Bauverordnung (BauV)

vom 2. Dezember 2003 (Stand 1. April 2022)

Der Regierungsrat des Kantons Appenzell A.Rh.,

gestützt auf das Gesetz vom 12. Mai 2003 über die Raumplanung und das Baurecht[1)],

verordnet:

1. Kapitel: Materielles Bauordnungsrecht (1.)

1. Abschnitt: Begriffsdefinitionen (1.1.)

Art. 1 Ausnützungsziffer

[1] Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF).

[2] Zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen alle für das Wohnen oder das Gewerbe verwendbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser, Liftschächte sowie Mauer- und Wandquerschnitte (ohne Konstruktionsstärke der Aussenwand). Bei abgeschrägten Räumen werden Geschossflächen, die eine lichte Raumhöhe von weniger als 1,50 m aufweisen, nicht angerechnet. *

[3] Der Bruttogeschossfläche nicht angerechnet werden dem Wohnen oder dem Gewerbe sowie dem dauernden Aufenthalt nicht oder nur beschränkt dienende Räume wie Kellerräume, Estrichräume, nicht gewerblich genutzte Einstellräume, verglaste und nicht mit Fremdenergie beheizte Veranden, Vorbauten, Balkone (ausser der Erschliessung von anrechenbaren Räumen dienende Laubengänge), Terrassen und Wintergärten, ferner unterirdische Gewerberäume ohne Arbeitsplätze, insbesondere Lagerräume.

[1)] Baugesetz (bGS 721.1)
* vgl. Änderungstabelle am Schluss des Erlasses

[4] Als anrechenbare Landfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche, soweit sie ausnützungsfähig und nicht schon früher baulich ausgenützt worden ist, abzüglich Wald, Gewässer, Strassen und Plätze (ausser Strassen und Plätze, welche der internen Erschliessung des Baugrundstücks dienen). Sofern für den Bau oder die Korrektion öffentlicher Strassen, Trottoirs und Plätze seit Inkrafttreten des Baugesetzes nachweislich Boden abgetreten wurde, so kann dieser zur anrechenbaren Landfläche gerechnet werden.

[5] Sofern das Baureglement der Gemeinde dies vorsieht, ist die Übertragung der Ausnützung von einem benachbarten Grundstück innerhalb der gleichen Nutzungszone möglich. Der Ausnützungstransfer setzt Folgendes voraus:

a) Die beiden in Frage stehenden Grundstücke sind höchstens durch eine Quartierstrasse oder ein kleines Fliessgewässer voneinander getrennt;

b) der Zonenzweck wird nicht unterlaufen;

c) es stehen keine anderen öffentlichen Interessen entgegen;

d) die betroffene Grundeigentümerschaft hat schriftlich auf die entsprechende Ausnützung auf ihrem Grundstück verzichtet;

e) die zuständige Gemeindebehörde verfügt die Verpflichtung gemäss lit. d als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken.

Art. 2 Baumassenziffer

[1] Die Baumassenziffer (BMZ) ist die Verhältniszahl zwischen der oberirdischen Baumasse (BM) und der anrechenbaren Landfläche (LF).

[2] Als oberirdische Baumasse gilt das gesamte Bauvolumen über dem gewachsenen Terrain sowie das durch Abgrabungen des gewachsenen Bodens zusätzlich in Erscheinung tretende Bauvolumen. Bei Terrainveränderungen, die durch den Bau von Strassenerschliessungsanlagen zwingend notwendig sind, kann der projektierte oder erstellte neue Terrainverlauf als gewachsener Boden angenommen werden.

[3] Ebenfalls als Baumasse zu berücksichtigen sind Anbauten gemäss Art. 11 Abs. 1. Nicht hinzuzurechnen sind dagegen Nebenbauten gemäss Art. 11 Abs. 2, nicht beheizbare Wintergärten, Loggien und Veranden, alle mindestens dreiseitig offenen Bauteile wie Vordächer und Balkone sowie die Konstruktionsstärke der Aussenwand und des Daches. *

[4] Die anrechenbare Landfläche bestimmt sich nach Art. 1 Abs. 4.

[5] Ausnützungsübertragungen sind unter den Voraussetzungen von Art. 1 Abs. 5 möglich.

Art. 3 Bauweise

[1] Die offene Bauweise bezeichnet die getrennte Erstellung von Bauten entlang von Strassen und Baulinien. Das seitliche Zusammenbauen ist nur unter Einhaltung der maximalen Gebäudelänge möglich.

[2] Bei geschlossener Bauweise sind die Bauten in der Regel an die Baulinie zustellen und seitlich zusammenzubauen. Die Gemeinden bestimmen die zulässigen Gebäudelängen.

Art. 4 Geschosse

[1] Als Vollgeschoss zählt jedes Geschoss, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.

[2] Als Untergeschoss gilt ein Stockwerk, dessen fertige Deckenoberkante nicht mehr als 1,30 m über dem Niveaupunkt liegt.

[3] Als Dachgeschoss gilt ein Stockwerk, das im Dachraum liegt, einen Kniestock von höchstens 0,90 m aufweist und dessen Dachflächen maximal zur Hälfte der Fassadenlänge von Dachaufbauten durchbrochen werden. *

[4] Der Kniestock wird gemessen von oberkant fertigem Boden bis unterkant fertiger Dachkonstruktion. Ebenfalls als Dachgeschoss gilt das Attikageschoss, das unter einem Winkel von 45° vom Schnittpunkt der Fassade mit dem fertigen Dach einschliesslich Dachvorsprung und Vordach über dem obersten Vollgeschoss zurückliegt. Auf den zwei sich gegenüberliegenden Schmalseiten des Gebäudes darf das Attikageschoss fassadenbündig erstellt werden.

[5] Für Pultdächer gilt Abs. 4 sinngemäss.

[6] Das Baureglement der Gemeinde bestimmt, inwieweit Geschosse als talseitig sichtbare Geschosse gelten.

Art. 5 Niveaupunkt

[1] Als Niveaupunkt gilt der auf das gewachsene Terrain projizierte Schwerpunkt des kleinsten die Gebäudegrundfläche ohne Anbauten umfassenden Rechteckes.

[2] Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern wird der Niveaupunkt für jeden einzelnen Gebäudeteil bestimmt.

[3] Bei speziellen Gelände- und Gebäudeformen legt die Baubewilligungsbehörde die massgebende Niveaupunkthöhe in sachgerechter Auslegung von Abs. 1 und 2 situationsgerecht fest.

Art. 6 Firsthöhe

[1] Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Schrägdaches bzw. des Attikageschosses exklusive technische Aufbauten.

Art. 7 Gebäudehöhe

[1] Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt der Schnittlinien zwischen den Trauffassaden und der Dachhaut von Schrägdächern bzw. oberkant fester Fassadenbrüstung bei Flachdächern.

Art. 8 Grenz- und Gebäudeabstand

[1] Der Grenzabstand ist die waagrecht gemessene kürzeste Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grenze zum Nachbargrundstück.

[2] Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten; der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

[3] Bei versetzten oder schräg zur Grenze stehenden Bauten kann der grosse Grenzabstand mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde flächenmässig ausgeglichen werden. Der Ausgleich hat auf der senkrecht vorgelagerten Grundstücksfläche der massgebenden Gebäudeseite zu erfolgen. Der kleine Grenzabstand ist immer einzuhalten. Abs. 5 gilt sinngemäss.

[4] Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre. Steht auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit einem geringeren als dem geltenden Grenzabstand und stehen nicht wichtige öffentliche oder private Interessen entgegen, so genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltungdes Grenzabstandes.

[5] Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen schriftlichen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde ungleich verteilt werden. Über die allfällige Zustimmung wird mit der Baubewilligung entschieden; die zugrundeliegende Vereinbarung ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

Art. 9 Mehrlängenzuschlag

[1] Der minimale Grenzabstand ist auf der gesamten Gebäudelänge um den Mehrlängenzuschlag zu vergrössern, wenn das Gebäude exklusive Anbauten länger als 18 m ist, mehr als ein Vollgeschoss oder eine Gebäudehöhe von mehr als 5 m aufweist und in den Zonenvorschriften nichts anderes bestimmt wird.

[2] Bei versetzten oder schräg zur Grenze stehenden Bauten kann der Mehrlängenzuschlag mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde flächenmässig ausgeglichen werden. Der Ausgleich hat auf der senkrecht vorgelagerten Grundstücksfläche der massgebenden Gebäudeseite zu erfolgen.

Art. 10 Gebäudelänge

[1] Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung einer Baute inkl. Anbauten.

[2] Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine Gerade, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht.

[3] Bei speziellen Gebäudeformen bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Messweise in Auslegung von Abs. 1 und 2.

Art. 11 An- und Nebenbauten (Kleinbauten)

[1] Als Anbauten gelten sowohl bewohnbare als auch unbewohnbare, an ein Hauptgebäude angebaute, eingeschossige Bauten.

[2] Als Nebenbauten gelten eingeschossige, freistehende und unbewohnbare Bauten.

[3] Bauten gelten nur dann als An- und Nebenbauten, wenn sie maximal 50 m² Grundfläche und höchstens 3,0 m Gebäudehöhe resp. 5 m Firsthöhe aufweisen. Dies gilt auch für untereinander zusammengebaute An- und Nebenbauten.

Art. 12 Vorbauten

[1] Als Vorbauten gelten einzelne, über die Fassadenflucht vorspringende Bauteile, wie insbesondere

a) Dachvorsprünge;

b) Vordächer;

c) offene Balkone;

d) Veranden;

e) auskragende Erker, die sich mindestens 2,50 m über dem Terrain befinden;

f) Vortreppen.

