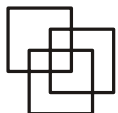

BAUREGLEMENT

Gemeinde Krinau



THEO STIERLI + PARTNER AG
RAUM- UND UMWELTPLANUNG
Toggenburgerstrasse 67 9500 Wil
Tel. 071/913'90'40 Fax. 071/913'90'45

28. September 2002

BE04DA/krbr2900.doc

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
TEIL 1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
Art. 1 Geltungsbereich.....	4
Art. 2 Vorbehalt kantonaes und eidgenössisches Recht.....	4
Art. 3 Zuständigkeit	4
TEIL 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
Art. 4 Planungsmittel	4
Art. 5 Richtplan.....	4
Art. 6 Erlass und Revision der Richtplanung.....	5
Art. 7 Einsichtnahme	5
TEIL 3 ZONENVORSCHRIFTEN	5
Art. 8 Zoneneinteilung	5
Art. 9 Tabelle der Grundmasse.....	6
Art. 10 Bauzonen.....	7
Art. 11 Landwirtschaftszone L	7
Art. 12 Grünzone G	7
Art. 13 Übriges Gemeindegebiet ueG.....	8
TEIL 4 BAUVORSCHRIFTEN	8
4.1 Überbauungsvorschriften.....	8
Art. 14 Überbauungsplan.....	8
Art. 15 Besondere Bauweise, Mehrausnutzung	8
Art. 16 Offene Bauweise.....	9
4.2 Messweise und Definitionen	9
Art. 17 Grenzabstand, Gebäudeabstand	9
Art. 18 Gebäuelänge	9
Art. 19 Gebäudehöhe, Firsthöhe	9
Art. 20 Berechnung der Geschosszahl	10
Art. 21 Strassenabstände	10
Art. 22 Waldabstand.....	10
Art. 23 Gewässerabstand	11
Art. 24 Anbauten, Nebenbauten	11
Art. 25 Vorbauten	11

Art. 26	Unterirdische Bauten.....	12
Art. 27	Dachgestaltung, Dachaufbauten und -einschnitte.....	12
Art. 28	Techn. bedingte Dachaufbauten, Sonnenkollektoren, Antennenanlagen ..	12
4.3	Vorschriften zu Verkehr und Umgebung.....	13
Art. 29	Abstellflächen für Motorfahrzeuge.....	13
Art. 30	Garage- und Hofzufahrten, Garagevorplätze	14
Art. 31	Kinderspielplätze.....	14
Art. 32	Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen	14
4.4	Konstruktion und Gestaltung der Bauten, Hygienenvorschriften	15
Art. 33	Mindestmass.....	15
Art. 34	Rücksicht auf Behinderte und Betagte	15
Art. 35	Besonnung, Belüftung, Belichtung	16
Art. 36	Schneeschutz	16
TEIL 5	BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE	16
Art. 37	Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	16
Art. 38	Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	17
Art. 39	Bezug von Bauten.....	17
Art. 40	Baukontrolle.....	18
TEIL 6	VERFAHRENSVORSCHRIFTEN	18
Art. 41	Bewilligungspflicht.....	18
Art. 42	Form des Baugesuchs	19
Art. 43	Bauvisiere (ordentliches Verfahren)	20
Art. 44	Geltungsdauer	20
TEIL 7	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	20
Art. 45	Gebühren und Auslagen	20
Art. 46	Inkrafttreten	20

ANHANG:

Technische Erläuterungen

TEIL 1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Krinau.

Art. 2 Vorbehalt kantonales und eidgenössisches Recht

Die Gesetzgebung des Bundes oder des Kantons bleibt vorbehalten, soweit in diesem Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen eine besondere Regelung getroffen wird.

Art. 3 Zuständigkeit

Die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug des Baureglementes ist Sache des Gemeinderates. Zur Vorbereitung der Geschäfte kann der Gemeinderat eine Baukommission einsetzen und/oder externe Berater beiziehen.

TEIL 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Art. 4 Planungsmittel

1 Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsmittel: Der Zonenplan (inkl. Landwirtschaftszonenplan), Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- und Abbaupläne, die Schutzverordnung, der Richtplan, die Übersicht über den Stand der Erschliessung sowie das Erschliessungsprogramm.

2 Zonenplan, Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- und Abbaupläne, Schutzverordnung und Baureglement sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen für jedermann verbindlich.

