Gebäudehöhe max. m	10.5	5.5	7.5	10.0	8.0	10.5	10.5	9.5	10.5	---	---	---	---
Firsthöhe max. m	15.0	10.0	12.0	14.5	12.5	15.0	15.0	14.0	15.0	---	---	---	---
Gebäudevolumen max. m <sup>3</sup>	---	---	---	---	---	---	---	6000 <sup>7)</sup>	---	---	---	---	---
Gebäuelänge max. m	---	---	---	---	---	---	---	70	---	---	---	---	---
Grenzabstand													
- klein min. m	3.0 <sup>4)</sup>	4.0	4.0	5.0	4.0 <sup>3)</sup>	5.0 <sup>3)</sup>	5.0 <sup>3)</sup>	5.0 <sup>3)</sup>	5.0	5.0 <sup>3)</sup>	5.0 <sup>3)</sup>	4.0	5.0 <sup>3)</sup>
- gross min. m	6.0 <sup>4)</sup>	6.0	6.0	8.0	6.0 <sup>5)</sup>	8.0 <sup>5)</sup>	5.0 <sup>6)</sup>	5.0 <sup>6)</sup>	10.0	---	---	---	---
Mehrlängenzuschlag (1/5 der Mehrlänge, max. 5m)	nein	ja	ja	ja	ja <sup>5)</sup>	ja <sup>5)</sup>	nein	nein	ja	nein	nein	nein	---
Empfindlichkeitsstufe LSV	III	II	II	II	III	III	III	III	II	III	III	II	III

#### Fussnoten:

--- = findet keine Anwendung

- 1) = die Anforderungen an den Schutz des Ortsbildes gehen den Regelbauvorschriften vor.
- 2) = wenn Gewerbeanteil mind. 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche
- 3) = innerbetriebliche Gebäudeabstände können mit Zustimmung der Baubehörden auf 5.0 m reduziert werden
- 4) = vorbehalten bleiben die Vorschriften der Feuerpolizei und die wohngyienischen Mindestanforderungen
- 5) = kommt nur bei Wohngeschossen zur Anwendung
- 6) = gegenüber angrenzenden Wohn- oder Mischzonen kann die Baubewilligungskommission einen grösseren Grenzabstand (max. 10 Meter) verlangen
- 7) = Nicht zum Gebäudevolumen zählen eingeschossige Verbindungsbauten bis zu einer Grundfläche von 150 m<sup>2</sup>. Ausnahmeweise können auch zweigeschossige Zwischenbauten gestattet werden, wenn sich diese dennoch deutlich dem Hauptbau unterordnen.

LSV = eidg. Lärmschutzverordnung (SR 814.331)

## **Art. 17 Kurzone**

1 Für grössere Erweiterungen, Neubauten und Umnutzungen gilt die Quartierplanpflicht.

2 Die Realisierung von Altersheimen, Kliniken, Hotels, Gastgewerbe, Arzt- und Heilpraxen, ist gestattet.

3 Private Wohnnutzungen sind bis zu einem Anteil von max. 2/3 der in der jeweiligen Kurzone realisierten Geschossfläche möglich. Bei einer allfälligen Abparzellierung der Wohnnutzung oder Begründung von Stockwerkeigentum muss der Erhalt von mindestens 1/3 Kurnutzung mit einem Grundbucheintrag zu Gunsten der Gemeinde auf der Restfläche der Kurzone sichergestellt werden.

## **Art. 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

1 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind auch Bauten und Anlagen privater Trägerschaften sowie Sekundärnutzungen zulässig, sofern sie eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen. Der Gemeinderat erlässt für die Sicherstellung der öffentlichen Interessen, insbesondere der Zugänglichkeit und Benützung, entsprechende Vorschriften oder Auflagen.

2 Die Bauweise ist auf diejenige der angrenzenden Zone abzustimmen und wird im Einzelfall durch die Baubewilligungskommission festgelegt.

## **Art. 19 Intensiverholungszone**

In der Intensiverholungszone sind grössere Bauvorhaben nur aufgrund eines Quartier- oder Gestaltungsplanes zulässig. Darin sind mindestens die besondere Bauweise und die Erschliessung zu regeln.

## **Art. 20 Grünzone im Baugebiet**

In der Grünzone werden Bauweise und Gestaltung von zulässigen Bauten und Anlagen von der Baubewilligungskommission im Einzelfall festgelegt. Die Zweckbestimmung ist im Zonenplan aufgeführt.

## **Art. 21 Schutzzonen und Schutzobjekte der Gemeinde**

1 Gemäss Art. 19 BauG werden als Überlagerung zu den Bauzonen folgende Schutzzonen und Schutzobjekte ausgeschieden:

- Ortsbildschutzzone der Gemeinde
- Kulturobjekte der Gemeinde
- Naturobjekte der Gemeinde
- Aussichtsschutzzone

2 Der detaillierte Schutzzumfang kann geregelt werden:

- a) durch besondere Verfügung des Gemeinderates,
- b) durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer,
- c) im Baubewilligungsverfahren.

3 Zur Bestimmung des detaillierten Schutzzumfanges kann die Baubewilligungskommission Fachleute beiziehen, Gutachten ausarbeiten lassen und die Baubewilligung mit entsprechenden Auflagen versehen.

4 Für alle Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen an Kulturobjekten wird durch die Baubewilligungskommission die kant. Denkmalpflege beigezogen. Bei Vorhaben in der Ortsbildschutzzone kann die kant. Denkmalpflege und/oder der Heimatschutz des Kantons Appenzell Ausserrhoden zur Stellungnahme eingeladen werden.

## **Art. 22 Ortsbildschutzzone der Gemeinde**

1 Die Ortsbildschutzzone umfasst die architektonisch und geschichtlich wertvollen Ortsbilder. Bauten, Plätze und Grünelemente, die das Ortsbild prägen, sind in ihrem typischen Charakter zu erhalten, nötigenfalls wiederherzustellen.

2 Neubauten, Umbauten und Renovationen haben sich derart ins Ortsbild einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erhalten bleibt. Im Besonderen gilt das für Form und Stellung der Gebäude, für die Massstäblichkeit der Baumasse und für die Fassaden- und Dachgestaltung.

3 Die Baubewilligungskommission kann Abweichungen von der Regelbauweise, insbesondere auch bezüglich Ausnützungsbeschränkung, gestatten oder verlangen, soweit dies für den Schutz des Ortsbildes erforderlich ist. In gleicher Weise können in altrechtlich erstellten Bauten vorhandene Bauvolumen ausgebaut werden, wenn dies den Schutzabsichten nicht zuwiderläuft.

4 Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz in Abwägung des künstlerischen oder historischen Wertes nicht möglich oder sinnvoll ist, und wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.

5 Das Ortsbild prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten etc. sind zu erhalten, resp. wiederherzustellen. Die Anlage von Parkplätzen kann verboten werden, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten ist.

## **Art. 23 Kulturobjekte der Gemeinde**

1 Historisch, gestalterisch oder künstlerisch wertvolle Bauten oder Bauteile sind als Kulturobjekte in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten.

Der Eigentümer ist verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu unterhalten.

2 Der Gemeinderat ist befugt, den Schutz mittels Verfügung oder Vereinbarung mit dem Grundeigentümer auch auf das Gebäudeinnere auszudehnen.

