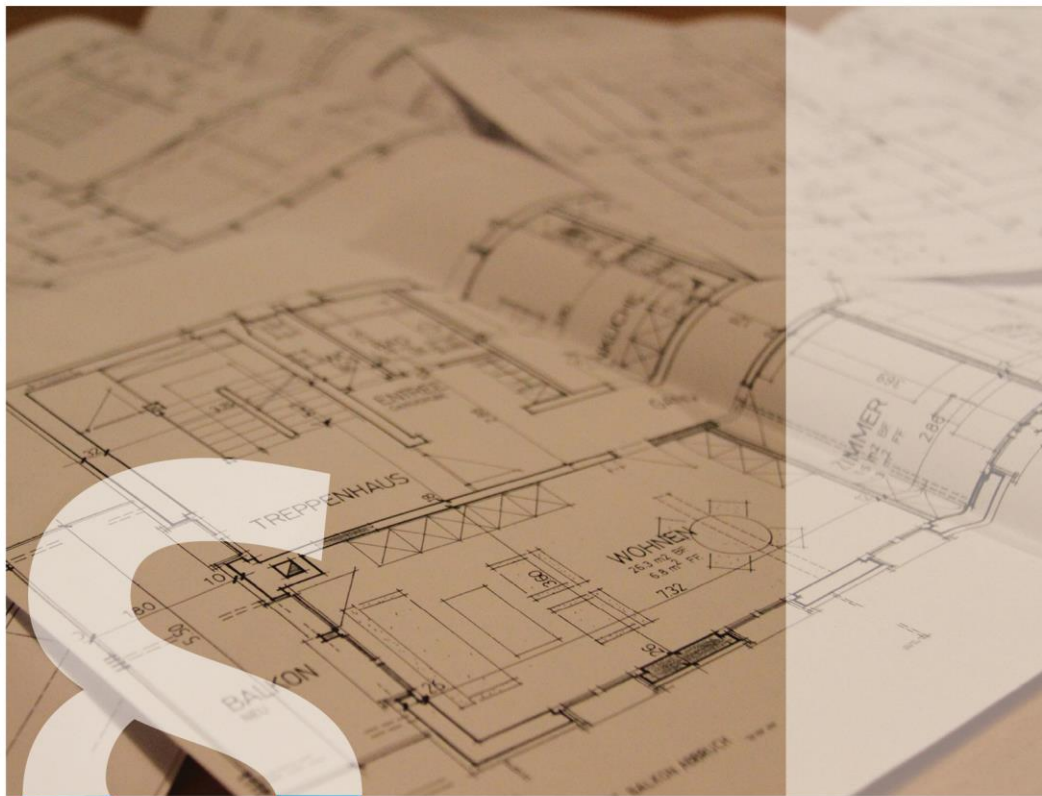


# Baureglement

05.02

Referendumsbeschluss

§§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§  
 §§§§§§



S

vom 29.06.1999

# BAUREGLEMENT

vom 29. Juni 1999 (Genehmigungsdatum)

Der Gemeinderat Steinach erlässt, gestützt auf Art. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972<sup>1</sup>, Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979<sup>2</sup> und Art. 102 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988<sup>3</sup> das nachstehende Baureglement

## I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1

Geltungsbereich <sup>1</sup> Die Bestimmungen dieses Reglementes finden Anwendung auf das Gebiet der Gemeinde Steinach.

<sup>2</sup> Das Reglement umfasst zusammen mit dem Zonenplan, in Ergänzung zur Gesetzgebung des Bundes und des Kantons, die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften. Zusätzliche Vorschriften sind in der Schutzverordnung und den Sondernutzungsplänen enthalten.

### Art. 2

Zielsetzung Pläne und planungsrechtliche Vorschriften der Gemeinde dienen:

- a) einer zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens;
- b) dem Schutz von Natur- und Umwelt sowie der Erhaltung der heimatlichen Eigenart;
- c) der Förderung guter ortsbaulicher Gestaltung;
- d) der Wahrung von Sicherheit und Hygiene im Bauwesen und dem Schutz des Menschen vor schädlichen oder störenden Einflüssen;
- e) der Rücksichtnahme auf Energie und Umwelt;
- f) der Aufwertung bestehender und der Schaffung neuer, wohnlicher Quartiere.

### Art. 3

Zuständigkeit <sup>1</sup> Die Ortsplanung und die Aufsicht über deren Vollzug sowie die Baupolizei sind Aufgaben des Gemeinderates. Er erlässt die ortsplannerischen Instrumente und ist verantwortlich für die ortsbauliche Gestaltung.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann für die Vorbereitung der Geschäfte eine Planungs- und Baukommissionen einsetzen. Diese hat Antragsrecht an den Gemeinderat.

### Art. 4

Besondere Bauvorschriften Durch Sondernutzungspläne (Überbauungs- und Gestaltungsplan) sowie Schutzverordnungen können von diesem Reglement abweichende Vorschriften aufgestellt werden.

### Art. 5

Richtplan <sup>1</sup> Kommunale Richtpläne sind Führungsinstrumente und sind für die Gemeindebehörden wegleitend. Sie dienen der Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten und enthalten namentlich inhaltliche und zeitliche Vorgaben für die weiteren Planungsaufgaben der Gemeinde.

---

<sup>1</sup> sGS 731.1; BauG

<sup>2</sup> sGS 151.2; GG

<sup>3</sup> sGS 732.1; StrG

<sup>2</sup> Entwürfe kommunaler Richtpläne sowie deren massgeblichen Änderungen werden in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. Während dieser Zeit kann sich jedermann zu den Entwürfen schriftlich äussern. Der Gemeinderat nimmt zu den Einwendungen Stellung. Der Rechtsweg kann nicht beschritten werden.

**Art. 6**

Öffentliche Einsichtnahme      Alle Planungsinstrumente nach diesem Reglement können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

**II. PLANUNGSINSTRUMENTE**

**1. Zonenordnung**

**Art. 7**

Zonenplan      Der Zonenplan im Massstab 1:5000 ist Bestandteil dieses Reglementes. Massgebend ist der Originalplan.

**Art. 8**

Zoneneinteilung      Das Gemeindegebiet der Politischen Gemeinde Steinach wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zonen des Baugebietes:

- a) Kernzonen
  - Kernzone I      KI
  - Kernzone II      KII
- b) Wohnzonen
  - Wohnzonen, 2 Vollgeschosse      W2
  - Wohnzonen, 3 Vollgeschosse      W3
  - Wohnzonen, 4 Vollgeschosse      W4
- c) Wohn-Gewerbebezonen
  - Wohn-Gewerbebezonen, 2 Vollgeschosse      WG2
  - Wohn-Gewerbebezonen, 3 Vollgeschosse      WG3
- d) Gewerbe-Industriezonen      GI
- e) Industriezonen      I
- f) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen      Oe
- g) Grünzone Erholung      GE
  - Grünzone Gärten      GG
  - Grünzone Weidenhof      GW

Zonen ausserhalb des Baugebietes:

- h) Grünzone Schutz      GS
- i) Landwirtschaftszonen      LW
- j) Übriges Gemeindegebiet      ÜG

## 1.1 Zonen des Baugebietes

### Art. 9

Kernzonen

<sup>1</sup> Die Kernzonen umfassen gewachsene Ortsteile mit Zentrums- oder Stützpunktfunktion. Sie bezwecken die Bildung und Erhaltung dieser Ortszentren unter Berücksichtigung des Schutzes geschichtlich oder künstlerisch wertvoller Bauten und Baugruppen sowie der guten Eingliederung von Neubauten gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG.

<sup>2</sup> In den Kernzonen gelten die nachstehenden Vorschriften der Regelbauweise:

	KI	KII
Vollgeschosszahl max.	3	2
Gebäudehöhe max.	10.50 m	8 m
Firsthöhe max.	15 m	12 m
Gebäuelänge max.	35 m	30 m
Grenzabstand allseitig	4 m	4 m
Ausnutzungsziffer für Neubauten	0.70	0.50
Empfindlichkeitsstufen	III	III

<sup>3</sup> Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ist zulässig. Der Ausbau von Untergeschossen zu gewerblichen Zwecken ist gestattet. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Art. 21 und 22 BauR. Diese Geschosse zählen nicht als Vollgeschosse.

### Art. 10

Wohnzonen

<sup>1</sup> In den Wohnzonen gelten die nachstehenden Vorschriften der Regelbauweise:

	W2	W3	W4
Vollgeschosszahl max.	2	3	4
Gebäudehöhe max.	7 m	9.50 m	12 m
Firsthöhe max.	10.50 m	13.50 m	16 m
Gebäuelänge max.	25 m	35 m	40 m
Kleiner Grenzabstand	4 m	5 m	5 m
Grosser Grenzabstand	8 m	10 m	10 m
Ausnutzungsziffer	0.40	0.50	0.60
Empfindlichkeitsstufen	II	II	II

<sup>2</sup> Der Ausbau des Dach- oder Untergeschosses zu Wohnzwecken ist in den Wohnzonen W1 und W2 wahlweise zulässig. In den Wohnzonen W3 und W4 ist nur der Dachausbau zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Art. 21 und 22 BauR. Diese Geschosse zählen nicht als Vollgeschosse.

<sup>3</sup> Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand beträgt für Gebäudelängen über 20 m, 1/4 der Mehrlänge. In der Wohnzone W4 gilt ab einer Gebäudehöhe von 9.50 m ein Mehrhöhenzuschlag von 1/3 der Mehrhöhe.

<sup>4</sup> In der Wohnzone W2 erhöht sich die maximale Gebäudelänge für Doppel-Einfamilienhäuser mit angebauten Garagen um 5 m.

### Art. 11

Wohn-Gewerbe-zonen

<sup>1</sup> In den Wohn-Gewerbe-zonen gelten die nachstehenden Vorschriften der Regelbauweise:

	WG2	WG3
Vollgeschosszahl max.	2	3
Gebäudehöhe max.	7.50 m	11 m
Firsthöhe max.	11 m	14.50 m
Gebäuelänge max.	30 m	40 m
Kleiner Grenzabstand	4 m	5 m
Grosser Grenzabstand	8 m	10 m
Ausnutzungsziffer	0.50	0.60
Empfindlichkeitsstufen	III	III

<sup>2</sup> Für die Wohnnutzung darf nur 75 % der maximal zulässigen Ausnutzungsziffer verwendet werden. Bei reinen Wohnbauten reduzieren sich die Gebäude- bzw. Firsthöhen auf das Mass der entsprechenden Wohnzonen. Bei mehr als 50 % Gewerbeanteil, bezogen auf die Grundnutzung, erhöht sich die Ausnutzungsziffer um 0.10.

<sup>3</sup> Der Ausbau von Untergeschossen für gewerbliche Zwecke und der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ist zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Art. 21 und 22 BauR. Diese Geschosse zählen nicht als Vollgeschosse.

<sup>4</sup> Bei reinen Gewerbebauten findet der grosse Grenzabstand keine Anwendung.

<sup>5</sup> Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand beträgt für Gebäuelängen über 20 m, 1/4 der Mehrlänge.

## Art. 12

Gewerbe-Industriezonen/Industriezonen

<sup>1</sup> In den Gewerbe-Industriezonen (GI) und den Industriezonen (I) gelten die nachstehenden Vorschriften der Regelbauweise:

	GI	I
Gebäudehöhe max.	12 m	14 m
Firsthöhe max.	14 m	16 m
Grenzabstand allseitig	4 m	5 m
Gebäudeabstand innerbetrieblich	5 m	5 m
Empfindlichkeitsstufen	III	IV

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

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

<sup>3</sup> Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand beträgt für Gebäudeseiten über 60 m, 1/5 der Mehrlänge jedoch maximal 10 m. Der Mehrhöhenzuschlag zum Grenzabstand beträgt, ab einer Gebäudehöhe von 10 m, 1/4 der Mehrhöhe. Diese Zuschläge sind nur gegenüber Wohnzonen, Wohn-Gewerbebezonen sowie Kernzonen anzuwenden.

<sup>4</sup> Gegenüber Wohnzonen, Wohn-Gewerbebezonen sowie Kernzonen sowie öffentlichen Strassen ist mindestens 1/3 des Grenz- bzw. Strassenabstandsbereiches als Grünfläche zu gestalten und zu bepflanzen.

<sup>5</sup> Soweit Wohnungen gemäss Art. 13 bzw. Art. 14 BauG zulässig sind, müssen sie die gleichen wohngyienischen Anforderungen aufweisen, wie sie durch die Vorschriften der Wohnzone W3 gewährleistet sind. Der Ausbau des Untergeschosses ist nur für gewerbliche Zwecke zulässig.

### Art. 13

- c.Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- <sup>1</sup> Bauten haben gegenüber angrenzenden Zonen einen allseitigen Grenzabstand von 4 m einzuhalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- <sup>2</sup> Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand beträgt für Gebäudelängen über 25 m, 1/4 der Mehrlänge jedoch maximal 8 m.
- <sup>3</sup> Der Mehrhöhenzuschlag zum Grenzabstand beträgt, ab der Gebäudehöhe von 7 m, 1/3 der Mehrhöhe. Diese Zuschläge sind nur gegenüber Wohnzonen, Wohn-Gewerbe-zonen und Kernzonen anzuwenden.