[2] Die Gemeinden bestimmen, ob Vorbauten am Boden abgestützt werden dürfen und wie weit diese in den erforderlichen Grenz- und Strassenabstand hineinragen oder über die Baulinie vorspringen dürfen. Sie legen ausserdem deren maximale Breite bezogen auf die entsprechende Fassadenlänge fest. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gesetzes über die Staatsstrassen.

[3] Vorspringende Bauteile, welche die Anforderungen gemäss Abs. 1 und 2 nicht einhalten, haben die für Hauptbauten geltenden Abstandsvorschriften einzuhalten.

Art. 13 Unterirdische Bauten

[1] Als unterirdische Bauten gelten unbewohnte und keinem regelmässigen Aufenthalt von Personen dienende Bauten oder Teile davon, die sowohl unter dem gewachsenen als auch mindestens dreiseitig unter dem gestalteten Terrain liegen.

Art. 14 Gewachsenes Terrain

[1] Das gewachsene Terrain entspricht dem natürlichen Verlauf des Bodens. Veränderungen des natürlichen Verlaufs des Bodens sind für die Bestimmung des gewachsenen Terrains nur unbeachtlich, wenn sie über 20 Jahre zurückliegen.

[2] Wurde das Terrain innert der letzten 20 Jahre verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf von der Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Nachbarinteressen festgelegt.

[3] Bei Terrainveränderungen, welche für den Bau von Strassenerschliessungsanlagen zwingend notwendig sind, kann der projektierte oder erstellte neue Terrainverlauf als gewachsener Boden angenommen werden.

Art. 15 Provisorische Bauten

[1] Als provisorische Bauten gelten Bauten wie Nothütten, Baubaracken, Festhütten, Ausstellungsbauten, bewohnbare Wagen und dergleichen.

[2] Die Baubewilligungsbehörde erlässt im Einzelfall die erforderlichen Auflagen und setzt eine Frist fest, bis zu deren Ablauf die Baute wieder zu entfernen ist.[2)]

Art. 16 Subsidiäre Regelung

[1] Wenn weder Baureglement noch Sondernutzungspläne die äussere Erscheinungsform von Bauten und Anlagen regeln, so gelten folgende Vorschriften:

a) Grenzabstand allseitig min. 4 m;

b) Gebäudeabstand min. 8 m;

c) Gebäudehöhe max. 9 m;

d) Firsthöhe max. 13 m;

e) Gebäudelänge max. 25 m;

f) Ausnützungsziffer 0,5;

g) Mehrlängenzuschlag beträgt ¼ der die Gebäudelänge von 18 m überschreitenden Mehrlänge, exkl. Anbauten, jedoch höchstens 5 m.

[2)] vgl. Art. 107 Baugesetz

2. Abschnitt: Grenzabstände von Tiefbauten (1.2.)

Art. 17 Allgemein

[1] Unterirdische Bauten gemäss Art. 13 müssen einen Grenzabstand von mindestens 0,50 m haben, jedoch immer den Abstand, welcher erforderlich ist, um zu verhindern, dass auf dem Nachbargrundstück das Erdreich in Bewegung kommt oder Vorrichtungen beeinträchtigt werden.

[2] Stützmauern, die diesen Anforderungen im Übrigen entsprechen, dürfen bis zu einer Höhe von 1,20 m unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Überschreiten sie diese Höhe, vergrössert sich der Abstand um die Mehrhöhe. Zur Strassenanlage von Staats-, Gemeinde- und Erschliessungsstrassen ist in der Regel ein Abstand von minimal 0,50 m einzuhalten.

Art. 18 Grabungen zur Gewinnung von Bodenbestandteilen

[1] Bei der Anlage von Gruben zur Gewinnung von Steinen, Sand, Kies und anderen Materialien beträgt der Grenzabstand mindestens 3 m.

Art. 19 Ablagerungen und Aufschichtungen

[1] Die gleiche Vorschrift wie für die unterirdischen Bauten gilt auch für Ablagerungen und Aufschichtungen von Baumaterialien, Heu, Streue, Holz und dergleichen bis zu einer Höhe von 1,20 m; überschreiten sie diese Höhe, vergrössert sich der Abstand um die Mehrhöhe.

3. Abschnitt: Weilerzonen * (1.3.)

Art. 19a * Bestehende Bruttogeschossfläche

[1] Die Berechnung der bestehenden Bruttogeschossfläche richtet sich nach der Bundesgesetzgebung[3)].

[2] Der massgebliche Vergleichszustand für die Beurteilung des Erweiterungspotenzials ist die bestehende Bruttogeschossfläche des Gebäudes im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung.

[3)] Art. 42 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)

2. Kapitel: Landumlegung und Grenzbereinigung (2.)

Art. 20 Vorprüfung des Umlegungsperimeters

[1] Der Umlegungsperimeter ist zur Vorprüfung dem Amt für Raum und Wald einzureichen. *

Art. 21 Vollzugsorgan

[1] Die Versammlung der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wählt eine Vollzugskommission als ausführendes Organ, bestehend aus drei bis sieben Mitgliedern. Die Vollzugskommission trifft u.a. alle Bewertungsentscheide. In die Vollzugskommission können auch an der Baulandumlegung nicht direkt Beteiligte gewählt werden. Die Versammlung und die Kommission fassen ihre Beschlüsse nach der Mehrheit der Stimmenden.

[2] Sind alle Beteiligten mit der geplanten Umlegung einverstanden, so können sie eine Baulandumlegung nach Vereinbarung[4)] durchführen.

[3] Kommt nach dem Einleitungsbeschluss weder eine Umlegung nach Vereinbarung noch die Bestellung eines Vollzugsorgans gemäss Abs. 1 zustande, so kann der Gemeinderat die Durchführung von Amtes wegen anordnen. Er beauftragt in diesem Falle eine oder mehrere Personen mit den Aufgaben des Vollzugsorgans. Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind dazu anzuhören.

Art. 22 Massnahmen zur Sicherung der Baulandumlegung

[1] Der Gemeinderat kann nach Einleitung des Baulandumlegungsverfahrens über das Umlegungsgebiet eine Planungszone verhängen.

[2] Ist der Umlegungsperimeter rechtskräftig, dürfen an den Grundstücken des Umlegungsgebietes ohne Zustimmung der Vollzugskommission weder tatsächliche noch rechtliche Veränderungen vorgenommen werden, welche die Baulandumlegung erschweren könnten.

Art. 23 Modalitäten der Neuzuteilung

[1] Die eingebrachten Flächen werden nach Abzug der benötigten Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. Verkehrsanlagen, Spielplätze, Freizeitanlagen) neu zugeteilt (Verteilungsfläche).

[4)] Art. 30

[2] Die an der Baulandumlegung Beteiligten erhalten aus der Verteilungsfläche ihren Anspruch, der nach Lage und Wert dem eingebrachten Land annähernd entspricht (Realersatzprinzip).

[3] Der Abzug an benötigten Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt im Verhältnis der eingebrachten Fläche oder des eingebrachten Wertes.

[4] Massgebend für die Neuzuteilung sind:

a) eine rechtskräftige Nutzungsplanung (Zonenplanung);

b) die rechtsgültigen Daten der amtlichen Vermessung;

c) die Eintragung im Grundbuch;

d) die wertbestimmenden Faktoren wie Baugrund, Lage oder Investitionen.

Art. 24 Wertausgleich

[1] Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld auszugleichen.

[2] Dinglich Berechtigten, welchen aus der Baulandumlegung ein besonderer Nutzen erwächst, kann ein angemessener Vorteilsausgleich auferlegt werden. Erwächst ihnen ein besonderer Nachteil, werden sie entsprechend entschädigt.

[3] Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsfläche nicht ausreicht, um ein Grundstück zu bilden, welches sich zur nutzungsplanmässigen Überbauung eignet, haben keinen Anspruch auf Neuzuteilung von Land. Sie erhalten stattdessen volle Entschädigung in Geld.

Art. 25 Massgebender Wert

[1] Für die Bewertung der an der Baulandumlegung beteiligten Grundstücke ist der Verkehrswert massgebend.

[2] Massgebender Zeitpunkt für die Bestimmung des Verkehrswertes ist die Auflage des Neuzuteilungsplans.

Art. 26 Bereinigung der Rechte und Lasten

[1] Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen können aufgehoben, geändert oder auf neue Grundstücke verlegt werden. Für die Ordnung der Grundpfandverhältnisse finden die vom ZGB für die Güterzusammenlegungen aufgestellten Bestimmungen[5)] Anwendung.

[2] Die Bereinigung der Rechte und Lasten ist Bestandteil der Neuzuteilung.

Art. 27 Erstellung und Auflage des Neuzuteilungsplans

[1] Ist der Umlegungsperimeter rechtskräftig, erstellt die Vollzugskommission aufgrund der vorstehenden Vorschriften unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer den Neuzuteilungsplan. Dieser umfasst die Darstellung der bisherigen und der neuen Eigentumsverhältnisse.

[2] Nach der Vorprüfung durch das Amt für Raum und Wald legt der Gemeinderat den Neuzuteilungsplan mit den bereinigten Rechten und Lasten sowie mit den Bewertungsentscheiden der Vollzugskommission während 30 Tagen öffentlich auf. Die Auflage wird im Amtsblatt bekannt gemacht. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und unmittelbar betroffene dinglich Berechtigte werden mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen. Gegen den Neuzuteilungsplan kann während der Auflagefrist bei der Vollzugskommission Einsprache erhoben werden. Über unerledigte Einsprachen entscheidet der Gemeinderat. *

[3] Mit schriftlicher Zustimmung aller beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie der übrigen unmittelbar betroffenen dinglich Berechtigten kann auf die Auflage des Neuzuteilungsplans verzichtet werden.