## **Art. 24 Naturobjekte der Gemeinde**

1 Geschützte Naturobjekte wie Grünflächen, Baumgruppen, markante Einzelbäume und Hecken sind vom Grundeigentümer zu erhalten und zu pflegen.

2 Abgehende, das Erscheinungsbild prägende Bäume müssen ersetzt werden.

## **Art. 25 Aussichtsschutzzone**

1 Die Aussichtsschutzzone bezweckt die Sicherung der Aussicht von Aussichtspunkten und -lagen, respektive der Ansicht auf landschaftlich besonders bedeutende Stellen.

2 Der Umfang des Aussichtsschutzes ist durch geeignete Festlegungen im Quartierplanverfahren, durch Einzelverfügungen oder durch Auflagen im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.

## **Art. 26 Umgebungsschutz**

Bauten und Anlagen in unmittelbarer Umgebung von Schutzzonen oder Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden.

## **Art. 27 Gefahrenzonen**

Im Zonenplan sind die Gebiete entsprechend ihrer Gefährdung durch Naturgefahren zu bezeichnen. Diese sind in drei Gefahrenstufen unterteilt:

1 Gefahrenzone 1

Neubauten sind nicht zulässig. Umbauten, Zweckänderungen, Erweiterungen, Geländever-

änderungen sowie Wiederaufbau nach Zerstörung sind nur mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle zulässig. Sie dürfen nur bewilligt werden, falls das bestehende Risiko durch die geplanten Massnahmen nicht erhöht wird und die Bauten auf den Standort angewiesen sind.

#### 2 Gefahrenzone 2

Alle Bauten und Anlagen sowie Geländeänderungen sind bewilligungspflichtig. Die Erstellung gefahrensensibler Objekte ist nicht zulässig. Massnahmen, die das Risiko beeinflussen könnten, bedürfen der Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenverminderung verfügen.

#### 3 Gefahrenzone 3

Die Realisierung gefahrensensibler Objekte, wie öffentliche Bauten, Bauten in Leichtbauweise (mit Ausnahme der Kleinbauten gemäss Art. 11 der kantonalen Bauverordnung), Tiefgaragen, intensiv genutzte Untergeschosse, Lager von umweltgefährdenden Stoffen, usw. bedarf einer Bewilligung durch die zuständige kantonale Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenverminderung verfügen.

4 In Gebieten für die keine Gefahrenzone bezeichnet wird und bei Objekten in der Gefahrenzone 3, für die keine Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle erforderlich ist, sind die mögliche Gefährdung durch Naturgefahren bei der Erstellung und dem Betrieb von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für oberflächlich fließendes Hangwasser. Die Behörde kann Empfehlungen abgeben.

### c) **Erschliessungsvorschriften**

#### **Art. 28 Sicherheit entlang Strassen**

1 Die Sicherheit des Verkehrs darf weder durch Bauten und Anlagen oder deren Benützung noch durch Pflanzungen beeinträchtigt werden. Insbesondere ist das Lichtraumprofil freizuhalten, und die Sichtverhältnisse dürfen nicht erschwert werden.

2 Die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes und des kommunalen Strassen- und Perimeterreglements kommen sinngemäss zur Anwendung.

#### **Art. 29 Ausfahrten und Vorplätze**

1 Ausfahrten und Vorplätze an Strassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird. Die notwendigen Sichtverhältnisse müssen gewährleistet bleiben. Die Entwässerung hat auf privatem Grund zu erfolgen.

2 Ausfahrten sind auf einer Länge von 6.0 m von der Strassenlinie mit einem maximalen Gefälle von 5 %, im Übrigen mit einem Gefälle von höchstens 15 % und die Fahrbahnränder mit einem Radius von mindestens 3.0 m auszubilden. Bei Ausfahrten auf Staatsstrassen sind die entsprechenden Bestimmungen des Strassengesetzes und die darauf abgestützten Auflagen und Bedingungen des kant. Tiefbauamtes zu beachten.

3 Einnündungen in Strassen sind längs der Strasse auf Privatboden mit Bund- und Wasserstein oder einer Wasserschale abzuschliessen.

4 Garagenvorplätze sind so anzulegen, dass das Fahrzeug auch beim Öffnen und Schliessen des Tores vor der Garage Platz hat, ohne in das Trottoir oder die Strasse hineinzuragen. Die Vorplatztiefe hat mindestens 5.50 m zu betragen.

#### **Art. 30 Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

1 Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten, Erweiterungen sowie Zweck- oder Nutzungsänderungen von Bauten und Anlagen mit Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen sind auf privatem Grund für deren Benutzer, Besucher, Lieferanten etc. die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.

2 Bei bestehenden Bauten und Anlagen kommt sinngemäss Art. 85 des Gesetzes über die Staatsstrassen (StrG) zur Anwendung.

3 Bestehende Abstellplätze müssen, soweit sie vorgeschrieben werden, ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben, sofern dafür nicht entsprechender Ersatz geschaffen wird.

4 Die Baubewilligungskommission setzt die Zahl der Abstellplätze im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung nach folgenden Richtlinien fest:

- a) Bei Wohnbauten: ein Ein- oder Abstellplatz pro 80 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, jedoch mindestens ein Platz pro Wohnung, davon sind 10% Besucherparkplätze;
- b) Bei Geschäftshäusern, gewerblichen Betrieben, Gaststätten und anderen besonderen Nutzungen: gemäss den Richtwerten anerkannter Verbände (insbesondere VSS, SN 640 281).

5 Ein- und Ausfahrten sowie Vorplätze bei Garagen von Mehrfamilienhäusern werden nicht als Autoabstellplatz angerechnet.

6 Ist die Errichtung von Ein- oder Abstellplätzen auf privatem Grund nicht möglich, so kann der Gesuchsteller verpflichtet werden, die erforderliche Ein- oder Abstellfläche auf einem in der Nähe der Liegenschaft befindlichen Grundstück bereitzustellen oder sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen. Die Beteiligungspflicht ist als Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

## **Art. 31 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze**

1 Ist das Erstellen von Abstellplätzen verboten, oder sind die Anforderungen im Sinne von Art. 84 Abs. 2 StrG erfüllt, so hat der Pflichtige eine Ersatzabgabe zu leisten.

2 Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benützbarer Abstellplätze oder Parkgaragen zu verwenden. Pro fehlenden Abstellplatz sind folgende Ersatzleistungen zu erbringen:

Fr. 5'000.-- in den Wohnzonen;

Fr. 8'000.-- in den übrigen Bauzonen.

3 Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugeteilten, öffentlichen Abstellplatz. Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren, die fehlenden privaten Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata zurückerstattet.

## **Art. 32 Benützung von Privatgrund**

1 Die Baubewilligungskommission ist befugt, auf Privatgrund Verkehrs- und Vermessungszeichen, Strassenbezeichnungstafeln, Wegweiser, Einrichtungen für die Strassenbeleuchtung, Schiebertafeln und dergleichen anbringen zu lassen.

2 Die Eigentümer sind vorgängig anzuhören. Begründete Wünsche sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

## **Art. 33 Abstellraum und Abstellflächen**

1 Die Behörde kann Abstellflächen für Kehrrichtbehälter (Containerplätze) auf privatem Grund vorschreiben und dessen Standort und Gestaltung nach Anhören der betroffenen Grundeigentümer festlegen, sofern öffentliche Interessen, insbesondere die Verkehrssicherheit, die Benützung von Strassen, Trottoirs und Fusswegen sowie der Schutz des Ortsbildes dies erfordern.