### Art. 14

- Grünzonen Erholung
- <sup>1</sup> In den im Zonenplan mit "Erholung E" bezeichneten Grünzonen dürfen Bauten und Anlagen nur soweit erstellt werden, als sie dem unmittelbaren Freizeit-, Sport- und Erholungszweck dienen. Terrainveränderungen, welche das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Zulässige Hauptbauten sind auf eine Gebäudehöhe von 3.50 m und eine Gebäudgrundfläche von 50 m<sup>2</sup> zu beschränken. Sie haben einen allseitigen Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten und sich gut in die Umgebung einzufügen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- Gärten
- <sup>2</sup> Die im Zonenplan mit "Gärten G" bezeichneten Grünzonen sind für die Anlage von Familiengärten vorgesehen. Einzelbauten für die Aufbewahrung von Gartenbearbeitungsgeräten sind bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 2.50 m und einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig. Gegenüber anderen Zonen ist ein Grenzabstand von 1 m einzuhalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- Weidenhof
- <sup>3</sup> Die Grünzone "Weidenhof" dient der Erhaltung der bestehenden Villa mit Bootshaus und zugehörigem Parkgelände. Die bisherige Nutzung ist im Grundsatz beizubehalten. Bei allfälligen Umbauten, massvollen Erweiterungen sowie Zweckänderungen ist insbesondere die Schutzverordnung massgebend. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

## 1.2 Zonen ausserhalb der Bauzonen

### Art. 15

- Grünzone Schutz
- <sup>1</sup> Die im Zonenplan mit "Schutz S" bezeichneten Grünzonen dienen der Erhaltung von Lebensräumen geschützter Tiere und Pflanzen. Es ist unzulässig, deren Lebensbedingungen durch Massnahmen oder Eingriffe zu beeinträchtigen.
- <sup>2</sup> Neue Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es der Schutzzweck erfordert.

### Art. 16

- Landwirtschaftszone
- <sup>1</sup> Für zulässige Bauten gelten die folgenden Vorschriften:
- |  |        |
|--|--------|
| Gebäudehöhe Wohnbauten max.                      | 7 m    |
| Firsthöhe Wohnbauten max.                        | 10 m   |
| Gebäudehöhe Scheunen max.                        | 8.50 m |
| Firsthöhe Scheunen max.                          | 15 m   |
| Gebäudelänge max.                                | 50 m   |
| Grenzabstand allseitig                           | 5 m    |
| Grenzabstand gegenüber Wohn- und Mischzonen      | 20 m   |
| Empfindlichkeitsstufe für lärmempfindliche Räume | III    |
- <sup>2</sup> Der Ausbau des Untergeschosses für betriebliche Zwecke ist zulässig.

### Art. 17

- Übriges Gemeindegebiet
- Für zulässige Gebäude gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt für lärmempfindliche Räume die Empfindlichkeitsstufe III.

## **2. Überbauungsplan**

### **Art. 18**

Überbauungsplan

<sup>1</sup> Mit einem Überbauungsplan kann für eine Gesamtüberbauung eine Mehrausnutzung (Bonus) gewährt werden, wenn nebst den Voraussetzungen von Art. 27 BauG die nachstehenden Bedingungen erfüllt sind:

- a) Die Überbauung hat sich architektonisch, gestalterisch und funktional besonders auszuzeichnen und soll sich als Siedlungseinheit harmonisch in die Umgebung einfügen.
- b) Der Fussgänger- und Fahrverkehr ist getrennt zu führen, oder es sind verkehrsberuhigende Massnahmen zu treffen.
- c) Mindestens 2/3 der notwendigen Autoabstellplätze sind als gedeckte Einstellplätze anzulegen.
- d) Bei Mehrfamilienhaus-Überbauungen sind geeignete Flächen als individuelle Gärten auszuscheiden und mit einem Wasseranschluss zu versehen.
- e) Bei grösseren Wohnüberbauungen ist die Etappierung so vorzunehmen, dass Nebenanlagen, Umgebungsgestaltung und allfällige Lärmschutzmassnahmen bereits nach Abschluss der 1. Bauetappe vorhanden sind.
- f) In bereits teilweise überbauten Gebieten hat eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz und der Baulücken zu erfolgen.
- g) Eine rationelle und umweltschonende Energienutzung und Wärmedämmung ist vorzusehen. Der Jahresverbrauch nicht erneuerbarer Energie für Raumwärme (Heizenergie) hat um mindestens 20 % unter den Grenzwerten des Energiegesetzes zu liegen. Dies kann erreicht werden durch die Nutzung erneuerbarer Energien oder eine verbesserte Wärmedämmung.
- h) Die Erzeugung der Raumwärme hat grundsätzlich zentral zu erfolgen. Die Behörde entscheidet über das in den Sonderbauvorschriften festzulegende Energiesystem aufgrund eines Energiekonzeptes, welches auch die Nutzung von Ab- und Umweltwärme sowie erneuerbarer Energien untersucht. Sie achtet bei der Wahl des Energiesystems auf die Verhältnismässigkeit in Relation des gewährten Ausnützungsbonus.

<sup>2</sup> Die Mehrausnutzung beträgt maximal 10 % der zonengemässen Grundausnutzung. Sie wird nach Massgabe der Erfüllung der Voraussetzungen gewährt.

## **III. BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. Allgemein**

#### **Art. 19**

Bauweise

a) Offene Bauweise

<sup>1</sup> Sofern dieses Reglement oder ein Überbauungs- bzw. Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt in allen Zonen die offene Bauweise. Bei offener Bauweise werden die Bauten nach den Vorschriften der Regelbauweise allseitig freistehend erstellt.

<sup>2</sup> Bauten dürfen auch über Grundstücksgrenzen hinweg zu einer Häuserzeile zusammengebaut werden. Die Länge einer Häuserreihe darf die zonengemässe maximale Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie sind nach einheitlichem Plan und gleichzeitig zu erstellen .

#### **Art. 20**

b) Geschlossene Bauweise

Bei geschlossener Bauweise müssen die Bauten seitlich an die Grenze und in der Regel an die Baulinie gestellt werden. Zwischen den einzelnen Bauten sind Brandmauern zu errichten. Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit offener Bauweise sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

### **Art. 21**

Baumasse  
a) Geschosszahl

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

<sup>2</sup> Als Untergeschoss zählt ein Geschoss, das ab oberkant Erdgeschossboden maximal ein Abstand von 1.20 m zum Niveaupunkt aufweist. Nördlich der Hauptstrasse sowie im Gebiet östlich der Steinach zwischen Hauptstrasse und Bahnlinie beträgt der Abstand wegen dem Grundwasser 1.80 m.

<sup>3</sup> Als Dachgeschosse gelten Geschosse über dem obersten Vollgeschoss, die einschliesslich Konstruktion unter einem Profil von 0.80 m maximaler Kniestockhöhe aussen gemessen und einem Winkel von 45° von der Fassade zurückstehen. Bei Satteldächern gilt diese Regelung nur auf den Traufseiten.

### **Art. 22**

b) Ausbau von Dach- und Untergeschossen

<sup>1</sup> Das Angebot an bestehendem Abstellraum muss mindestens im Ausmass von Art. 38 BauR erhalten bleiben.

<sup>2</sup> Sofern die Zonenordnung den Einbau von Wohnräumen im Untergeschoss zulässt, sind die folgenden Vorschriften einzuhalten:

- a) mindestens eine Umfassungswand muss ganz aus dem gestalteten Terrain herausragen;
- b) eine einwandfreie Belüftung und natürliche Belichtung aller Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume muss sichergestellt sein;
- c) die erforderlichen energetischen Anforderungen müssen eingehalten sein.

### **Art. 23**

c) Gebäudehöhe

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

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

### **Art. 24**

d) Firsthöhe

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

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

### **Art. 25**

e) Gebäudelänge

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

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

### **Art. 26**

Abstände  
a) Grenzabstand

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

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

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

<sup>4</sup> Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der zonengemässen Grenzabstände



zuzüglich allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge. Er ist auch einzuhalten, wenn zwischen den Gebäuden öffentliche Strassen und Wege verlaufen.

**Art. 27**

b) Strassenabstand

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

	Staatsstrassen	Gemeindestrassen		Wege
		I.+II. Klasse	III. Klasse	I.+II. Klasse
Hauptbauten	4 m	3 m	3 m	3 m
Anlagen	4 m	3 m	3 m	2 m
An- und Nebenbauten / Kleinbauten	4 m	3 m	2 m	1 m

**Art. 28**

Kleinere Bauten  
a) Anbauten, Nebenbauten, Kleinbauten

<sup>1</sup> Anbauten sind Bauteile an Hauptbauten mit einer Gebäudegrundfläche bis 50 m<sup>2</sup>, die höchstens 3.50 m Gebäudehöhe und 6 m Firsthöhe aufweisen. Anrechenbare Flächen sind nur auf einem Geschoss zulässig. Es gilt ein Grenzabstand von 3 m.

<sup>2</sup> Nebenbauten sind unbewohnte, freistehende Bauten, mit einer Gebäudegrundfläche bis 40 m<sup>2</sup>, die höchstens 3 m Gebäudehöhe und 5 m Firsthöhe aufweisen. Es gilt ein Grenzabstand von 3 m und gegenüber anderen Bauten auf demselben Grundstück ein Gebäudeabstand von 3 m, sofern keine nach Art. 35 Abs. 3 BauR erforderliche Fensterflächen betroffen sind.

<sup>3</sup> Kleinbauten, wie Gartenhäuser und Pergolen bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche, maximal 2.50 m Gebäudehöhe und einer Anstosslänge von maximal 3 m dürfen bis auf 1 m an die Grenze gestellt werden.

**Art. 29**

b) Vorbauten

<sup>1</sup> Vorbauten sind Bauteile, die über die Fassade hinausragen. Darunter fallen namentlich Erker, offene Balkone und Vordächer, nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge.

<sup>2</sup> Vorbauten dürfen bis 1/3 der Fassadenlänge den Strassenabstand bzw. die Strassenbaulinie um 1 m und den Grenzabstand benachbarter Grundstücke um maximal 1.50 m unterschreiten. Bei Dachvorsprüngen kommt die Beschränkung auf 1/3 nicht zur Anwendung. Bei Bauten, welche den ordentlichen seitlichen Grenzabstand nicht einhalten und bei geschlossener Bauweise beträgt der seitliche Grenzabstand der Vorbaute mindestens 2 m. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

<sup>3</sup> Vorbauten können bei Gemeindestrassen und Wegen abgestützt werden, dürfen jedoch innerhalb des Grenz- und Strassenabstandes bzw. der Strassenbaulinie nicht eingewandert und verglast werden.

**Art. 30**

c) Bauten unter Terrain

Bauten gelten als unterirdisch, soweit sie unter dem in zulässiger Weise gestalteten Terrain gemäss Art. 41 BauR liegen.

**2. Ausführung und Gestaltung der Bauten**

**Art. 31**

Dachaufbauten und Dachein-

<sup>1</sup> Dachformen haben sich in das Orts- und Strassenbild einzufügen. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind bei guter architektonischer Ge-

schnitte staltung zulässig, wobei Dachflächenfenster zurückhaltend einzusetzen sind. Es sind stehende Formate zu wählen.

<sup>2</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen höchstens 1/3 der jeweiligen massgebenden Dachlänge einnehmen. Sie sind mindestens 1.50 m von der stirnseitigen Fassadenflucht zurückzusetzen und haben von der Firstlinie einen senkrechten Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Ausgenommen sind Kamine und Ventilationszüge.

<sup>3</sup> Bei Flachdachbauten sind Dachaufbauten innerhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe und einem vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut ansteigenden Neigungswinkel von höchstens 45° gestattet. Solche Aufbauten dürfen auf höchstens 1/3 der Länge einer Gebäudeseite bis in die Fassadenflucht reichen.

#### **Art. 32**

Flachdächer Flachdächer mit einem Ausmass von über 100 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.

#### **Art. 33**

Sonnenkollektoren Sonnenkollektoren haben sich bezüglich Grösse, Form, Lage und Material in die Dachfläche einzufügen. Die Kollektorfelder haben vom giebelseitigen Dachrand und der Firstlinie einen Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

#### **Art. 34**

Schneefangvorrichtung Auf Dachflächen gegenüber öffentlich zugänglichen Strassen, Wegen und Plätzen sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

### **3. Konstruktion und Ausgestaltung, Hygienevorschriften**

#### **Art. 35**

Mindestmasse <sup>1</sup> Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume haben eine lichte Raumhöhe von mindestens 2.30 m einzuhalten

<sup>2</sup> Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens 10 m<sup>2</sup> betragen. Bei nicht waagrechten Decken ist die lichte Raumhöhe über mindestens 6 m<sup>2</sup> der Bodenfläche einzuhalten.

<sup>3</sup> Das Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten muss mindestens 10 % der Bodenfläche betragen.

#### **Art. 36**

Treppen, Balkone <sup>1</sup> Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste muss mindestens 1.20 m betragen. Wohnungsinterne Treppen müssen eine solche von mindestens 0.90 m aufweisen.

<sup>2</sup> Balkone für Aufenthaltszwecke haben eine Nutztiefe von mindestens 1.60 m und eine Brüstungshöhe von 1.00 m ab fertigem Fussboden aufzuweisen. Bei Altbauten kann in begründeten Fällen von der Nutztiefe abgewichen werden.

#### **Art. 37**

Belichtung und Belüftung <sup>1</sup> Gefangene Bad- und WC-Räume sind gestattet, sofern sie mit einer ausreichenden künstlichen Belüftung versehen sind.

<sup>2</sup> In Einstellhallen für Motorfahrzeuge ist eine hinreichende Be- und Entlüftung zu gewährleisten.

#### **Art. 38**

Abstellräume <sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern sind für jede Wohnung individuelle Abstellräume von mindestens 10 % ihrer anrechenbaren Geschossfläche mindestens aber eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> bereit zu stellen.

<sup>2</sup> In Mehrfamilienhäusern ist dem Wohnungsangebot entsprechend geeigneter Wäschetrocknungsraum vorzusehen. In der Nähe eines Hauseinganges sind zusätzlich treppenlos zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Velos vorzusehen.

#### **Art. 39**

Energie

Bei den nachfolgenden Bauvorhaben ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass ein angemessener Anteil an erneuerbarer Energie oder Abwärme verwendet wird.

- a) Überbauungen mit mehr als sechs Wohnungen bzw. Wohneinheiten ohne Sondernutzungsplan;
- b) Bauten für Dienstleistungsbetriebe;
- c) Bauten für gewerbliche und industrielle Betriebe.