3 Der Richtplan ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden begleitend.

Art. 5 Richtplan

1 Der Richtplan bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche Entwicklung und Gestaltung der Landschaft.

2 Der Richtplan kann zwecks differenzierter Aussage in Teilrichtpläne aufgeteilt und in Berichtsform abgefasst werden. Er gibt aufgrund des Bestehenden und Vorsehbaren Aufschluss, insbesondere über die wichtigsten Verkehrsanlagen, die künftigen Baugebiete und die Landwirtschaftsgebiete, über die Anlagen der Energie- und Wasserversorgung, der Abwasser- und Abfallbeseitigung, Gefahrengebiete, Erholungsräume sowie über die zu schützenden Landschaften, Natur- und Kulturobjekte.

Art. 6 Erlass und Revision der Richtplanung

1 Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten. Der Gemeinderat prüft und beantwortet diese. Er berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen. Der Plan wird dem Baudepartement zur Kenntnisnahme unterbreitet.

2 Wenn es aus wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses geboten erscheint, kann der Richtplan geändert werden. Für die Änderung gilt das gleiche Verfahren wie für den Erlass.

Art. 7 Einsichtnahme

Sämtliche Planungsmittel können unentgeltlich im Original auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

TEIL 3 ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 8 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen		Abkürzungen
• Kernzone	3 Vollgeschosse	K3
• Kernzone	2 Vollgeschosse	K2
• Wohnzone	2 Vollgeschosse	W2
• Wohn-Gewerbezone	2 Vollgeschosse	WG2
• Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		Oe BA
• Grünzone		GF

Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone L
- Grünzone GN und GG¹
- Übriges Gemeindegebiet ueG

Art. 9 Tabelle der Grundmasse

Soweit in diesem Reglement oder in einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die nachstehenden Vorschriften:

	Kernzonen		Wohnzone	Wohn-Gewerbezone	Zone für öfftl. B+A	Landw.z. ueG	Grünzone
	K3	K2	W2	WG2	Oe	L / ueG	G
Zahl der Vollgeschosse höchstens	3	2	2	2			1
Ausnutzungsziffer höchstens			0.40	0.45 1) 0,55			
Grosser Grenzabstand mindestens	2)	2)	8.0 m	8.0 m	2)	2)	2)
Kleiner Grenzabstand mindestens	4.0 m	3.0 m	4.0 m	4.0 m	3)	4) 5.0 m 5) 10.0 m	4) 5.0 m 5) 10.0 m
Gebäuelänge maximal	20.0 m	20.0 m	6) 25.0 m	6) 30.0 m		7) 40.0 m	10.0 m
Gebäudetiefe über dem ersten Vollgeschoss maximal	16.0 m	16.0 m		20.0 m			
Gebäudehöhe maximal	10.0 m	7,5 m	7.0 m	7.0 m		9.0 m	3,5 m
Firsthöhe maximal	14.0 m	11.0 m	12.0 m	12.0 m		13.0 m	5.0 m
Ausbau des Dachgeschosses	gestattet gemäss Art. 10						
Ausbau des Untergeschosses	gestattet gemäss Art. 10						
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	III	II	III	II	8) III	8) II

- 1) für Bauten mit gewerblich genutztem Anteil von mind. 1/3 der anrechenbaren Gesamtgeschossfläche
- 2) allseitig gleicher Grenzabstand
- 3) gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände
- 4) innerhalb der Zone
- 5) gegenüber Grundstücken in Bauzonen
- 6) optisch wirksame Staffelung bei mehr als 18.0 m Gebäuelänge, mind. aber 1.0 m
- 7) optisch wirksame Staffelung bei mehr als 24.0 m Gebäuelänge, mind. aber 1.0 m
- 8) für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen

¹ Differenzierung siehe Art. 12 Abs. 2

Art. 10 Bauzonen

1 Im Rahmen der Bestimmungen dieses Reglements ist der Ausbau von Dach- und Untergeschossen in allen Bauzonen gestattet, solange die Belange des Ortsbildschutzes nicht beeinträchtigt und einwandfreie wohnhygienische Verhältnisse gewährleistet sind. Zu beachten sind die Vorschriften zur Dachgestaltung (Art. 27) und zu Abstellräumen (Art. 33 Abs. 6).