Art. 28 Genehmigung und Eintrag im Grundbuch

[1] Der Neuzuteilungsplan mit den bereinigten Rechten und Lasten bedarf zu seiner Gültigkeit der Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft, welches gleichzeitig über mittels Rekurs angefochtene Einspracheentscheide des Gemeinderates entscheidet. *

[2] Das Departement Bau und Volkswirtschaft prüft bei der Genehmigung insbesondere, ob das Baulandumlegungsverfahren korrekt durchgeführt wurde, ob sich der Neuzuteilungsplan auf eine rechtskräftige Nutzungsplanung abzustützen vermag und zweckmässig ausgestaltet ist, und ob eine vollständige Bereinigung der Rechte und Lasten vorliegt. *

[5)] Art. 802 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210).

[3] Auf Antrag der Vollzugskommission kann das Departement Bau und Volkswirtschaft eine Teilgenehmigung aussprechen, wenn die betreffenden Grundstücke in einem Gebiet liegen, welches durch hängige Rechtsmittel nicht berührt wird. *

[4] Der genehmigte, rechtskräftige Neuzuteilungsplan bildet den Rechtsgrundausweis für die Eintragung des neuen Besitzstandes ins Grundbuch.

Art. 29 Ausgleichszahlungen und Umlegungskosten

[1] Nach rechtskräftiger Genehmigung der Neuzuteilung legt die Vollzugskommission den Kostenverteiler unter Anzeige an die Betroffenen während 30 Tagen auf.

[2] Der Kostenverteiler enthält eine Aufstellung der für den Wertausgleich vorgesehenen Ausgleichszahlungen (Mehr- und Minderwerte, Vorteilsausgleich und Entschädigungen) sowie über die Verteilung der Umlegungskosten.

[3] Die Kosten für die Baulandumlegung tragen die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nach Massgabe der erhaltenen Vorteile. Die Gemeinde hat sich darüber hinaus an den Umlegungskosten zu beteiligen, wenn die Umlegung einem überwiegenden öffentlichen Interesse dient.

[4] Für die Umlegungskosten und die Ausgleichszahlungen besteht ohne Eintrag im Grundbuch zugunsten der Gemeinschaft der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ein gesetzliches Grundpfandrecht, das allen anderen Pfandrechten vorgeht. Dieses Pfandrecht kann an eine andere Gläubigerin oder an einen anderen Gläubiger abgetreten werden. Pfandrechte im Betrag von über 1'000 Franken stehen unter dem Vorbehalt des Schutzes gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB[6]. *

[5] Die Betroffenen können innert der Auflagefrist bei der Vollzugskommission Einsprache erheben. Die eingegangenen Einsprachen erledigt die Vollzugskommission soweit möglich auf dem Wege der Verständigung. Über unerledigte Einsprachen entscheidet das Obergericht.

Art. 30 Baulandumlegung nach Vereinbarung

[1] Baulandumlegungen können auch durch privatrechtliche Vereinbarung eingeleitet und durchgeführt werden.

---

[6] SR 210

[2] Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer teilen den Umlegungsperimeter dem Gemeinderat und dem Departement Bau und Volkswirtschaft mit. Diese geben ihnen die im öffentlichen Interesse einzuhaltenden Rahmenbedingungen bekannt. *

[3] Es sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die Erstellung des Neuzuteilungsplans, die Ausscheidung der Flächen für den Gemeinbedarf, die Bereinigung der Rechte und Lasten sowie die nutzungsplanungsrechtlichen Bestimmungen des Baugesetzes einzuhalten. Die öffentliche Auflage des Neuzuteilungsplans entfällt. Privatrechtlich vereinbarte Baulandumlegungen bedürfen einer Bewilligung des Departements Bau und Volkswirtschaft. Art. 28 ist sinngemäss anwendbar. *

[4] Die Neuzuteilung mit den bereinigten Rechten und Lasten wird im Grundbuch eingetragen, wenn die dinglich Berechtigten den Neuzuteilungsplan unterzeichnet haben und dieser öffentlich beurkundet ist.

[5] Kommt die Baulandumlegung nach Vereinbarung nicht zum Abschluss, so wird das Verfahren auf Antrag mindestens einer oder eines Beteiligten durch Beschluss des Gemeinderates in das öffentlich-rechtliche Verfahren umgewandelt. Das Verfahren beginnt entweder neu oder setzt beim letzten Verfahrensschritt ein, der auf dem Vereinbarungswege durchgeführt wurde.

3. Kapitel: Natur-, Landschafts-, Kulturobjekt- und Ortsbildschutz (3.)

1. Abschnitt: Schutzinstrumente (3.1.)

Art. 31 Kantonaler Schutzzonenplan

[1] Im kantonalen Schutzzonenplan werden die zur Erhaltung, Förderung und Aufwertung der Schutzgegenstände notwendigen Schutzmassnahmen bezeichnet. Dies sind insbesondere ausserhalb der Bauzonen Landschaftsschutzzonen, Naturschutzzonen sowie Natur- und Kulturobjekte; in den Bauzonen Ortsbildschutzzonen von nationaler Bedeutung.

[2] Der Schutzzonenplan legt die Schutzzonen flächenmässig fest und bezeichnet die einzelnen schützenswerten Natur- und Kulturobjekte. Der Schutzumfang und das Schutzziel der Schutzzonen sowie der Natur- und Kulturobjekte können durch besondere Vorschriften präzisiert werden.

Art. 32 Kommunale Schutzzonenplanung

[1] Mit der kommunalen Schutzzonenplanung (Zonenplan Schutz) können Eigentumsbeschränkungen wie Bauverbote, Abbruchverbote und Baubeschränkungen sowie Vorschriften und Leistungspflichten zur Nutzung, Bewirtschaftung, Bepflanzung, den Zutritt und den Unterhalt erlassen werden.

Art. 33 Kantonale und kommunale Schutzverordnungen

[1] Der Inhalt des kantonalen Schutzzonenplanes bzw. des kommunalen Zonenplanes kann in einem bestimmten Gebiet oder für einen bestimmten Schutzgegenstand mittels Schutzverordnungen präzisiert werden.

[2] Die Schutzverordnung besteht aus Karte und besonderen Bestimmungen.

Art. 34 Einzelverfügungen und Vereinbarungen

[1] Natur- und Kulturobjekte können auch durch Einzelverfügung oder durch Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft unter Schutz gestellt werden.

2. Abschnitt: Biotopschutz: Feststellungsverfahren (3.2.)

Art. 35

[1] Die kantonalen und kommunalen Behörden beugen möglichen Beeinträchtigungen schützenswerter Biotope[7)] und Verletzungen der Artenschutzbestimmungen von Art. 20 NHV vor.

[2] Biotope werden entsprechend ihrer Dimension und Bedeutung entweder im Rahmen der kantonalen Schutzzonenplanung (Naturschutzzonen gemäss Art. 83 Baugesetz) oder aber im Rahmen des Einzelobjektschutzes gemäss Art. 86 Baugesetz in Verbindung mit Art. 34 dieser Verordnung geschützt.

3. Abschnitt: Fachstellen und Zuständigkeiten (3.3.)

Art. 36 Fachstellen

[1] Das Departement Bau und Umwelt bezeichnet eine Fachstelle für Natur und Landschaft[8)]. *

[7)] Art. 14 der V über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1)
[8)] Art. 26 Abs. 1 NHV

Art. 37 Zuständigkeiten

[1] Die Zuständigkeiten zum Erlass der Schutzinstrumente im Natur-, Landschafts-, Kulturobjekt- und Ortsbildschutz bestimmen sich nach Art. 80 und 88 Baugesetz.

[2] Die Fachstelle gemäss Art. 36 ist zur Entscheidung über die Ausrichtung von Beiträgen des Kantons gemäss Art. 92 Abs. 1 Baugesetz zuständig. Sie unterstützt ausserdem die Baubewilligungsbehörden sowie die Instanzen gemäss Abs. 1 in fachlicher Hinsicht.

4. Kapitel: Formelles Bauordnungsrecht (4.)

1. Abschnitt: Baubewilligungspflicht (4.1.)

Art. 38 Bewilligungspflicht

[1] Der Bewilligungspflicht gemäss Art. 93 Abs. 1 Baugesetz unterstehen namentlich

a) Hochbauten, einschliesslich Vor-, An- und Aufbauten jeglicher Art;

b) Tiefbauten wie Strassen, Wege, Plätze aller Art, Sport- und Freizeitanlagen, unterirdische Bauten, Schwimmbassins;

c) Eingriffe ins Orts- oder Landschaftsbild wie Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltungen, Campingplätze, Einrichtungen der Versorgung und Entsorgung, Aussenreklamen;

d) Eingriffe in offene oder eingedolte Wasserläufe und in den Wasserhaushalt des Bodens (Drainagen, Entwässerungen);

e) die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdende Anlagen und Einbauten wie Einrichtungen zur Wärmeerzeugung, zur Lagerung und Verarbeitung von feuer- und explosionsgefährlichen sowie umweltgefährdenden Stoffen;

f) die Umwelt belastende Anlagen wie Deponien, Feuerungs- und Tankanlagen, abwasserproduzierende Einrichtungen, Erdsonden und Erdkollektoren, Sondier- und Probebohrungen, Sendeanlagen, Lichtanlagen mit erheblichen Auswirkungen;

g) die Umwelt belastende Produktionsanlagen;

h) die Umwelt entlastende Anlagen wie Gewässerschutz- und Kanalisationsanlagen, Lärmschutzanlagen u.ä.;

i) Nutzungsänderungen innerhalb der Bauzonen, welche Auswirkungen auf die Umgebung oder eine wesentliche Vergrösserung des Benutzendenkreises haben;

k) Nutzungsänderungen ausserhalb der Bauzonen;

l) Abbruch von Bauten und Anlagen;

m) Neuanlagen und Erweiterungen von Flugfeldern und Helikopterlandeplätzen.

