



Baureglement

Herisau, 17. September 2008

ERR Raumplaner FSU SIA
St.Gallen Herisau

Kasernenstrasse 39 | 9102 Herisau | T +4171 353 00 80 | herisau@err.ch



Vom Gemeinderat erlassen am: 21.10.2008

Öffentliche Auflage der Zonenvorschriften: 05.11.2008 bis 04.12.2008

Von der Einwohnergemeinde angenommen am: 29.03.2009

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell A.Rh. genehmigt am: 10.11.2009

H I N W E I S E

zur Benützung dieses Baureglementes

Im vorliegenden Baureglement sind in der Regel nur die kommunalen Baubestimmungen aufgeführt.

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 (vgl. auch nachfolgende Zusammenstellung).

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

- 143.1 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege
- 211.1 Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG zum ZGB)
- 284 Verordnung über den vorläufigen Vollzug der eidgenössischen Lärmschutzverordnung
- 511.2 Zivilschutzgesetz
- 511.21 Verordnung zum Zivilschutzgesetz
- 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 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 Kantonales Waldgesetz
- 931.11 Kantonale Waldverordnung
- 955.11 Gesetz über das Gastgewerbe
- 955.111 Gastgewerbeverordnung

KOMMUNALE ERLASSE

- Gemeindeordnung
- Abwasserreglement
- Wasserversorgungsreglement
- Feuerschutzreglement
- Abfallentsorgungsreglement
- Strassenreglement

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	8
Art. 1	Zweck / Geltungsbereich	8
Art. 2	Vollzug	8
II.	Planung	8
Art. 4	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	8
Art. 5	Sondernutzungspläne	8
III.	Überbauungsbestimmungen	9
a)	Allgemeine Vorschriften	9
Art. 6	Ausnützungsübertragung	9
Art. 7	Nutzung bestehender Bausubstanz	9
Art. 8	Geschosszahl	9
Art. 9	Grenzabstand	9
Art. 10	Mehrlängenzuschlag	10
Art. 11	Strassenabstand	10
Art. 12	Vorbauten	10
Art. 13	An- und Nebenbauten	10
Art. 14	Öffentliche Anlagen auf privatem Grund	11
Art. 15	Abstellflächen - Kehrichtbehälter	11
b)	Zonenvorschriften	11
Art. 16	Zoneneinteilung	11
Art. 17	Tabelle der Regelbauvorschriften	12
Art. 18	Schutzzonen und Schutzobjekte der Gemeinde	13
Art. 19	Kommunale Ortsbildschutzzone	13
Art. 20	Kommunale Kulturobjekte	14
Art. 21	Kommunale Naturobjekte	14
Art. 22	Umgebungsschutz	14
Art. 23	Naturgefahren	14
c)	Erschliessungsvorschriften	15
Art. 24	Sicherheit entlang Strassen	15
Art. 25	Ausfahrten und Vorplätze	15
Art. 26	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	15
Art. 27	Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	16

IV.	Gestaltungs- und Baubestimmungen	16
a)	Gestaltungsvorschriften	16
Art. 28	Gestaltungsanforderungen	16
Art. 29	Dachform	16
Art. 30	Dachaufbauten	16
Art. 31	Aussenantennen	17
Art. 32	Reklameeinrichtungen	17
Art. 33	Umgebungs- und Terraingestaltung	17
Art. 34	Kinderspielplätze	17
b)	Bauvorschriften	18
Art. 35	Grundsatz	18
Art. 36	Behebung von Mängeln	18
Art. 37	Wohnhygiene / Mindestmasse	18
Art. 38	Energie	19
c)	Bauarbeiten	19
Art. 39	Benützung von öffentlichem Boden	19
Art. 40	Sicherung von Baustellen	19
Art. 41	Werkleitungen	19
V.	Verfahrensbestimmungen	20
Art. 42	Baugesuch	20
Art. 43	Baukontrolle	20
Art. 44	Verfügungen	20
Art. 45	Gebühren, Kosten	20
VI.	Schlussbestimmungen	21
Art. 46	Verantwortung, Haftung	21
Art. 47	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	21
	Anhang: Technische Erläuterungen	22
	Geschosszahl Art. 8	22
	Ausfahrten und Vorplätze Art. 25	23
	Umgebungs- und Terraingestaltung Art. 33	24

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck / Geltungsbereich

¹ Das Baureglement dient in Ergänzung zur übergeordneten Gesetzgebung des Kantons (vgl. insbesondere Bausetz und Bauverordnung; bGS 721.1 und 721.11) und des Bundes (vergleiche insbesondere Raumplanungsgesetz; SR 700) der geordneten baulichen Entwicklung. Es gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Hundwil (innerhalb und ausserhalb der Bauzonen) 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. Die Gemeindeverwaltung 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 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 Planauflage einzeln oder gesamthaft Stellung.

Art. 5 Sondernutzungspläne

Der Erlass von Sondernutzungsplänen liegt beim Gemeinderat. Das Verfahren richtet sich im übrigen nach Art. 45ff BauG.

III. Überbauungsbestimmungen

a) Allgemeine Vorschriften

Art. 6 Ausnutzungsübertragung

Die Übertragung der Ausnutzung ist unter den in Art. 1 Abs. 5 BauV aufgeführten Voraussetzungen möglich.

Art. 7 Nutzung bestehender Bausubstanz

¹ Altbauten innerhalb 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 13. Dezember 1977 erstellt beziehungsweise bewilligt wurden.

Art. 8 Geschosszahl

¹ Der Ausbau des Dach- und des talseits freiliegenden Untergeschosses zu Wohn- oder Arbeitsräumen ist im Rahmen der Gestaltungs- und Wohnhygieneanforderungen gestattet.

² 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.

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 Geländeverhältnissen kann die Baubewilligungsbehörde die zusätzliche Freilegung von Garagen und Eingängen gestatten, sofern durch die höhere Fassadenwirkung das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Art. 9 Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand ist auf der am stärksten gegen die südliche Himmelshälfte gerichteten Hauptwohnseite einzuhalten.

² Weist eine Baute nach Ost oder West orientierte Hauptwohnseiten auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten.