2 Bei Mehrfamilienhäusern und Gewerbeliegenschaften mit Publikumsverkehr sind genügend Abstellflächen für 2-Rad-Fahrzeuge vorzusehen.

3 In der Nähe des Hauseinganges von Mehrfamilienhäusern sind leicht zugängliche, gemeinsame Abstellräume von mindestens 1 m<sup>2</sup> Bodenfläche pro Zimmer für Kinderwagen, Fahrräder, usw. vorzusehen. Im Weiteren sind für die Entsorgung geeignete Abstellräume zu schaffen.

---

## IV. GESTALTUNGS- UND BAUBESTIMMUNGEN

### a) Gestaltungsvorschriften

#### Art. 34 Gestaltungsanforderungen

1 Die allgemeinen Gestaltungsanforderungen richten sich nach Art. 112 BauG.

2 Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen und deren Umgebung gelten:

- a) in der Ortsbildschutzzone;
- b) im Sichtbereich von Kulturobjekten, künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen;
- c) bei Bauten und Anlagen, die das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild besonders prägen.

Diese Bauten und Anlagen, inklusive der Umgebungs- und Strassenraumgestaltung, haben sich in Bezug auf

- ihre Gesamtwirkung, insbesondere der Bedachung,
- Form und Gliederung der Baumassen,
- der Wirkung von Materialien und Farbe,
- der Stellung und Grösse der Bauten,
- der Bepflanzung,
- etc.

so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine einwandfreie Einpassung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild erreicht wird.

#### Art. 35 Dachform

1 In der Ortsbildschutzzone sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zugelassen. Pultdächer sind nicht zulässig. Bei An- und Nebenbauten können andere Dachformen bewilligt werden.

2 In den Kernzonen (K), Wohnzonen (W), Wohn- und Gewerbezone (WG) und den Nichtbauzonen (L/ÜG) sind nur Schrägdächer mit einer Dachneigung von 18° bis 45° a.T. zugelassen.

3 Sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und bei besonders guter Gestaltung können andere Dachformen bewilligt werden.

#### Art. 36 Dachaufbauten und -einschnitte

1 Dachaufbauten wie Schleppegauben, Lukarnen etc. sowie Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Ihre Ausdehnung ist im Verhältnis zur vertikal in Erscheinung tretenden Dachfläche beschränkt. Dabei sind Dachaufbauten und -einschnitte bis 25 % oder Dachflächenfenster (im Rahmenlicht gemessen) bis 5.0 % (in Ortsbildschutzzone bis 2.5 %) der obigen Fläche zulässig. Bei einer Kombination sind die Flächen kumulativ zu rechnen.

2 Giebelfassaden und in die Dachfläche ragende Erker gelten nicht als Dachaufbauten.

3 Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Liftaufbauten, Kamine, Ventilationszüge etc. dürfen, wenn sie sich aus technischen Gründen zwingend aufdrängen, mit dem notwendigen Mindestmass über die Dachfläche ragen.

## **Art. 37      Sonnenenergieanlagen**

1 Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, haben sich in Dächer, Fassaden und Umgebung im Rahmen der technischen Möglichkeiten ästhetisch gut zu integrieren.

2 Die Erstellung dieser Energiegewinnungsanlagen kann beschränkt werden, wenn das Interesse an der Einhaltung übergeordneter Ziele der Ortsplanung (z.B. Ortsbildschutz, Erhalt von Schutzobjekten, Landschaftsschutz etc.) überwiegt.

## **Art. 38      Sende- und Empfangsanlagen**

1 Der Standort und die Ausgestaltung zulässiger Sende- und Empfangsanlagen (insbesondere für Funk, Mobilfunktelefonie, Internet, Radio und Fernsehen) ist so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild in seiner Erscheinungsweise nicht beeinträchtigt wird.

2 Die Errichtung von sichtbaren Sende- und Empfangsanlagen ist nicht zulässig:

- a) an oder im unmittelbaren Umgebungsbereich von geschützten Kulturobjekten
- b) innerhalb der Ortsbildschutzzone

## **Art. 39      Reklameeinrichtungen**

1 Leuchtreklamen, Beleuchtungen, Plakat- und andere Reklameeinrichtungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

2 Sie dürfen durch ihren Inhalt, ihre Wirkung und ihre Anbringung die Verkehrssicherheit auf öffentlichen Verkehrsanlagen nicht beeinträchtigen.

## **Art. 40      Umgebungs- und Terraingestaltung**

1 Bei der Gestaltung der Umgebung ist auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen. Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen und sind ansprechend zu gestalten. Hohe Stützmauern sind zu vermeiden.

2 Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses dürfen nur so weit vorgenommen werden, als dies der zonengemässen Erscheinung der Baute entspricht und auf die bauliche Umgebung abgestimmt ist.

3 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend, bei Mehrfamilienhäusern, Schulhäusern und Kindergärten zudem kindgerecht zu gestalten.

4 Befestigte Flächen sind möglichst so zu gestalten, dass das Oberflächenwasser natürlich versickern kann.

## **b)              Bauvorschriften**

### **Art. 41      Böschungen**

1 Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Grenze sind in der Regel nicht steiler als 2:3 anzuböschern. An der Grenze ist ein Bankett von 0.5 m Breite anzulegen. Mit Zustimmung des Nachbarn und der Behörde können andere Regelungen getroffen werden.

2 Böschungsfüsse müssen gegen Verkehrsanlagen folgende Abstände aufweisen:

- a) 0.5 m bei senkrecht gemessenen Böschungshöhen bis 2.0 m
- b) 1.0 m bei senkrecht gemessenen Böschungshöhen über 2.0 m

3 Gegen Verkehrsanlagen müssen Böschungskronen einen Abstand von mindestens 0.5 Meter aufweisen. Die Neigung von Böschungen darf das Verhältnis 2:3 nicht übersteigen.

## **Art. 42 Kinderspielplätze**

1 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungseinheiten sind auf privatem Grund gut besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze im Sinne von Frei- und Begegnungsräumen zu erstellen.

2 Die Fläche des gestalteten Spielplatzes muss mindestens 20% der für das Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen. Die Spielplätze sind nach den Bedürfnissen von Kleinkindern, Kindern und Jugendlichen zu gestalten und müssen ihrer Zweckbestimmung erhalten werden, soweit nicht gleichwertiger Ersatz geschaffen wird. Sofern Erschliessungsflächen nach den Weisungen für Begegnungszonen (SSV Art 22b, SR 741.21, resp. Verordnung SR 741.213.3) verkehrsberuhigt gestaltet werden, dürfen diese bis zu maximal der Hälfte der notwendigen Kinderspielplatzfläche angerechnet werden.

3 Sofern auf eigenem oder benachbartem Boden kein geeigneter Spielplatz erstellt werden kann, kann der Gemeinderat die Abgeltung der Erstellungspflicht für Kinderspielplätze durch entsprechende finanzielle Beiträge in einen Spielplatzfonds verfügen, wobei die Gemeinde diese Mittel selbst für Erstellung und Unterhalt von Spielplätzen verwendet.

Die Höhe der Ersatzabgabe beträgt Fr. 50.- pro m<sup>2</sup> fehlende Spielplatzflächen. Der Betrag kann vom Gemeinderat periodisch der Teuerung angepasst werden.