[2] Betreffen Vorhaben nur Teile einer bestehenden Baute oder Anlage, sind sie ebenfalls bewilligungspflichtig, sofern sie baupolizeilich oder in ihren Auswirkungen auf die Umwelt erheblich sind. Die Bewilligungspflicht erstreckt sich grundsätzlich auch auf provisorische oder mit dem Baugrund nicht fest verbundene Bauten und Anlagen.

[3] Häusergruppen und Weiler[9)] sind hinsichtlich der Baubewilligungspflicht den Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung gleichgestellt.

Art. 39 Nicht bewilligungspflichtige Vorhaben

[1] Einfache kleine oder nur für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen, die wegen ihrer untergeordneten Bedeutung weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, sind baurechtlich weder melde- noch bewilligungspflichtig.

[2] Namentlich gilt dies auf dem gesamten Gemeindegebiet für:

a) Renovationen, die dem normalen Unterhalt dienen und gegenüber dem Bestehenden keine nach aussen sichtbare Veränderung mit sich bringen, ausser an Kulturobjekten und in Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung;

b) Reparatur und Unterhaltarbeiten;

c) mobile Tunnels und nicht fest installierte Treibhäuser mit einer Gesamtfläche von maximal 150 m² für den Gemüse- und Gartenbau während der Saison;

d) ortsübliche offene Einfriedungen wie Häge, Zäune und dergleichen;

e) * Mauern und geschlossene Einfriedungen, welche eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, ausserhalb der Bauzone nur Natursteinmauern aus kleinformatigen Steinen bis 1,20 m Höhe;

[9)] Art. 85 Baugesetz

f) ausser in Schutzzonen und in der näheren Umgebung von Kulturobjekten: einmalige Terrainveränderungen (Aufschüttung, Abgrabung) bis zu einer maximalen Differenz von höchstens 1,20 m zum gewachsenen Terrain und einer veränderten Bodenfläche von höchstens 200 m² innerhalb der Bauzonen bzw. 500 m² ausserhalb der Bauzonen;

g) das Aufstellen einzelner Mobilheime, Wohnwagen und dergleichen:

1. auf bestehenden, rechtmässig erstellten Abstellflächen während der Nichtbetriebszeit, sofern ausreichend Abstellplätze für Motorfahrzeuge verbleiben;
2. ausserhalb bewilligter Campingplätze und bestehender, rechtmässig erstellter Abstellflächen für weniger als 20 Tage;

h) ausser an Kulturobjekten und in Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung:

1. Parabolantennen bis zu 0,85 m Durchmesser, sofern sie bezüglich der Farbgebung dem Hintergrund angepasst werden;
2. Kleinstsende- und Empfangsanlagen für Funkdienste, namentlich sog. Mikro- und Pikozell-Anlagen mit einer Leistung von weniger als 6 W (ERP);
3. * nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von 1,50 m²; an Kulturobjekten und in Ortsbildern von nationaler Bedeutung bis zu einer Fläche von 0,50 m²;
4. Fahnenstangen, Verkehrssignale, Strassentafeln, Strassenbeleuchtungseinrichtungen, Vermessungszeichen, einzelne Pfähle und Stangen, Messeinrichtungen, Schaltkästen, Hydranten und dergleichen;

i) Gartenschwimmbecken, welche nur für eine begrenzte Dauer des Jahres aufgestellt bleiben, nicht fest mit dem Erdboden verbunden sind und keiner bewilligungspflichtigen Terrainveränderung bedürfen;

j) kleinere Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung im ortsüblichen Rahmen, wie Gartenwege, Treppen, Brunnen, kleine Teiche, Sandkästen, Gartencheminées, Planschbecken, Kinderspielgeräte, künstlerische Plastiken.

[3] Zusätzlich bedürfen in den Bauzonen keiner Bewilligung und keiner Meldung, ausser an Kulturobjekten und in Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung:

a) * mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartensitzplätze und Pergolas bis 25 m² Grundfläche;

b) Bauten und Anlagen, die nicht länger als sechs Monate am gleichen Ort aufgestellt bleiben (Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen usw.), zu beachten ist dabei Art. 15;

c) einzelne Kleinstbauten (Kleintierställe, Fahrradunterstände, Werkzeughäuschen, Hütte für hobbymässige Gartenbewirtschaftung oder Tierhaltung, usw.) von höchstens 2,50 m Gesamthöhe und einer Grundfläche von höchstens 6 m²;

d) * Dachflächenfenster (maximal eines je Dachfläche von höchstens 1,50 m² aussen gemessener Fläche);

e) Ersatz von Fenstern, sofern damit keine gegen aussen sichtbaren Veränderungen verbunden sind.

f) * …

4 Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übrigen Vorschriften, insbesondere der Gestaltungs-, Grenzabstands- und Immissionsvorschriften. Die Befreiung erstreckt sich auf die Pflicht zur Einreichung eines Baugesuchs sowie auf die Visierung und öffentliche Bekanntmachung des Vorhabens. Falls notwendig, trifft die Gemeindebaubehörde nach Anhörung der Betroffenen die erforderlichen Anordnungen.

5 Die Kombination mehrerer bewilligungsfreier baulicher Massnahmen ist grundsätzlich bewilligungspflichtig.

Art. 40 Bewilligungsfreie Bauplatzinstallationen

1 Die auf dem Baugrundstück erforderlichen Bauplatzinstallationen (Baubaracken, Bautafeln bis zu einer Grösse von 5 m², Krane, Wasser-, Strom- und Telefonanschlüsse, Toilettenanlagen und dergleichen) gelten mit der Erteilung der Bewilligung für die Dauer der Bauausführung als bewilligt und sind somit von der selbständigen Bewilligungspflicht befreit.

2 Vorbehalten bleiben die Bewilligungspflicht nach dem Gesetz über die Staatsstrassen[10)] sowie eine allfällige Zustimmung für die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes.

3 Die Baubehörden können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verlangen, dass ein Bauinstallationsplan zur Genehmigung eingereicht wird.

[10)] heute: Strassengesetz (StrG; bGS 731.11)

Art. 40a * Solaranlagen

[1] Solaranlagen auf Gebäuden in Gewerbezonen (GE) und Industriezonen (I) sind baubewilligungsfrei, auch wenn sie die Dachfläche im rechten Winkel um mehr als 20 cm überragen.

[2] Solaranlagen auf Gebäuden in kommunalen Ortsbildschutzzonen und Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung unterstehen der Baubewilligungspflicht.

[3] Baubewilligungsfreie Solaranlagen sind vor der Ausführung der Baubewilligungsbehörde mit einem kantonalen Formular zu melden. Der Meldung sind ein Situationsplan, eine Dachaufsicht, ein Dachschnitt sowie ein Anlagenbeschrieb beizulegen.

[4] Baubewilligungsfreie Solaranlagen dürfen ausgeführt werden, wenn die Baubewilligungsbehörde innert 30 Tagen nach Eingang der Meldung keine Einwände erhebt.

Art. 41 Projektänderungen

[1] Von den genehmigten Baugesuchsplänen darf nur mit Zustimmung der Gemeindebaubehörde, der betroffenen Einsprechenden und im Anwendungsbereich von Art. 100 Abs. 1 Baugesetz des Baukoordinationsdienstes abgewichen werden.

[2] Für erhebliche Abweichungen ist ein neues Baugesuch einzureichen.

2. Abschnitt: Baubewilligungsverfahren (4.2.)

I. Beratung (4.2.1.)

Art. 42

[1] Im Interesse einer zügigen Verfahrensabwicklung und der Koordination können die Gemeindebaubehörden sowie die kantonalen Behörden vor Einreichung von Gesuchen um unverbindliche Auskünfte und Stellungnahmen ersucht werden. Die Beratung bezieht sich namentlich auf wichtige Fragen zur Zulässigkeit des Vorhabens, zu den Gesuchsunterlagen und Verfahrensabläufen.

II. Anwendbares Verfahren (4.2.2.)

Art. 43 Verfahrensarten

[1] Die gemäss Art. 38 bewilligungspflichtigen Vorhaben werden im ordentlichen Baubewilligungsverfahren, im vereinfachten Baubewilligungsverfahren oder im Meldeverfahren abgewickelt.

[2] Sofern ein Gesuch gemäss Art. 44 oder 45 nicht im vereinfachten Verfahren oder im Meldeverfahren behandelt werden kann, ist das ordentliche Verfahren gemäss Art. 46–55 durchzuführen.

[3] Bewilligungszuständigkeiten aus anderen Erlassen und Rechtsgebieten bleiben für bewilligungsfreie und meldepflichtige Vorhaben vorbehalten.