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

⁴ In Zweifelsfällen bestimmt die Baubewilligungsbehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

⁵ Sofern aus Immissionsgründen Wohnräume abgewendet werden müssen, kann die Baubewilligungsbehörde Ausnahmen bei der Anordnung des grossen Grenzabstandes gewähren.

Art. 10 Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag beträgt ein Fünftel der Mehrlänge, maximal 4.0 m.

Art. 11 Strassenabstand

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

- | | |
|---|--------------------------------|
| - gegenüber Staatsstrassen: | Abstände gemäss Strassengesetz |
| - gegenüber Gemeindestrassen gemäss Strassenreglement: | 4.5 m |
| - gegenüber dem allgemeinen Verkehr geöffneten Strassen und
Wege (Flurgenossenschafts-, Korporations- und Privatstrassen): | 4.0 m |

Sofern öffentliche Interessen dies erfordern kann die Baubewilligungsbehörde auch gegenüber allen übrigen Strassen und Wegen einen Abstand von höchstens 4.0 m verlangen.

² Die Baubewilligungsbehörde 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- respektive 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 den Boden abgestützt werden und dürfen höchstens 1.5 m in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder über die Baulinie vorspringen. Balkone und Erker sind dabei auf einen Drittel der dazugehörenden Fassadenlänge beschränkt.

² Die Baubewilligungsbehörde 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 2.0 m. Vorbehalten bleiben wohnhygienische oder feuerpolizeiliche Vorschriften.

Art. 14 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund

¹ Die Versorgungs- und technischen Betriebe der Gemeinde sind befugt, Strassenbezeichnungstafeln, Verkehrssignale, Bezeichnungen und Hinweistafeln der technischen Werke und der Verkehrsbetriebe, Vermessungszeichen und -fixpunkte, Hydrantenstöcke sowie Strassenbeleuchtungen an Privathäusern und in privaten Grundstücken ohne Entschädigung anzubringen oder aufzustellen.

² Die Grundeigentümer sind vorgängig zu benachrichtigen. Das Mitspracherecht ist zu gewährleisten.

³ Die beim Anbringen dieser Einrichtungen entstehenden Schäden sind durch das betreffende Werk zu beheben.

Art. 15 Abstellflächen - Kehrrechtbehälter

Die Baubewilligungsbehörde kann Abstellflächen für Kehrrechtbehälter (Containerplätze) auf privatem Grund vorschreiben und deren 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.

b) Zonenvorschriften

Art. 16 Zoneneinteilung

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

Bauzonen:

- Kernzone	=	K
- Wohnzonen	=	W1, W2
- Wohn- und Gewerbezone	=	WG
- Gewerbezone	=	GE
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	=	OE
- Intensiverholungszone	=	IE
- Grünzone im Baugebiet	=	GRi
- Verkehrsflächen	=	VF

Nichtbauzonen:

- Landwirtschaftszone	=	L
- Übriges Gemeindegebiet	=	ÜG

² Diese Grundnutzungszonen können durch folgende Zonen überlagert werden:

- Schutzzonen der Gemeinde
- Zone für Wintersport
- 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. 17 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 Bau)	Gewerbezone (Art. 23 BauG)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 26 BauG)	Grünzonen innerhalb Baugebiet (Art. 28 BauG)	Landwirtschaftszone (Art. 31 BauG)	Übriges Gemeindegebiet (Art. 33 BauG)
	K [*])	W1	W2	WG	GE	OE	GR i	L / UeG	
Ausnützungsziffer maximal	---	0.4	0.5	0.55 / 0.65 ¹⁾	---	---	---	---	---
Anzahl Vollgeschosse maximal	3	2	2	2 / 3 ¹⁾	---	---2)	---	---	---
Talseitig sichtbare Geschosse maximal	3	2	3	3 / 3 ¹⁾	---	---2)	---	---	---
Gebäudehöhe GH (m) maximal	10.0	7.0	7.5	8.0 / 10.0 ¹⁾	10.0	---2)	---	---	---
Firsthöhe FH (m) maximal	14.0	10.0	11.5	12.0 / 14.0 ¹⁾	14.0	---2)	---	---	---
Gebäudelänge (m):									
Für Hauptbauten	---	20.0	30.0	30.0 / 40.0 ¹⁾	40.0	---2)	---	---	---
Für Hauptbauten inkl. Anbauten	---	27.0	37.0	37.0 / 47.0 ¹⁾	47.0	---2)	---	---	---
Grenzabstand (m):									
- klein mindestens	3.0	4.0	4.0	4.0 / 5.0 ³⁾	5.0	5.0	3.0	5.0	5.0
- gross mindestens	---	6.0	8.0	8.0 / 9.0 ³⁾	---	---	---	---	---
Mehrlängenzuschlag (Anwendung ja / nein) (1/5 der Mehrlänge, maximal 4.0 m)	nein	ja	ja	ja	nein	nein	nein	nein	nein
Lärmempfindlichkeits- stufe	III	II	II	III	III	II 4)	II 4)	III	III

Legende

---) findet keine Anwendung

1) Sofern mindestens 30 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gewerblich genutzt werden.

2) In Abstimmung auf die Baustruktur in der Umgebung

3) Bei dreigeschossiger Bauweise

4) Soweit im Zonenplan nicht andere Empfindlichkeitsstufen festgelegt sind.

*) Die Regelbauvorschriften der Kernzone kommen nur zur Anwendung, soweit der Schutz des Ortsbildes nichts anderes erfordert. Auf den Parzellen nördlich der Staatsstrasse, westlich der Ankerstrasse und südlich der Urnäserstrasse können die Gebäude seitlich mit einem verminderten Grenzabstand oder zusammengebaut erstellt werden, wenn beide anstossenden Fassaden keine Fenster von Wohn-, Arbeits- und Schlafräumen sowie Küchen aufweisen, die feuerpolizeilichen Voraussetzungen erfüllt sind und das Näherbaurecht im Grundbuch eingetragen wird. Beim Wiederaufbau ist die Gewährung eines Näherbaurechtes solange nicht erforderlich, als Art. 94 BauG zur Anwendung gelangt.