Dabei kann die technische Machbarkeit und die wirtschaftliche Tragbarkeit entsprechend berücksichtigt werden.

### **4. Ausführung und Gestaltung der Umgebung**

#### **Art. 40**

Umgebungs-

gestaltung  
a) Grundsatz

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben den natürlichen Terrainverlauf zu respektieren. Dabei ist namentlich die Höhenlage des Erdgeschosses auf das gewachsene Terrain auszurichten.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen im Sinne von Art. 41 BauR sind zulässig, wenn sie bautechnisch zwingend notwendig sind oder einer besseren Umgebungsgestaltung dienen. Sie haben sich dem Geländeverlauf der Umgebung anzupassen.

#### **Art. 41**

b) Abgrabungen

<sup>1</sup> Abgrabungen dürfen höchstens 1 m betragen. Für Garagenzufahrten und Kellereingänge sind einzelne grössere Abgrabungen zulässig, sofern dadurch die bauliche Einpassung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

c) Auffüllungen

<sup>2</sup> Zulässige Auffüllungen dürfen die Höhe von 1.20 m über dem gewachsenen Terrain nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Abgrabungen, Auffüllungen und Böschungssicherungen dürfen, soweit sie nicht grenzüberschreitend ausgeführt werden, nicht näher als 0.50 m an die Nachbargrenze reichen.

#### **Art. 42**

Kinderspielplätze

<sup>1</sup> Beim Neubau sowie bei massgeblichen Umbauten von Mehrfamilienhäusern im Sinne von Art. 73 Abs. 4 BauG müssen Kinderspielplätze eine Grösse von mindestens 25 % der anrechenbaren Geschossfläche aufweisen, wovon 1/4 der Spielfläche mit einem Hartbelag zu versehen ist. Die Spielfläche ist für die verschiedenen Altersstufen zu gestalten und entsprechend mit Spieleinrichtungen auszustatten.

<sup>2</sup> Bei Überbauungen mit mehr als 50 Wohnungen ist zusätzlich eine ebene Spielwiese von mindestens 15 m mal 25 m auszuweisen.

<sup>3</sup> Ersatzabgaben im Sinne von Art. 74 BauG betragen Fr. 100.–pro m<sup>2</sup> nicht erstellte Spielplatzfläche. Die Ersatzabgaben sind zweckgebunden für die Erstellung öffentlicher Kinderspielplätze zu verwenden.

#### **Art. 43**

Umgebungs-

gestaltung

<sup>1</sup> Umgebungsflächen von Bauten sind zu begrünen und angemessen zu bepflanzen. Ausgenommen sind Erschliessungsflächen und zwingend notwendige Anlagen.

<sup>2</sup> Autoabstellflächen sind unversiegelt (Rasengittersteine, Schotterrasen) zu ge-

stalten und in geeigneter Weise zu begrünen. Abweichungen sind aus technischen oder betrieblichen Gründen sowie im Interesse des Orts- und Strassenbildes gestattet.

#### **Art. 44**

- Kompostierplatz <sup>1</sup> Bei Wohnbauten ist eine geeignete Fläche für die Einrichtung und den Betrieb einer Hauskompostieranlage vorzusehen.
- <sup>2</sup> Gemeinsame Anlagen für mehrere Bauten sind gestattet.

### **IV. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN**

#### **Art. 45**

- Bedarf an Abstellplätzen <sup>1</sup> Bei Neubauten und wesentlichen Zweckänderungen sind für die nachfolgenden Nutzungsarten folgende Autoabstellplätze vorzusehen:
- a) Mehrfamilienhäuser:  
1 Platz pro 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche, aber mindestens 1 Platz pro Wohnung  
1 Besucherplatz pro 4 Wohnungen, aber mindestens 1 Platz
  - b) Einfamilienhäuser:  
1 Platz pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche
  - c) Andere Nutzungen, wie Gewerbe, Restaurant, Läden:  
Für alle weiteren Nutzungsarten ist der Bedarf aufgrund der VSS-Norm SN 640 290 (Ausgabe Mai 1993) oder Ergebnisse besonderer Erhebungen im Einzelfall festzulegen.
- <sup>2</sup> Bei der Berechnung sind Divisionsreste aufzurunden. Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellflächen.

#### **Art. 46**

- Garagen / Zufahrten <sup>1</sup> Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15 %, Zufahrten zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Das Längsgefälle darf 3 m vor der Strassen- oder Trottoirgrenze höchstens noch 3 % betragen. Gefällsbrüche sind auszurunden.
- <sup>2</sup> Bei jeder Garage ist ein Vorplatz auf privatem Grund von mindestens 6 m Länge anzulegen.
- <sup>3</sup> Bei einer Mehrzahl von beieinanderliegenden Abstellplätzen und Garagen sind die Zu- und Wegfahrten zusammenzufassen.

#### **Art. 47**

- Ersatzabgabe <sup>1</sup> Für jeden fehlenden Parkplatz ist - unter Voraussetzung von Art 72<sup>ter</sup> BauG - eine Ersatzabgabe von Fr. 5'000.- zu entrichten.
- <sup>2</sup> Die Ersatzabgabe wird mit Baubeginn und im Falle von Art. 72 Abs. 2 BauG mit Rechtskraft der Erhebungsverfügung fällig. Sie gibt keinen Anspruch auf Verwirklichung bestimmter Parkplätze an einem bestimmten Ort oder auf einen fest zugeordneten Parkplatz.
- ..

## V. BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE

### Art. 48

Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen. Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsanlagen zu informieren.

### Art. 49

Bauarbeiten an öffentlichen Einrichtungen

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

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

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

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

### Art. 50

Baukontrolle

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

- a) nach Erstellung des Schnurgerüstes;
- b) nach Erstellung des Kanalisationsanschlusses und der Abwasseranlage, vor dem Eindecken der Leitungen;
- c) nach dem Einbringen der Armierungen für den Schutzraum;
- d) nach Fertigstellung des Tankraumes vor dem Versetzen des Tankes;
- e) nach vollendetem Rohbau;
- f) Schlusskontrolle.

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

## VI. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

### Art. 51

Bewilligungspflicht

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

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

- a) alle Aussenreklamen;
- b) freistehende Aussenantennen und Parabol-Spiegel.

## Art. 52

Form Baugesuch

<sup>1</sup> Für das Baugesuch sind von der Gemeindekanzlei erhältlich Formulare zu verwenden. Das Baugesuch hat in der Regel zu enthalten:

- a) Baugesuchsformular mit Beschreibung des Bauvorhabens soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist. Detaillierter Nachweis über die Berechnung der Ausnützung, der Parkierungsflächen, der Kinderspiel- sowie Grünflächen;
- b) Grundbuchplankopie mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und projektierten Werkleitungen, der beabsichtigten Anlagen der Autoabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen oder Wege;
- c) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen, das Erdgeschoss mit Umgebung inklusive Kinderspielplätze;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens, des neuen Terrainverlaufs von Grenze zu Grenze einschliesslich der Übergänge zu den Nachbargrundstücken sowie des kotierten Niveaupunktes;
- e) Besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle sowie der Schächte;
- f) Pläne für Feuerungs- und Tankanlagen im Massstab 1:50;
- g) Schutzraumeingabe, Energienachweis, Lärmbelastungsgutachten sowie weitere notwendige Unterlagen entsprechend der jeweiligen Spezialgesetzgebung.

<sup>2</sup> Bei allen Fassadenänderungen (Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Die bestehenden Nachbargebäude sind in ihren Grundzügen ebenfalls darzustellen.

<sup>3</sup> Auf Verlangen des Gemeinderates sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, Materialmuster und Farbkonzepte, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben auch Modelle einzureichen. Innerhalb geschützter Ortsbilder ist zudem das Vorhaben in geeigneter Weise in seinem nachbarlichen Kontext darzustellen. Der Gemeinderat ist befugt, für schwer zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten auf Kosten des Gesuchstellers einzuholen.

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

<sup>5</sup> Bauliche Veränderungen sind durch Farbe in allen Plänen zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.

<sup>6</sup> Die Unterlagen des Baugesuches sind, wo nichts anderes bestimmt ist, mindestens in dreifacher Ausfertigung, gefalzt auf das Normalformat A4 (210/297 mm), auf dauerhaftem Papier einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und Grundeigentümer unterzeichnet sowie einheitlich mit Ort, Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Bezeichnungen und Massangaben versehen sein.

## Art. 53

Gebühren und Beiträge

<sup>1</sup> Für die Behandlung der Baugesuche sowie Bauermittlungen und für die baupolizeilichen Leistungen sind Gebühren zu entrichten.

<sup>2</sup> Die Barauslagen für die Bearbeitung des Baugesuches, wie allfällige Gutachten, Modelle, Schnurgerüstabnahme, Kontrollen und dergleichen werden dem Verursacher weiterbelastet.

## VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

	<b>Art. 54</b>
Indexierung	Bei Änderung des Baukostenindex von über 5 Punkten gegenüber dem Stand vom 1. April 1995 (Zürcher Baukostenindex; Gesamtindex = 115.5 Punkte) können die Ansätze für Ersatzabgaben für Spielplätze und Abstellplätze durch den Gemeinderat angepasst werden.
	<b>Art. 55</b>
Anwendung auf hängige Bau- gesuche	Die zur Zeit des Inkrafttretens des neuen Baureglementes noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu beurteilen.
	<b>Art. 56</b>
Geltende Über- bauungs- und Gestaltungspläne	Überbauungs-, Gestaltungs- und Baulinienpläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Baureglementes erlassen wurden, bleiben in Kraft, sofern sie nicht aufgehoben werden. Vorbehalten bleibt im Einzelfall deren Überarbeitung und Anpassung an das neue Recht.
	<b>Art. 57</b>
Aufhebung bis- herigen Rechts	Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglementes werden aufgehoben: a) Baureglement vom 21.1.1980 b) Zonenplan vom 21.1.1980 c) Teilzonenplan Seeufer vom 16.2.1981 d) Teilzonenplan Böllentreter vom 12.4.1983 e) Teilzonenplan Morgental vom 30.8.1985 (Ausnahme: Baulinien) f) Teilzonenplan Hinterdorf vom 20.1.1986 g) Teilzonenplan Steinerbummert vom 18.7.1985 h) Teilzonenplan Steinerbummert 2 vom 7.10.1986 i) Teilzonenplan Steinerbummert 3 vom 30.9.1987 j) Teilzonenplan Schule vom 29.11.1991 k) Teilzonenplan Wiedenhörnli vom 5.4.1994 l) Teilzonenplan Mühlheim vom 14.11.1994 m) Teilzonenplan Im Bummert vom 19.10.1995
	<b>Art. 58</b>
Vollzugsbeginn	Zonenplan und Baureglement werden rechtsgültig mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.

Vom Gemeinderat erlassen am: 13. Mai 1997 / 8. Dezember 1997

#### GEMEINDERAT STEINACH

Der Gemeindepräsident:  
Guido Wüst

Der Gemeinderatsschreiber:  
Bruno Helfenberger

1. öffentliche Auflage vom 2. Juni 1997 bis 1. Juli 1997
2. öffentliche Auflage vom 7. Januar 1998 bis 5. Februar 1998

Dem fakultativen Referendum unterstellt:  
vom 2. März 1998 bis 31. März 1998

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen  
genehmigt am: 29. Juni 1999

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Planungsamtes:  
P. Flaad



# Anhänge

Tabelle aller Höchst- und Mindestmasse

Graphische Erläuterungen

Schlagwortverzeichnis

## Tabelle aller Höchst- und Mindestmasse

Diese Zusammenstellung dient dem Überblick und Vergleich unter den verschiedenen Bauzonen. Massgebend sind die Zonenvorschriften mit den zugehörigen Abweichungsmöglichkeiten gemäss Art. 7 bis 15 BauR.