Art. 44 Anwendung des vereinfachten Verfahrens

[1] Das vereinfachte Verfahren gemäss Art. 104 Abs. 1 Baugesetz kann insbesondere gewährt werden bei

a) Ausbauten innerhalb des bestehenden Bauvolumens;

b) Kleinbauten gemäss Art. 11;

c) Mauern sowie offenen und geschlossenen Einfriedungen soweit bewilligungspflichtig;

d) Drainagen und Entwässerungen von Gebieten bis zu einer Fläche von 20 a, sofern diese nicht innerhalb oder im Einzugsbereich einer Naturschutzzone oder Grundwasserschutzzone liegen;

e) Aussenantennen und Solaranlagen zum privaten Gebrauch, soweit bewilligungspflichtig;

f) Terrainveränderungen (Aufschüttung, Abgrabung) von höchstens 2 m vertikaler Ausdehnung und einer veränderten Fläche von höchstens 1 000 m²;

h) * Einbau von als Aussenanlagen errichteten Luft/Wasser-Wärmepumpen;

i) Parkplätzen, Dachaufbauten, Dachflächenfenstern bis insgesamt 2 m² aussen gemessener Fläche.

Art. 45 Anwendung des Meldeverfahrens

[1] Das Meldeverfahren gemäss Art. 104 Abs. 4 Baugesetz kann nur ausserhalb von Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung und Kulturobjekten und ausschliesslich gewährt werden bei

a) Fassaden- und anderen baulichen Änderungen innerhalb der Bauzonen, welche nach aussen nur unwesentlich in Erscheinung treten (Einbau von Türen, Fenstern, Zweckänderung von Räumen usw.);

b) Änderung der Raumaufteilung von bestehenden Wohnbauten;

c) Einbau von Bädern, WC, Küchen, soweit damit nicht eine Wohnraumerweiterung verbunden ist;

d) Abbrucharbeiten;

e) Werkleitungen und Abwasseranschlüsse für Einzelliegenschaften ausserhalb von Naturschutz- und Grundwasserschutzzonen;

f) * provisorischen Bauten gemäss Art. 15, soweit nicht bewilligungsfrei;

g) * Einbau von Heizanlagen und Öltanks mit Ausnahme von als Aussenanlagen errichteten Luft/Wasser-Wärmepumpen.

III. Allgemeiner Verfahrensablauf (4.2.3.)

Art. 46 Grundsatz der Gesuchseinreichung

[1] Für bewilligungspflichtige Vorhaben ist der betroffenen Gemeinde auf amtlichem Formular ein Gesuch einzureichen. Das Gesuch hat alle Unterlagen zu enthalten, welche zur sachgemässen Beurteilung des Vorhabens notwendig sind.

[2] Das amtliche Formular ist von den Gemeinden zur Verfügung zu stellen. Das Departement Bau und Volkswirtschaft kann Weisungen über die einheitliche Gestaltung und den Inhalt der Formulare sowie die Verwendung einheitlicher Checklisten und Entscheidvorlagen erlassen. *

Art. 47 Bestandteile des Baugesuches

[1] In der Regel sind folgende, von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und der Planverfasserin oder dem Planverfasser unterzeichnete und datierte Pläne und Unterlagen in mindestens dreifacher Ausfertigung und zusätzlich in elektronischer Form einzureichen: *

a) Gesuchsformular unter Beilage der im Einzelnen erforderlichen rechnerischen Nachweise (Ausnützungsziffer usw.);

b) Situationsplan, aus dem die genaue Lage des Grundstückes sowie Lage und Masse des Vorhabens und der Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen ersichtlich sind. Ein Exemplar ist auf einer beglaubigten Kopie des gültigen Grundbuchplanes zu erstellen; bei Vorhaben gemäss Art. 44 und 45 genügt eine Fotokopie des gültigen Grundbuchplanes;

c) Grundrissplan aller Geschosse in der Regel im Massstab 1:100 mit Angabe der technischen Anlagen (Feuerstätten usw.), der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Boden- und Fensterflächen sowie der Hauptaussenmasse; in einem Plan ist die Umgebungsgestaltung einschliesslich Terrainveränderungen, Mauern, Parkplätze, Wege, Spielplätze, Freizeitanlagen usw. darzustellen; der Umgebungsplan hat sich innerhalb der Bauzone auf das ganze Baugrundstück zu erstrecken;

d) Schnitt- und Fassadenpläne in der Regel im Massstab 1:100 mit Angabe der Höhenkoten, des gewachsenen und gestalteten Terrains bis an die Grundstücksgrenzen sowie des massgeblichen Höhenbezugspunktes (in Meereshöhe oder Höhendifferenz zu gesichertem Fixpunkt). In Ortsbildschutzzonen sind die Nachbarbauten in den Fassadenplänen ebenfalls darzustellen;

e) Baubeschrieb, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;

f) besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -gefälle und -material sowie unter Beilage der im kommunalen Abwasserreglement geforderten Unterlagen;

g) Schutzraumeingabe nach gesetzlichen Vorschriften;

h) Projekt und Beschrieb für Heizungs- und Energieerzeugungsanlagen sowie für Tankanlagen für die Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen, soweit diese Vorhaben nicht Gegenstand nachfolgender, eigener Bewilligungsverfahren bilden;

i) * Anschlussgesuche für Wasser- und Energieversorgung;

j) * Objektschutznachweis bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten.

[2] Bei allen Fassadenänderungen (z.B. Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist die ganze Fassade samt den beabsichtigten Änderungen darzustellen.

[3] Bei Vorhaben mit erheblichen Terrainveränderungen, insbesondere bei Deponien und Kiesgruben, sind Höhenkurvenpläne und aussagekräftige Längs- und Querschnitte für den Zustand vor Inangriffnahme und nach Abschluss des Vorhabens sowie gegebenenfalls ein Etappierungsplan einzureichen.

[4] Falls die Beurteilung eines Gesuches es erfordert, können die Bewilligungs- und Koordinationsbehörden von der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller weitere Unterlagen wie Modelle, Perspektiven, Schattendiagramme oder Fotos verlangen. Zur Verfahrensbeschleunigung können die Bewilligungs- und Koordinationsbehörden die Einreichung zusätzlicher Gesuchssätze verlangen.

[5] Bei geringfügigen Vorhaben kann auf vorgängige Anfrage hin die Eingabe vereinfachter Gesuchsunterlagen gewährt werden. Für das vereinfachte Verfahren und das Meldeverfahren können die Gemeindebaubehörden standardmässig Erleichterungen vorsehen.

[6] Das Vorhaben ist farblich wie folgt darzustellen:

a) Bestehend = schwarz

b) Neu = rot

c) Abbruch = gelb

[7] Falls es zur Feststellung des ursprünglichen, rechtmässigen Zustands bei der Entfernung vorschriftswidriger Bauten im Sinne von Art. 108 des Baugesetzes notwendig ist, kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die dafür erforderlichen Pläne und Unterlagen auf Kosten der oder des Fehlbaren anfertigen lassen. *

Art. 48 Visierung

[1] Bei der Visierung der Bauvorhaben nach Art. 102 Abs. 1 Baugesetz sind insbesondere die Gebäude- und Firsthöhe bzw. die Gesamthöhe der Anlage zusammen mit dem Niveaupunkt, dem massgeblichen Höhenbezugspunkt und der horizontalen Ausdehnung des Objektes, die Erdgeschosskote sowie Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,20 m Höhe bzw. Tiefe deutlich zu markieren.

[2] Die Visierung ist bis zur Rechtskraft der Bewilligungsentscheide zu belassen. Über Ausnahmen entscheidet die zuständige Behörde.

Art. 49 Formelle Voraussetzungen des Eintretens auf Baugesuche

[1] Die Gemeindebaubehörde prüft, nötigenfalls in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Behörden, ob die Gesuchsdossiers vollständig, widerspruchsfrei und in der vorgeschriebenen Anzahl vorhanden sind sowie, ob die Visierung mit den eingereichten Plänen übereinstimmt. Falls die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller allfälligen Mängeln auch nach schriftlicher Aufforderung mit Fristansetzung nicht Abhilfe schafft, verweigert die Baubehörde die Anhandnahme des Baugesuches mit Nichteintretensentscheid.

[2] Dasselbe gilt sinngemäss, falls kantonale Behörden entsprechende Mängel feststellen. Der Nichteintretensentscheid wird in diesem Falle durch den Baukoordinationsdienst gefällt.

Art. 50 Durchführung der Koordination

[1] Das Koordinationsorgan sorgt für die Einholung der notwendigen Entscheide und stellt sicher, dass die Entscheide widerspruchsfrei getroffen und mit einheitlicher Rechtsmittelbelehrung im Sinne von Art. 33 Abs. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung[11)] versehen werden.

[2] Stellt das Koordinationsorgan Widersprüche fest, versucht sie, diese im direkten Kontakt mit den betroffenen Bewilligungsbehörden zu bereinigen. Sofern sich dies als notwendig erweist, lädt sie die entsprechenden Behörden zu einem Einigungsgespräch ein und sucht nach einer einvernehmlichen Lösung, die allen Vorschriften entspricht.

[3] Lassen sich Widersprüche nicht bereinigen, entscheidet das Koordinationsorgan.

Art. 51 Kritische Hinweise

[1] Eingaben gemäss Art. 111 Abs. 3 Baugesetz werden von den davon berührten Behörden schriftlich, jedoch nicht in Verfügungsform beantwortet. Die Antwortschreiben sind nicht anfechtbar.

Art. 52 Bauentscheid

[1] Vorhaben werden bewilligt, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen sowie weiteren, im Bewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen.

[11)] RPG (SR 700)

Art. 53 Baubeginn und Teilrechtskraft

[1] Mit der Ausführung bewilligungspflichtiger Bauvorhaben darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die nach anderen Gesetzen erforderlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind sowie über allfällige Einsprachen rechtskräftig entschieden ist.

[2] Vorbehalten bleibt ein von allen zuständigen Behörden gestatteter vorzeitiger Baubeginn, welcher jedoch keinesfalls vor Ablauf der Einsprachefrist gewährt werden kann.