## **Art. 43 Behebung von Mängeln**

1 Bauten und Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten.

2 Gefährden Bauten oder Anlagen insbesondere die Sicherheit oder Gesundheit, so sind sie durch den Eigentümer instand zu stellen oder zu beseitigen. Die Behörde kann dem Eigentümer für diese Arbeiten eine Frist ansetzen.

3 Kommt der Eigentümer der behördlichen Aufforderung nicht nach, so kann die Beseitigung der Mängel auf seine Kosten von Amtes wegen angeordnet werden (Ersatzvornahme). Namentlich kann die Räumung gefährlicher oder gesundheitsschädlicher Bauten, Wohnungen etc. verlangt werden.

4 Für die entstehenden Kosten besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch (Art. 108 BauG).

## **Art. 44 Belichtung, Wohnungszugänge**

1 Alle Wohn- und Schlafräume müssen in genügender Weise direkt und natürlich belichtet werden. Die Summe der im Rahmenlicht gemessenen Fensterflächen hat mindestens einen Zehntel der Nettobodenfläche zu betragen.

2 Arbeitsräume, die nicht dem Arbeitsgesetz unterstehen, haben diesen Bedingungen ebenfalls zu entsprechen. Für spezielle Fälle können Ausnahmen bewilligt werden.

3 Zugänge und Treppen zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern haben eine lichte Breite (Rahmenlicht) von mindestens 1.2 m aufzuweisen. Bei Umbauten und bei Bauten mit grossem Personenverkehr legt die Baubewilligungskommission in Absprache mit der Feuerpolizei die nötigen Zugangs- und Treppenbreiten im Einzelfalle fest.

## **Art. 45 Raummasse**

1 Bei Neubauten sind folgende Raummasse zu beachten:

a) Die zu längerem Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume müssen in der Regel eine lichte Höhe von mindestens 2.2 m aufweisen. In Dachgeschossen muss diese Höhe für mindestens 3/5 der Bodenfläche vorhanden sein. Bei Neubauten im traditionellen Appenzellerhausstil kann die Baubewilligungskommission geringere Geschosshöhen gestatten, respektive verlangen.

b) Wohn- und Schlafräume dürfen nicht kleiner sein als 10 m<sup>2</sup>.

2 Bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein begeh- und abschliessbarer Abstellraum von nachstehenden Ausmassen vorzusehen: Ein- und Zweizimmer-Wohnungen mindestens 3 m<sup>2</sup>; für jedes weitere Zimmer mindestens je 1 m<sup>2</sup> mehr.

## **c) Bauarbeiten**

### **Art. 46 Sicherung von Baustellen**

1 Baustellen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind auf Kosten des Bauherrn ausreichend zu signalisieren, abzuschranken und zu beleuchten. Wenn nötig sind Schutzwände und Fussgängerpassagen zu erstellen.

2 Jede Baustelle, deren Betreten für Unbeteiligte mit Gefahren verbunden ist, muss vor dem Zutritt geschützt werden. Baugruben und Gräben sind mit geeigneten Abschrankungen zu versehen.

### **Art. 47 Werkleitungen**

1 Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat die Bauherrschaft den Verlauf der unterirdischen Leitungen anhand des Grundbuchs, der Werkleitungspläne des Kantons und der Gemeinde, der Versorgungsbetriebe (Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Telekommunikation, Fernsehen) sowie Kabelleitungen des Militärs festzustellen und die Leitungseigentümer zu benachrichtigen.

2 Werden bei Bauarbeiten unbekannte Werkleitungen freigelegt, so sind diese umgehend dem Bauamt zu melden.

3 Leitungen dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig umgelegt werden.

---

## **V. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN**

[Hinweis: die folgenden Verfahrensbestimmungen gelten in Ergänzung zu den kant. Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren (Art. 97 ff BauG; Art. 42-57 Bauverordnung).]

### **Art. 48 Rekurse ohne aufschiebende Wirkung**

Dem Rekurs gegen Baueinstellungsverfügungen und Verfügungen betreffs Behebung von Mängeln bei Gefährdung der Sicherheit (gemäss Art. 43 des Baureglements) kann die Baubewilligungskommission die aufschiebende Wirkung entziehen.

### **Art. 49 Gebühren, Kosten**

1 Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauermittlungen, für weitere Verrichtungen in Anwendung des Baureglements wie die öffentliche Anzeige, die Visierkontrolle etc. sowie für die Benützung öffentlichen Grundes sind Gebühren zu entrichten, resp. die Kosten zu tragen.

2 Die Gebührenansätze werden vom Gemeinderat im Rahmen des Gesetzes über die Gebühren der Gemeinden vom 26. Februar 2001 (bGs 153.2) festgelegt.

3 Die Kosten von Gutachten, zusätzlichen Unterlagen oder Sonderleistungen der Gemeinde hat grundsätzlich der Gesuchsteller zu tragen. Werden Gutachten eingeholt, ist der Gesuchsteller vor der Auftragserteilung zu orientieren.

---

## **VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 50 Verantwortung, Haftung**

1 Bauherrschaft, Bauleitung und Unternehmer sind gemeinsam dafür verantwortlich, dass die gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden und die Bauten mit den Eingabeplänen übereinstimmen.

2 Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der in dieser Bauordnung vorgesehenen Kontrollen übernehmen die Behörden keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Unfallsicherheit und Materialeignung.

### **Art. 51 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen**

1 Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft und ersetzt damit das Baureglement vom 26.10.1993 und dessen Teilrevision vom 27.02.2001.

2 Sondernutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglementes erlassen wurden, bleiben bis zu ihrer Anpassung oder Aufhebung in Kraft.

3 Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglements gelten die Begriffsdefinitionen der kantonalen Bauverordnung. Die bisherigen Zonenbezeichnungen werden durch die neuen Zonenbezeichnungen wie folgt ersetzt:

- W 35 ersetzt W1
- W 45 ersetzt W2
- W 60 ersetzt W3
- WG 50 ersetzt WG2
- WG 60 ersetzt WG3

4 Alle Baugesuche, die in diesem Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig bewilligt sind, unterstehen dem neuen Recht.

**Vom Gemeinderat erlassen am 27. August 2008**

**Der Gemeindepräsident**

**Der Gemeindegeschreiber**

Christian Breitenmoser

Stefan Weber

**Öffentliche Auflage der Zonenvorschriften vom 10. September bis 10. Oktober 2008**

**Von der Einwohnergemeinde an der Urnenabstimmung angenommen am: 30. November 2008**

**Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt am: 20. Januar 2009**

## Technische Erläuterungen

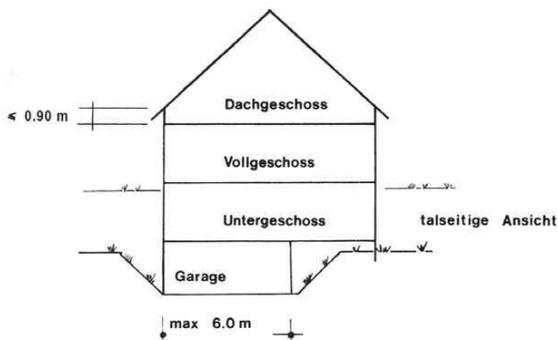
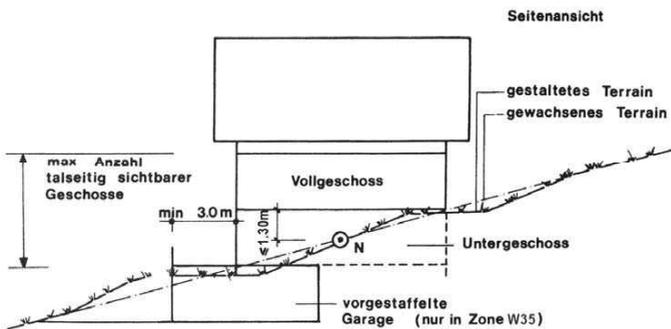
**Hinweis:** Die technischen Erläuterungen zu den kantonal festgelegten Begriffsdefinitionen (wie Ausnutzungsziffer, Geschlosszahl, Grenzabstände, etc.) sind im Anhang zur kantonalen Bauverordnung enthalten.

