

Baureglement

Stand 15. Juni 2010

Vom Gemeinderat erlassen am: 12.01.2010

Der Gemeindepräsident:
Hans-Peter Ramsauer

Der Gemeindeschreiber:
Hermann Meiler

Öffentliche Auflage der Zonenvorschriften: 15.01.2010 bis 14.02.2010

Von der Einwohnergemeinde angenommen am: 11.04.2010

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell A.Rh. genehmigt am: 15.06.2010

Hinweise zur Benützung dieses Baureglementes

Das Baureglement gilt in Ergänzung zur übergeordneten Baugesetzgebung (insbesondere des kantonalen Baugesetzes und der zugehörigen Bauverordnung) für die gesamte Gemeinde Waldstatt 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.

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die nachstehenden Erlasse gültige Vorschriften für das Bauwesen und sind ebenfalls zu beachten:

EIDGENÖSSISCHE ERLASSE

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) mit zugehöriger Verordnung
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) mit zugehörigen Verordnungen
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz
- Tierschutzgesetz mit zugehöriger Verordnung
- Verordnung über die Bewilligung von Stallbauten
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten
- CARBURA-Vorschriften zur Lagerung von Brennstoffen

KANTONALE ERLASSE

- 143.5 Gesetz über das Verwaltungsverfahren
- 211.1 Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG zum ZGB)
- 711.1 Gesetz über die Zwangsabtretung (Enteignungsgesetz)
- 721.1 Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (BauG)
- 721.11 Bauverordnung (BauV)
- 721.12 Verordnung über Beiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen (Beitragsverordnung)
- 721.121 Verordnung über die anrechenbaren Kosten bei Denkmalpflege- und Heimatschutzbeiträgen
- 731.11 Gesetz über die Staatsstrassen (StrG)
- 731.111 Verordnung zum StrG
- 731.31 Verordnung über die Einführung des BG über Fuss- und Wanderwege
- 750.1 Energiegesetz
- 750.11 Verordnung zum Energiegesetz (Energieverordnung)
- 814.0 Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (Umwelt- und Gewässerschutzgesetz; UGsG)
- 814.01 Verordnung zum Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (Umwelt- und Gewässerschutzverordnung; UGsV)
- 861.0 Feuerschutzgesetz
- 861.1 Feuerschutzverordnung
- 931.1 Gesetz über den Wald (Kantonales Waldgesetz)
- 931.11 Verordnung zum Waldgesetz (Kantonale Waldverordnung)
- 955.11 Gesetz über das Gastgewerbe
- 955.111 Verordnung zum Gesetz über das Gastgewerbe (Gastgewerbeverordnung)

KOMMUNALE ERLASSE

- Abwasserreglement / Abwassergebührentarif
- Feuerschutzreglement
- Gebühren Baubewilligung
- Parkierungsreglement
- Ortskorporation Waldstatt
- Reglement über die Wasserabgabe
- Reglement über den Feuerschutzbeitrag

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	10
Art. 1	Zweck / Geltungsbereich	10
Art. 2	Vollzug	10
Art. 3	Auskünfte	10
II.	Planung	10
Art. 4	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	10
Art. 5	Sondernutzungspläne	10
III.	Überbauungsbestimmungen	11
a)	Allgemeine Vorschriften	11
Art. 6	Ausnützungsübertragung	11
Art. 7	Nutzung bestehender Bausubstanz	11
Art. 8	Geschosszahl	11
Art. 9	Grenzabstand	11
Art. 10	Mehrlängenzuschlag	12
Art. 11	Strassenabstand	12
Art. 12	Vorbauten	12
Art. 13	An- und Nebenbauten	12
Art. 14	Öffentliche Anlagen auf privatem Grund	12
b)	Zonenvorschriften	13
Art. 15	Zoneneinteilung	13
Art. 16	Tabelle der Regelbauvorschriften	14
Art. 17	Kernzone	15
Art. 18	Kurzzone	15
Art. 19	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	15
Art. 20	Schutzzonen, Schutzobjekte	15
Art. 21	Ortsbildschutzzone der Gemeinde	15
Art. 22	Kulturobjekte im Baugebiet	16
Art. 23	Naturobjekte im Baugebiet	16
Art. 24	Naturgefahren	16

c)	Erschliessungsvorschriften	17
Art. 25	Sicherheit entlang Strassen	17
Art. 26	Ausfahrten und Vorplätze	17
Art. 27	Abstellplätze für Motorfahrzeuge ¹⁾	17
Art. 28	Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	18
IV.	Gestaltungs- und Baubestimmungen	18
a)	Gestaltungsvorschriften	18
Art. 29	Gestaltungsanforderungen	18
Art. 30	Dachform	18
Art. 31	Dachaufbauten und -einschnitte / Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie	18
Art. 32	Aussenantennenanlagen	19
Art. 33	Reklameeinrichtungen	19
Art. 34	Umgebungs- und Terraingestaltung	19
Art. 35	Kinderspielplätze / Begegnungszonen	19
b)	Bauvorschriften	20
Art. 36	Grundsatz	20
Art. 37	Behebung von Mängeln	20
Art. 38	Belichtung, Wohnungszugänge	20
Art. 39	Energie	20
c)	Bauarbeiten	21
Art. 40	Benützung von öffentlichem Boden	21
Art. 41	Sicherung von Baustellen	21
Art. 42	Werkleitungen	21
d)	Verkehrsanlagen und Werkleitungen	21
Art. 43	Strassenneubau / Ausführung	21
Art. 44	Hausanschlüsse	22
Art. 45	Einfriedungen	22
Art. 46	Bäume und Sträucher	22
Art. 47	Abwasser, Reinigen von Fahrzeugen, Ablagern von Schnee	22

e)	Technische Bestimmungen	22
Art. 48	Grundsatz	22
Art. 49	Ausbau Fahrbahnbreite	23
Art. 50	Längsgefälle	23
Art. 51	Böschungen	23
Art. 52	Entwässerung	23
Art. 53	Sackstrassen	23
V.	Verfahrensbestimmungen	24
Art. 54	Baugesuch, Bauvisiere	24
Art. 55	Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch	24
Art. 56	Baukontrolle	24
Art. 57	Verfügung	24
Art. 58	Gebühren, Kosten	24
VI.	Schlussbestimmungen	25
Art. 59	Verantwortung, Haftung	25
Art. 60	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	25
Anhang:	Technische Erläuterungen	26
	Geschosszahl Art. 8	26
	Garagenvorplätze Art. 26	27

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck / Geltungsbereich

¹ Das Baureglement dient in Ergänzung zur übergeordneten Gesetzgebung des Kantons (insbesondere Baugesetz und Bauverordnung; bGS 721.1 und 721.11) und des Bundes (insbesondere Raumplanungsgesetz; SR 700) der geordneten baulichen Entwicklung. Es gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Waldstatt 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

Für den Vollzug des Bauregementes ist der Gemeinderat verantwortlich. Er kann Aufgaben an gemeinderätliche Kommissionen, Amtsstellen sowie an weitere zuständige Organe delegieren.

Art. 3 Auskünfte

Auf das Bauwesen bezugnehmende Erlasse, Reglemente, Verordnungen, Nutzungs- und Sondernutzungspläne etc. stehen jedermann zur Einsicht offen. Das Bausekretariat hat darüber die entsprechenden Auskünfte zu erteilen.

II. Planung

Art. 4 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

¹ Bei einer Gesamtrevision des Bauregementes, des Zonenplanes und des Richtplanes wird eine Volksdiskussion und eine öffentliche Versammlung durchgeführt.

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

Art. 5 Sondernutzungspläne

Für die Annahme von Sondernutzungsplänen ist der Gemeinderat zuständig. Das Verfahren richtet sich im Übrigen nach Art. 45 ff BauG.

III. Überbauungsbestimmungen

a) Allgemeine Vorschriften

Art. 6 Ausnutzungsübertragung

Eine Übertragung der Ausnutzung von einem benachbarten Grundstück innerhalb der gleichen Nutzungszone ist unter den Voraussetzungen von Art. 1 Abs. 5 BauV möglich.