	Kernzonen		Wohnzonen			Wohn- Gewerbezone		Gewerbe- Industriezone		Landwirtschaftszone Übriges Gemeindegebiet
	K I	K II	W2	W3	W4	WG2	WG3	GI	I	Lw/ÜG
Max. Vollgeschosszahl	3	2	2	3	4	2	3	–	–	– 5)
Max. Gebäudehöhe	10.50	8.00	7.00	9.50	12.00	7.50	11.00	12.00	14.00	7.00/8.50 1)
Max. Firsthöhe	15.00	12.00	10.50	13.50	16.00	11.00	14.50	14.00	16.00	10.00/15.00
Max. Gebäudelänge	35	30	25	35	40	30	40	–	–	50
Min. Kleiner Grenzabstand	4	4	4	5	5	4	5 1)	4 1)	5 1)	5 4)
Min. Grosser Grenzabstand	4	4	8 1)	10 1)	10 1)	8 1,3)	10 1,3)	5 1)	5 1)	5 4)
Ausnutzungsziffer	0.70	0.50	0.40	0.50	0.60	0.50 2)	0.60 2)	–	–	–
Empfindlichkeitsstufe	III	III	II	II	II	III	III	III	IV	III

1) Mehrlängenzuschlag/Mehrhöhenzuschlag

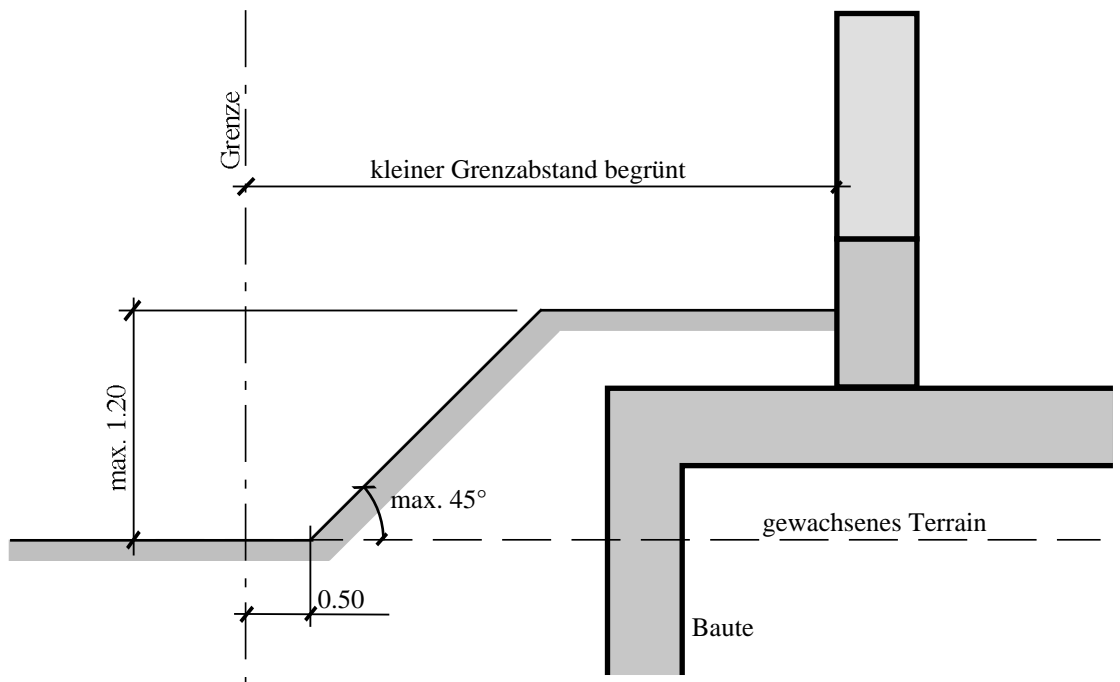
2) Gewerbebonus

3) Findet keine Anwendung bei reinen Gewerbebauten

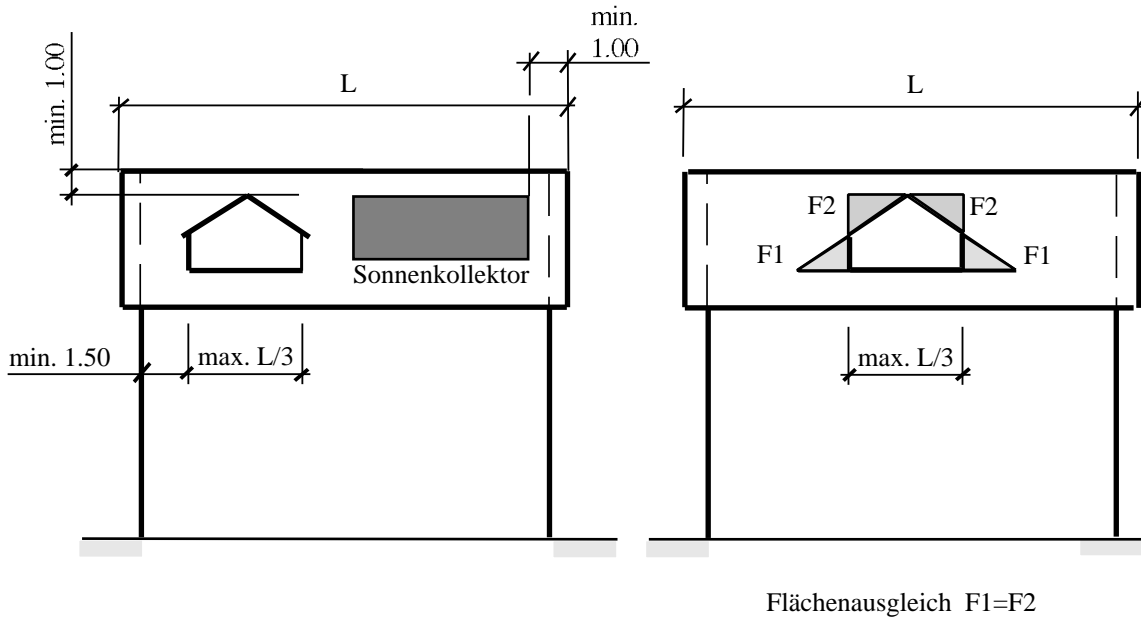
4) Mehrlängenzuschlag für ÜG gegenüber Wohn- und Mischzonen