[3] Die Bewilligungsinstanzen können für unbestrittene Bestandteile des Baugesuches Teilbaubewilligungen aussprechen, soweit damit die nicht bewilligten Bestandteile nicht präjudiziert werden.

[4] In den Bewilligungen kann als Bedingung vorgesehen werden, dass der Baubeginn einer vorgängigen Baufreigabe durch die entsprechende Behörde bedarf, namentlich, wenn vor Baubeginn bestimmte Nachweise (z.B. Energienachweis) zu erbringen sind.

Art. 54 Baukontrolle

[1] Die Gemeindebaubehörde prüft die Ausführung des Vorhabens auf Übereinstimmung mit den Bewilligungen und den genehmigten Plänen. Sie kann Dritte mit den erforderlichen Kontrollen beauftragen.

[2] Wo kantonale Bewilligungen überwacht werden müssen, leitet die Gemeinde die Meldung des Baubeginns sowie die bei Kontrollen festgestellten Abweichungen an den Baukoordinationsdienst weiter, soweit diese nicht direkt der zuständigen kantonalen Behörde angezeigt werden. Die kantonalen Behörden sind ebenfalls befugt, ihre Bewilligungen zu überprüfen.

[3] Die Ergebnisse der Baukontrolle sind schriftlich festzuhalten.

Art. 55 Kontrollpflichtige Baustadien

[1] Die Bewilligungsbehörden legen in ihren Bewilligungen fest, welche Baustadien zur Kontrolle anzuzeigen sind. Fehlen entsprechende Angaben, gilt dies mindestens für folgende Baustadien:

a) Schriftliche Meldung an die Gemeindebaubehörde:
   1. Erstellung des Schnurgerüstes;
   2. tatsächlicher Baubeginn;
   3. Fertigstellung der Bauarbeiten vor Bezug/Inbetriebnahme;

b) Mündliche Meldung an die Gemeindebaubehörde:
   1. Alle Kanalisationsleitungen vor dem Eindecken;
   2. Erstellung der Kamine und Feuerstätten.

[2] Die Kontrollen erfolgen so kurzfristig, dass der Bauablauf nicht verzögert wird. Nach Behebung gerügter Mängel ist für die Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

IV. Besonderer Verfahrensablauf (4.2.4.)

Art. 56 Durchführung des vereinfachten Verfahrens

[1] Für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gelten die Erleichterungen gemäss Art. 104 Abs. 2 und 3 des Baugesetzes. Im Übrigen gelangen die allgemeinen Verfahrensbestimmungen zur Anwendung[12)].

Art. 57 Durchführung des Meldeverfahrens

[1] Im Meldeverfahren entfallen die Pflicht zur Visierung sowie die Anzeige und die öffentliche Auflage. Das Vorhaben darf ausgeführt werden, wenn die Gemeindebaubehörde nicht innert 20 Tagen seit Eingang der Baumeldung der Bauherrschaft schriftlich mitteilt, dass

a) das Gesuch ins vereinfachte oder ordentliche Verfahren verwiesen wird oder

b) das Baugesuch abgelehnt wird.

[2] Bei Vorliegen kantonaler Zuständigkeiten überweist die Gemeindebaubehörde die Baumeldung unverzüglich dem Baukoordinationsdienst. Teilt dieser der Gemeindebaubehörde nicht innert 10 Tagen Einwände gemäss Abs. 1 schriftlich mit, gilt das Vorhaben aus kantonaler Sicht als bewilligt.

V. Einspracheverfahren (4.2.5.)

Art. 58 Verfahrensgang

[1] Die Gemeindebaubehörde übermittelt eingegangene Einsprachen unverzüglich dem Baukoordinationsdienst, sofern dieser nach Art. 100 Baugesetz das Koordinationsorgan ist.

[12)] Art. 47 ff.

[2] Das Koordinationsorgan bestimmt, welche Behörde die Verfahrensleitung zu übernehmen hat. Die verfahrensleitende Behörde lädt die Bauherrschaft zur Stellungnahme ein und führt eine Einigungsverhandlung durch, sofern dies als geboten erscheint.

[3] Über unerledigte Einsprachen befinden diejenigen Behörden, deren Zuständigkeit durch Einsprachepunkte berührt wird. Baubewilligungs- und Einspracheentscheide sind je Behörde in einem einzigen Entscheid zusammen zu fassen.

[4] Die Gemeindebaubehörde kann unbegründete Einsprachen mit Zustimmung des Koordinationsorgans ohne Durchführung von Schriftenwechsel und Einigungsverhandlung abweisen.

Art. 59 Sammeleinsprachen

[1] Auf Sammeleinsprachen und wortgleiche Einzeleinsprachen treten die zuständigen Behörden nur ein, wenn nach Fristansetzung angegeben wird, wer die Einsprechendengruppe rechtsverbindlich zu vertreten befugt ist.

Art. 60 Privatrechtliche Einsprachepunkte

[1] Die Gemeindebaubehörde verweist im Rahmen ihres Baubewilligungsentscheids Einsprechende unter Ansetzung einer Frist von 14 Tagen ab Eröffnung des Entscheids zur Klageerhebung an das zuständige Zivilgericht, sofern Einsprachepunkte privatrechtlicher Natur vorliegen.

[2] Während der vierzehntägigen Frist gemäss Abs. 1 und einem allfälligen Vermittlungsverfahren inklusive Frist zur Klageanhängigmachung darf mit dem Bau noch nicht begonnen werden. Das Zivilgericht kann im Weiteren den Baubeginn bis zur rechtskräftigen Erledigung der Klage untersagen.

VI. Eröffnung der Entscheide durch den Baukoordinationsdienst (4.2.6.)

Art. 61

[1] Gemeinden, welche von der Möglichkeit der Entscheideröffnung durch den Baukoordinationsdienst (Art. 105 Abs. 2 Baugesetz) Gebrauch machen möchten, teilen dies dem Departement Bau und Volkswirtschaft jeweils per 31. Juli mit Wirkung für das folgende Kalenderjahr mit. *

VII. Ordnungsfristen (4.2.7.)

Art. 62 Erstinstanzliches Bewilligungsverfahren

[1] Baugesuche und Bauermittlungsgesuche im Anwendungsbereich von Art. 100 Abs. 2 Baugesetz werden innert acht Wochen seit Eingang des vollständigen Gesuchs mit Bau- bzw. Bauermittlungsentscheiden erledigt. Sofern ein Einspracheverfahren durchzuführen ist, beträgt diese Frist 14 Wochen.

[2] Baugesuche und Bauermittlungsgesuche im Anwendungsbereich von Art. 100 Abs. 1 Baugesetz werden innert zwölf Wochen seit Eingang des vollständigen Gesuchs mit Bau- bzw. Bauermittlungsentscheiden erledigt. Sofern ein Einspracheverfahren durchzuführen ist, beträgt diese Frist 18 Wochen.

[3] Die maximale Behandlungsdauer für Bewilligungen der einzelnen kantonalen Amtsstellen beträgt vier Wochen. Der Baukoordinationsdienst kann einzelfallweise kürzere Fristen festsetzen.

[4] Für die Behandlung von Vorhaben, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder die Mitwirkung von Bundesstellen erfordern, werden die Fristen im Einzelfall durch das Koordinationsorgan festgesetzt. Dasselbe gilt für besonders umfangreiche Bauvorhaben.

[5] Die formelle Sistierung des Baubewilligungsverfahrens unterbricht den Lauf dieser Fristen.

Art. 63 Rekursverfahren

[1] Rekurse im Anwendungsbereich des Baugesetzes werden innert sechs Monaten seit Eingang der rechtsgenüglichen Eingabe mit Entscheid erledigt.

[2] Die formelle Sistierung des Rekursverfahrens unterbricht den Lauf dieser Frist.

5. Kapitel: Schlussbestimmungen (5.)

Art. 64 Aufhebung bisherigen Rechts

[1] Die Verordnung vom 25. Februar 1986 über Baubewilligungspflicht und -verfahren sowie über das Bauen ausserhalb der Bauzonen (Bauverordnung)[13)], wird aufgehoben.

Art. 65 Inkrafttreten

[1] Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.[14)]