Art. 7 Nutzung bestehender Bausubstanz

¹ Altbauten in der Bauzone können innerhalb ihres bisherigen Bestandes voll genutzt werden, auch wenn sie den Bestimmungen über die Ausnutzungsziffer nicht entsprechen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung, der Erschliessungs- sowie der Gestaltungs- und Bauvorschriften dieses Reglementes.

² Altbauten im Sinne dieser Vorschrift sind alle jene Gebäude, die vor dem 28. Oktober 1975 erstellt bzw. bewilligt wurden.

Art. 8 Geschosszahl

¹ Der Ausbau mehrerer übereinanderliegender Dachgeschosse ist zulässig, sofern die Belichtung der über dem ersten Dachgeschoss liegenden Räume vorwiegend über die Giebelfassaden erfolgt, die Dachgestaltung nicht beeinträchtigt wird und sich das Gebäude gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.

² In Hanglagen darf das Untergeschoss als talseits sichtbares Sockelgeschoss ausgebildet werden. Die maximale Anzahl talseits sichtbarer Geschosse gemäss Tabelle der Regelbauvorschriften darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

³ 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 0.5 m unter oberkant Fussboden des Sockelgeschosses zu liegen kommen.

⁴ Die Freilegung zusätzlicher Untergeschosse oder Teile davon sowie die Vorstaffelung von weiteren talseits freiliegenden Untergeschossen ist nicht zulässig. Bei speziellen Geländebedingungen kann die Baubewilligungskommission zusätzlich zum Sockelgeschoss die Realisierung von Garagen gestatten, sofern das Orts- oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Art. 9 Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand ist auf der gegen die südliche Himmelshälfte orientierten Hauptwohnseite einzuhalten.

² Sofern aus Immissionsgründen Wohnräume abgewendet werden müssen, können mit Zustimmung der Baubewilligungskommission Ausnahmen bei der Anordnung des grossen Grenzabstandes gewährt werden.

³ Bei quadratischen Bauten oder bei gleichwertigem Anteil der Fassaden an der Hauptwohnseite, kann die Baubewilligungskommission die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

Art. 10 Mehrlängenzuschlag

¹ Der Mehrlängenzuschlag beträgt ein Viertel der Mehrlänge, maximal 5.0 m.

² In Zweifelsfällen bestimmt die Baubewilligungskommission sinngemäss die Anwendung des Mehrlängenzuschlags.

Art. 11 Strassenabstand

¹ Gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen gelten, sofern durch Baulinien kein anderes Mass festgelegt wird, folgende Strassenabstände (Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gesetzes über die Staatsstrassen):

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

² 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.

³ Der Strassenabstand geht dem Grenzabstand vor und wird ab der äusseren Strassenkante respektive ab dem strassenseitigen Rand des Trottoirs gemessen.

Art. 12 Vorbauten

¹ Vorbauten können auf dem Boden abgestützt werden und dürfen höchstens 1.5 m in den erforderlichen Grenz- und Strassenabstand hineinragen oder über die Baulinie vorspringen.

² In den Grenz-, Baulinien- oder Strassenabstand hineinragende Erker und Balkone sind auf einen Drittel der dazugehörenden Fassadenlänge beschränkt.

³ Die Baubewilligungskommission kann, sofern die öffentlichen Interessen es verlangen, das Erstellen von Vorbauten verbieten oder einschränken.

Art. 13 An- und Nebenbauten

Für An- und Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.0 m. Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück, gilt ein Gebäudeabstand von 4.0 m, der mit Zustimmung der Baubewilligungskommission reduziert werden kann, sofern keine wesentlichen öffentlichen Interessen und wohnhygienische oder feuerpolizeiliche Nachteile entgegenstehen.

Art. 14 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund

¹ Beschilderungen im öffentlichen Interesse, Strassenspiegel, Beleuchtungsanlagen, Schneestangen, Hydrantenstöcke und dergleichen dürfen entschädigungslos auf privatem Grund aufgestellt oder an Bauten und Einfriedungen angebracht werden.

² Die Grundeigentümer sind vorgängig zu benachrichtigen. Berechtigte Interessen der Grundeigentümer sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

³ Für allfälligen Schäden ist der Auftraggeber gegenüber dem Grundeigentümer haftbar.

b) Zonenvorschriften

Art. 15 Zoneneinteilung

¹ Das Gemeindegebiet kann in folgende Nutzungszonen eingeteilt werden:

Bauzonen:

- | | | |
|---|---|------------|
| - Kernzonen | = | K |
| - Wohnzonen | = | W1, W2, W3 |
| - Wohn- und Gewerbezone | = | WG2, WG3 |
| - Gewerbezone | = | GE |
| - Industriezone | = | I |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | = | OE |
| - Kurzzone | = | KU |
| - Grünzone im Baugebiet | = | GRi |
| - Verkehrsflächen | = | VF |

Nichtbauzonen:

- | | | |
|--------------------------|---|-----|
| - Landwirtschaftszone | = | L |
| - Übriges Gemeindegebiet | = | UeG |

² Diese Grundnutzungszonen können durch folgende Zonen überlagert werden:

- | | |
|--------------------------------|-------|
| - Schutzzonen der Gemeinde | |
| - Zone mit Quartierplanpflicht | |
| - Gefahrenzonen | |
| - Grünzonen im Nichtbaugebiet | = GRa |

³ Im weiteren gilt es ebenfalls, die in einem separaten Verfahren erlassenen kantonalen Schutzzonen und Grundwasserschutzzonen zu beachten.

Art. 16 Tabelle der Regelbauvorschriften

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

Bauzonendefinitionen gemäss kant. Baugesetz	Kernzonen (Art. 20 BauG)	Wohnzonen (Art. 21 BauG)			Wohn- und Gewerbezone (Art. 22 BauG)		Gewerbezone (Art. 23 BauG)	Industriezone (Art. 24 BauG)	Kurzonen (Art. 25 BauG)	Grünzonen innerhalb Baugebiet (Art. 28 BauG)	Landwirtschaftszone (Art. 31 BauG)	Übriges Gemeindegebiet (Art. 33 BauG)
	K ^{*)}	W1	W2	W3	WG2 ^{*)}	WG3 ^{*)}	GE	I	KU	GRI ⁴⁾	L / UeG	
Ausnutzungsziffer	-	0.50	0.60	0.70	0.60 / 0.65 ¹⁾	0.70 / 0.80 ¹⁾	-	-	-	-	-	-
Anzahl Vollgeschosse maximal	3	1	2	3	2	3	-	-	3	-	-	-
Talseitig sichtbare Geschosse maximal	3	2	3	3	3	3	-	-	3	-	-	-
Gebäudehöhe maximal	10.0 m	5.5 m	7.5 m	10.5 m	8.0 m	10.5 m	12.0 m	15.0 m	10.5 m	-	-	-
Firsthöhe maximal	14.5 m	10.0 m	12.0 m	15.0 m	12.5 m	15.0 m	16.0 m	20.0 m	15.0 m	-	-	-
Gebäuelänge maximal	35.0 m	24.0 m	30.0 m	40.0 m	40.0 m	45.0 m	-	-	40.0 m	-	-	-
Grenzabstand:												
- klein mindestens	3.0 m	4.0 m	4.0 m	5.0 m	4.0 m	5.0 m	5.0 m 8.0 m ²⁾	5.0 m 8.0 m ²⁾	5.0 m	3.0 m	5.0 m	5.0 m
- gross mindestens	-	6.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m	-	-	8.0 m	-	-	-
Mehrlängenzuschlag (1/4 der Mehrlänge, max. 5.0 m)	-	-	+	+	+	+	-	-	+	-	-	-
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	II	II	II	III	III	III	IV	II	II ³⁾	III	III

Legende

*) sofern der Schutz des Ortsbildes nichts anderes erfordert

+ findet Anwendung

- findet keine Anwendung

1) Höhere Ausnutzungsziffer, wenn Gewerbeanteil mindestens 30 % der Bruttogeschossfläche

2) gegenüber anderen Bauzonen und gegenüber dem UeG gilt der grössere Grenzabstand

3) Soweit im Zonenplan nicht andere Empfindlichkeitsstufen festgelegt sind

4) Die Bauweise und Gestaltung von zulässigen Bauten und Anlagen werden von der Baubewilligungskommission im Einzelfall festgelegt.