5) Dachgeschossausbau zulässig

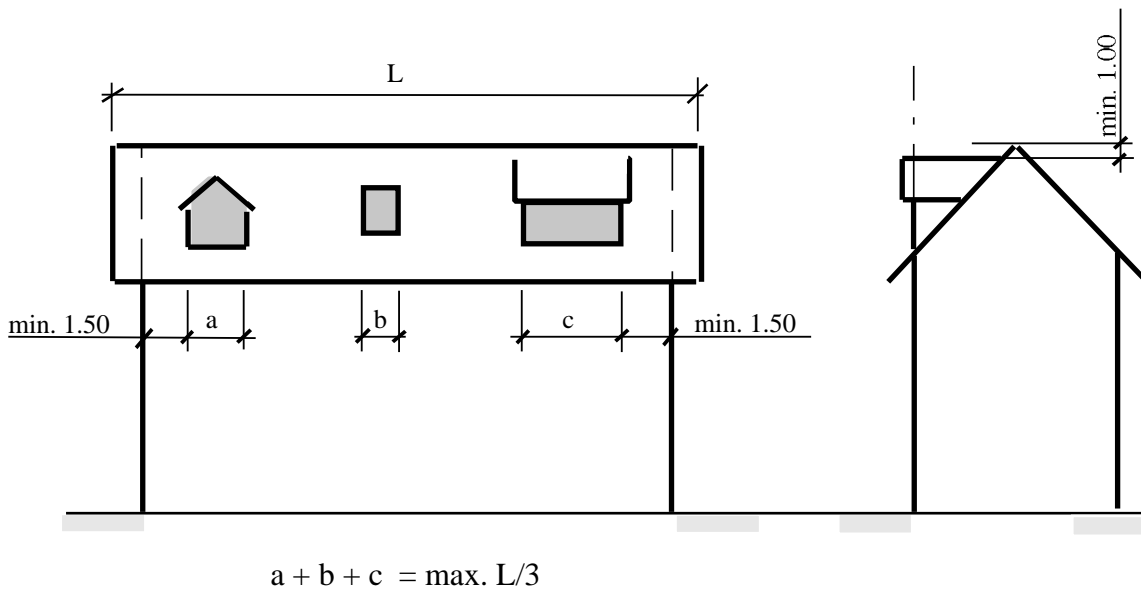
Schnitt



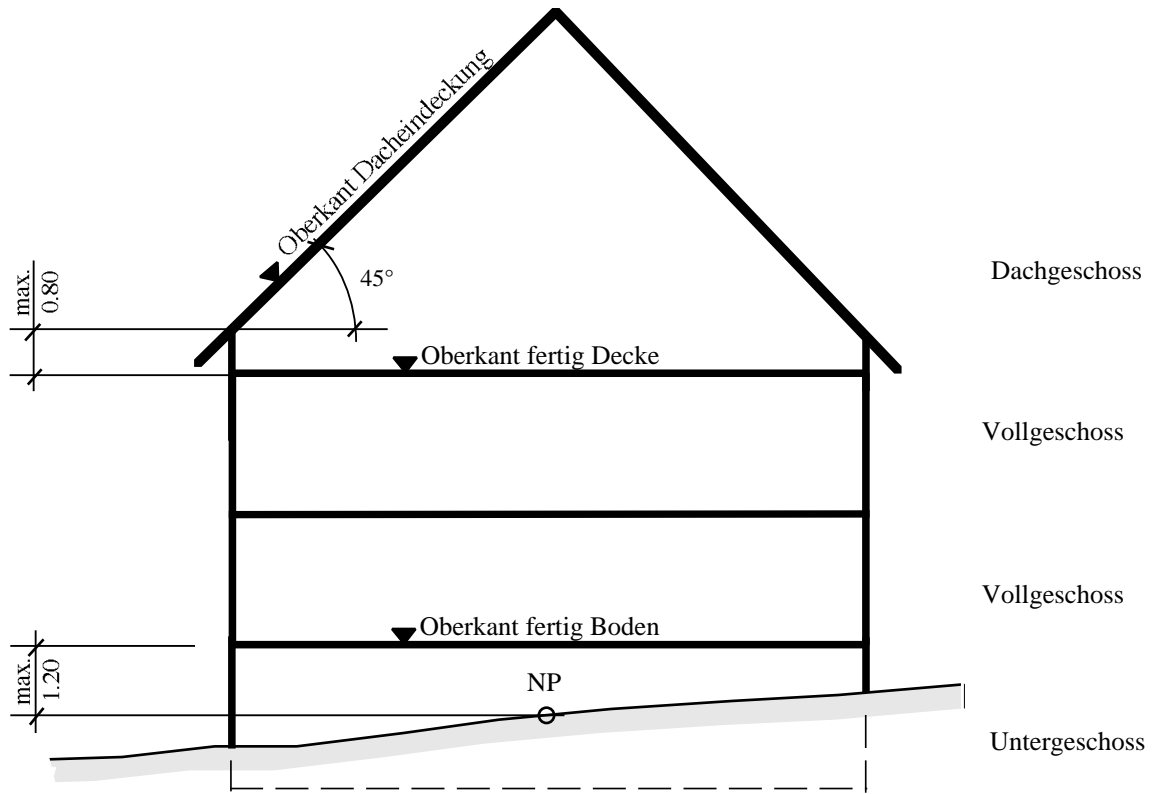
Ein Aufbau / Einschnitt



Mehrere Aufbauten / Einschnitte

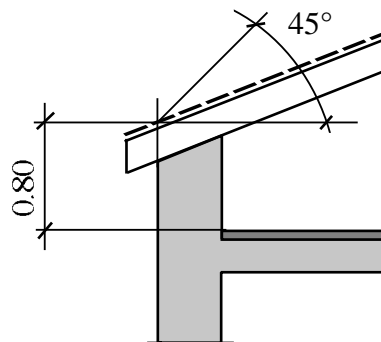


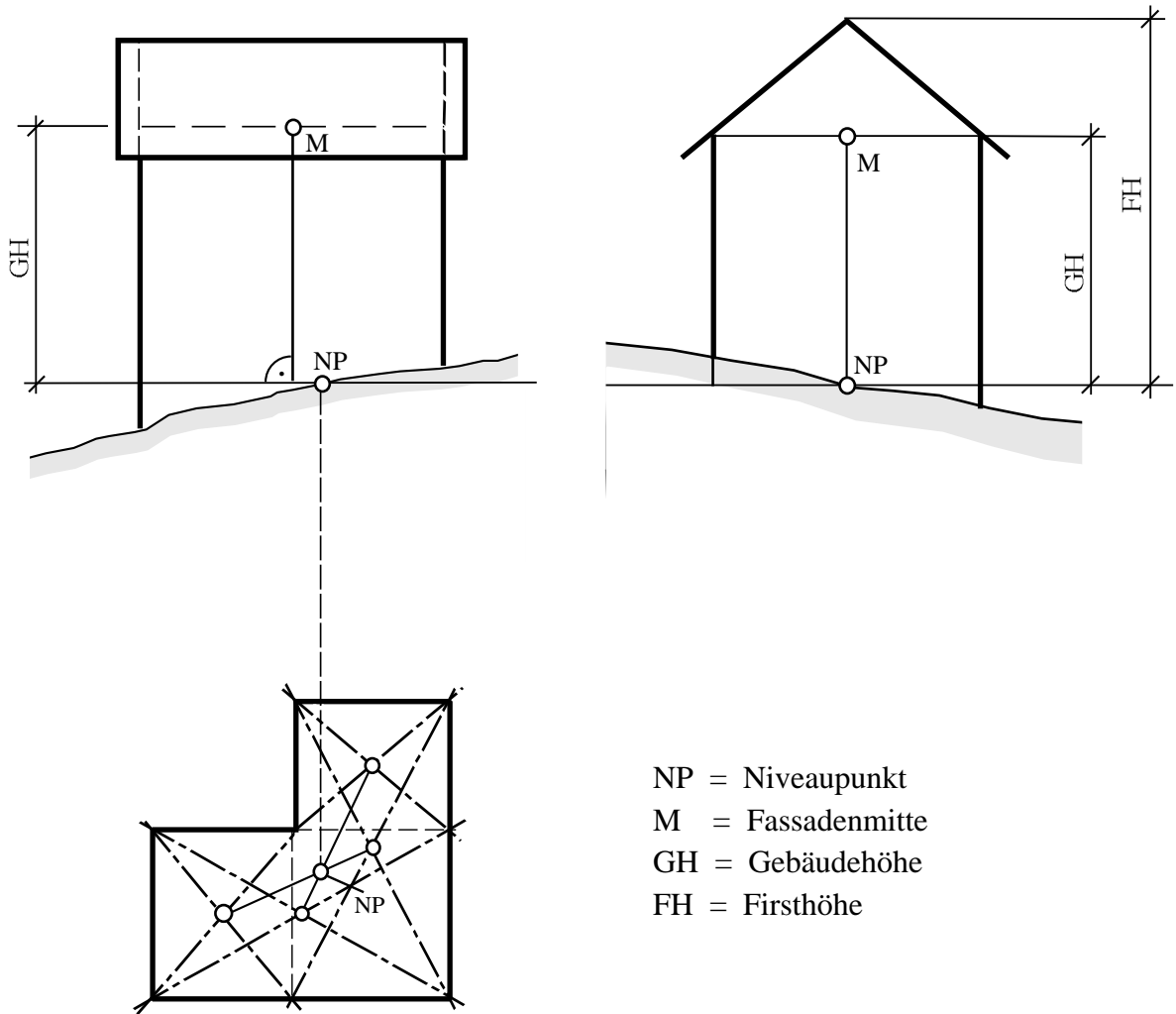
Schnitt



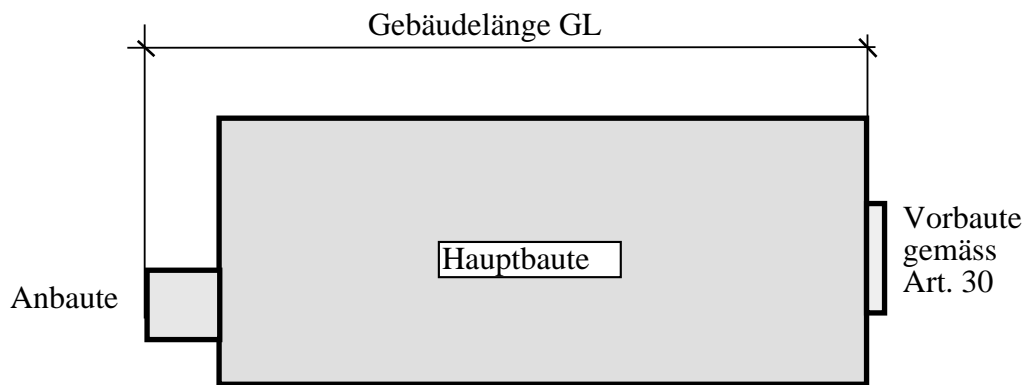
NP = Niveaupunkt

Detail Kniestock

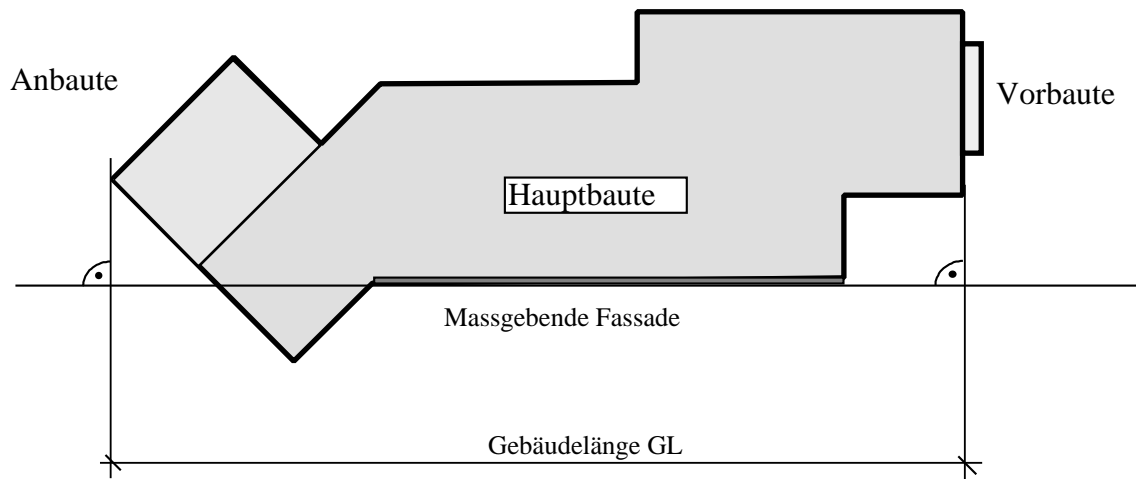


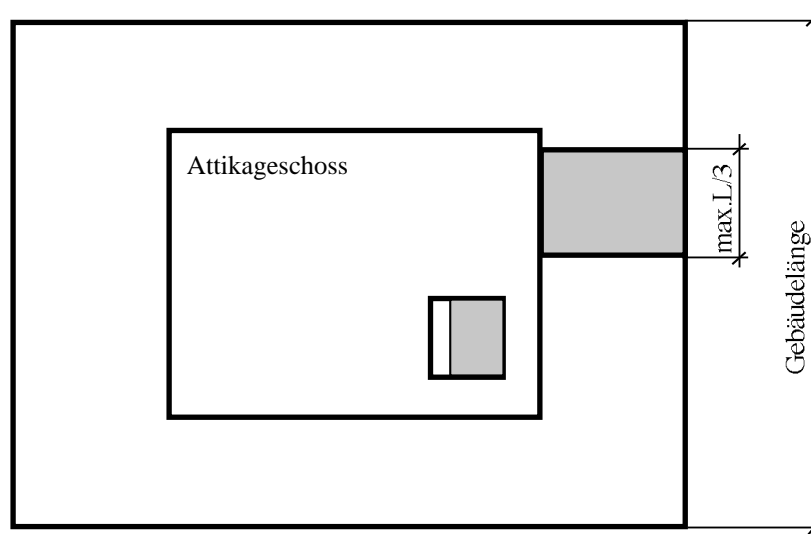
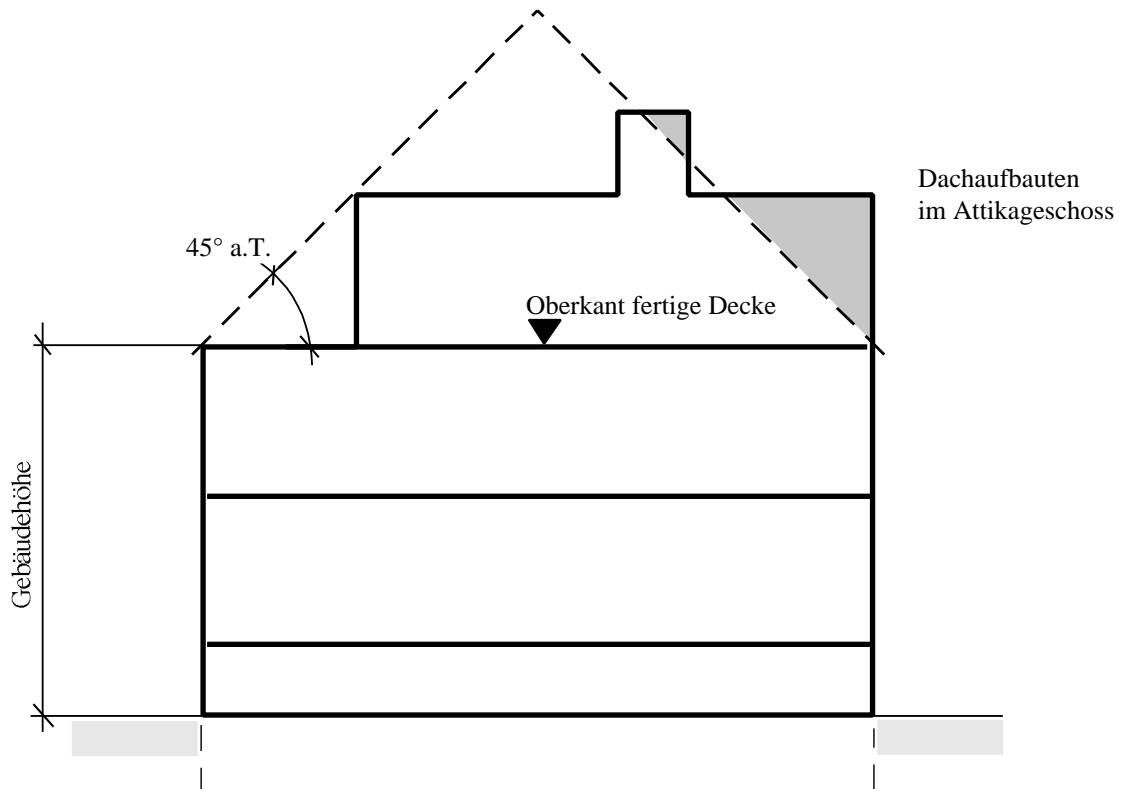


Einfache Grundrissformen



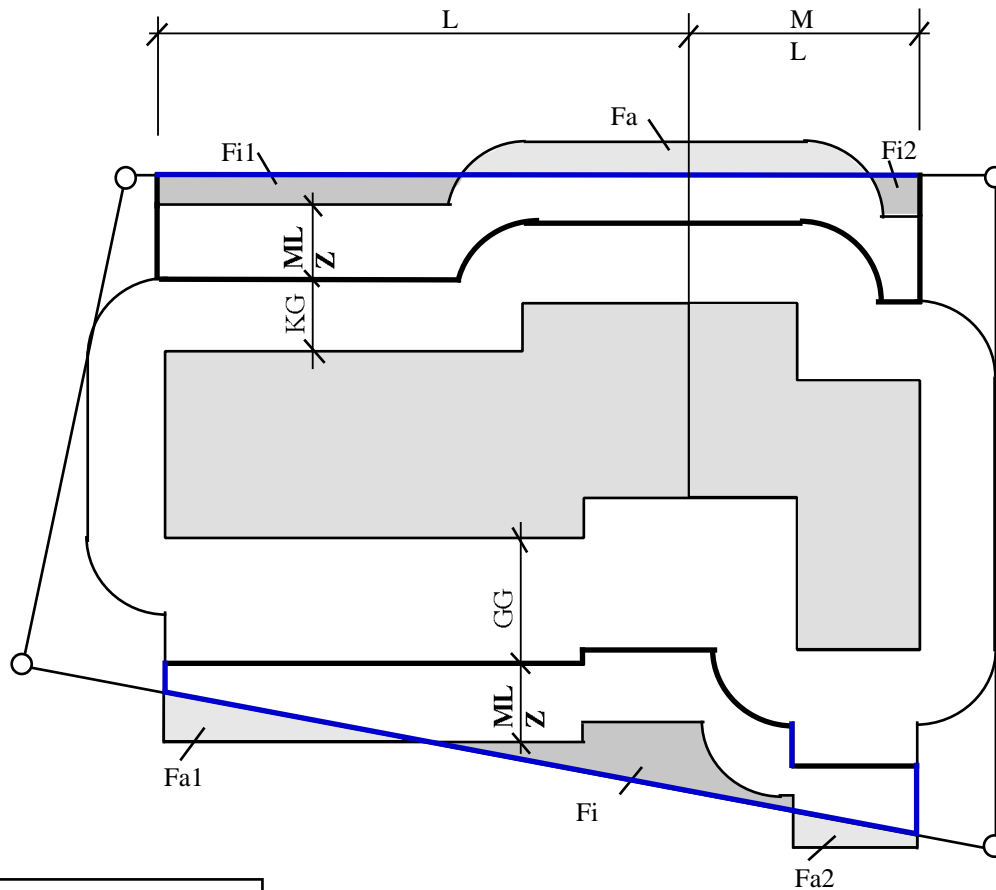
Abgesetzte, gegliederte oder andere spezielle Grundrissformen







Versetzte, geschweifte oder schief zur Grenze stehende Bauteile



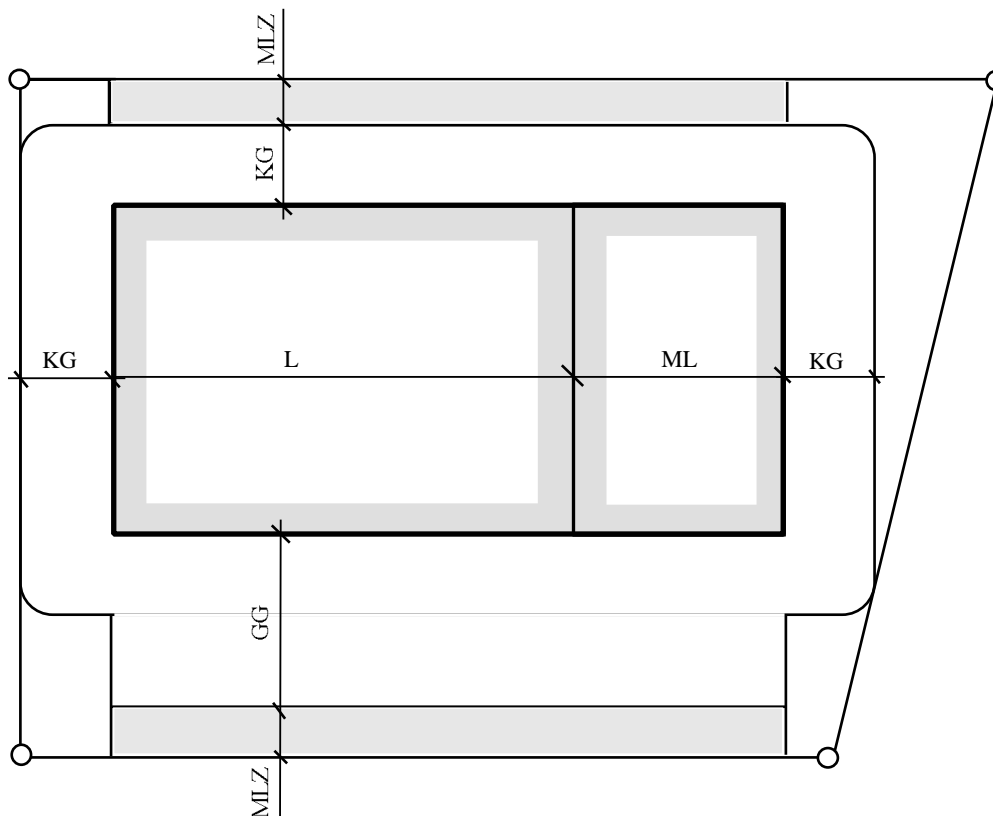
$$Fa = Fi1 + Fi2$$

$$Fi = Fa1 + Fa2$$

- $Fi$  = Flächenausgleich innerhalb Grenze  
 $Fa$  = Flächenausgleich ausserhalb Grenze  
 $KG$  = Kleiner Grenzabstand  
 $GG$  = Grosser Grenzabstand  
 $L$  = Gebäudelänge bis 20/60 m  
 $ML$  = Mehrlänge  
 $MLZ$  = Mehrlängenzuschlag  
 = ausgeglichener Mehrlängenzuschlag