[13)] bGS 721.11 (lf. Nr. 206)
[14)] 1. Januar 2004

Änderungstabelle - Nach Beschluss

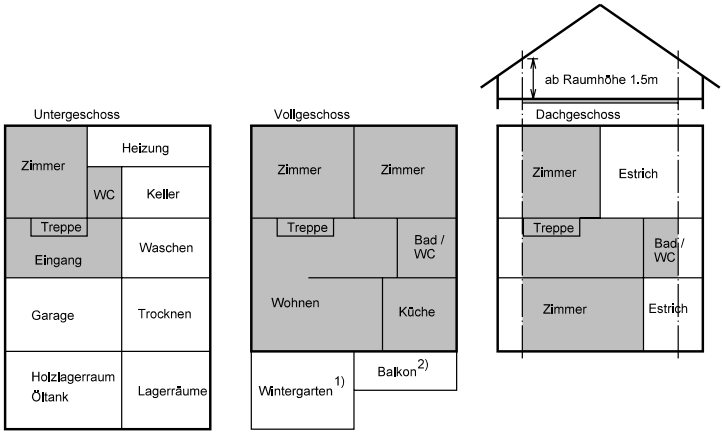
Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Lf. Nr. / Abl.
05.07.2011	01.08.2011	Art. 1 Abs. 2	geändert	1193/2011, 804
05.07.2011	01.08.2011	Art. 2 Abs. 3	geändert	1193/2011, 804
05.07.2011	01.08.2011	Art. 39 Abs. 2, e)	geändert	1193/2011, 804
05.07.2011	01.08.2011	Art. 39 Abs. 2, h), 3.	geändert	1193/2011, 804
05.07.2011	01.08.2011	Art. 39 Abs. 3, a)	geändert	1193/2011, 804
05.07.2011	01.08.2011	Art. 39 Abs. 3, d)	geändert	1193/2011, 804
05.07.2011	01.08.2011	Art. 39 Abs. 3, f)	geändert	1193/2011, 804
11.05.2015	01.01.2016	Art. 28 Abs. 1	geändert	1287 / 2015, S. 588
11.05.2015	01.01.2016	Art. 28 Abs. 2	geändert	1287 / 2015, S. 588
11.05.2015	01.01.2016	Art. 28 Abs. 3	geändert	1287 / 2015, S. 588
11.05.2015	01.01.2016	Art. 30 Abs. 2	geändert	1287 / 2015, S. 588
11.05.2015	01.01.2016	Art. 30 Abs. 3	geändert	1287 / 2015, S. 588
11.05.2015	01.01.2016	Art. 36 Abs. 1	geändert	1287 / 2015, S. 588
11.05.2015	01.01.2016	Art. 46 Abs. 2	geändert	1287 / 2015, S. 588
11.05.2015	01.01.2016	Art. 61 Abs. 1	geändert	1287 / 2015, S. 588
27.09.2016	30.09.2016	Art. 20 Abs. 1	geändert	1321 / 2016, S. 1332
27.09.2016	30.09.2016	Art. 27 Abs. 2	geändert	1321 / 2016, S. 1332
27.09.2016	30.09.2016	Art. 36 Abs. 1	geändert	1321 / 2016, S. 1332
12.12.2017	01.01.2018	Art. 29 Abs. 4	geändert	1349 / 2017, S. 1544
18.12.2018	01.01.2019	Titel 1.3.	eingefügt	1372 / 2018, S. 1754
18.12.2018	01.01.2019	Art. 19a	eingefügt	1372 / 2018, S. 1754
18.12.2018	01.01.2019	Art. 39 Abs. 3, f)	aufgehoben	1372 / 2018, S. 1754
18.12.2018	01.01.2019	Art. 40a	eingefügt	1372 / 2018, S. 1754
18.12.2018	01.01.2019	Art. 47 Abs. 7	eingefügt	1372 / 2018, S. 1754
24.03.2020	01.04.2020	Art. 2 Abs. 3	geändert	1398 / 2020, S. 388
24.03.2020	01.04.2020	Art. 4 Abs. 3	geändert	1398 / 2020, S. 388
22.03.2022	01.04.2022	Art. 44 Abs. 1, h)	geändert	1458 / 25.03.2022
22.03.2022	01.04.2022	Art. 45 Abs. 1, f)	geändert	1458 / 25.03.2022
22.03.2022	01.04.2022	Art. 45 Abs. 1, g)	eingefügt	1458 / 25.03.2022
22.03.2022	01.04.2022	Art. 47 Abs. 1	geändert	1458 / 25.03.2022
22.03.2022	01.04.2022	Art. 47 Abs. 1, i)	geändert	1458 / 25.03.2022
22.03.2022	01.04.2022	Art. 47 Abs. 1, j)	eingefügt	1458 / 25.03.2022

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Lf. Nr. / Abl.
Art. 1 Abs. 2	05.07.2011	01.08.2011	geändert	1193/2011, 804
Art. 2 Abs. 3	05.07.2011	01.08.2011	geändert	1193/2011, 804
Art. 2 Abs. 3	24.03.2020	01.04.2020	geändert	1398 / 2020, S. 388
Art. 4 Abs. 3	24.03.2020	01.04.2020	geändert	1398 / 2020, S. 388
Titel 1.3.	18.12.2018	01.01.2019	eingefügt	1372 / 2018, S. 1754
Art. 19a	18.12.2018	01.01.2019	eingefügt	1372 / 2018, S. 1754
Art. 20 Abs. 1	27.09.2016	30.09.2016	geändert	1321 / 2016, S. 1332
Art. 27 Abs. 2	27.09.2016	30.09.2016	geändert	1321 / 2016, S. 1332
Art. 28 Abs. 1	11.05.2015	01.01.2016	geändert	1287 / 2015, S. 588
Art. 28 Abs. 2	11.05.2015	01.01.2016	geändert	1287 / 2015, S. 588
Art. 28 Abs. 3	11.05.2015	01.01.2016	geändert	1287 / 2015, S. 588
Art. 29 Abs. 4	12.12.2017	01.01.2018	geändert	1349 / 2017, S. 1544
Art. 30 Abs. 2	11.05.2015	01.01.2016	geändert	1287 / 2015, S. 588
Art. 30 Abs. 3	11.05.2015	01.01.2016	geändert	1287 / 2015, S. 588
Art. 36 Abs. 1	11.05.2015	01.01.2016	geändert	1287 / 2015, S. 588
Art. 36 Abs. 1	27.09.2016	30.09.2016	geändert	1321 / 2016, S. 1332
Art. 39 Abs. 2, e)	05.07.2011	01.08.2011	geändert	1193/2011, 804
Art. 39 Abs. 2, h), 3.	05.07.2011	01.08.2011	geändert	1193/2011, 804
Art. 39 Abs. 3, a)	05.07.2011	01.08.2011	geändert	1193/2011, 804
Art. 39 Abs. 3, d)	05.07.2011	01.08.2011	geändert	1193/2011, 804
Art. 39 Abs. 3, f)	05.07.2011	01.08.2011	geändert	1193/2011, 804
Art. 39 Abs. 3, f)	18.12.2018	01.01.2019	aufgehoben	1372 / 2018, S. 1754
Art. 40a	18.12.2018	01.01.2019	eingefügt	1372 / 2018, S. 1754
Art. 44 Abs. 1, h)	22.03.2022	01.04.2022	geändert	1458 / 25.03.2022
Art. 45 Abs. 1, f)	22.03.2022	01.04.2022	geändert	1458 / 25.03.2022
Art. 45 Abs. 1, g)	22.03.2022	01.04.2022	eingefügt	1458 / 25.03.2022
Art. 46 Abs. 2	11.05.2015	01.01.2016	geändert	1287 / 2015, S. 588
Art. 47 Abs. 1	22.03.2022	01.04.2022	geändert	1458 / 25.03.2022
Art. 47 Abs. 1, i)	22.03.2022	01.04.2022	geändert	1458 / 25.03.2022
Art. 47 Abs. 1, j)	22.03.2022	01.04.2022	eingefügt	1458 / 25.03.2022
Art. 47 Abs. 7	18.12.2018	01.01.2019	eingefügt	1372 / 2018, S. 1754
Art. 61 Abs. 1	11.05.2015	01.01.2016	geändert	1287 / 2015, S. 588

Anrechenbare Bruttogeschossfläche

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{anrechenbare Landfläche (LF)}}$$



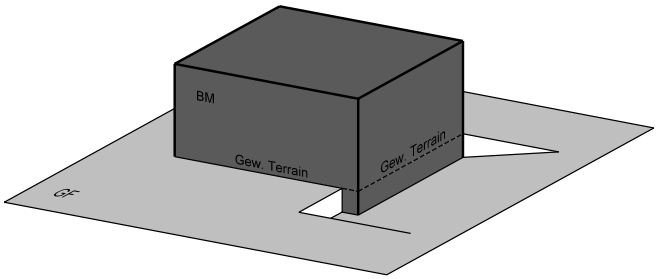
Legende

anrechenbare Bruttogeschossflächen

1) sofern beheizt = anrechenbar
2) sofern verglast und beheizt = anrechenbar

Anrechenbare Baumasse

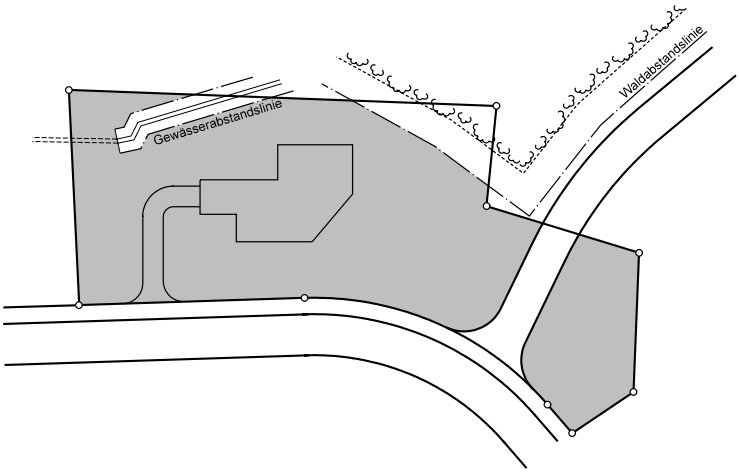
$$\text{Baumassenziffer (BMZ)} = \frac{\text{oberirdische Baumasse (BM)}}{\text{anrechenbare Landfläche (LF)}}$$