² Für die Intensiverholungszone werden die zulässigen Nutzungen im Zonenplan festgelegt. Zweckänderungen, grössere Umbauten und Neubauten sind nur aufgrund eines Quartier- oder Gestaltungsplanes zulässig. Darin sind mindestens die besondere Bauweise und die Erschliessung zu regeln. Der minimale Grenzabstand beträgt in der Regel 5.0 m. In der Intensiverholungszone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

³ In der Grünzone werden die Bauweise und die Gestaltung von zulässigen Bauten und Anlagen von der Baubewilligungsbehörde im Einzelfall festgelegt (vergleiche Art. 28 BauG).

⁴ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind Bauten und Anlagen privater Trägerschaften 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. Die Bauweise ist auf diejenige der angrenzenden Zone abzustimmen und wird im Einzelfall durch die Baubewilligungsbehörde festgelegt.

⁵ In allen Bauzonenarten gilt die offene Bauweise.

Art. 18 Schutzzonen und Schutzobjekte der Gemeinde

¹ Als Überlagerung zu den Bauzonen und in Ergänzung zu den Schutzfestlegungen im kant. Schutzzonenplan werden folgende Schutzzonen und Schutzobjekte ausgeschieden:

- kommunale Ortsbildschutzzone
- kommunale Kulturobjekte
- kommunale Naturobjekte

² Der Schutzzumfang kann geregelt werden

- durch besondere Verfügung des Gemeinderates,
- durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer,

³ Zur Bestimmung des Schutzzumfanges kann die Baubewilligungsbehörde Fachleute beiziehen und Gutachten ausarbeiten lassen.

Art. 19 Kommunale Ortsbildschutzzone

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

² Innerhalb der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung kommen die entsprechenden kantonalen Bestimmungen gemäss Art. 84 BauG zur Anwendung.

³ 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 Baumassee und für die Fassaden- und Dachgestaltung.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann Abweichungen von der Regelbauweise gestatten oder verlangen sowie die Anlage von Parkplätzen verbieten, soweit dies für den Schutz des Ortsbildes erforderlich ist.

⁵ 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.

⁶ Das Ortsbild prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten etc. sind zu erhalten resp. wieder herzustellen.

⁷ Der Gemeinderat ist befugt, den Schutz mittels Verfügung oder Vereinbarung mit dem Grundeigentümer auch auf das Gebäudeinnere auszudehnen.

Art. 20 Kommunale Kulturobjekte

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 Die ausserhalb der Bauzone oder innerhalb des Ortsbildes von nationaler Bedeutung liegenden Kulturobjekte unterstehen den kant. Bestimmungen gemäss Art. 86 BauG.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann Abweichungen von der Regelbauweise gestatten oder verlangen sowie die Anlage von Parkplätzen verbieten, soweit dies für den Schutz des Ortsbildes erforderlich ist.

Art. 21 Kommunale Naturobjekte

Geschützte Naturobjekte wie Grünflächen, Baumgruppen, markante Einzelbäume und Hecken sind in ihrem Charakter und in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Jegliche weitergehenden Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Für bewilligte Beseitigungen von Naturobjekten können angemessene Ersatzpflanzungen verlangt werden.

Art. 22 Umgebungsschutz

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

Art. 23 Naturgefahren

Im Zonenplan sind Gebiete entsprechend ihres Gefährdungspotentials durch Naturgefahren bezeichnet. Diese sind in drei Gefahrenstufen unterteilt:

¹ Gefahrenzone 1

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

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 möglichen Gefährdungen 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. 24 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 nachfolgenden Erschliessungsvorschriften kommen in Ergänzung zum kommunalen Strassenreglement zur Anwendung.

Art. 25 Ausfahrten und Vorplätze

¹ 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. Gegenüber Staatsstrassen sind die Vorschriften des Gesetzes über die Staatsstrasse massgebend.

² 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 5.0 m zu betragen. Für Garageneinbauten in bestehende Gebäude sowie Garagen parallel zur Strasse können Ausnahmen bewilligt werden.

Art. 26 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.

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 Baubewilligungsbehörde setzt ihre Zahl im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung nach folgenden Richtlinien fest:

- a) Bei Wohnbauten: ein Ein- oder Abstellplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche, jedoch mindestens ein Platz pro Wohnung;
- b) Bei Geschäftshäusern, gewerblichen Betrieben, Gaststätten und anderen besonderen Nutzungen: gemäss den Richtwerten anerkannter Verbände (insbesondere VSS).

³ Ein- und Ausfahrten sowie Vorplätze bei Garagen von Mehrfamilienhäusern werden nicht als Autoabstellplatz angerechnet.

⁴ 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. 27 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 Fr. 5'000.- Ersatzleistung zu erbringen.

³ Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugeteilten öffentlichen Abstellplatz.

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

Art. 28 Gestaltungsanforderungen

¹ Die allgemeinen Gestaltungsanforderungen richten sich nach 112 BauG.

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

- a) in Ortsbildschutzzonen kommunal;
- b) im Sichtbereich von architektonisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen;
- c) in den im Richtplan bezeichneten landschaftlich besonders empfindlichen Baugebieten;
- d) 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.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann für die Gestaltung von Bauten und Anlagen entsprechende Richtlinien aufstellen und zur Beurteilung von Baugesuchen heranziehen. Im weiteren kann die Baubewilligungsbehörde Material- und Farbmuster verlangen bzw. deren Begutachtung am Rohbau verfügen.

Art. 29 Dachform

¹ Es sind nur Schrägdächer mit ortstypischer Dachneigung zugelassen.

² Ausnahmsweise können andere Dachformen in Gebieten mit Quartierplanpflicht und bei Klein- oder Gewerbebauten bewilligt werden, sofern das Orts-, Landschafts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird.

Art. 30 Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten wie Schleppgauben, Lukarnen, etc. sowie Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen gesamthaft höchstens einen Drittel, Dachflächenfenster aber höchstens einen Sechstel der entsprechenden Fassadenlänge einnehmen. Material und Farbe sind dem Hauptdach anzupassen.

² Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

³ Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren und andere Bauteile in der Dachfläche sind sorgfältig einzupassen und dürfen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken. Die Baubewilligungsbehörde ist befugt, im Einzelfall Auflagen bezüglich Grösse und Gestaltung zu erlassen.

⁴ Kamine, Ventilationszüge, Lift- und Treppenhausköpfe dürfen mit dem technisch notwendigen Mindestmass über die Dachfläche hinaus geführt werden; solche Aufbauten sind so weit möglich zu geschlossenen Bauteilen zusammenzufassen.

Art. 31 Aussenantennen

¹ Aussenantennenanlagen (inkl. Parabolantennen) sind auf das technisch notwendige Mindestmass zu beschränken und sorgfältig zu gestalten.

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

Art. 32 Reklameeinrichtungen

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

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

Art. 33 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.

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

³ 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

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

Die Neigung von Böschungen gegen Verkehrsanlagen darf das Verhältnis 2:3 nicht übersteigen.

⁴ Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses dürfen nur so weit vorgenommen werden, als dies der zonen-gemässen Erscheinung der Baute entspricht und auf die bauliche Umgebung abgestimmt ist.

Art. 34 Kinderspielplätze

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungseinheiten sind auf privatem Grund gut besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Kinderspielplätze zu erstellen.

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

b) Bauvorschriften**Art. 35 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 Organisationen (VSS, SIA, SUVA etc.) aufgestellten technischen Normen können vom Gemeinderat zur Beurteilung dieser Grundanforderungen beigezogen werden.

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

Art. 36 Behebung von Mängeln

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

² Gefährden Bauten oder Anlagen insbesondere die Sicherheit oder Gesundheit, so sind sie durch den Eigentümer instand zu stellen oder zu beseitigen. Die Baubewilligungsbehörde 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. 37 Wohnhygiene / Mindestmasse

¹ Alle Wohn- und Schlafräume müssen in genügender Weise direkt und natürlich belichtet werden. Die Summe der im Rahmenlicht gemessenen Fensterflächen hat mindestens 10 % 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 von mindestens 1.10 m aufzuweisen. Bei Umbauten und bei Bauten mit grossem Personenverkehr legt die Baubewilligungsbehörde in Absprache mit der Feuerpolizei die nötigen Zugangs- und Treppenbreiten im Einzelfall fest.

⁴ 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 2.10 m aufweisen. In Dachgeschossen muss diese Höhe für mindestens 3/5 der Bodenfläche vorhanden sein. Bei Neubauten im traditionellen Appenzellerhausstil kann die Baubewilligungsbehörde geringere Geschosshöhen gestatten respektive verlangen.
- b) Wohn- und Schlafräume in Mehrfamilienhäusern dürfen nicht kleiner sein als 10 m².

Art. 38 Energie

¹ Für Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie, Wärmepumpen, Biogasanlagen und dergleichen kann die Baubewilligungsbehörde Abweichungen von baupolizeilichen Vorschriften zulassen, soweit nicht überwiegende öffentliche und privatrechtliche Interessen betroffen sind.

² Werden bestehende Bauten nachgedämmt, darf von den Regelbauvorschriften um die Stärke der Nachdämmung (max. 20 cm) abgewichen werden.

c) Bauarbeiten

Art. 39 Benützung von öffentlichem Boden

¹ Öffentlicher Grund und Boden, namentlich Strassen und Plätze, dürfen nur mit Bewilligung der Baubewilligungsbehörde für die Ausführung privater Bauten und Anlagen in Anspruch genommen werden. Für die Benützung des öffentlichen Grundes kann der Gemeinderat eine Entschädigung erheben.

Bei Flurgenossenschaftsstrassen ist sinngemäss die Zustimmung der zuständigen Genossenschaftsorgane, bei Staatsstrassen diejenige des Departements für Bau und Umwelt einzuholen.

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

Art. 40 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. 41 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, Telefon, Fernsehen) sowie Kabelleitungen des Militärs festzustellen und die Leitungseigentümer zu benachrichtigen.

² Werden bei Bauarbeiten unbekannte Werkleitungen freigelegt, so sind diese umgehend der Gemeindeverwaltung zu melden.

³ Leitungen dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig umgelegt werden.

V. Verfahrensbestimmungen

Art. 42 Baugesuch

¹ Sämtliche Baugesuche und Projektänderungen sind bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.

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

Art. 43 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 bekannt gegeben. Unterlässt der Verantwortliche die verlangte Richtigstellung, so ist die Baubewilligungsbehörde befugt, die nötigen Arbeiten auf Kosten und Verantwortung des Fehlbaren selbst ausführen zu lassen.

Art. 44 Verfügungen

Dem Rechtsmittel gegen Baueinstellungsverfügungen und Verfügungen betreffs Behebung, von Mängeln bei Gefährdung der Sicherheit (gemäss Art. 36 ff des Baureglementes) wird die aufschiebende Wirkung entzogen. Zur Vollstreckung kann nötigenfalls die Hilfe der Polizei in Anspruch genommen werden.

Art. 45 Gebühren, Kosten

¹ Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauermittlungen, für weitere Verrichtungen in Anwendung des Baureglementes 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 Baubewilligungsbehörde hat grundsätzlich der Gesuchsteller zu tragen. Werden Gutachten eingeholt, ist der Gesuchsteller vor der Auftragserteilung zu orientieren.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 46 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. 47 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft und ersetzt damit das Baureglement vom 02.11.1993. Alle Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig bewilligt sind, unterstehen dem neuen Recht.