Gerade Gebäude parallel zur Grenze



L = Gebäudelänge bis 20/60 m

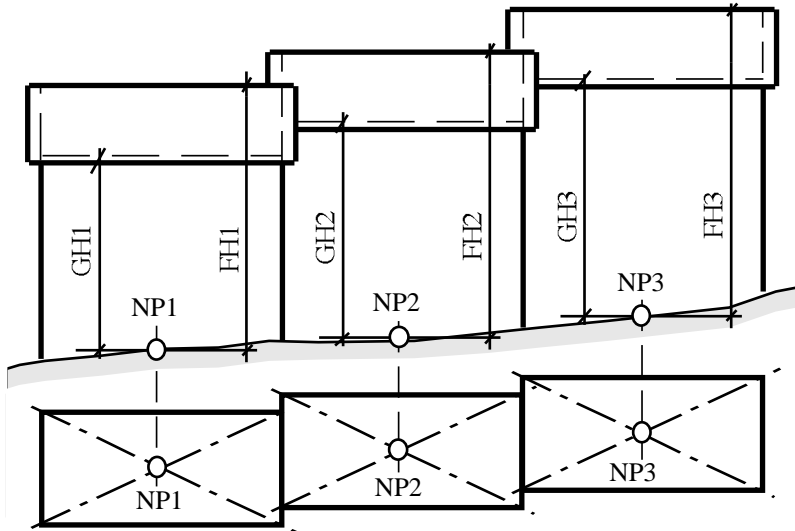
ML = Mehrlänge

KG = Kleiner Grenzabstand

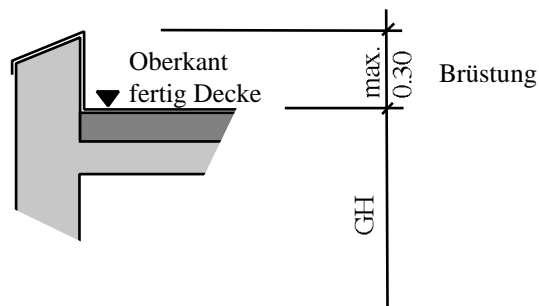
GG = Grosser Grenzabstand

MLZ= Mehrlängenzuschlag

Versetzte Baukörper an Hanglagen



Detail Flachdach



GH = Gebäudehöhe

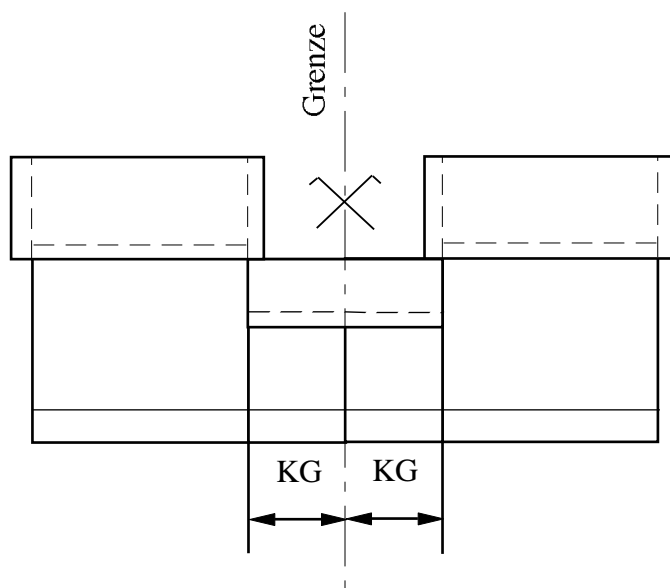
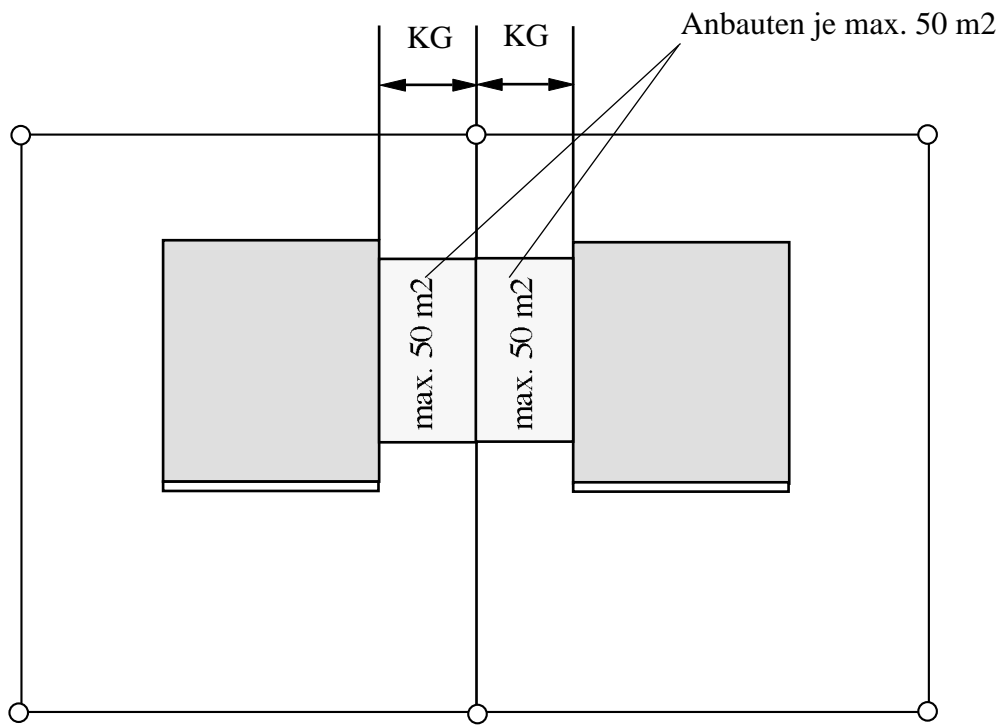
FH = Firsthöhe

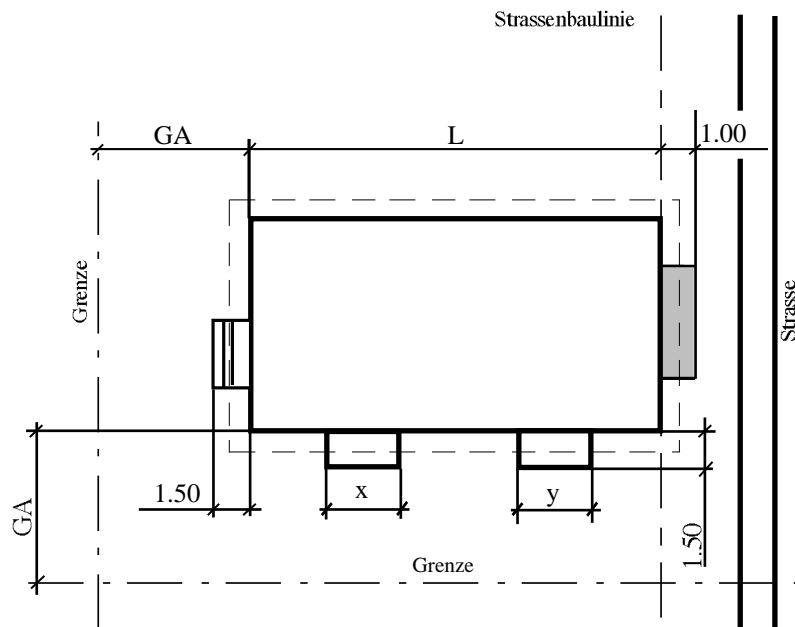
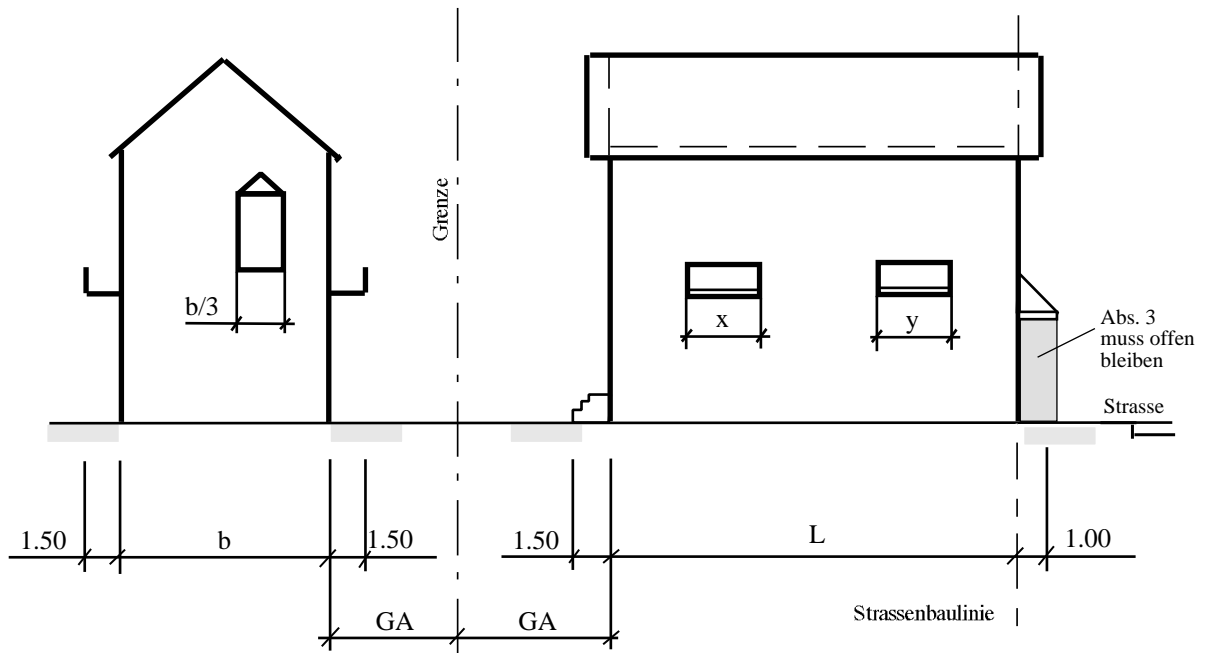
NP = Niveaupunkt

□ = gewachsenes Terrain



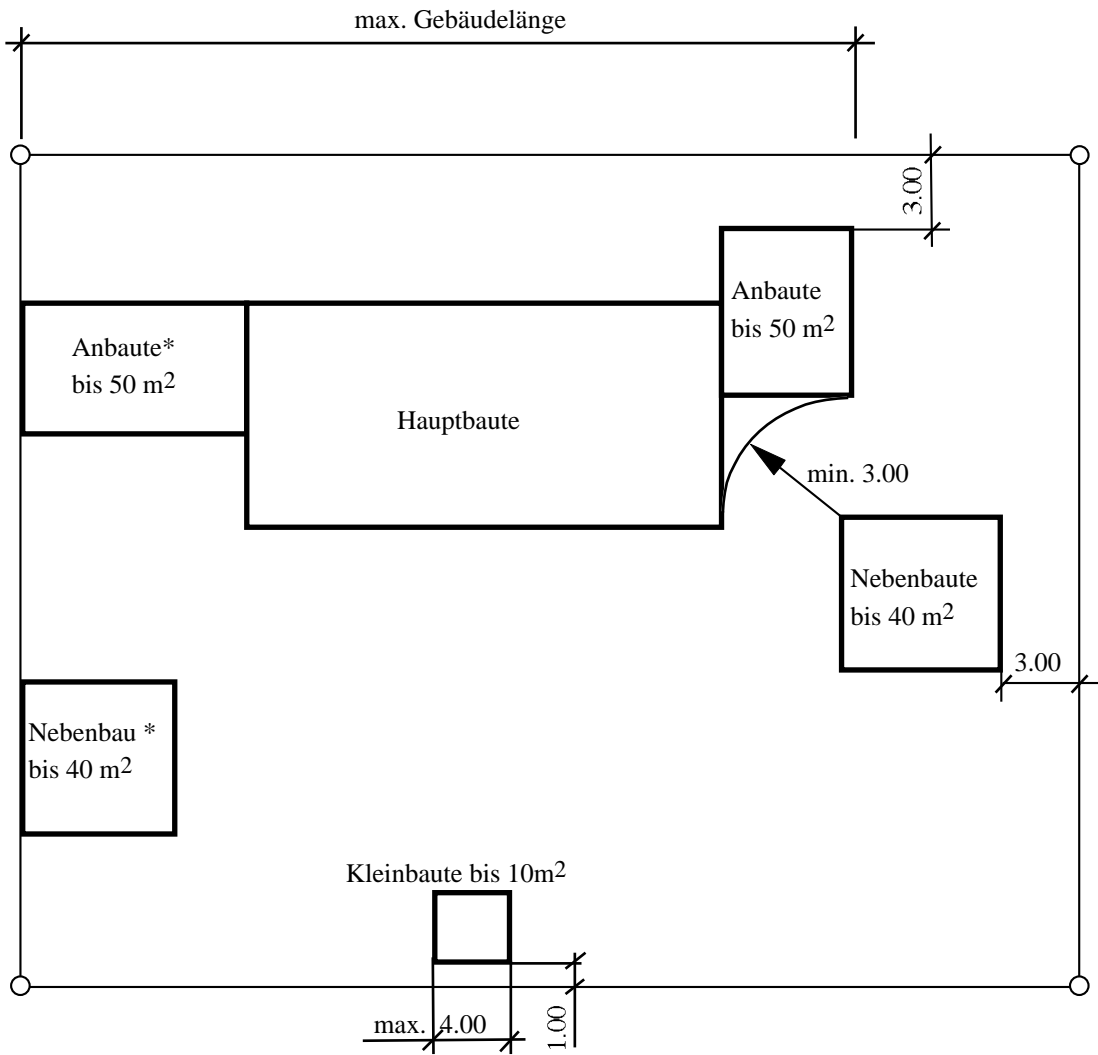
Grenzabstand bei zusammengebautem Doppelhaus mit zwischenliegenden Anbauten gemäss Art. 28



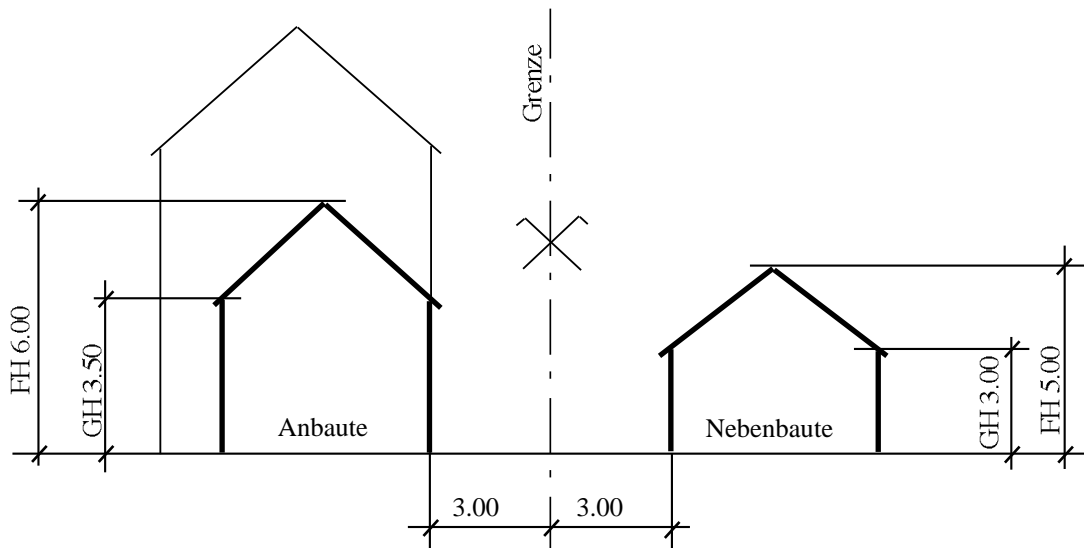


GA = Grenzabstand gemäss BauR  
 Alle Masse sind Maximalmasse.