Baureglement Speicher

Geschosse Art. 8

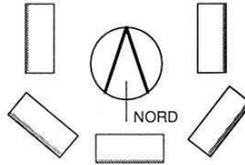
Talseitig sichtbare Geschosse Art. 9

Anhang 1

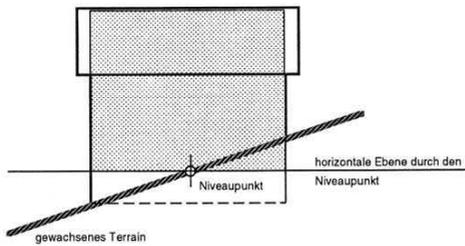


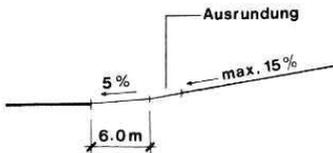
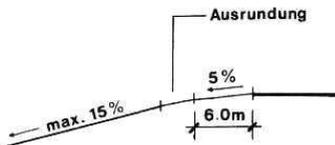
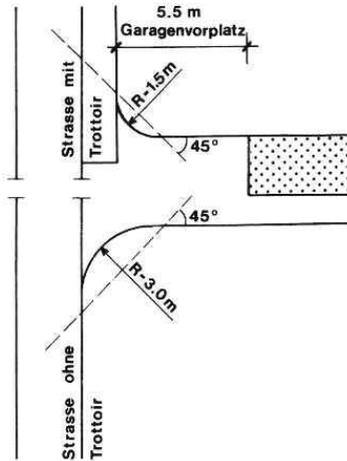
Anordnung des grossen Grenzabstandes  
je nach Orientierung der Hauptwohnseite

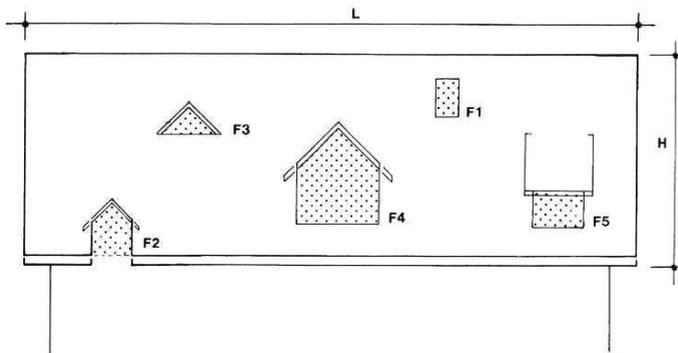
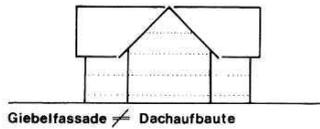
— Hauptwohnseite



 massgebliches Bauvolumen







F1 Dachflächenfenster

F2 - F5 Dachaufbauten

Flächenregel  $F1 + F2 + F3 + F5 \leq \frac{L \times H}{4}$

Wobei die Summe der Fläche der Dachflächenfenster  $\leq \frac{L \times H}{20}$

# Stichwortverzeichnis

## Baureglement Speicher / kantonale Bauverordnung / kantonales Baugesetz

	BauR Art. Nr.	BauV Art. Nr.	BauG Art. Nr.
<b>A</b>			
Abbauzonen, Deponiezonen			11
Abbruch		38, 45, 47	15, 81, 84, 93, 94
Abgrabungen	40, 41	39, 44, 48	
Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses	40		
Ablagerungen		19	11, 115
Abstände	10, 11, 13-16	8, 9, 16, 17 18, 19	15, 16, 38, 39, 113, 114, 115
Abstellraum und Abstellflächen	33	39	
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	29, 30, 31	39	15, 95
Altbauten	7		
An- und Nebenbauten, provisorische Bauten	15	2, 5, 9, 10, 11	
Anforderungen an die Bauten	34, 44, 45		15, 82, 116, 118
Anhörung der Kantone und Gemeinden			14
Anmerkungen im Grundbuch		26	55, 71, 78, 88, 106
Anpassung und Fortschreibung des Gemeinderichtplans			44
anrechenbare Landfläche		1, 2	
Appenzellischer Haustyp			5
Arrondierung			69
Attikageschoss	35	4, 6	
Auflagen und Bedingungen		53	106
Aufsichtungen		19	115
Aufschüttungen	40, 41	39, 44, 48	
Aufstockung, Innere			32
Ausarbeitung der Sondernutzungspläne	4		37-42
Ausfahrten und Vorplätze	29		
Ausgleichszahlungen		29	71
Ausnahmebewilligung			106, 118
Ausnahmen			39, 106, 114, 117, 118
Ausnahmen ausserhalb der Bauzone			119-121
Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen			95, 97, 112, 118, 119-121
Ausnahmen innerhalb der Bauzone			15, 112
Ausnützungstransfer / Ausnützungsübertragungen	5	1, 2	16
Ausnützungsziffer / Ausnützungsverlagerung	5, 16	1, 16, 47	
Aussichtspunkte	25		5, 39
Aussichtsschutzzone	25		
Ausstandsregeln			4
Autoabstellplätze	30, 31		15
<b>B</b>			
Bachläufe			5, 114
Bahnanlagen			30
Bahnstationen			30
Balkone	14	1, 2, 12	
Baubeginn		53, 54, 55, 60	
Baubewilligung	27, 35, 50	38-40, 43, 52, 53, 56, 62	3, 4, 53, 93, 94, 97, 101, 102, 107, 108, 119, 125
Baudirektion / Departement Bau und Umwelt		28, 30, 36, 46, 61	3, 10, 11, 13, 14, 44, 45, 47, 49, 52, 55, 56, 71, 88, 110
Bauentscheid (siehe auch Baubewilligung)		52	