LSV eidg. Lärmschutzverordnung (SR 814.41)

² In allen Bauzonenarten gilt die offene Bauweise.

Art. 17 Kernzone

¹ Die Anforderungen des Ortsbildschutzes gehen den Regelbauvorschriften vor.

² Unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Voraussetzungen und der wohnhygienischen Anforderungen können die Bauten seitlich zusammengebaut oder mit einem verminderten Grenz- resp. Gebäudeabstand erstellt werden.

Art. 18 Kurzzone

Die Realisierung von Altersheimen, Alterswohnungen, Kurhotels und Kliniken ist gestattet.

Art. 19 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen privater Trägerschaften sind 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 Baubehörde festgelegt. Der minimale Grenzabstand beträgt 3.0 m.

³ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird, soweit im Zonenplan nichts anderes bestimmt, der Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidg. Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Art. 20 Schutzzonen, Schutzobjekte

¹ Als Überlagerung zu den Bauzonen werden folgende Schutzzonen und Schutzobjekte ausgeschieden:

- Ortsbildschutzzone
- Kulturobjekte
- Naturobjekte

² Die Baubewilligungskommission legt, wenn notwendig, in Ergänzung zu den Schutzvorschriften dieses Baureglementes, den Schutzzumfang durch Vereinbarung mit dem Eigentümer oder durch besondere Verfügung im Einzelnen fest.

Art. 21 Ortsbildschutzzone der Gemeinde

¹ Die Ortsbildschutzzone bezeichnet jene Gebäudegruppen, Strassenräume, Plätze, Freiräume und Umgebungsbereiche, welche als wichtige Elemente des besonders wertvollen und charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes in ihrem Gesamtcharakter zu erhalten sind.

² Bei Um-, An- und Neubauten sowie Renovationen sind die Fassaden- und Dachgestaltung, Massstäblichkeit der Baumasse, Gebäudeform und -stellung, Farb- und Materialwahl sowie Strassen- und Platzgestaltung sorgfältig auf das Ortsbild abzustimmen.

³ Die Baubewilligungskommission kann Abweichungen von der Regelbauweise gestatten oder verlangen, soweit dies für den Schutz des Ortsbildes erforderlich ist.

⁴ Bauten und Anlagen in der Umgebung von Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass deren künstlerischer oder geschichtlicher Wert nicht beeinträchtigt wird.

Art. 22 Kulturobjekte im Baugebiet

¹ Die geschützten Kulturobjekte sind mit ihrer charakteristischen Umgebung als künstlerisch, gestalterisch oder geschichtlich wertvolle Bauten, Bauteile und Anlagen zu erhalten. Jede Beeinträchtigung ihres künstlerischen oder geschichtlichen Wertes ist untersagt.

² Das Kulturobjekt prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten, etc. sind ebenfalls zu erhalten, respektive wieder herzustellen.

³ Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass der künstlerische oder geschichtliche Wert des Schutzobjektes nicht beeinträchtigt wird.

Art. 23 Naturobjekte im Baugebiet

Geschützte Naturobjekte sind in ihrem Charakter in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten (vgl. Art. 79 BauG). Jegliche weitergehenden Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Für bewilligte Beseitigungen von Naturobjekten ist angemessener Ersatz zu leisten.

Art. 24 Naturgefahren

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

¹ Gefahrenzone 1 (erhebliche Gefährdung)

Neubauten sind nicht zulässig. Umbauten, Zweckänderungen, Erweiterungen, Geländeänderungen 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 (mittlere Gefährdung)

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 (geringe Gefährdung)

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. 25 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 Soweit Vorschriften in den kommunalen Erschliessungsvorschriften fehlen, kommen die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes sinngemäss zur Anwendung.

Art. 26 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 besonders schwierigen topografischen Verhältnissen kann die Baubewilligungskommission Abweichungen davon gestatten. Die Ausfahrten sind auf Privatboden mit einer Wasserschale bzw. einem Bund- und Wasserstein abzuschliessen. Bei Ausfahrten auf Staatsstrassen sind die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Tiefbauamtes zu beachten.

³ Zwischen Garagen für Personenwagen und der Strassenlinie ist ein Vorplatz von mindestens 5.0 m Tiefe zu schaffen. Bei engen Platzverhältnissen und steilen Topografien kann die Baubewilligungskommission den Garagenabstand ausnahmsweise auf 3.0 m reduzieren, sofern dies die verkehrstechnische Übersicht zulässt. Für jede Garage ist aber ein Abstellplatz erforderlich, der vollständig ausserhalb der Strassenlinie liegt.

Art. 27 Abstellplätze für Motorfahrzeuge ¹⁾

¹ Bei Neubau, Erweiterung sowie Zweck- oder Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund für deren Benützer, Besucher, Lieferanten, etc. die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Bei bestehenden Bauten und Anlagen kommt sinngemäss Art. 85 des Gesetzes über die Staatsstrassen (StrG) zur Anwendung. Bestehende Abstellplätze müssen soweit sie vorgeschrieben werden, ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben, sofern dafür nicht entsprechender Ersatz geschaffen wird.

² Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen wird in der Regel wie folgt berechnet:

- EFH:
pro 100m² Bruttogeschossfläche 1 Abstellplatz, mindestens 2 pro EFH
- Wohnungen:
pro 100 m² Bruttogeschossfläche 1.5 Abstell- oder Garagenplätze, mindestens aber pro Wohnung 1 Abstell- oder Garagenplatz.
- Für Gaststätten, Bürogebäude, Industrie- und Gewerbebetriebe und Anlagen, Sportplätze und andere nicht aufgeführte Bauten und Anlagen bestimmt die Baubewilligungskommission gemäss VSS-Normen die Zahl der erforderlichen Abstellplätze.

³ Garagenvorplätze gelten nicht als anrechenbare Abstellplätze.

¹⁾ Die Entwässerung richtet sich nach den Richtlinien des Kantons Appenzell Ausserrhoden über die gewässerschutzpolizeiliche Bewilligung von Garagen und Abstellflächen für Motorfahrzeuge.

Art. 28 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

¹ Ist das Erstellen von Abstellplätzen auf privatem Grund (auch unterirdisch) nicht möglich oder verboten, respektive 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 benutzbarer Abstellplätze oder Parkgaragen zu verwenden.

³ Pro fehlenden Abstellplatz ist eine Ersatzleistung von Fr. 5'000.- zu erbringen.

⁴ Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugeteilten öffentlichen Abstellplatz.

IV. Gestaltungs- und Baubestimmungen**a) Gestaltungsvorschriften**

Art. 29 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 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. 30 Dachform

¹ Dachformen und -materialien haben sich in ihre bauliche Umgebung einzufügen. Die Baubewilligungskommission ist befugt, Auflagen bezüglich der Dachgestaltung zu erlassen.

² Flachdächer ab 100 m² Dachfläche sind extensiv zu begrünen.

Art. 31 Dachaufbauten und -einschnitte / Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

¹ Dachaufbauten wie Schleppgauben, Lukarnen etc. sowie Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Schleppgauben und Dacheinschnitte dürfen gesamthaft höchstens 1/4, Giebellukarnen und Quergiebel höchstens 1/2 der entsprechenden Fassadenlänge einnehmen.

² Dachaufbauten wie Kamine, Ventilationszüge etc. dürfen mit dem technisch notwendigen Mindestmass über die Dachfläche hinausgeführt werden. Solche Aufbauten sind soweit möglich zu geschlossenen Bauteilen zusammenzufassen und architektonisch in den Baukörper einzufügen.