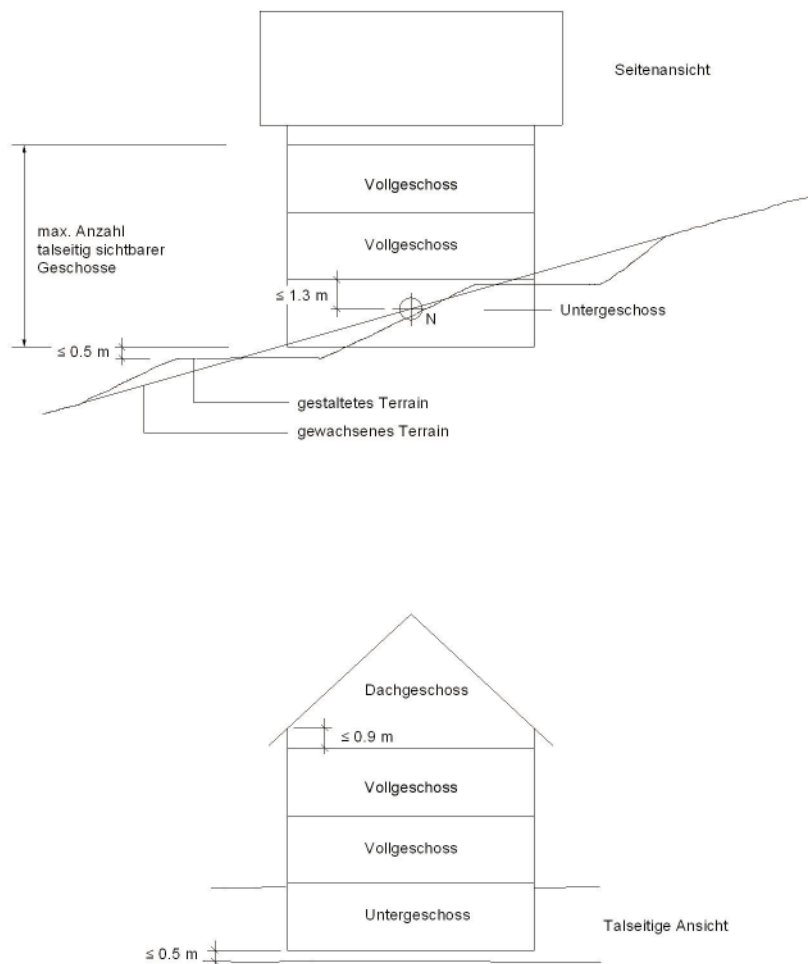
² Sondernutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglementes erlassen wurden, bleiben bis zu ihrer Anpassung in Kraft.

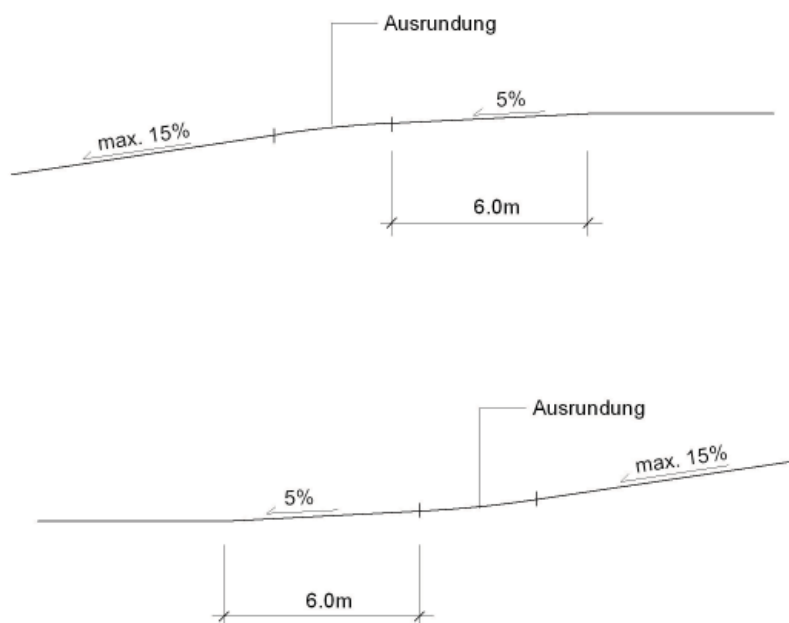
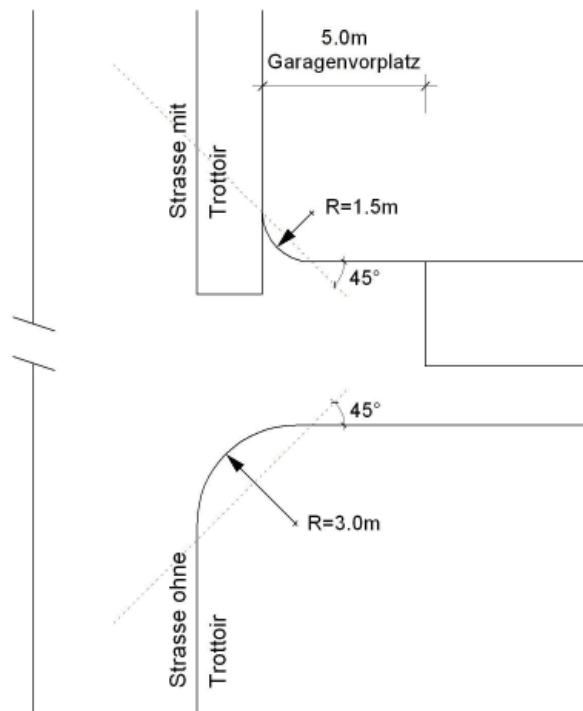
Anhang: Technische Erläuterungen