	BauR Art. Nr.	BauV Art. Nr.	BauG Art. Nr.
Bauen ausserhalb der Bauzonen / Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen			95, 97, 112, 118, 119-121, 125
Baermittlungsverfahren	49	62	101
Baugesuch	49, 51	41, 47, 49, 57, 62	54, 100, 101, 102-104, 109
Baugruppen			79, 84, 86
Bauhöhe	16		15
Baukoordinationsdienst		41, 49, 54, 57 58, 61, 62	3, 100, 102, 103, 105
Bauland			5, 56, 59
Baulandbeschaffung			56
Baulandumlegung		21-25, 28-30	2, 68-72
Baulinien			37, 38, 73, 75
Baulinienpläne			37, 38, 96
Baumassenziffer		2	16
Baumbestände			5
Bäume / Baumgruppen	24		79, 86
Baureglement	1, 2, 51	1, 16	15, 45-51, 118, 122
Baureife			58, 67, 95, 96
Bauten in Streusiedlungsgebieten und landschaftsprägende Bauten			5
Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen			32
Bauverbote		32	36, 54, 81
Bauvorschriften	5-15, 16, 41-47		15, 94, 112-121
Bauweise	16, 22, 23	3	15, 16, 35, 39
Bauzonen	16	38, 39, 45	15, 18, 19-30, 57-59, 94, 119
Beeinträchtigung	22-27		1, 79-87
Begriffsdefinitionen	51	1-16	16
Behebung von Mängeln	43		
Behindertengerechtes Bauen			117
Beiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen		37	90, 92
Belichtung / Wohnungszugänge	44		
Benützung von Privatgrund	32		
Bepflanzung	34, 40	32	15, 39, 81, 112
Beratung		42	
Berechnungs- und Messweisen		1-16	16
Bereinigung der Rechte und Lasten		26, 28, 30	71
Bericht			39, 40
Bestandesgarantie			30, 94, 113
Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen			119
Betriebsinhabende			23, 24
Bevölkerung	3		1, 6
Bewilligungsfreie Bauplatzinstallationen		40	
Baubewilligungspflicht		38- 40	54, 93, 94, 97, 119
Baubewilligungsverfahren	48, 49	42-63	3, 4, 53, 97-111
BMZ		2	
Boden		24	1, 18, 74, 75, 115
Bodenpolitik			5
Böschungen	41		
Bruttogeschossfläche	30, 44	1	
Bundesrecht			32, 126, Ingress
Bushaltestellen			30
<b>C</b>			
Campingplätze		38, 39	27, 82

	BauR Art. Nr.	BauV Art. Nr.	BauG Art. Nr.
<b>D</b>			
Dachaufbauten	36	44	
Dachflächenfenster	36	39, 44	
Dachform	35		84
Dachgeschoss	8	4	16
Dachgestaltung	8		84
Dachvorsprünge		4,12	
Departement Bau und Umwelt (siehe Baudirektion)			
Deponien		38, 47	11
Deponiezone			11
Dienstbarkeiten		26	73
Drainagen		44	
Düngergruben			115
<b>E</b>			
Eigentumsbeschränkungen		1, 8, 32	2, 76-78, 81
Eingaben		51	111
Einfügen ins Orts- und Landschaftsbild	8, 22, 34, 38		
Eingriffe ins Orts- oder Landschaftsbild	24, 34, 36, 38	38	96, 108, 112
Einleitung des Bewilligungsverfahrens			102
Einsichtnahme	3		
Einsprachen		27-29, 53, 58-60, 62	14, 46, 47, 55, 63, 103-106, 111
Einspracheverfahren		58-62	14, 47, 49, 103, 104
Einzelbauten			79, 86
Einzelobjekte		35	17, 73
Einzelverfügungen		34	80, 81, 88
Elementargewalt			94
Elemente der Richtplanung			8
Empfindlichkeitsstufen	16		
Energieoptimierte Bauten	6		
Energieverbrauch	6		1
Enteignung			67, 73-78, 106
Entfernung vorschriftswidriger Bauten			108
Entschädigung		24, 29	56, 66, 73, 74, 76-78, 106
Entsorgungsanlagen	33	38, 47	17, 26, 38
Erholungsanlagen			26, 27, 82
Erholungsräume			31
Erker	14	12	
Erlass des Gemeinderichtplans			43
Erlass und Änderung kantonaler Nutzungspläne			14
Erlass von Planungszonen			55
Erlass von Schutzzoneplan, Schutzverordnung und Einzelverfügungen			88
Erlass von Zonenplan und Baureglement			48
Eröffnung der Entscheide		61	105
Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	31		15
Erschliessung	7, 28-33, 42	47	2, 5, 15, 17, 35, 38, 39, 57-68, 73, 90, 95, 96
Erschliessungsbeiträge			62
Erschliessungskosten			29, 61
Erschliessungsprogramm			42, 59, 64, 65, 90
Erschliessungsprojekt			63
Erschliessungsreglement			60
Erschliessungsübersicht			58, 59, 90
Erschliessungsvorschriften	28-33		15
Erstinstanzliches Bewilligungsverfahren		62	
Erweiterung	30	38	32, 94

	BauR Art. Nr.	BauV Art. Nr.	BauG Art. Nr.
Explosion			94
<b>F</b>			
Fachstellen		36, 37	3, 89, 110, 126
Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz		<b>36</b>	
Fachstelle für Raumplanung			<b>126</b>
Fassadenabmessung		10	
Feldgehölze			5, 79
Fensterfläche	<b>44</b>	47	
Ferienwohnungen			25
Feuer			94
Feuerpolizei	15		
Feuerungs- und Tankanlagen		38	
Findlinge			<b>79, 86</b>
Firshöhe	16	6, 11, 16, 48	16, 84
Formelle Enteignung			<b>73-78</b>
Freihaltung			28, 39
Freizeitanlagen		23, 38, 47	
Friedhöfe			26
Fristenstillstand			110
Fruchtfolgeflächen			32
<b>G</b>			
Garagenvorplätze	<b>29, 30</b>		
Gartenbau		39	31
Gartenhäuser			28
Gebäudeabstand	<b>10, 13, 14, 15</b>	8, 16	16
Gebäudehöhe	16	7, 9, 11, 16	16
Gebäuelänge	16	3, 9, 10, 16	16
Gebäudevolumen	<b>12</b>		
Gebühren, Kosten	<b>49</b>		15, 103
Gefahrenzonen	<b>27</b>		19, <b>36</b>
Geltungsbereich	1		<b>2</b>
Geltungsdauer der Planungszone			54, 55
Gemeindeparlament			3
Gemeinderichtplan	3		9, <b>17, 43, 44, 80</b>
Genehmigung der Nutzungspläne			49, 50, 52, 73
Generelle Zuständigkeiten			<b>3</b>
Geotope			79, 86
Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen			<b>52</b>
Geschichtliche Stätten	23		79, 82, 84, 85, 86
Geschlossene Bauweise		<b>3</b>	35, 39
Geschosse	<b>8, 16</b>	4, 47	
Geschossflächen		1	
Geschosszahl	<b>16</b>		15, 41
Gestaltungsanforderungen	<b>34</b>		82-85, 112
Gestaltung	22, <b>34-40</b>	38, 39, 47	1, 15, <b>37-40, 82, 84, 85, 112, 118</b>
Gestaltungsplan			<b>35, 37, 40, 41, 42, 45-52</b>
Gestaltung der Umgebung	<b>40</b>		
Gesundheit	43		116
Gewachsenes Terrain	40	2, 5, 13, 14, 47	16
Gewässer		38	8, 28, 38, 77, <b>79, 97, 114</b>
Gewässerabstand			114
Gewerbeanteil	<b>16</b>		
Gewerbezone	16		19, <b>23</b>
Giebelfassaden	8, 36		