³ Dachflächenfenster und andere Bauteile in der Dachfläche sind gestalterisch sorgfältig einzupassen. Die Baubewilligungskommission ist befugt, im Einzelfall Auflagen bezüglich Grösse und Gestaltung zu erlassen.

⁴ 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.

Art. 32 Aussenantennenanlagen

¹ Aussenantennenanlagen sind auf das notwendige Mindestmass zu beschränken.

² Der Standort zulässiger Antennen ist so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild in seiner Erscheinungsweise nicht beeinträchtigt wird.

Art. 33 Reklameeinrichtungen

¹ Beleuchtungen, Plakate und Reklameeinrichtungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild in keiner Weise stören.

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

³ Die Anforderungen und Bedingungen für das Anschlagen, Aushängen und Aufstellen von Bekanntmachungen, Plakaten, Reklameeinrichtungen, Leuchtschriften etc. werden durch die Baubewilligungskommission im Einzelfall festgelegt.

Art. 34 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 soweit vorgenommen werden, als dies der zonen-gemässen Erscheinung der Baute entspricht und auf die Umgebung abgestimmt ist.

³ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend zu gestalten.

Art. 35 Kinderspielplätze / Begegnungszonen

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie von Quartierüberbauungen mit mehr als 6 Wohnungen sind besonnte Kinderspielplätze respektive Begegnungszonen abseits vom Verkehr auf privatem Grund anzulegen. Die Mindestgrösse hat 20 % der für das Wohnen anrechenbaren Bruttogeschossflächen zu betragen.

² Werden direkt mit dem Bauvorhaben in Bezug stehende Erschliessungsstrassen und Zufahrten mit dem Charakter einer Begegnungszone (gemäss Art. 22b SSV, SR 741.21, resp. Verordnung SR 741.213.3) ausgeführt, können diese bis zur Hälfte der notwendigen Spielplatzfläche angerechnet werden.

b) Bauvorschriften**Art. 36 Grundsatz**

¹ Bauten, Anlagen oder Bestandteile davon sowie Terrainveränderungen haben den Regeln der Baukunde zu entsprechen und dürfen selbst oder durch ihre Benützung keine Gefahr darstellen. Sie haben insbesondere den Anforderungen der Sicherheit, Festigkeit, Hygiene, Gesundheit und Unfallverhütung zu genügen. Die von privaten Berufsorganisationen (VSS, SIA etc.) aufgestellten technischen Normen können im Rahmen der Vorschriften dieses Baureglementes zur Beurteilung beigezogen werden.

² Dem dauernden Aufenthalt von Personen dienende Räume oder Bauten sind bezüglich Materialien, Konstruktion und Ausstattung so auszugestalten, dass eine einwandfreie Wohnhygiene gewährleistet ist und die Gesundheit nicht gefährdet wird. Insbesondere ist auf eine genügende Belüftung, Belichtung und Ausstattung mit sanitären Einrichtungen zu achten und zu verhindern, dass Feuchtigkeit eindringen oder Kondensat entstehen kann.

Art. 37 Behebung von Mängeln

¹ Bauten und Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten. Bei geschützten Kulturobjekten kommen Art. 86 und 87 BauG zur Anwendung.

² Gefährden Bauten oder Anlagen insbesondere die Sicherheit oder Gesundheit, so sind sie durch den Eigentümer instandzustellen oder zu beseitigen. Die Baubewilligungskommission 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.

Art. 38 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 Netto-Bodenfläche 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 von mindestens 1.20 m aufzuweisen.

Art. 39 Energie

Werden bestehende Bauten nachgedämmt, darf von den Regelbauvorschriften um die Stärke der Nachdämmung (max. 30 cm) abgewichen werden.

c) Bauarbeiten**Art. 40 Benützung von öffentlichem Boden**

¹ Öffentlicher Grund und Boden, namentlich Strassen und Plätze, dürfen nur mit Bewilligung der Behörden für die Ausführung privater Bauten und Anlagen in Anspruch genommen werden.

Bei Flurgenossenschaftsstrassen ist sinngemäss die Zustimmung der zuständigen Genossenschaftsorgane, bei Staatsstrassen diejenige der kantonalen Fachstelle einzuholen.

² Für den Bau benützte Strassen sind zu Lasten des Bauherrn wenn nötig umgehend zu reinigen und entstandene Schäden zu beheben.

Art. 41 Sicherung von Baustellen

¹ Baustellen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind auf Kosten des Bauherrn ausreichend zu signalisieren, abzuschränken 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 Abschränkungen zu versehen.

Art. 42 Werkleitungen

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

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

³ Leitungen dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig umgelegt werden.

d) Verkehrsanlagen und Werkleitungen

[Hinweis: die Artikel 75 bis 80 des Baureglementes vom 28. Oktober 1975 werden in das neue Baureglement übernommen und sind nach wie vor rechtsgültig.]

Art. 43 Strassenneubau / Ausführung

¹ Der Neu- und Ausbau von Strassen, Wegen und Plätzen erfolgt in der Regel im Rahmen eines Quartierplanes, wenn sie nicht gemäss dem Strassenrichtplan erstellt werden.

² Die Erschliessung neuer Baugebiete darf nicht zu einer Überlastung der bestehenden Strassen führen.

³ Kleinere Ausbauten gelten als Korrektur. Sie sind zulässig, auch wenn kein spezieller Quartierplan besteht.

⁴ Die Ausführung hat nach den technischen Bestimmungen dieses Reglementes zu erfolgen. Ausgenommen sind landwirtschaftliche Güter- und Waldstrassen.

Art. 44 Hausanschlüsse

¹ Bevor neue Strassen gebaut oder bestehende mit neuen Belägen versehen werden, fordert die Baubehörde die Anstösser rechtzeitig auf, allfällige neue Hausanschlüsse innerhalb einer bestimmten Frist zu erstellen oder nötigenfalls bestehende zu ändern.

² Die Kosten für die Hausanschlüsse und die Wiederherstellung der Strassen richtet sich nach den einschlägigen Reglementen.

Art. 45 Einfriedungen

¹ Der Aufwuchs von Grünhecken sowie Erstellung von Hägen und Mauern ist gegen Strassen und Trottoirs im allgemeinen bis auf eine Höhe von 1.2 m gestattet. An Stellen, wo eine bessere Übersicht im öffentlichen Interesse liegt, kann die Baubehörde die zulässige Höhe angemessen reduzieren. Mauern und Häge, ausgenommen landwirtschaftliche Häge, müssen gegen Strassen ohne Trottoirs einen Grenzabstand von 0.5 m, Grünhecken gegen Strassen und Trottoirs einen solchen von 0.7 m einhalten. Grünhecken sind so unter der Schere zu halten, dass sie nicht mehr als 0.2 m in den Grenzabstand hineinragen.

² Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Kantonalen Strassengesetzes.

Art. 46 Bäume und Sträucher

¹ Längs Strassen und Trottoirs dürfen hochstämmige Bäume auf geraden Strecken nicht näher als 3 m, auf der Innenseite der Kurven nicht näher als 4 m an die Strasse gepflanzt werden.

² Strassen sind bis auf eine Höhe von 4.5 m, Trottoirs bis auf eine Höhe von 2.5 m von überhängenden Ästen freizuhalten.

³ Sträucher dürfen weder in das Strassen- und Trottoirprofil hineinragen, noch die Strassenübersicht beeinträchtigen.

⁴ Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Kantonalen Strassengesetzes.

Art. 47 Abwasser, Reinigen von Fahrzeugen, Ablagern von Schnee

Die Ableitung von Oberflächen- und Abwasser auf Strassen, Trottoirs und Plätze, das Reinigen von Fahrzeugen und das Ablagern von Schnee auf öffentlichen Verkehrsanlagen ist verboten.

e) Technische Bestimmungen

Art. 48 Grundsatz

Werden neue Strassen gebaut oder bestehende Strassen ausgebaut, ist den Bedürfnissen des zu erwartenden Verkehrs Rechnung zu tragen. Grundsätzlich sind die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) zu befolgen.