Legende

- oberirdische Baumasse BM
- massgebliche Grundfläche GF

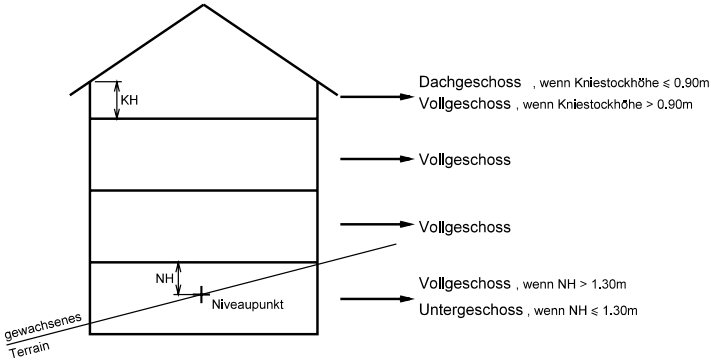
Anrechenbare Landfläche



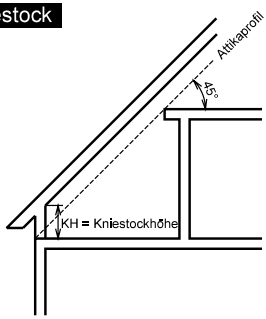
Legende

anrechenbare Landfläche

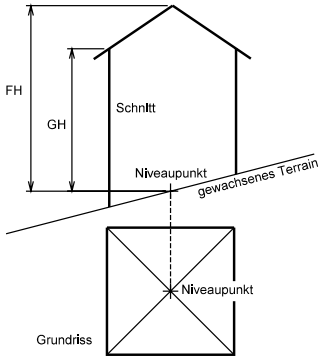
Geschossarten



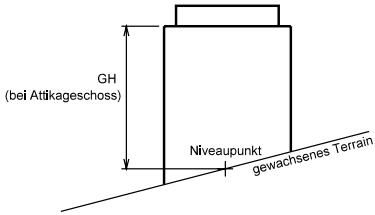
Attikageschoss / Kniestock



Gebäude- und Firsthöhe Satteldach

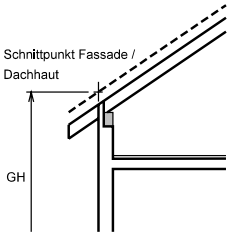


Gebäudehöhe Flachdach

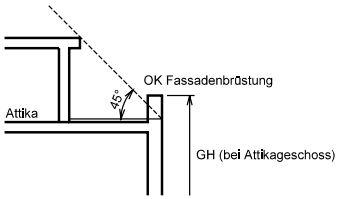


FH	=	Firsthöhe
GH	=	Gebäudehöhe
N	=	Niveaupunkt

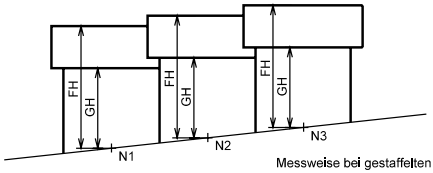
Messweisen Gebäudehöhe



Messweise Gebäudehöhe beim Schrägdach

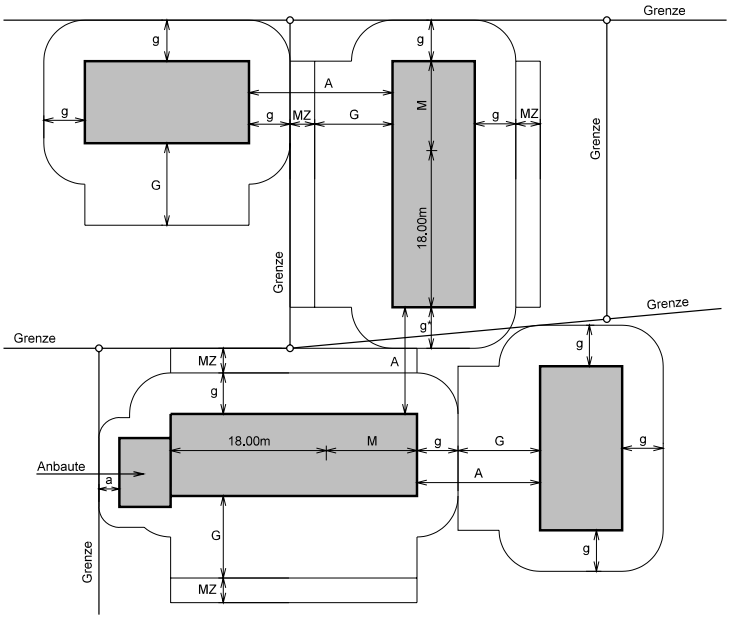


Messweise Gebäudehöhe beim Flachdach



Messweise bei gestaffelten Bauten

Messweise der Abstände im Allgemeinen

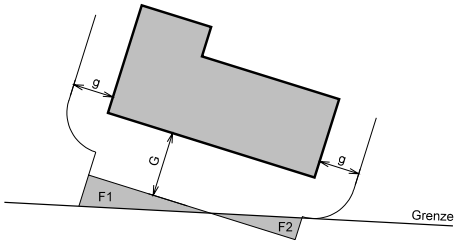


Legende

g = kleiner Grenzabstand
G = grosser Grenzabstand
A = Gebäudeabstand
g* = ungleich verteilter Grenzabstand unter Einhaltung des Gebäudeabstandes "A"
MZ = Mehrlängenzuschlag (zulässiges Mass gemäss Baureglement)
M = Mehrlänge
a = Grenzabstand für An- und Umbauten (zulässiges Mass gemäss Baureglement)

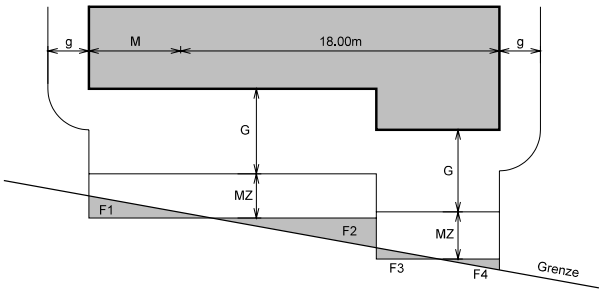
Ausgleich Grenzabstand

F1 ≥ F2



Ausgleich Mehrlängenzuschlag

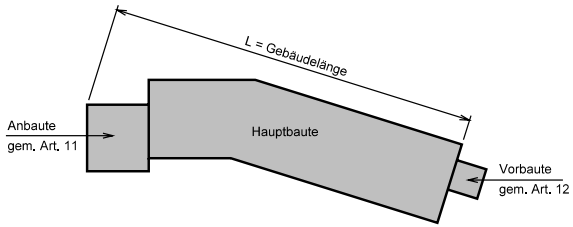
(F1 + F3) ≤ (F2 + F4)



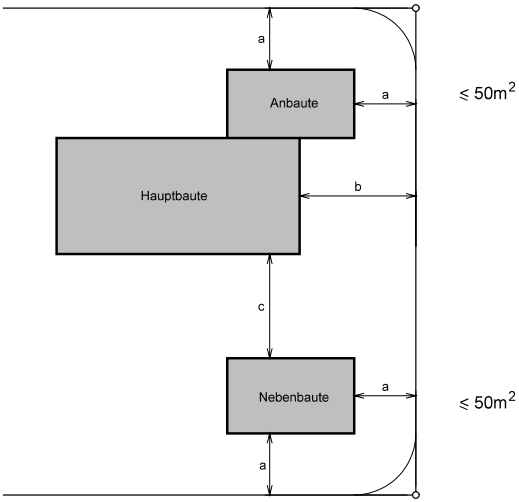
Legende

g = kleiner Grenzabstand
G = grosser Grenzabstand
F = Fläche
MZ = Mehrlängenzuschlag (gemäss Baureglement)
M = Mehrlänge

Messweise Gebäudelänge



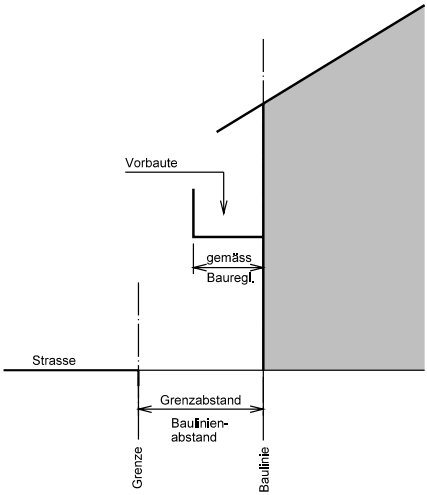
Unterscheidung An- und Nebenbauten



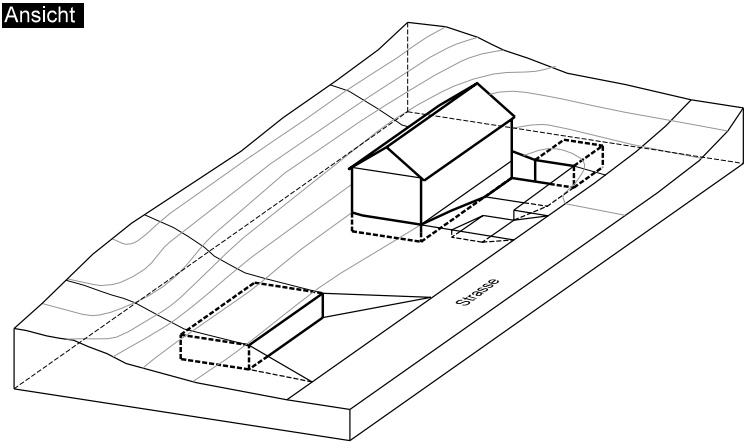
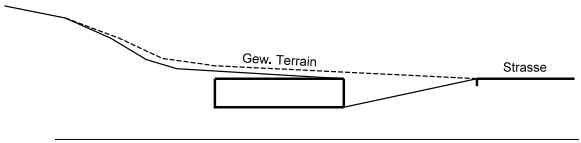
Legende

a = Grenzabstand für An- und Nebenbauten (Mass gemäss Baureglement)
b = Grenzabstand Hauptbaute
c = Gebäudeabstand Neben- zu Hauptbauten (Mass gemäss Baureglement)

Abgrenzung Vorbauten



Ansicht



Schnitt