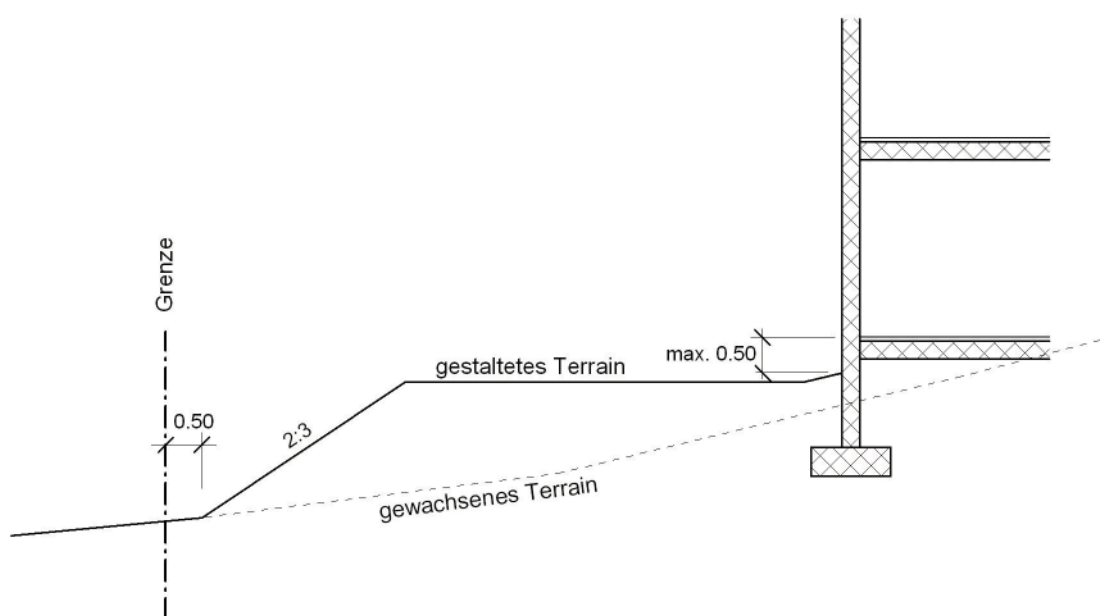
Geschosszahl Art. 8

Beispiel Wohnzone W2

Die Messweise der Kniestockhöhe und der Höhe von Niveau-punkt bis fertige Deckenoberkante ist in der BauV geregelt.



Ausfahrten und Vorplätze Art. 25

Umgebungs- und Terraingestaltung Art. 33



Stichwortverzeichnis zum Baureglement

Herisau, 14. Dezember 2009

Stichwortverzeichnis

	Artikel BauR Hundwil	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
A			
Abbauzonen, Deponiezonen			11
Abbruch	19	38, 45, 47	15, 81, 84, 93, 94
Abgrabungen	33	39, 44, 48	
Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses	33		
Ablagerungen		19	11, 115
Abstände	9, 11, 12, 13, 17, 33	8, 9, 16, 17, 18, 19	15, 16, 38, 39, 113, 114, 115
Abstellraum und Abstellflächen		39	
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	26, 27	39	15, 95
Altbauten	7		
An- und Nebenbauten, provisorische Bauten	13, 17	2, 5, 9, 10, 11	
Anforderungen an die Bauten	27, 28, 35		15, 82, 116, 118
Anhörung der Kantone und Gemeinden			14
Anmerkungen im Grundbuch		26	55, 71, 78, 88, 106
Anpassung	47		
Anpassung und Fortschreibung des Gemeinderichtplans			44
Anrechenbare Landfläche		1, 2	
Appenzellischer Haustyp			5
Arrondierung			69
Attikageschoss		4, 6	
Auflagen und Bedingungen	37	53	106
Aufschichtungen		19	115
Aufschüttungen	33	39, 44, 48	
Aufstockung, Innere			32
Ausarbeitung der Sondernutzungspläne			37 - 42
Ausfahrten und Vorplätze	25, 26		
Ausgleichszahlungen		29	71
Auskünfte	3		
Ausnahmebewilligung			106, 118
Ausnahmen	9, 23, 25, 37		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	6	1, 2	16
Ausnützungsziffer (AZ) / Ausnützungsverlagerung	7, 17	1, 16, 47	
Aussenantennen	31		
Aussichtspunkte			5, 39
Ausstandsregeln			4

	Artikel BauR Hundwil	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Autoabstellplätze	26		15
B			
Bachläufe			5, 114
Bahnanlagen			30
Bahnstationen			30
Balkone	12	1, 2, 12	
Bauarbeiten	39, 41		
Baubeginn		53 , 54, 55, 60	
Baubewilligung	26, 46	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	28, 42 , 47, 45	41, 47 , 49 , 57, 62	54, 100, 101, 102 - 104 , 109
Baugruppen			79, 84, 86
Bauhöhe			15
Baukontrolle	43		
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	19, 21		79, 86
Baureglement	1, 17, 47	1, 16	15 , 45 - 51, 118, 122
Baureife			58, 67, 95 , 96
Baustelle	40		
Bauten und Anlagen	1,17, 22 - 24, 26, 28, 36, 39		
Bauten in Streusiedlungsgebieten und landschaftsprägende Bauten			5
Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen			32
Bauverbote		32	36 , 54, 81
Bauvorschriften	7, 35		15, 94, 112 - 121

	Artikel BauR Hundwil	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Bauweise	17, 19, 20	3	15, 16, 35, 39
Bauzonen	7, 16 - 18	38, 39, 45	15, 18, 19 - 30, 57 - 59, 94, 119
Beeinträchtigung	30		1, 79 - 87
Begegnungszone	34		
Begriffsdefinitionen		1 - 16	16
Behebung von Mängeln	36		
Behindertengerechtes Bauen			117
Beiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen		37	90, 92
Belichtung / Wohnungszugänge	35		
Benützung von öffentlichem Boden	39		
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	23, 26, 39, 46		
Bewilligungsfreie Bauplatzinstallationen		40	
Baubewilligungspflicht		38 - 40	54, 93 , 94, 97, 119
Baubewilligungsverfahren		42 - 63	3, 4, 53 , 97 - 111
Baumassenziffer (BMZ)		2	
Boden	12, 39	24	1, 18, 74 , 75 , 115
Bodenpolitik			5
Böschungen	33		
Bruttogeschossfläche	17	1	
Bundesrecht			32, 126, Ingress
Bushaltestellen			30
C			
Campingplätze		38, 39	27 , 82
D			
Dachaufbauten	30	44	
Dachflächenfenster		39, 44	
Dachform	28, 29		84
Dachgeschoss		4	16
Dachgestaltung	19, 29		84