Art. 49 Ausbau Fahrbahnbreite

¹ Die Fahrbahnbreite wird auf Grund der Fahrbahnlänge und der Bebauungsdichte des überbauten und zu erschliessenden Gebietes festgelegt. Dabei ist auf das hinterliegende Gebiet angemessen Rücksicht zu nehmen.

² Die minimalen Fahrbahnbreiten betragen für Strassenanlagen:

- | | | |
|---|--|--------|
| - | Sammelstrassen | 5.00 m |
| - | Erschliessungsstrassen über 300 m Länge | 5.00 m |
| - | Erschliessungsstrassen bis 300 m Länge | 4.20 m |
| - | Zufahrten zu höchstens 4 Einfamilienhäusern
oder 8 Wohnungen bis 60 m Strassenlänge | 3.00 m |

Art. 50 Längsgefälle

Bei Neuanlagen dürfen folgende Gefälle nicht überschritten werden:

- Sammelstrassen 10%
- Erschliessungsstrassen 12%
- Zufahrten 15%
- beim Ausbau bestehender Strassen dürfen 15% Gefälle nicht überschritten werden.

Art. 51 Böschungen

¹ Böschungsfüße müssen gegen Verkehrsanlagen folgende Abstände aufweisen:

- bis 2 m Böschungshöhe 0.5 m
- über 2 m Böschungshöhe 1 m.

² Böschungskronen müssen gegen Verkehrsanlagen einen Abstand von 0.5 m aufweisen.

³ Die Neigung der Böschung darf das Verhältnis 2:3 nicht übersteigen. Vermehrt anfallendes Oberflächenwasser ist abzuleiten.

Art. 52 Entwässerung

¹ Bei Neuanlagen und dem Ausbau bestehender Strassen sind Einlaufschächte entsprechend den VSS-Normen zu erstellen. Die Abstände richten sich nach dem Wasseranfall, den Längs- und Quergefällen der Strasse und haben den bautechnischen und hydraulischen Anforderungen zu genügen.

² Wo Wassereintritte zu erwarten sind, ist der Strassenunterbau mittels Sickerleitungen zu entwässern.

Art. 53 Sackstrassen

Alle nicht durchgehenden Strassen (Sackstrassen) sind an ihrem Ende mit einem Wendeplatz für Lastwagen zu versehen und offen zu halten.

V. Verfahrensbestimmungen

Art. 54 Baugesuch, Bauvisiere

¹ Für sämtliche bewilligungspflichtige Vorhaben (inkl. Projektänderungen) sind zuhanden der Baubewilligungskommission beim Bausekretariat Baugesuche einzureichen.

² Der erforderliche Inhalt des Baugesuches richtet sich nach der Bauverordnung (vgl. BauV Art. 47) sowie nach der Spezialgesetzgebung (vgl. BauG Art. 97 Abs. 4)

Art. 55 Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch

Die Baubewilligungskommission ist befugt, für schwierig zu beurteilende oder aussergewöhnliche Bauten Fachgutachten einzuholen.

Art. 56 Baukontrolle

¹ Die Organe der Baupolizei sind befugt, zum Zwecke der Baukontrolle Gebäude, Anlagen und Bauplätze zu betreten. Auf Verlangen der Kontrollorgane muss der Bauleiter bei der Besichtigung anwesend oder vertreten sein.

² Beanstandungen werden der Bauleitung unter Ansetzung einer Frist zur Behebung der Mängel bekanntgegeben. Unterlässt der Verantwortliche die verlangte Richtigstellung, so ist die Baubewilligungskommission in Anwendung von Art 53 BauV befugt, die nötigen Arbeiten auf Kosten und Verantwortung des Fehlbaren selbst ausführen zu lassen.

Art. 57 Verfügung

Dem Rechtsmittel gegen eine Baueinstellungsverfügung oder eine Verfügung betreffs Behebung von Mängeln bei Gefährdung der Sicherheit (gemäss Art. 38 ff des Baureglementes) wird die aufschiebende Wirkung entzogen. Zur Vollstreckung kann nötigenfalls die Hilfe der Polizei in Anspruch genommen werden.

Art. 58 Gebühren, Kosten

¹ Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauermittlungen, für weitere Verrichtungen in Anwendung des Baureglementes wie die öffentliche Anzeige, die Visier- und Baukontrolle etc. sowie für die Benützung öffentlichen Grundes sind Gebühren zu entrichten respektive 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 Fachgutachten oder Sonderleistungen der Gemeinde hat grundsätzlich der Gesuchsteller zu tragen. Der Gesuchsteller ist vor der Auftragserteilung zu orientieren.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 59 Verantwortung, Haftung

¹ Die Bauherrschaft und deren Beauftragte sind für die Befolgung der Bauvorschriften verantwortlich.

² Die Erteilung der Baubewilligung und die Kontrolle durch die Gemeindeorgane befreit niemanden von seiner persönlichen Verantwortung.

Art. 60 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Alle Baugesuche, die in diesem Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig bewilligt sind, unterstehen dem neuen Recht.

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

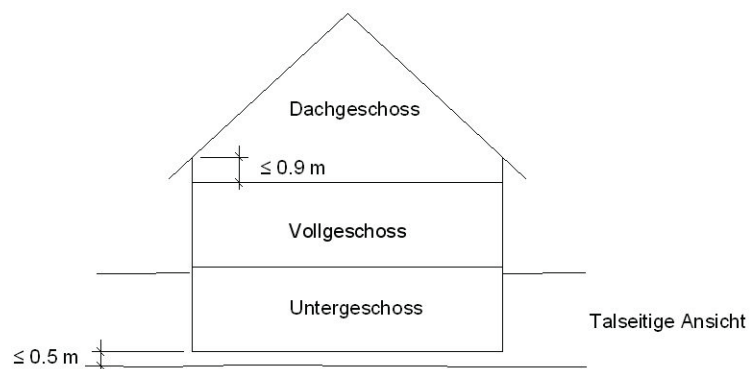
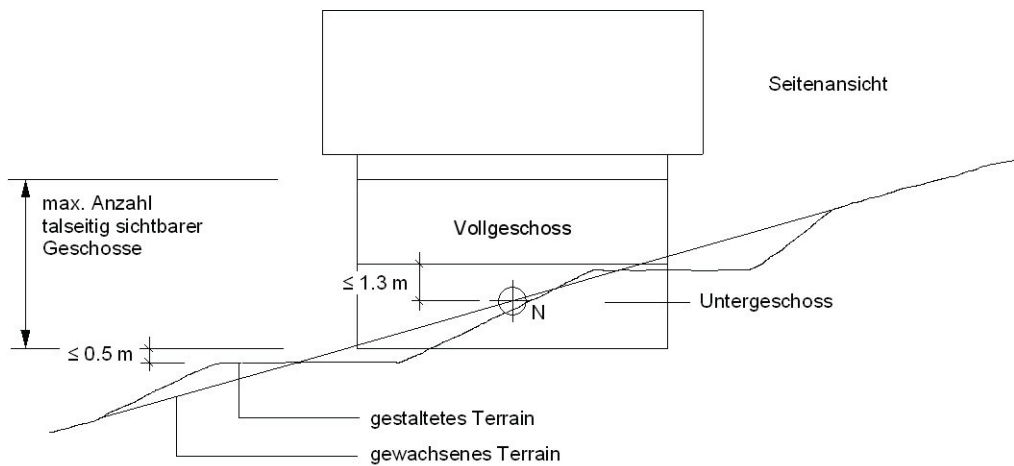
³ Das Baureglement der Gemeinde Waldstatt vom 19. April 1994 wird aufgehoben.