	<b>BauR Art. Nr.</b>	<b>BauV Art. Nr.</b>	<b>BauG Art. Nr.</b>
Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes	22		28
Grabungen	40	2, 18, 39, 44, 48	115
Grenz- und Gebäudeabstand	<b>10, 14, 15</b>	8	
Grenzabstand	<b>10, 13-16</b>	<b>8, 9, 16, 17-19, 39</b>	15, 16, 115
Grenzabstände von Tiefbauten		<b>17-19</b>	<b>115</b>
Grenzbereinigung		<b>20-30</b>	<b>2, 37, 68-72, 95</b>
Grenzregulierung			<b>72</b>
Gruben		18, 47	115
Grundbuch	43,47	1, 8, 23, <b>28, 29, 30, 47</b>	37, 55, 71, 88, 106, 108
Grundlasten		26	
Grundwasser		44, 45	5, 17, 18, 28, 32, 77
Grundwasserschutzzonen		44, 45	17, 18, 28, 77
Grünflächen	40		
Grünzone	<b>16</b>		19, <b>28, 74</b>
Grünzone im Baugebiet	<b>16, 20</b>		19
<b>H</b>			
Haftung	<b>50</b>		
Haftung Bauherrschaft	<b>50</b>		
Hanglagen	9		35
Hauptwohnseite	10	8	
Häusergruppen		38	<b>85</b>
haushälterische Nutzung des Bodens			1
Hecken	24		79, 86
Heime			26
Heizung		38, 47	
Hinterlieger			66
Hochbauten		38	
Hochwassergefahr	27		36
Hochwasserschutz			8, 36, 114
Höhenangaben			<b>38</b>
Hotels	17		25
Hygiene	44		1, 41, 118
<b>I</b>			
Ideelle Vereinigungen			111
Immissionen	10		24, 32
Industriezonen			19, <b>24</b>
Information und Mitwirkung	<b>3</b>		6
Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	<b>51</b>	<b>65</b>	12-14, 16, 43, 44, <b>50, 55, 56, 78, 123, 127</b>
Innere Aufstockung			32
Intensität der baulichen und betrieblichen Nutzung			15, 16
Intensiverholungszone	<b>19</b>		19, 27
<b>K</b>			
Kantonaler Richtplan			7-10, 12, 13, 80
Kantonaler Schutzzonenplan		<b>31</b>	80, 81, 88, 89
Kantonale Fachstellen		<b>36, 37</b>	3, 89, 110, 126
Kantonale Nutzungszonen			11, 18
Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen			112
Kantonsbeiträge an Orts- und Regionalplanungen			<b>91</b>
Kernzonen	<b>16, 35</b>		19, <b>20</b>
Kinderspielflächen	<b>42</b>		39
Kirchen			26
Kleinbauten	15	<b>11, 44</b>	16, 28
Kleinsiedlungen / Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone			<b>29</b>

	BauR Art. Nr.	BauV Art. Nr.	BauG Art. Nr.
Kliniken	17		25
Kniestock		4	
Kommission	2	21, 22, 27, 28, 29	4
Kommunale Schutzvorschriften	21-26	32-34	15, 80, 81, 88, 112
Kommunale Schutzzoneplanung		32	90
Konzepte und Sachpläne des Bundes			8
Koordination		42, 47, 49, 50, 54 57, 58, 61, 62	2, 3, 98-100, 102, 103, 105, 108-110
Koordinationspflicht			98, 110
Kosten	43, 49	29	37, 61, 62, 71, 87, 90-92, 108, 117
Kostenregelungen			37
Kritische Hinweise		51	111
Kulturdenkmäler			79, 86
Kulturland			5
Kulturobjekte	21, 23	31, 34, 37, 39, 45	2, 5, 86, 88, 92
Kuppen	25		35
Kurzzone	16, 17		19, 25
<b>L</b>			
Landfläche		1, 2	
Landschaft	24, 34, 39	31, 36, 37, 38	1, 2, 5, 8, 35 79, 80, 82, 92, 112
Landschaftsschutzzonen		31	82
Landumlegung		20, 30	2, 37, 68-72, 95
Landwirtschaft / Landwirtschaftszone	16		1, 5, 8, 17, 18, 19, 31-33, 90, 92, 120
Lärm	7, 16	38	
Lärmschutzverordnung (LSV)	7, 16		
Lawinen			36
Lebensgrundlagen			1, 5, 8
Lebensräume			5, 79, 83
Legitimation			46, 103, 111
LSV	16		
<b>M</b>			
Masse	16	47	16
Masse / Abstände	10-16	6-9, 16-19, 39	15, 16, 35, 38, 39, 113-115
Massgebender Wert		25	71
Mässig störende Betriebe			20, 22
Massnahmen zur Sicherung der Baulandumlegung		22	71
Materielle Enteignung			76-78
Mehrausnützung			41
Mehrfamilienhäuser	40, 42, 44		117
Mehrlängenzuschlag	11, 16	9, 16	16
Mehrwertrevers			30, 106
Meldeverfahren		43, 45, 47, 57	104
Mindestanteil an Gewerbenutzungen	16		22
Mindestanteil an Wohnnutzungen			20
Mitbenützung			66
Mitwirkung	3	62	6, 12, 13, 99
Motorfahrzeuge	30,31	39	95
<b>N</b>			
Nachbar	16	8, 17, 39, 47	1, 8, 32, 41, 65- 67, 72, 96, 103, 104, 118
Nachbarinteressen			1
Nachhaltigkeit			5
Natur- und Heimatschutz		35, 36	89, 92, 111
Natur- und Kulturobjekte	23, 24	31, 34	79, 86-88

	BauR Art. Nr.	BauV Art. Nr.	BauG Art. Nr.
Naturobjekte der Gemeinde	24		
Naturschutzzonen		31, 35	79, 83, 92
Nebenbauten	15	2, 11	16
Nettobodenfläche	44		
Neubaugebiete			35
Neueinzonung			56
Neuerschliessung			67
Neuzuteilung		23-30	71
Nichtbauzonen			19, 119-121
Nichtstörende Betriebe			21
Nicht bewilligungspflichtige Vorhaben		39	
Niveaulinien			38
Niveaupunkt		4, 5, 6, 7, 48	16, 38
Nutzungsplanung		23, 28, 30	11, 14, 17-36, 36, 39-52, 59, 68, 70, 110
Nutzung bestehender Bausubstanz	7		
Nutzung des Bodens			1, 18
<b>O</b>			
Oberaufsicht			3
Oberforstamt			113
Offene Bauweise		3	35, 39
Öffentlich-rechtliche Körperschaften			4
Öffentliche Auflage		30, 57	46, 52, 63, 71, 103, 104
Ordnungsfristen		62-63	109
Organisation			4, 27
Ortsbilder	16,21,22	31, 38, 39, 45, 47	1, 2, 5, 38, 79, 80, 84, 92, 93
Ortsbilder von nationaler Bedeutung		31	80
Ortsbildschutz zonen nationaler Bedeutung		38, 39, 45	84
Ortsbildschutz zonen der Gemeinde	22	47	
Ortskerne			35
<b>P</b>			
Parkierungsanlagen	30, 31		28, 30, 39, 117
Perimeterbeiträge			37, 61
Perimeterplan			63
Personen mit Behinderungen			117
Persönliche und zeitliche Geltung der Baubewilligung			107
Pflanzen			5, 79, 83, 92
Planung	3,4		5-7, 42, 49, 53-55, 58, 65, 91
Planungsbericht			39, 40
Planungszone		22	54, 55
Planungsziele			7
Plätze	13,22	38	30
Privatrechtliche Einsprachepunkte		60	
Produktionsanlagen		38	
Provisorische Bauten	15	15, 38	16
Publikumsverkehr	33		117
Pufferflächen			79
Pultdächer	35	4	
<b>Q</b>			
Quartierplan			35, 37, 39, 41, 42, 45-52, 96, 106
Quartierplanpflicht			19, 35, 42, 96
Quellen			5
<b>R</b>			
Raummasse	45		
Raumwirksame Tätigkeiten			2, 7