2 An Bauten und Anlagen in den Kernzonen werden bezüglich Einordnung, Architektur und Umgebungsgestaltung erhöhte Anforderungen gestellt; das gewachsene Ortsbild ist zu wahren. Bauten sind bezüglich Stellung, Massstäblichkeit, Gebäude- und Firsthöhe, Geschosszahl, Dachform und Fassadengestaltung besonders sorgfältig in die Umgebung einzuordnen. Sie haben sich an der kubischen Erscheinung und den Höhen der Nachbargebäude zu orientieren. Flachdächer sind nur auf An- und Nebenbauten zugelassen.

3 Zur Erhaltung einer charakteristischen und besonders wertvollen Baugruppe kann der Gemeinderat im Rahmen von Art. 77 Abs. 1 lit. d BauG in den Kernzonen geringere Grenzabstände sowie Abweichungen von der Geschosszahl bewilligen, wenn das bisherige Ausmass der einzelnen Gebäude der Baugruppe nicht wesentlich verändert und die neuen Teile in Form und Farbgebung dem Charakter der Baugruppe angepasst werden.

4 Der Abbruch eines Gebäudes in den Kernzonen ist nur zulässig, wenn die Bewilligung für einen Neubau vorliegt, dessen Erstellung innert eines Jahres nach rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung sichergestellt ist oder wenn aus Gründen des Ortsbildschutzes die Freihaltung des Grundstücks erforderlich ist und im öffentlichen Interesse liegt.

Art. 11 Landwirtschaftszone L

1 Silotürme und ähnliche Behältnisse ausserhalb der Gebäudehülle von Hauptbauten sind möglichst nahe an Betriebsgebäuden anzulehnen und gestalterisch anzupassen; hiezu kann der Gemeinderat insbesondere im Sinne von Art. 77 Abs. 1 lit. c BauG eine Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des Gebäudeabstandes erteilen. Anlagen und Bauteile sind in dunklen Farben zu halten.

2 Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Mit solchen Bauten zusammengebaute Nebentrakte dürfen auch Pultdächer aufweisen.

3 Für Wohnbauten gelten bezüglich der maximal zulässigen Gebäudeabmessungen die Vorschriften der Wohnzone W2.

Art. 12 Grünzone G

1 Bezüglich Grünzone gilt Art. 17 BauG.

2 Die im Zonenplan besonders bezeichneten Grünzonen dienen den folgenden Zwecken:

- GF Freihaltung von Flächen, namentlich zur Gliederung des Siedlungsgebietes
- GN Naturschutz (Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 BauG)
- GG Grundwasserschutz

Art. 13 Übriges Gemeindegebiet ueG

Für Bauten und Anlagen im übrigen Gemeindegebiet gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone gemäss Art. 11.

TEIL 4 BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Überbauungsvorschriften

Art. 14 Überbauungsplan

Der Überbauungsplan kann für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet die Erschliessung und die besondere Bauweise ordnen. Inhalt und Verfahren richten sich nach Art. 22 ff. BauG.

Art. 15 Besondere Bauweise, Mehrausnützung

1 Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann durch einen Überbauungsplan gemäss Art. 27 BauG eine Mehrausnützung von maximal 15 % gewährt werden, wenn die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- b) Besondere Berücksichtigung der Erfordernisse der Wohnhygiene (Belichtung, Beson-
nung, Immissionen usw.);
- c) Vermehrte und gut gestaltete Grünflächen;
- d) Attraktiv und verkehrssicher geführte Fussgänger- und Radwegverbindungen;
- e) Rationelle, auf die Besiedlung abgestimmte Erschliessung;
- f) Gut ausgestattete und gestaltete Kinderspielplätze;
- g) Optimale Energienutzung, beispielsweise durch den Einsatz erneuerbarer Energien,
durch entsprechende Stellung und Gestaltung der Bauten sowie durch eine sparsame
Haustechnik und Wärmedämmung;
- h) Grosszügige Abstellräume für jede Wohnung;
- i) Keine erhebliche Beeinträchtigung von Nachbarinteressen;
- k) Die Mindestarealfläche hat 3'000 m² zu betragen;
- l) Berücksichtigung des richtungsweisenden Überbauungskonzeptes.

2 Die Bedingungen für eine besondere Bauweise mittels Gestaltungsplan richten sich nach Art. 28 BauG.

Art. 16 Offene Bauweise

1 Wo durch einen Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt offene Bauweise. Die offene Bauweise erfordert die allseitig freistehende Stellung der Bauten.