	Artikel BauR Hundwil	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Dachvorsprünge		4,12	
Departement Bau und Umwelt (siehe Baudirektion)			
Deponien		38, 47	11
Deponiezonen			11
Dienstbarkeiten		26	73
Drainagen		44	
Düngergruben			115
E			
Eigentumsbeschränkungen	26	1, 8, 32	2,
Eingaben		51	111
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	17		
Energie	38		
Energiegewinnungsanlagen	30		
Energieverbrauch			1
Enteignung			67 , 73 - 78 , 106
Entfernung vorschriftswidriger Bauten			108
Entschädigung	14, 39	24 , 29	56 , 66, 73, 74 , 76 - 78 , 106
Entsorgungsanlagen		38, 47	17, 26, 38
Entwässerung			
Erholungsanlagen			26 , 27 , 82
Erholungsräume	16, 17		31
Erker	12	12	
Erlass des Gemeinderichtplans			43
Erlass und Änderung kantonaler Nutzungs- pläne			14
Erlass von Planungszonen			55
Erlass von Schutzzonenplan, Schutzverord- nung und Einzelverfügungen			88
Erlass von Zonenplan und Baureglement			48
Eröffnung der Entscheide		61	105

	Artikel BauR Hundwil	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	27		15
Erschliessung	7, 17, 24, 34	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	23, 26	38	32, 94
Explosion			94
F			
Fachstellen	23	36, 37	3, 89, 110, 126
Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz		36	
Fachstelle für Raumplanung			126
Fassadenabmessung		10	
Feldgehölze			5, 79
Fensterfläche		47	
Ferienwohnungen			25
Feuer			94
Feuerpolizei	37		
Feuerungs- und Tankanlagen		38	
Findlinge			79, 86
Firsthöhe	17	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	25		
Gartenbau	19	39	31
Gartenhäuser			28
Gebäudeabstand	13, 17	8 , 16	16
Gebäudehöhe	17	7, 9 , 11, 16	16
Gebäuelänge	17	3, 9, 10 , 16	16
Gebühren, Kosten	36, 40, 43, 45		15, 103
Gefahrenzonen	16, 23		19, 36

	Artikel BauR Hundwil	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
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 , 17, 23, 33	4 , 47	
Geschossflächen		1	
Geschosszahl	8		15, 41
Gestaltungsanforderungen	28		82 - 85, 112
Gestaltung	7, 8, 15, 17, 19, 28 , 30, 33	38, 39, 47	1, 15, 37 - 40 , 82, 84, 85, 112, 118
Gestaltungsplan			35 , 37 , 40 , 41 , 42 , 45 - 52
Gestaltung der Umgebung	33		
Gesundheit	35, 36		116
Gewachsenes Terrain		2, 5, 13, 14, 47	16
Gewässer		38	8, 28, 38, 77, 79 , 97, 114
Gewässerabstand			114
Gewerbeanteil	17		
Gewerbezone	16, 17		19, 23
Giebelfassaden	9		
Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes			28
Grabungen	33	2, 18 , 39, 44, 48	115
Grenz- und Gebäudeabstand (Masse)	9 , 11, 13, 17	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	17, 26, 41	1, 8, 23, 28 , 29, 30, 47	37, 55, 71, 88, 106, 108
Grundlasten		26	
Grundwasser		44, 45	5, 17, 18, 28, 32, 77
Grundwasserschutzzonen	16	44, 45	17, 18, 28, 77
Grundsatz	35		
Grünzone	16, 17		19, 28 , 74
Grünzone im Baugebiet	16		19

	Artikel BauR Hundwil	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
H			
Haftung	46		
Hanglagen	8		35
Hauptwohnseite	9	8	
Häusergruppen		38	85
Haushälterische Nutzung des Bodens			1
Hecken	21		79, 86
Heime			26
Heizung		38, 47	
Hinterlieger			66
Hochbauten		38	
Hochwassergefahr			36
Hochwasserschutz			8, 36, 114
Höhe	8, 17 , 37		
Höhenangaben			38
Hotels			25
Hygiene	35, 37		1, 41, 118
I			
Ideelle Vereinigungen			111
Immissionen			24, 32
Industriezonen			19, 24
Information und Mitwirkung	4		6
Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	47	65	12 - 14, 16, 43, 44, 50 , 55, 56, 78, 123 , 127
Innere Aufstockung			32
Intensität der baulichen und betrieblichen Nutzung			15, 16
Intensiverholungszone	16, 17		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
Kernzonen	16, 17		19, 20
Kinderspielplätze	34		39
Kirchen			26
Kleinbauten	23	11 , 44	16, 28

	Artikel BauR Hundwil	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Kleinsiedlungen / Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone			29
Kliniken			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	36, 40, 43, 45	29	37, 61 , 62 , 71, 87, 90 - 92 , 108, 117
Kostenregelungen			37
Kritische Hinweise		51	111
Kulturdenkmäler			79, 86
Kulturland			5
Kulturobjekte	18, 20 , 36	31 , 34, 37, 39 , 45	2, 5, 86 , 88, 92
Kuppen			35
Kurzzone			19, 25
L			
Landfläche		1, 2	
Landschaft	8, 28, 30, 31, 32	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, 17		1, 5, 8, 17, 18, 19, 31 - 33 , 90, 92, 120
Lärm		38	
Lärmschutzverordnung (LSV)	7		
Lawinen			36
Lebensgrundlagen			1, 5, 8
Lebensräume			5, 79, 83
Legitimation			46, 103, 111
M			
Mängel, Behebung	36		
Masse	19, 28	47	16
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

	Artikel BauR Hundwil	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Mehrausnützung			41
Mehrfamilienhäuser	26, 34, 37		117
Mehrlängenzuschlag	10, 17	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	26, 27	39	95
N			
Nachbar	33	8, 17 , 39, 47	1, 8, 32, 41, 65 - 67, 72, 96, 103, 104, 118
Nachbarinteressen			1
Nachhaltigkeit			5
Naturgefahren	23		
Natur- und Heimatschutz		35, 36	89, 92 , 111
Natur- und Kulturobjekte	18, 20 , 21 , 36	31, 34	79, 86 - 88
Naturobjekte der Gemeinde	18, 21		
Naturschutzzonen		31 , 35	79, 83, 92
Nebenbauten		2, 11	16
Neubaugebiete			35
Neueinzonung			56
Neuerschliessung			67
Neuzuteilung		23 - 30	71
Nichtbauzonen	16		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
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