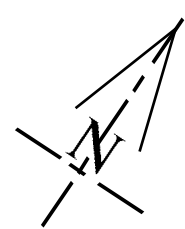
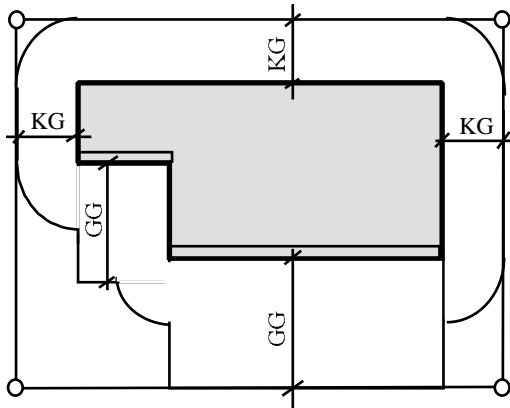
$$x+y = L/3$$



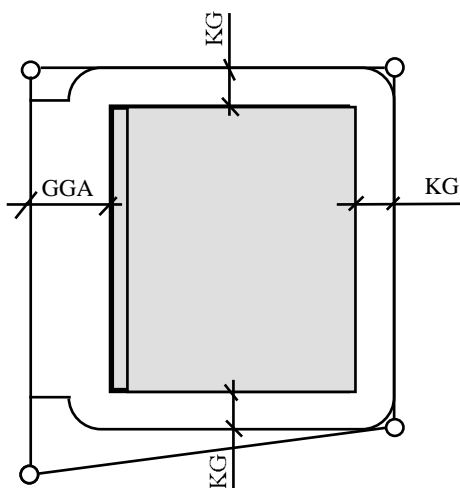
\* mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Einhaltung des Gebäudeabstandes




Grosser Grenzabstand auf Hauptwohnseite



Ost- und westorientierte Hauptfassaden

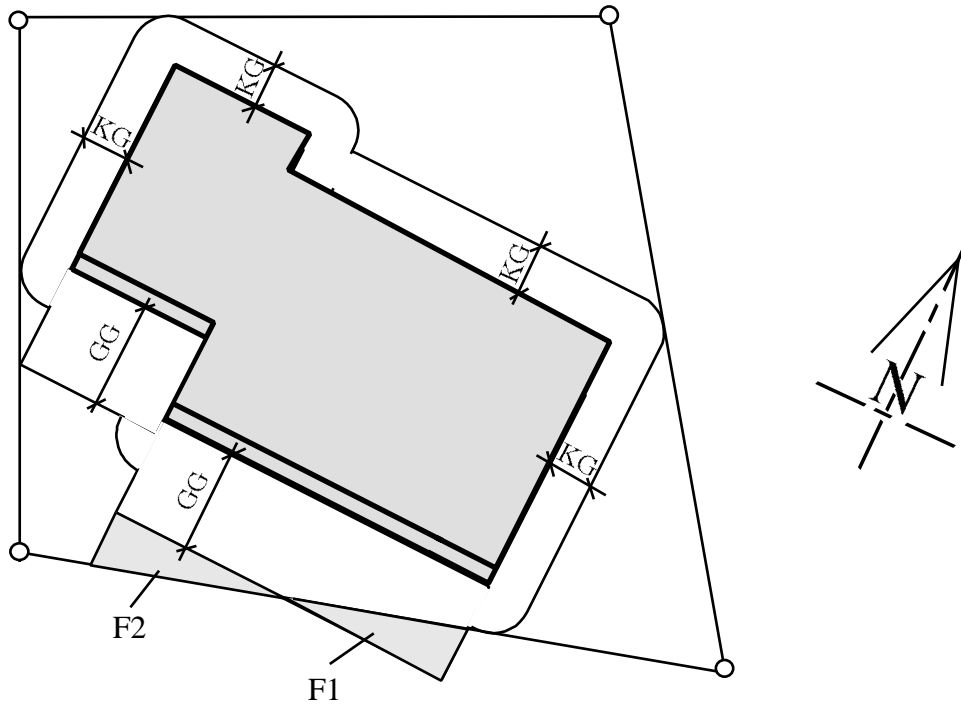


 = Hauptwohnseite

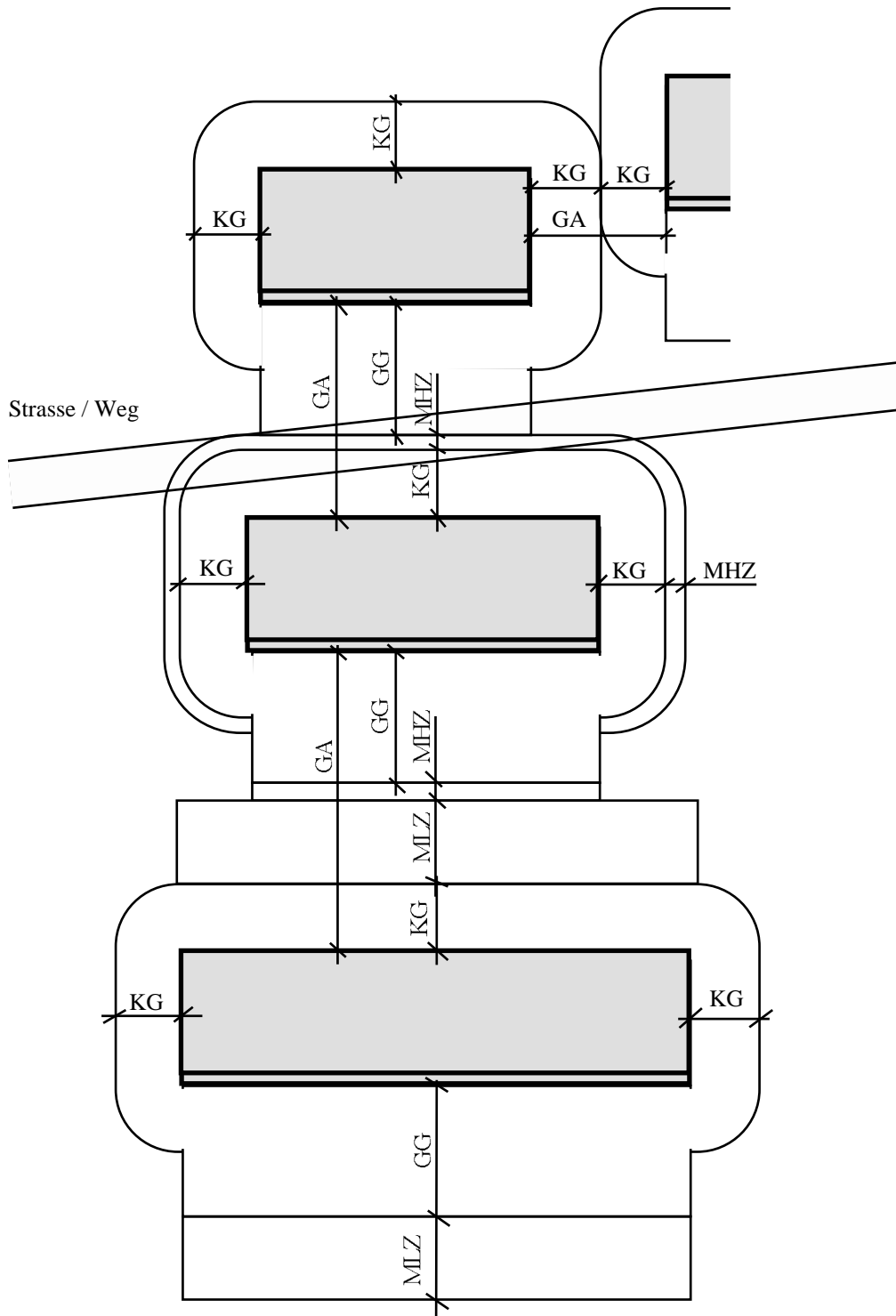




Hauptfassade schräg zur Grenze



Flächenausgleich:  $F1 = F2$



- GA = Grenzabstand gemäss BauR
- KG = Kleiner Grenzabstand
- GG = Grösser Grenzabstand
- MHZ = Mehrhöhenzuschlag
- MLZ = Mehrlängenzuschlag
- █ = Hauptwohnseite

# Schlagwortverzeichnis

	BauR Art.	SchutzV Art.	BauG (auszugsweise ) Art.	andere (auszugsweise) Art.
Abbruchbewilligung		5, 13	79	
Abbruchverbot		5, 13	99	
Abfallbeseitigung - Baustellenabfall	49		76bis	31 USG, 6 ff. TVA
Abgrabungen	41			
Abparzellierungsverbot			20	
Abschrankung	49			28 StrG
Abstände			56 ff.	
- Anbauten	28, S			
- Gebäudeabstand			57	
- Gewässerabstand			59	
- Grenzabstand	26, S		56	
- Kleinbauten	28, S			
- Nebenbauten	28, S			
- Strassenabstand	27			4 StrV, 101, 104 ff. StrG,
- unterirdische Bauten	30, S		56	
- Vorbauten	29, S			
- Waldabstand			58	
- Wege	27			
Abstellflächen				
- für Kinderwagen/Velos	38			
- für Motorfahrzeuge	45		72 ff. 72bis	
- Verbot			72ter	
- Ersatzabgabe	47			
Abstellraum	38			
Abwasserbeseitigung			5, 49	7 GSchG
Abweichungen				
- Baureglement	4		28	
- Regelbauvorschriften		8	22, 28	
Anbauten	28, S			
Änderung von Plänen			32 f.	
Anrechenbare Flächen			61	
Anstösser			29, 82	
Antennen	51		78, 97	
Anzeige- / Auflageverfahren			29, 82	41 f. StrG

	BauR Art.	SchutzV Art.	BauG (auszugsweise ) Art.	andere (auszugsweise) Art.
Attikageschosse	31			
Aufenthaltsräume	35			
Auffüllungen	41			
Auflageverfahren			29, 82 ff.	41 ff. StrG
Ausbau Dach-/Untergeschoss	22			
Ausgediente Motorfahrzeuge			96	
Ausnahmebewilligungen			77	108 StrG, 25 EnG
Ausnahmen			77	
- innerhalb Bauzone			77bis	23 RPG
- ausserhalb Bauzone			77quinquies	24 RPG
Ausnützungsziffer			61 ff.	
- vgl. Zonenvorschriften	9 ff.			
- Ausbau Dach- und Untergeschoss	22		77ter	
Aussenreklamen	51	7	94	
Aussichtspunkte, -lagen		18	98	
Autoabstellplätze			72 ff.	
- vgl. Abstellflächen	45		78	
- Ausführung	43			
<b>B</b> achbiotop		21		
Balkon	29, 36, S			
Bauabfälle	49		76bis	6 ff. TVA
Bauanzeige			82	
Bauarbeiten			89	
- Ausführung	48, 49		129	
Bauaufsicht	3		2	
Baubeginn			89	50 StrG
Baubewilligung				
- allgemein			87 ff.	17 GSchG, 31 LSV,
- ausserhalb Bauzone			87bis	22 RPG
- Geltungsdauer			88	24 RPG
- Schutzmassnahmen		25		
Baubewilligungsverfahren	51 ff.	24 ff.	78 ff.	
- Meldeverfahren			82ter	
- vereinfachtes Verfahren	52		82bis	
Bauermittlung			91 f.	
Baugesuch	52		80 ff.	34 LSV