2 Das Zusammenbauen über die Grenze ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die Bauten gleichzeitig erstellt werden oder ein Haus an ein bestehendes Gebäude angebaut wird. Häuserreihen sind nach einem Gesamtprojekt zu erstellen.

4.2 Messweise und Definitionen

Art. 17 Grenzabstand, Gebäudeabstand

1 Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten.

2 Bei annähernd gleichlangen Süd- und Westfassaden ist die Aufteilung der Summe des grossen und des kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestattet.

3 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der zonengemässen Grenzabstände. Er ist auch einzuhalten, wenn zwischen den Bauten eine Parzellengrenze, eine öffentliche Strasse oder ein öffentlicher Weg verläuft.

Art. 18 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung und wird bestimmt durch die Projektion aller Gebäudeteile auf die Flucht des längsten geraden Fassadenteiles. Nicht angerechnet werden An- und Vorbauten gemäss Art. 24 resp. 25 bis zu einer Fassadenverlängerung von max. 6,0 m.

Art. 19 Gebäudehöhe, Firsthöhe

1 Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte.

2 Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden.

3 Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern wird die Gebäudehöhe für jedes einzelne Gebäude ermittelt.

4 Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der Firstlinie bzw. dem höchsten Punkt des Daches bei Flachdächern (ohne technisch bedingte Dachaufbauten).

Art. 20 Berechnung der Geschosszahl

1 Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.

2 Als Untergeschoss gelten Geschosse, die ab Niveaupunkt bis Oberkant des darüberliegenden Geschosses maximal 1,2 m messen und deren äussere Fassadenfläche insgesamt weniger als zur Hälfte aus dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain ragt.

3 Im Dachraum liegende Geschosse zählen als Dachgeschosse wenn die Kniestockhöhe, gemessen von Oberkant Fussboden bis zur Schnittlinie der Fassade mit der Dachhaut, nicht mehr als 1,2 m beträgt.

Art. 21 Strassenabstände

1 Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:

- an Staatsstrassen 5,0 m
- an Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse 4,0 m
- an Gemeindestrassen 3. Klasse 3,0 m
- an Gemeindewegen 2,0 m

2 Gemessen wird ab Strassengrenze. Wo keine Strassenparzelle ausgeschieden ist, wird ab Strassenrand, oder wenn ein Trottoir vorhanden ist, ab Trottoirrand gemessen.

3 Die Vorschriften über den Gebäudeabstand und für Garagenvorplätze bleiben vorbehalten. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes.

Art. 22 Waldabstand

Soweit im Zonenplan, in Überbauungs- oder Gestaltungsplänen sowie in Deponie- oder Abbauplänen durch Baulinien nichts anderes bestimmt wird, haben Bauten und Anlagen gegenüber Waldrändern den baugesetzlichen Mindestabstand einzuhalten.

Art. 23 Gewässerabstand

1 Soweit im Zonenplan, in Überbauungs- oder Gestaltungsplänen sowie in Deponie- oder Abbauplänen durch Baulinien nichts anderes bestimmt wird, haben Bauten und Anlagen gegenüber Bächen einen Mindestabstand von 10,0 m einzuhalten.

2 Innerhalb der Bauzone ist gegenüber Bächen mit einem mittleren Gerinne-Querschnitt unter $0,2 \text{ m}^2$ ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

3 Gegenüber eingedolten Gewässern im nichtüberbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5,0 m plus 1,5 mal die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerausbauprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzungen von Art. 77 Abs. 1 BauG erfüllt sind.

Art. 24 Anbauten, Nebenbauten

1 Bauten mit höchstens 3,0 m Gebäude- und 5,0 m Firsthöhe sowie $40,0 \text{ m}^2$ Gebäudegrundfläche gelten als Anbauten im Sinne dieses Reglements, wenn sie an eine Hauptbaute angebaut sind und als Nebenbauten, wenn sie baulich nicht mit dem Hauptbau verbunden sind.