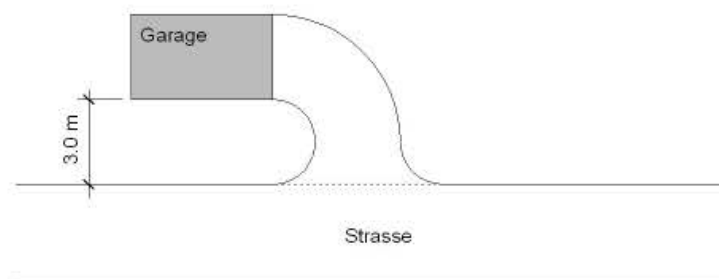
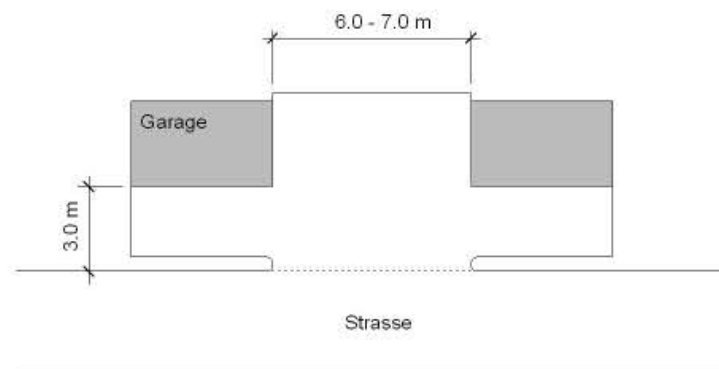
Anhang: Technische Erläuterungen

Geschlosszahl Art. 8

Beispiel Wohnzone W1

Die Messweise der Kniestockhöhe und der Höhe von Niveaupunkt bis fertige Deckenoberkante ist in der BauV geregelt.



Garagenvorplätze Art. 26

Stichwortverzeichnis zum Baureglement

Stand 15. Juni 2010

	Artikel BauR Waldstatt	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
A			
Abbauzonen, Deponiezonen			11
Abbruch		38, 45, 47	15, 81, 84, 93, 94
Abgrabungen	34	39, 44, 48	
Abgrabungen zur Freilegung des Unter- geschosses	34		
Ablagerungen		19	11, 115
Abstände	9, 11 - 13, 16, 17, 19, 45, 51, 52	8, 9, 16, 17, 18, 19	15, 16, 38, 39, 113, 114, 115
Abstellraum und Abstellflächen		39	
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	27, 28	39	15, 95
Abwasser	47		
Altbauten	7		
An- und Nebenbauten, provisorische Bauten	13	2, 5, 9, 10, 11	
Anforderungen an die Bauten	17, 28, 29, 33, 36, 52		15, 82, 116, 118
Anhörung der Kantone und Gemeinden			14
Anmerkungen im Grundbuch		26	55, 71, 78, 88, 106
Anpassung	60		
Anpassung und Fortschreibung des Gemeinderichtplans			44
Anrechenbare Landfläche		1, 2	
Appenzellischer Haustyp			5
Arrondierung			69
Attikageschoss		4, 6	
Auflagen und Bedingungen	33, 38	53	106
Aufschichtungen		19	115
Aufschüttungen	34	39, 44, 48	
Aufstockung, Innere			32
Ausarbeitung der Sondernutzungspläne			37 - 42
Ausfahrten und Vorplätze	26		
Ausbau Fahrbahnbreite	49		
Ausgleichszahlungen		29	71
Auskünfte	3		
Ausnahmebewilligung			106, 118
Ausnahmen	9, 38		39, 106, 114, 117, 118
Ausnahmen ausserhalb der Bauzone			119 - 121
Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausser- halb der Bauzonen			95, 97, 112, 118, 119 - 121
Ausnahmen innerhalb der Bauzone			15, 112
Ausnützungstransfer / Ausnützungsübertragungen	6	1, 2	16
Ausnützungsziffer (AZ) / Ausnützungsverlagerung	7, 16	1, 16, 47	
Aussenantennen	32		

	Artikel BauR Waldstatt	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Aussichtspunkte			5, 39
Aussichtsschutzzone			
Ausstandsregeln			4
Autoabstellplätze			15
B			
Bachläufe			5, 114
Bahnanlagen			30
Bahnstationen			30
Balkone	12	1, 2, 12	
Bauarbeiten	40, 42		
Baubeginn		53, 54, 55, 60	
Baubewilligung	59	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	
Bauen ausserhalb der Bauzonen / Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen			95, 97, 112, 118, 119 - 121, 125
Bauermittlungsverfahren		62	101
Baugesuch	54, 58, 60	41, 47, 49, 57, 62	54, 100, 101, 102 - 104, 109
Baugruppen			79, 84, 86
Bauhöhe			15
Baukontrolle	56, 58		
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	11, 12,		37, 38, 73, 75
Baulinienpläne			37, 38, 96
Baumassenziffer		2	16
Baumbestände			5
Bäume / Baumgruppen	22, 46		79, 86
Baureglement	1, 6, 16, 42, 60	1, 16	15, 45 - 51, 118, 122
Baureife			58, 67, 95, 96
Baustelle	41		
Bauten und Anlagen	1, 16, 19, 21, 22, 24, 25, 27, 29, 37, 40		
Bauten in Streusiedlungsgebieten und landschaftsprägende Bauten			5

	Artikel BauR Waldstatt	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen			32
Bauverbote		32	36, 54, 81
Bauvorschriften	7, 36, 59		15, 94, 112 - 121
Bauweise	16, 19, 21	3	15, 16, 35, 39
Bauzonen	7, 15, 16 , 20	38, 39, 45	15, 18, 19 - 30, 57 - 59, 94, 119
Beeinträchtigung	22		1, 79 - 87
Begegnungszone	35		
Begriffsdefinitionen		1 - 16	16
Behebung von Mängeln	37, 57		
Behindertengerechtes Bauen			117
Beiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen		37	90, 92
Belichtung / Wohnungszugänge	8, 36, 38		
Benützung von öffentlichem Boden	40		
Bepflanzung		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	4		1, 6
Bewilligung	24, 27, 40, 59		
Bewilligungsfreie Bauplatzinstallationen		40	
Baubewilligungspflicht		38 - 40	54, 93, 94, 97, 119
Baubewilligungsverfahren		42 - 63	3, 4, 53, 97 - 111
Baumassenziffer (BMZ)		2	
Boden	12, 40	24	1, 18, 74, 75 , 115
Bodenpolitik			5
Böschungen	34, 51		
Bruttogeschossfläche		1	
Bundesrecht			32, 126, Ingress
Bushaltestellen			30
C			
Campingplätze		38, 39	27, 82
D			
Dachaufbauten	31	44	
Dachflächenfenster		39, 44	

	Artikel BauR Waldstatt	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Dachform	29, 30		84
Dachgeschoss	8	4	16
Dachgestaltung	8, 21, 30		84
Dachvorsprünge		4, 12	
Departement Bau und Umwelt (siehe Baudirektion)			
Deponien		38, 47	11
Deponiezonen			11
Dienstbarkeiten		26	73
Drainagen		44	
Düngergruben			115
E			
Eigentumsbeschränkungen		1, 8, 32	2,
Eingaben		51	111
Einfriedungen	14, 45		
Eingriffe ins Orts- oder Landschaftsbild		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		
Energie	32		
Energiegewinnungsanlagen	31, 39		
Energieoptimierte Bauten	7		
Energieverbrauch			1
Enteignung			67, 73 - 78, 106
Entfernung vorschriftswidriger Bauten			108
Entschädigung		24, 29	56, 66, 73, 74, 76 - 78, 106
Entsorgungsanlagen		38, 47	17, 26, 38
Entwässerung	26, 27, 52		
Erholungsanlagen			26, 27, 82
Erholungsräume			31
Erker	12	12	
Erlass des Gemeinderichtplans			43
Erlass und Änderung kantonaler Nutzungs- pläne			14