	<b>BauR Art. Nr.</b>	<b>BauV Art. Nr.</b>	<b>BauG Art. Nr.</b>
Rechtmässigkeit			111
Rechtsmittel		28	55, 105, 109-111
Rechtsmittelbelehrung		50	110
Rechtsmittelinstanzen			110
Rechtsschutz			49, 110, 111
Recycling- und Brechanlagen			11
Regelbauvorschriften	16		
Regionale Zusammenarbeit			53
Reklameeinrichtungen	39		
Rekurse	48	28, 63	14, 47, 49, 50, 55, 71, 110, 111
Rekurse ohne aufschiebende Wirkung	48		
Richtplanung / Richtpläne	3		6-10, 12, 13, 17, 29, 43, 44, 59, 80, 110
Richtplanung der Gemeinde	3		17
Richtplanung des Kantons			7-10
Richtungspunkte			38
<b>S</b>			
Sammeleinsprachen		59	
Schrebergärten			28
Schulhäuser	40		26
Schutzverordnungen	16	33	80, 81, 88, 111
Schutzzonen / Schutzzonenplan	21-26	31-33, 35, 38, 39	17-19, 73, 80-84, 88, 97
Schutzzonen und Schutzobjekte der Gemeinde	21-26		19
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	21, 22		1, 80, 112
Schwimmbassins		38	82
Sekretariat der Baubewilligungskommission			53
Selbsterschliessung			65
Sende- und Empfangsanlagen	38	38, 39	
Sicherheit	28,42,43	38	1, 108, 116, 118
Sicherheit entlang Strassen	28		
Sicherung von Baustellen	46		
Siedlungen			1, 5, 8, 29, 32, 35
Sonderbauvorschriften			39-41
Sondernutzungspläne	4, 51		37-42, 45-52, 80
Sonnenenergieanlagen	37	39	
Speziallandwirtschaftszonen			19, 32
Spielplätze	42	23, 47	39
Spitäler			26
Sport- und Erholungsanlagen			26, 27, 28, 82
Staatsstrassen	13, 29, 30	12, 40	95
Standortgebundene Angestellte			23, 24
Steinschlag			36
Stockwerk		4	
Strassenabstand	13		
Strassenbaubehörde			30
Strassenraumgestaltung	34		30
Streusiedlungen			5
Stützmauern	40	17	
Subsidiäre Regelung		16	
<b>T</b>			
Tabelle der Regelbauvorschriften	16		
Talseitig sichtbare Geschosse	9, 16	4	
Teilrechtskraft		53	50
Terrainveränderungen	40	2, 38, 39, 44, 47	93
Tiefbauten		17-19, 38	16, 115

	BauR Art. Nr.	BauV Art. Nr.	BauG Art. Nr.
Tiere			5, 79, 83, 92
Tierhaltung		39	
Treppen	36,44	1, 39	
Trockensteinmauern			79, 86
Trottoirs	29	1	30
<b>U</b>			
Übergeordnete Planungsgrundsätze / Bestimmungen	1		1, 5, 7, 15, 49
Übergangsbestimmungen	<b>51</b>	<b>65</b>	12-14, 16, 43, 44, <b>50</b> , 55, 56, 78, <b>123, 127</b>
Überlagerungen zu Grundnutzungszonen			19
Übersicht über den Stand der Erschliessung			<b>58</b> , 59, 90
Übertragung der Ausnützung	<b>5</b>	<b>1</b>	
Übriges Gemeindegebiet	16		19, <b>33</b>
Uferbereich			79
Ufergehölze			79
Umgebungs- und Terraingestaltung	<b>40</b>	47	15, 82, 85
Umgebungsschutz	<b>26</b>		92
Umgebung von Bauten und Anlagen	40		112
Umladeeinrichtungen			30
Umlegungsgebiet		22	<b>69</b>
Umlegungskosten		<b>29</b>	71
Umweltschutz			1, 97
Untergeschoss	9, 40	4	16
Unterirdische Bauten		13, <b>17</b> , 38	16, 38
<b>V</b>			
Veranden		1, 2, 12	
Verantwortung, Haftung	<b>50</b>		
Verbindlichkeit			101
Vereinfachtes Bewilligungsverfahren		<b>44</b> , 45	<b>104</b>
Verfahrensarten		<b>43</b>	104
Verfahren zum Erlass von Planungszonen			<b>55</b>
Verfügungen	48	34, 51	2, 80, 81, 88, 108, 110, 111
Verhältnis von Quartier und Gestaltungsplänen zur Zonenordnung			<b>41</b>
Verhältnis zum Wald			<b>113</b>
Verhältnis zu Gewässern			<b>114</b>
Verkehrsflächen			19, <b>30</b>
Versorgung	47	38	17, 32, 38, 39, 57, 60
Verwaltungsgerichtsbeschwerde		29	66, 78
Visierung		39, <b>48</b> , 49, 57	102
Volksdiskussion	<b>3</b>		12
Vollgeschoss	9, 16	4, 9	16, 41
Vollzug	<b>2</b>	<b>21</b> , 22, 27, 28, 29	<b>3</b> , 4, 71, 126
Voraussetzungen für eine Baubewilligung			<b>93-96</b> , 107, 118
Vorbauten	<b>14</b>	1, <b>12</b>	16
Vordächer	<b>14</b>	2, 4, 12	
Vorfinanzierung			<b>64</b>
Vorgärten	22		
Vorplätze	<b>29</b> , 30	47	
Vorprüfung		20, 27	<b>45</b>
<b>W</b>			
Wald		1	28, 92, <b>113</b>
Waldabstand			113
Wasser	47	38, 45, 47	5, 8, 36, 57, 59, 60, 95, <b>114</b>
Weiler		38	19, <b>29</b> , 80, <b>85</b>

	<b>BauR Art. Nr.</b>	<b>BauV Art. Nr.</b>	<b>BauG Art. Nr.</b>
Weilerzonen			19, 29
Werkleitungen	47		
Wiederaufbau			94
Wiederherstellung			87, 108, 122
Wintersport			19, 34
Wirtschaft			1
Wohn- und Gewerbebezonen	16		19, 22
Wohnhygiene	44		41
Wohnungen	30, 42, 45		5, 20-25, 117, 120
Wohnzonen	16		19, 21
<b>Z</b>			
Zentrumsfunktion			20
Ziele	3		1, 6, 7, 15, 17, 32, 39, 40
Zonenarten	16		19
Zonenplan	3, 16	23, 31-33, 35	18, 19, 45-52, 56, 80, 81, 90
Zonenwidrigkeit			119
Zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (Bestehende)			119
Zonen für Wintersport			19, 34
Zonen mit Quartierplanpflicht			19, 35, 42, 96
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	16, 18		19, 26, 73, 74
Zugänge	44		95, 117
Zusammenarbeit			53
Zuständigkeiten (Kanton)	2	37, 57	3, 80, 89, 97, 100, 108, 122
Zuständigkeiten der Bewilligungsorgane			97
Zuständigkeiten der Gemeinde	2		3
Zwangswise Auszonung			56
Zweck, Form und Inhalt des Quartierplans			39
Zweckänderung		45	93, 94, 121
Zweckmässigkeit		28	1, 49, 66, 68, 70, 72, 111
Zweck, Form und Inhalt des Gestaltungsplans			40
Zweck und Grundsätze der Koordination			99
Zweck und Inhalt des Baureglements	1		15
Zweck und Wirkung von Planungszonen			54