	BauR Art.	SchutzV Art.	BauG (auszugsweise ) Art.	andere (auszugsweise) Art.
Baukommission	3			
Baukontrolle	50	26		
Bauliche Veränderungen	52	24	78	
Baulinie			24	
Baulinienplan			23	
Bäume	43	23	98	
Baumgruppe		23, A2	98	
Baupolizeibehörde	3		2	
Baureife			49	
Bauschutt	49		76bis	9 TVA
Bausperre - vgl. Planungszone			105 ff.	27 RPG
Baustelle	48 ff.			
Bauten und Anlagen - im öffentlichen Interesse - von überörtlicher Bedeutung			90 69bis	
Bauten unter Terrain	30, S		56	
Bauvisiere			81	
Bauvorhaben ausserhalb Bauzone			77quinquies	24 RPG
Bauweise - offene - geschlossene	19 ff. 19 20			
Begrünung	32, 43		75bis	
Behebung rechtswidriger Zustand			130 f.	
Behindertengerechtes Bauen			55 ff.	
Beiträge - Baugesuche - Erschliessung - Kulturobjekte - Naturobjekte	53	27 27	51 103 103	13 NHG 13 NHG, 31b LwG, 3 ff. GAöL 2 ff. GAöLV,
Belichtung	35, 37		53	
Belüftung	37		53	
Bepflanzung	6, 43	14	75bis	

	BauR Art.	SchutzV Art.	BauG (auszugsweise ) Art.	andere (auszugsweise) Art.
Besondere Bauvorschriften	4		22, 28	
Bestandes-/Erweiterungsgarantie			77bis	
- innerhalb Bauzone			77quater	
- Betriebe innerhalb Bauzone			77quinquies	
- ausserhalb Bauzone				
Bewilligungspflicht	51	24	78, 99	10 EnG, 12, 17 EnV, 63 StrG
Bewirtschaftung				
- Feuchtgebiete/Trockenstandorte		19		
- Pufferzonen		20		
Bodenfläche Wohn-/Schlafräume	35		53	
Bonus	11, 18		27	
Böschung	41			
Brandmauer	20			101 EG z ZGB
Brüstung	36			
<b>C</b> ampieren		19	78	
<b>D</b> achaufbauten / -einschnitte	31, S			
Dachbegrünung	31			
Dachflächenfenster	31, S			
Dachform	31	6		
Dachgeschosse	21, 22, S			
Dachgestaltung	31	6, 14		
Dachvorsprünge	29, S			
Deponieplan			28bis f.	
<b>E</b> infahrten	46			65 StrG
Einfriedungen		7		67, 100, 104 StrG
Einpassung		6	93	
Einsichtnahme der Pläne	6		34	
Einsprachen				
- allgemein			83 ff.	
- privatrechtlich			86	
- Schadenersatzansprüche			85	
Einspracheentscheide			84	

	BauR Art.	SchutzV Art.	BauG (auszugsweise ) Art.	andere (auszugsweise) Art.
Einstellen der Arbeiten			130 ff.	
Einstellraum				
- Fahrräder / Kinderwagen	38			
- Motorfahrzeuge	37, 45		72	
Einzelbaum		23, A2	98	
Empfindlichkeitsstufen				43 LSV
- vgl. Zonenvorschriften	9 ff.			
Energieanlagen			78	
- Abwärmenutzung	18, 39			21 ff. EnG
- Anschluss				
- erneuerbare Energie	18, 39			
Energienachweis	39			11 EnV
Energieverwendung				4 ff. EnG
Erker	29, S			
Ersatzabgabe				
- Kinderspielplätze	42		74	
- Parkplatz	47		72ter	
Ersatzbauten		6, 8, 13		
Ersatzpflanzung		23		
Ersatzvornahme			131	
Erschliessung			49 ff.	19 RPG
Erweiterungsgarantie			77bis ff.	
- vgl. Bestandesgarantie				
<b>F</b> amiliengärten	14			
Farbgebung		6, 24		
Fasadengliederung		6, 14		
Feldgehölz		22	98	18 NHG
Fensterfläche	35			
Feuchtgebiete		19		
Firsthöhe	24, 31, S			
- vgl. Zonenvorschriften	9 ff.			
Flachdachbauten	23, 31, 32, S			
<b>G</b> aragen	46		72 ff.	
Garagenzufahrten	46			65 f. StrG

	BauR Art.	SchutzV Art.	BauG (auszugsweise ) Art.	andere (auszugsweise) Art.
Gartenhaus	28			
Gebäudeabstand	26		57	
- innerbetrieblich	12			
Gebäudehöhe	23, S		60	
- vgl. Zonenvorschriften	9 ff.			
Gebäudelänge	25, S			
- vgl. Zonenvorschriften	9 ff., 16			
Gebühren	53			
Geltungsbereich	1	2	1	
Genehmigungsverfahren			31	
Geschosse	21, 22, S			
Geschossfläche anrechenbar			61	
Geschosszahl				
- vgl. Zonenvorschriften	9 ff.			
Gestaltung	40	4 ff.	75bis, 93	
Gestaltungsplan			28 ff.	
Gewässerabstand		20bis	59	
Gewerbebonus	11			
Gewerbe-Industriezone	12		13	
Grenzabstand	26 f., S		56	
- vgl. Zonenvorschriften	9 ff.			
- bei Anpflanzungen				98 EG z ZGB
- bei An-, Neben- und Kleinbauten	28, S			96 EG z ZGB
- bei Grabungen	41			97 EG z ZGB
- bei toten Einfriedungen				
- bei unterirdischen Bauten			56	
- grosser	26, S			
- kleiner	26, S			
Grenzbereinigung			118 ff.	
Grundstücksteilung			56, 62	
Grünzonen			17	
- Erholung	14			
- Gärten	16			
- Schutz S	15			
- Weidenhof	14			
Gutachten	52			



	BauR Art.	SchutzV Art.	BauG (auszugsweise ) Art.	andere (auszugsweise) Art.
<b>H</b> ärtefälle			77	
Hauptfassade	26, S			
Haushälterische Bodennutzung	2			1 RPG
Hauskompostieranlage	44			
Hecke		22	98	18 NHG
Hofzufahrten	46			65 ff. StrG
Höhere Häuser			68	
Hygiene	35 ff.		53	
<b>I</b> mmissionen	9 ff.			13 ff. USG
Inanspruchnahme				
- Nachbargrundstücke			63	
- öffentlicher Strassenraum				17 ff. StrG
Indexierung	54			
Industriezonen	12		14	
Information		26		4 RPG
Infrastruktur			5, 49	
Instandstellung	49		100, 129	18 ff. StrG
<b>K</b> ellereingänge	41			
Kennzeichnung Schutzgebiete		26		
Kernzonen	9		15	
Kies-, Lehmgruben, Steinbrüche			95	
Kinderspielplätze	42		73 ff.	
Kleinbauten	28, S			
Kniestock	21, S			
Kompostierplatz	44			
Kontrolle	50			
Kosten	53		28sexies	
Kulturobjekt		12, A1	98	17 RPG
Kuppenschutz		16	98	
<b>L</b> andschaftsschutzgebiet		15	98	17 RPG
Landumlegung			109 ff.	20 RPG
Landwirtschaftszone	16		20	16 RPG

	BauR Art.	SchutzV Art.	BauG (auszugsweise ) Art.	andere (auszugsweise) Art.
Lärmimmissionen	9 ff.			7 ff., 32 ff.LSV
Lebensräume				
- Gewässer		20bis	98	
- Tiere und Pflanzen	15	19		
Luftverunreinigungen			70	27 ff. LRV
<b>Markierungslinien</b>			24bis	
Materialwahl		6 ff.		
Mauern		4	78, 98	
Mehrausnutzung	11, 18		27	
Mehrhöhenzuschlag	12, 13, 26		66	
Mehrlängenzuschlag	10 ff., 26		65	
Meldepflicht	50			
Meldeverfahren			82ter	
Mindestmasse	35			
Modelle	52			
Moderne Bauformen		6		
Näherbaurecht	29		56	
Naturschutzgebiet		19	98	18 NHG
Nebenbauten	28, S			
Nebenräume	38			
Niveaupunkt			60	
Nutzungsdurchmischung	11		28septies	
Nutzungszonen	8		10 ff.	
<b>Offene Bauweise</b>	19			
Öffentliche Einrichtungen			76	
Ortsbildschutzgebiete		4 ff., 9	93 f., 98	5 NHG
<b>Parabolspiegel</b>	51		78, 97	
Parkplätze				
- vgl. Abstellflächen	45			
Parzellenfläche				
- anrechenbar			61	

	BauR Art.	SchutzV Art.	BauG (auszugsweise ) Art.	andere (auszugsweise) Art.
Pflegemassnahmen		26		
Planungszone - vgl. Bausperre			105 ff.	27 RPG
Planungs- und Baukommission	3			
Provisorische Bauten			78	
Publikation			29, 82	25 RPV
Pufferzone		20		
<b>R</b> aumhöhe	35			
Rechtswidriger Zustand			130	
Referendumsverfahren			30	
Regelbauweise - vgl. Zonenvorschriften	9 ff.,			
Reklamen	51	7	78, 94	
Rekursverfahren			30bis	
Renovationen		5, 13		
Richtpläne	5		5	
Richtungspunkte			26	
Rücksichtnahme auf Behinderte			55 ff.	
<b>S</b> challschutz - an bestehenden Gebäuden - an neuen Gebäuden			53	20 USG, 15 ff.LSV 21 USG, 32 ff. LSV
Schlafräume	35			
Schneefangvorrichtungen	34			
Schutzgegenstände		1	98	
Schutzmassnahmen		26	99	13 f. NHV
Schutzverordnung	1, 4			
Schutzvorkehrungen	48		52, 129	
Seeufer		4, 20bis	98	
Sicherheit	48		52, 129	
Sichtzone				101 f. StrG
Sonderbauvorschriften	4		23, 28	
Sonnenkollektoren	33			
Spezialzone "Weidenhof"	14	9 ff.		

	BauR Art.	SchutzV Art.	BauG (auszugsweise ) Art.	andere (auszugsweise) Art.
Spielwiese	42			
Strafbestimmung			132	
Strassenabstand	27			101, 104 ff. StrG, 4 StrV
Strassenbenutzung				17 ff. StrG
Strassenbaulinie	27, 29		23	
<b>T</b> echnische Aufbauten	12			
Terrainveränderungen	40	7		
- Abgrabungen	41			
- Auffüllungen	41			
Treppen	36			
Trockenstandort		19		18 NHG
<b>Ü</b> berbauungsplan	18		22 ff.	
Überprüfung Planungsinstrumente			32 f.	
Übriges Gemeindegebiet	17		21	18 RPG
Ufergehölz		22		18, 21 NHG
Umbauten		13	78	
Umgebungsgestaltung				
- allgemein	40, 43		75bis	
- Kulturobjekte	9	7, 14		
- Umgebungsplan	52	7		
Unrechtmässiger Zustand			130 f.	
Untergeschosse				
- allgemein	21, 22			
- im Grundwasserbereich	21			
Unterirdische Bauten	30, S		56	
<b>V</b> entilationseinrichtungen	37			
Verfahren			29 f.	
- Baureglement				
- Gestaltungsplan				
- Schutzverordnung				
- Überbauungsplan				
- Zonenplan				
Verkehrsabwicklung			71	

	BauR Art.	SchutzV Art.	BauG (auszugsweise ) Art.	andere (auszugsweise) Art.
Verunstaltungsverbot			93 f.	
Visiere			81	
Vollgeschosse - vgl. Zonenvorschriften	21, S 9 ff.			
Vollzug	3, 50	26		
Vorbauten	29, S			
Vorbehaltenes Recht	4	3		
Vorbescheid			91 f.	
Vordach	29, S			
<b>W</b> aldabstand			58	17 WaG
Waldrandschutz		17		
Wärmekostenabrechnung				8 ff. EnG, 15 ff. EnV
Wärmeschutz				2 ff. EnV
Wäschetrocknungsraum	38			
Weilerzone			16bis	
Widerrechtliche Bauten und Anlagen			130 f.	
Wiederaufbau			77bis	
Wiederherstellung			130 f.	
Wohn-Gewerbeazonen	11		12	
Wohnhygiene	22, 35, 37		53	
Wohnräume	35			
Wohnwagen			78	
Wohnzonen	10		11	
<b>Z</b> ielsetzung	2	1		1, 3 RPG
Zone öffentliche Bauten + Anlagen	13		18	
Zonenordnung	7 ff.		10 ff.	14 RPG
Zonenplan	7		9	
Zufahrten	46			
Zusammenbauen	19, 20			
Zuständigkeit	3	17, 19	2, 101	
Zweckänderungen			78	
Zweckänderungsverbot			20	
Zweck Schutzbestimmungen		1		1 NHG



## Abkürzungen

BauG	Kantonales Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) (sGS 731.1)
BauR	Baureglement der Gemeinde Steinach
EG z ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (sGS 911.1)
EnG	Kantonales Energiegesetz (sGS 741.1)
EnV	Kantonale Energieverordnung (sGS 741.11)
GAöL	Gesetz über die Abgeltung ökologischer Leistungen (sGS 671.7)
GAöLV	Verordnung zum Gesetz über Abgeltung ökologischer Leistungen (sGS 671.71)
GG	Gemeindengesetz (sGS 151.2)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (SR 814.20)
LRV	Luftreinhalte-Verordnung des Bundes (SR 814.318.142.1)
LSV	Lärmschutz-Verordnung des Bundes (SR 814.41)
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft (SR 910.1)
NHG	Bundesgesetz über den Natur - und Heimatschutz (SR 451)
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (SR 451.1)
NSV	kantonale Verordnung über den Schutz wildwachsender Pflanzen freilebender Tiere (Naturschutzverordnung) (sGS 671.1)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Verordnung über die Raumplanung (SR 700.1)
SchutzVO	Schutzverordnung der Gemeinde Steinach
StrG	Kantonales Strassengesetz (sGS 732.1)
StrV	Kantonale Strassenverordnung (sGS 732.11)
TVA	Technische Verordnung über Abfälle (SR 814.015)
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (SR 814.01)
VRP	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1)
WaG	Bundesgesetz über den Wald (SR 921.0)
S	Hinweis auf Skizzen im Anhang zu Baureglement
A1 / A2	Anhang zur Schutzverordnung der geschützten Natur- und Kulturobjekte

---

Stritmatter Partner AG, Beratende Raumplaner  
Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen

Tel. 071/ 222 43 43  
Fax 071/ 222 26 09