	Artikel BauR Waldstatt	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Erlass von Planungszonen			55
Erlass von Schutzzonenplan, Schutzverordnung und Einzelverfügungen			88
Erlass von Zonenplan und Baureglement			48
Eröffnung der Entscheide		61	105
Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	28		15
Erschliessung	7, 25, 35, 43 , 49, 50	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	24		15
Erstinstanzliches Bewilligungsverfahren		62	
Erweiterung	24, 27	38	32, 94
Explosion			94
F			
Fachstellen	24, 40	36, 37	3, 89, 110, 126
Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz		36	
Fachstelle für Raumplanung			126
Fahrbahnbreite	49		
Fassadenabmessung		10	
Feldgehölze			5, 79
Fensterfläche		47	
Ferienwohnungen			25
Feuer			94
Feuerungs- und Tankanlagen		38	
Findlinge			79, 86
Firsthöhe	16	6 , 11, 16, 48	16, 84
Formelle Enteignung			73 - 78
Freihaltung			28, 39
Freizeitanlagen		23, 38, 47	
Friedhöfe			26
Fristenstillstand			110
Fruchtfolgeflächen			32
G			
Garagenvorplätze	27		
Gartenbau	22	39	31
Gartenhäuser			28
Gebäudeabstand	13, 17	8 , 16	16

	Artikel BauR Waldstatt	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Gebäudehöhe	16	7, 9, 11, 16	16
Gebäudelänge	16	3, 9, 10, 16	16
Gebühren, Kosten	37, 41, 44, 56, 58		15, 103
Gefahrenzonen	15, 24		19, 36
Geltungsbereich			2
Geltungsdauer der Planungszone			54, 55
Gemeindeparlament			3
Gemeinderichtplan			9, 17, 43, 44, 80
Genehmigung der Nutzungspläne			49, 50, 52, 73
Generelle Zuständigkeiten			3
Geotope			79, 86
Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen			52
Geschichtliche Stätten			79, 82, 84, 85, 86
Geschlossene Bauweise		3	35, 39
Geschosse	8, 16, 34	4, 47	
Geschossflächen		1	
Geschosszahl	8		15, 41
Gestaltungsanforderungen	29		82 - 85, 112
Gestaltung	7, 16, 21, 29, 30, 31, 34	38, 39, 47	1, 15, 37 - 40, 82, 84, 85, 112, 118
Gestaltungsplan			35, 37, 40, 41, 42, 45 - 52
Gestaltung der Umgebung	34		
Gesundheit	36, 37		116
Gewachsenes Terrain		2, 5, 13, 14, 47	16
Gewässer		38	8, 28, 38, 77, 79, 97, 114
Gewässerabstand			114
Gewerbeanteil	16		
Gewerbezone	15, 16		19, 23
Giebelfassaden	8		
Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes			28
Grabungen	34	2, 18, 39, 44, 48	115
Grenz- und Gebäudeabstand (Masse)	9, 11, 13, 14, 19, 45	8	
Grenz- und Gebäudeabstand (Messweise)		8, 9, 16, 17 - 19, 39	15, 16, 115
Grenzabstände von Tiefbauten		17 - 19	115
Grenzbereinigung		20 - 30	2, 37, 68 - 72, 95
Grenzregulierung			72
Gruben		18, 47	115
Grundbuch	42	1, 8, 23, 28, 29, 30, 47	37, 55, 71, 88, 106, 108
Grundlasten		26	
Grundwasser		44, 45	5, 17, 18, 28, 32, 77

	Artikel BauR Waldstatt	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Grundwasserschutzzonen	15	44, 45	17, 18, 28, 77
Grundsatz	36 , 48		
Grünzone	15, 16		19, 28 , 74
Grünzone im Baugebiet	16		19
H			
Haftung	59		
Hanglagen	8		35
Hauptwohnseite	9	8	
Hausanschlüsse	44		
Häusergruppen		38	85
Haushälterische Nutzung des Bodens			1
Hecken			79, 86
Heime			26
Heizung		38, 47	
Hinterlieger			66
Hochbauten		38	
Hochwassergefahr			36
Hochwasserschutz			8, 36, 114
Höhe	8, 16 , 45, 46		
Höhenangaben			38
Hotels	18		25
Hygiene	36		1, 41, 118
I			
Ideelle Vereinigungen			111
Immissionen			24, 32
Industriezonen	16		19, 24
Information und Mitwirkung	5		6
Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	60	65	12 - 14, 16, 43, 44, 50 , 55, 56, 78, 123 , 127
Innere Aufstockung			32
Intensität der baulichen und betrieblichen Nutzung			15, 16
Intensiverholungszone			19, 27
K			
Kantonaler Richtplan			7 - 10, 12, 13, 80
Kantonaler Schutzzonenplan		31	80, 81, 88, 89
Kantonale Fachstellen		36 , 37	3, 89, 110, 126
Kantonale Nutzungszonen			11, 18
Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen			112
Kantonsbeiträge an Orts- und Regionalplanungen			91

	Artikel BauR Waldstatt	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Kernzonen	15, 16, 17		19, 20
Kinderspielplätze	35		39
Kirchen			26
Kleinbauten	24	11, 44	16, 28
Kleinsiedlungen / Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone			29
Kliniken	18		25
Kniestock		4	
Kommission	2	21, 22, 27, 28, 29	4
Kommunale Schutzvorschriften		32 - 34	15, 80, 81, 88, 112
Kommunale Schutzzonenplanung		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	37, 41, 44, 56, 58	29	37, 61, 62, 71, 87, 90 - 92, 108, 117
Kostenregelungen			37
Kritische Hinweise		51	111
Kulturdenkmäler			79, 86
Kulturland			5
Kulturobjekte	20, 22, 37	31, 34, 37, 39, 45	2, 5, 86, 88, 92
Kuppen			35
Kurzzone	15, 18		19, 25
L			
Landfläche		1, 2	
Landschaft	8, 21, 29, 32, 33	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	15, 16		1, 5, 8, 17, 18, 19, 31 - 33, 90, 92, 120
Längsgefälle	50		
Lärm		38	
Lärmschutzverordnung (LSV)	7, 16, 19		
Lawinen			36
Lebensgrundlagen			1, 5, 8
Lebensräume			5, 79, 83
Legitimation			46, 103, 111
M			
Mängel, Behebung	37, 57		
Masse	21, 29	47	16

	Artikel BauR Waldstatt	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Masse / Abstände		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
Mauern	34, 45		
Mehrausnützung			41
Mehrfamilienhäuser	35, 38		117
Mehrlängenzuschlag	10, 16	9, 16	16
Mehrwertrevers			30, 106
Meldeverfahren		43, 45, 47, 57	104
Mindestanteil an Gewerbenutzungen			22
Mindestanteil an Wohnnutzungen			20
Mitbenützung			66
Mitwirkung	4	62	6, 12, 13, 99
Motorfahrzeuge	27, 28	39	95
N			
Nachbar		8, 17, 39, 47	1, 8, 32, 41, 65 - 67, 72, 96, 103, 104, 118
Nachbarinteressen			1
Nachhaltigkeit			5
Naturgefahren	24		
Natur- und Heimatschutz		35, 36	89, 92, 111
Natur- und Kulturobjekte	20, 22 , 37	31, 34	79, 86 - 88
Naturobjekte der Gemeinde	20, 23		
Naturschutzzonen		31, 35	79, 83, 92
Nebenbauten		2, 11	16
Neubaugebiete			35
Neueinzonung			56
Neuerschliessung			67
Neuzuteilung		23 - 30	71
Nichtbauzonen	15		19, 119 - 121
Nichtstörende Betriebe			21
Nicht bewilligungspflichtige Vorhaben		39	
Niveaulinien			38
Niveaupunkt		4, 5, 6, 7, 48	16, 38
Nutzungsplanung	3	23, 28, 30	11, 14, 17 - 36, 36, 39 - 52 , 59, 68, 70, 110
Nutzung bestehender Bausubstanz	7		
Nutzung des Bodens			1, 18