	Artikel BauR Hundwil	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Organisation			4, 27
Ortsbilder	8, 15, 17 - 19 , 30, 31,	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	18, 19	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, 19, 25, 26, 39	38	30
Privatrechtliche Einsprachepunkte		60	
Produktionsanlagen		38	
Provisorische Bauten		15, 38	16
Publikumsverkehr			117
Pufferflächen			79
Pultdächer		4	
Q			
Quartierplan			35, 37, 39, 41, 42 , 45 - 52, 96, 106
Quartierplanpflicht			19, 35 , 42, 96
Quellen			5
R			
Raummasse	37		
Raumwirksame Tätigkeiten			2, 7
Rechtmässigkeit			111
Rechtsmittel	44	28	55, 105, 109 - 111
Rechtsmittelbelehrung		50	110
Rechtsmittelinstanzen			110
Rechtsschutz			49, 110, 111
Recycling- und Brechanlagen			11
Regelbauvorschriften	17, 38		

	Artikel BauR Hundwil	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Regionale Zusammenarbeit			53
Reglement, Baureglement	1, 3, 17, 47		
Reklameeinrichtungen	32		
Rekurs		28, 63	14, 47, 49, 50, 55, 71, 110, 111
Rekurse ohne aufschiebende Wirkung			
Richtplanung / Richtpläne	28		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	
Schrebergärten			28
Schulhäuser			26
Schutzverordnungen		33	80, 81, 88, 111
Schutzzonen / Schutzzonenplan	16, 19	31 - 33, 35, 38, 39	17 - 19, 73, 80 - 84, 88, 97
Schutzzonen und Schutzobjekte der Gemeinde	16 - 22		
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	15, 17, 18, 19, 20		1, 80, 112
Schwimmbassins		38	82
Sekretariat der Baubewilligungskommission			53
Selbsterschliessung			65
Sende- und Empfangsanlagen		38, 39	
Sicherheit	24, 35, 36, 44	38	1, 108, 116, 118
Sicherheit entlang Strassen	24		
Sicherung von Baustellen	40		
Siedlungen			1, 5, 8, 29, 32, 35
Solarzellen	30		
Sonderbauvorschriften			39 - 41
Sondernutzungspläne	3, 4, 5, 47		37 - 42, 45 - 52, 80
Sonnenenergieanlagen	32	39	
Speziallandwirtschaftszonen			19, 32
Spielplätze	34	23, 47	39
Spitäler			26
Sport- und Erholungsanlagen	16		26, 27, 28, 82
Staatsstrassen	11, 17, 25, 26, 39	12, 40	95
Standortgebundenes Personal			23, 24
Steinschlag			36
Stockwerk		4	
Strasse	11, 17, 24, 25, 26, 39		
Strassenabstand	11, 12		

	Artikel BauR Hundwil	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Strassenbaubehörde			30
Strassenraumgestaltung	28		30
Streusiedlungen			5
Stützmauern		17	
Subsidiäre Regelung		16	
T			
Tabelle der Regelbauvorschriften	17		
Talseitig sichtbare Geschosse	8	4	
Teilrechtskraft		53	50
Technische Bestimmungen			
Terrainveränderungen, Terraingestaltung	33, 35	2, 38, 39, 44, 47	93
Tiefbauten		17 - 19, 38	16, 115
Tiere			5, 79, 83, 92
Tierhaltung		39	
Treppen	37	1, 39	
Trockensteinmauern			79, 86
Trottoirs	11, 15, 25	1	30
U			
Übergangsbestimmungen	47		
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	16, 17		19, 33
Uferbereich			79
Ufergehölze			79
Umgebungs- und Terraingestaltung	17, 22, 28, 33	47	15, 82, 85
Umgebungsschutz	22		92
Umgebung von Bauten und Anlagen			112
Umladeeinrichtungen			30
Umlegungsgebiet		22	69
Umlegungskosten		29	71
Umweltschutz			1, 97
Untergeschoss	8, 23, 33	4	16
Unterirdische Bauten		13, 17 , 38	16, 38
V			
Veranden		1, 2, 12	
Verantwortung, Haftung	43, 46		
Verbindlichkeit			101

	Artikel BauR Hundwil	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Vereinfachtes Bewilligungsverfahren		44, 45	104
Verfahrensarten	5, 16	43	104
Verfahren zum Erlass von Planungszonen			55
Verfügungen	18, 19, 44	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	41	38	17, 32, 38, 39, 57, 60
Verwaltungsgerichtsbeschwerde		29	66, 78
Visierung		39, 48 , 49, 57	102
Volksdiskussion	4		12
Vollgeschoss	8, 17	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	19		
Vorplätze	26	47	
Vorprüfung		20, 27	45
Vorschriften	7, 8, 17, 24, 35, 38		
W			
Wald		1	28, 92, 113
Waldabstand			113
Wasser	23, 41	38, 45, 47	5, 8, 36, 57, 59, 60, 95, 114
Weiler		38	19, 29 , 80, 85
Weilerzonen			19, 29
Werkleitungen	41		
Wiederaufbau	17, 23		94
Wiederherstellung			87 , 108, 122
Wintersport	16		19, 34
Wirtschaft			1
Wohn- und Gewerbezone	16, 17		19, 22
Wohnhygiene / Wohnungszugänge	37		41
Wohnungen			5, 20 - 25, 117, 120
Wohnzonen	16, 17		19, 21
Z			
Zentrumsfunktion			20

	Artikel BauR Hundwil	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Ziele			1, 6, 7 , 15, 17, 32, 39, 40
Zonenarten			19
Zonenplan	4, 17, 18, 23	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	16		19, 34
Zonen mit Quartierplanpflicht			19, 35 , 42, 96
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	16, 17		19, 26 , 73, 74
Zugänge	37		95, 117
Zusammenarbeit			53
Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch	45		
Zuständigkeiten (Kanton)		37, 57	3, 80 , 89, 97, 100 , 108, 122
Zuständigkeiten der Bewilligungsorgane			97
Zuständigkeiten der Gemeinde			3
Zwangsweise Auszonung			56
Zweck, Geltungsbereich	1, 26		
Zweck, Form und Inhalt des Quartierplans			39
Zweckänderung	17, 23	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			15
Zweck und Wirkung von Planungszonen			54