	Artikel BauR Waldstatt	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
O			
Oberaufsicht			3
Oberforstamt			113
Offene Bauweise		3	35, 39
Öffentlich-rechtliche Körperschaften			4
Öffentliche Anlagen auf privatem Grund	14		
Öffentliche Auflage		30, 57	46, 52, 63, 71, 103, 104
Ordnungsfristen		62 - 63	109
Organisation			4, 27
Ortsbilder	8, 21, 32, 33	31, 38, 39, 45, 47	1, 2, 5, 38, 79, 80, 84, 92, 93
Ortsbilder von nationaler Bedeutung		31	80
Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung		38, 39, 45	84
Ortsbildschutzzonen der Gemeinde	16, 20, 21, 29	47	
Ortskerne			35
P			
Parkierungsanlagen			28, 30, 39, 117
Perimeterbeiträge			37, 61
Perimeterplan			63
Personen mit Behinderungen			117
Persönliche und zeitliche Geltung der Bau- bewilligung			107
Pflanzen			5, 79, 83, 92
Planung	4		5 - 7, 42, 49, 53 - 55, 58, 65, 91
Planungsbericht			39, 40
Planungszone		22	54, 55
Planungsziele			7
Plätze	11, 21, 40, 43, 47	38	30
Privatrechtliche Einsprachepunkte		60	
Produktionsanlagen		38	
Provisorische Bauten		15, 38	16
Publikumsverkehr			117
Pufferflächen			79
Pultdächer		4	
Q			
Quartierplan	43		35, 37, 39, 41, 42, 45 - 52, 96, 106
Quartierplanpflicht			19, 35, 42, 96
Quellen			5

	Artikel BauR Waldstatt	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
R			
Raumwirksame Tätigkeiten			2, 7
Rechtmässigkeit			111
Rechtsmittel	57	28	55, 105, 109 - 111
Rechtsmittelbelehrung		50	110
Rechtsmittelinstanzen			110
Rechtsschutz			49, 110, 111
Recycling- und Brechanlagen			11
Regelbauvorschriften	8, 16 , 17, 39		
Regionale Zusammenarbeit			53
Reglement, Baureglement	1, 3, 6, 16, 42, 60		
Reklameeinrichtungen	33		
Rekurs		28, 63	14, 47, 49, 50, 55, 71, 110, 111
Richtplanung / Richtpläne			6 - 10, 12, 13, 17, 29, 43, 44, 59, 80, 110
Richtplanung der Gemeinde			17
Richtplanung des Kantons			7 - 10
Richtungspunkte			38
S			
Sammeleinsprachen		59	
Schnee	47		
Schrebergärten			28
Schulhäuser			26
Schutzverordnungen		33	80, 81, 88, 111
Schutzzonen / Schutzzonenplan	20, 21, 29	31 - 33, 35, 38, 39	17 - 19, 73, 80 - 84, 88, 97
Schutzzonen und Schutzobjekte der Gemeinde	15 - 21		19
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	16, 21		1, 80, 112
Schwimmbassins		38	82
Sekretariat der Baubewilligungskommission			53
Selbsterschliessung			65
Sende- und Empfangsanlagen		38, 39	
Sicherheit	25, 36, 37, 57	38	1, 108, 116, 118
Sicherheit entlang Strassen	25		
Sicherung von Baustellen	41		
Siedlungen			1, 5, 8, 29, 32, 35
Solarzellen	31		
Sonderbauvorschriften			39 - 41
Sondernutzungspläne	3, 5 , 60		37 - 42, 45 - 52, 80
Sonnenenergieanlagen	31	39	

	Artikel BauR Waldstatt	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Speziallandwirtschaftszonen			19, 32
Spielplätze	35	23, 47	39
Spitäler			26
Sport- und Erholungsanlagen			26, 27, 28, 82
Staatsstrassen	11, 26, 27, 40	12, 40	95
Standortgebundenes Personal			23, 24
Steinschlag			36
Stockwerk		4	
Strasse	25, 46, 52		
Strassenabstand	11, 12		
Strassenbaubehörde			30
Strassenraumgestaltung	29		30
Streusiedlungen			5
Stützmauern	34	17	
Subsidiäre Regelung		16	
T			
Tabelle der Regelbauvorschriften	16		
Talseitig sichtbare Geschosse	8	4	
Teilrechtskraft		53	50
Technische Bestimmungen	48		
Terrainveränderungen, Terraingestaltung	34, 36	2, 38, 39, 44, 47	93
Tiefbauten		17 - 19, 38	16, 115
Tiere			5, 79, 83, 92
Tierhaltung		39	
Treppen	38	1, 39	
Trockensteinmauern			79, 86
Trottoirs	11, 45, 46, 47	1	30
U			
Übergeordnete Planungsgrundsätze / Bestimmungen			1, 5, 7, 15, 49
Überlagerungen zu Grundnutzungszonen			19
Übersicht über den Stand der Erschliessung			58, 59, 90
Übertragung der Ausnützung	6	1	
Übriges Gemeindegebiet	15, 16		19, 33
Uferbereich			79
Ufergehölze			79
Umgebungs- und Terraingestaltung	21, 22, 29, 30, 31, 34, 51	47	15, 82, 85
Umgebungsschutz			92
Umgebung von Bauten und Anlagen	34		112
Umladeeinrichtungen			30
Umlegungsgebiet		22	69

	Artikel BauR Waldstatt	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Umlegungskosten		29	71
Umweltschutz			1, 97
Untergeschoss	8, 24	4	16
Unterirdische Bauten		13, 17 , 38	16, 38
V			
Veranden		1, 2, 12	
Verantwortung, Haftung	56, 59		
Verbindlichkeit			101
Vereinfachtes Bewilligungsverfahren		44 , 45	104
Verfahrensarten	5, 15	43	104
Verfahren zum Erlass von Planungszonen			55
Verfügungen	20, 57	34, 51	2, 80, 81, 88, 108, 110, 111
Verhältnis von Quartier und Gestaltungsplänen zur Zonenordnung			41
Verhältnis zum Wald			113
Verhältnis zu Gewässern			114
Verkehrsflächen			19, 30
Versorgung	42	38	17, 32, 38, 39, 57, 60
Verwaltungsgerichtsbeschwerde		29	66, 78
Visierung		39, 48 , 49, 57	102
Volksdiskussion	4		12
Vollgeschoss	8, 16	4, 9	16, 41
Vollzug	2	21 , 22, 27, 28, 29	3 , 4, 71, 126
Voraussetzungen für eine Baubewilligung			93 - 96 , 107, 118
Vorbauten	12	1, 12	16
Vordächer		2, 4, 12	
Vorfinanzierung			64
Vorgärten	22		
Vorplätze	26	47	
Vorprüfung		20, 27	45
Vorschriften	7, 16 , 25, 36, 39, 59		
W			
Wald		1	28, 92, 113
Waldabstand			113
Wasser	24 , 42	38, 45, 47	5, 8, 36, 57, 59, 60, 95, 114
Weiler		38	19, 29 , 80, 85
Weilerzonen			19, 29
Werkleitungen	42		
Wiederaufbau	24		94
Wiederherstellung	44		87 , 108, 122

	Artikel BauR Waldstatt	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Wintersport	115, 6		19, 34
Wirtschaft			1
Wohn- und Gewerbezone	15, 16		19, 22
Wohnhygiene / Wohnungszugänge	38		41
Wohnungen			5, 20 - 25, 117, 120
Wohnzonen	15, 16		19, 21
Z			
Zentrumsfunktion			20
Ziele			1, 6, 7 , 15, 17, 32, 39, 40
Zonenarten	15		19
Zonenplan	4, 16, 19, 24	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	15, 19		19, 26 , 73, 74
Zugänge	38		95, 117
Zusammenarbeit			53
Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch	55		
Zuständigkeiten (Kanton)		37, 57	3 , 80 , 89, 97 , 100 , 108, 122
Zuständigkeiten der Bewilligungsorgane			97
Zuständigkeiten der Gemeinde			3
Zwangswise Auszonung			56
Zweck, Form und Inhalt des Quartierplans			39
Zweckänderung	24	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	1 , 27		15
Zweck und Wirkung von Planungszonen			54