2 Für An- und Nebenbauten gelten folgende Sonderbauvorschriften:

- a) Anrechenbare Geschossflächen dürfen nur auf einem Geschoss angeordnet werden. Das Untergeschoss darf zusätzlich als gewerblicher Einstellraum genutzt werden;
- b) Für unbewohnbare An- und Nebenbauten genügt ein verminderter Grenzabstand von 3,0 m;
- c) Der Gebäudeabstand von unbewohnbaren Nebenbauten gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück kann bis auf 3,0 m reduziert werden, soweit sich auf der gegenüberliegenden Fassade der Hauptbaute keine für die Belichtung notwendigen Fenster (Art. 33 Abs. 3) befinden und die Feuerschutzgesetzgebung keinen grösseren Abstand erfordert;
- d) An- und Nebenbauten mit höchstens je $30,0 \text{ m}^2$ Gebäudegrundfläche, die keine Wohn- oder Arbeitsräume aufweisen, dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden.

Art. 25 Vorbauten

1 Als Vorbauten gelten in den Luftraum ragende Bauteile wie Erker, Balkone, Vordächer etc.. Feingliedrige, dreiseitig offene Konstruktionen dürfen auch abgestützt werden.

2 Vorbauten dürfen 2,0 m, Vordächer von gewerblichen oder landwirtschaftlichen Bauten 3,0 m über die Gebäudefassade ragen.

3 Vorbauten dürfen den Grenzabstand um maximal 1,5 m unterschreiten. Soweit es sich nicht um Vordächer oder Dachvorsprünge handelt, ist eine Baulinien- oder Grenzabstandsunterschreitung auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge zugelassen.

4 Gegenüber dem Wald oder Gewässern sind die gesetzlichen oder mit Baulinien bestimmten Abstände einzuhalten.

Art. 26 Unterirdische Bauten

1 Als unterirdisch gilt eine Baute, wenn ihr Niveaupunkt in der Decke oder darüber liegt.

2 Unterirdische Bauten können bis zur Grenze gestellt werden, wenn der anstossende Bauteil innerhalb des ordentlichen kleinen Grenzabstandes vollständig im gewachsenen Terrain liegt und überdeckt ist. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über das Strassenwesen.

Art. 27 Dachgestaltung, Dachaufbauten und -einschnitte

1 Flachdächer sind auf Hauptbauten nicht gestattet; als Flachdächer gelten auch flache Schrägdächer unter 15° Neigung.

2 Dachaufbauten sind architektonisch gut zu gestalten und dürfen den Charakter des Daches nicht beeinträchtigen. Sie dürfen zusammen höchstens 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und bis an die Fassadenflucht reichen. Quer- oder Kreuzgiebel sind von dieser Regelung ausgenommen. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

3 Dachflächenfenster sind einzeln klein zu halten und dürfen insgesamt nicht mehr als 8 % der Fläche der entsprechenden Dachseite einnehmen; Wintergärten sind davon ausgenommen. Die Messweise für die Dachflächenfenster ist das Glaslicht. Die Fenstereinfassung hat in der Farbe des Daches oder in Kupfer zu erfolgen.

4 Bei der Kombination von Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen diese lediglich anteilmässig erstellt werden.

5 Bedachungen mit hellen oder grellen Farben oder durchsichtigen Flächen sind im ganzen Gemeindegebiet nicht gestattet. Ausnahmen aufgrund eines die Umgebung berücksichtigenden Form- und Farbkonzeptes können bewilligt werden (z.B. Wintergärten).

Art. 28 Techn. bedingte Dachaufbauten, Sonnenkollektoren, Antennenanlagen

1 Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge und Liftaufbauten dürfen unabhängig von den Vorschriften über den Ausbau des Dachgeschosses erstellt werden. Technisch notwendige Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.

- 2 Sonnenkollektoren dürfen nicht verunstaltend wirken. Insbesondere müssen sie sich bezüglich Form, Struktur und Farbgebung in die Dach- und Fassadenfläche einfügen.
- 3 Antennenanlagen haben sich bezüglich Gestaltung, Standort und Farbgebung in die bauliche Umgebung einzufügen.
- 4 Antennenanlagen auf dem Dach sind unzulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne mit zumutbaren Kosten möglich ist oder auf eine andere Art hinreichende Empfangsverhältnisse erreicht werden können.

4.3 Vorschriften zu Verkehr und Umgebung

Art. 29 Abstellflächen für Motorfahrzeuge

- 1 Es sind die nachstehenden Motorfahrzeugabstellplätze zu erstellen:
 - a) 2 Abstell- oder Garagenplätze pro Einfamilienhaus;
 - b) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 100,0 m² anrechenbare Wohngeschossfläche in Zwei- und Mehrfamilienhäusern, mindestens aber 1 pro Wohnung;
 - c) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 50,0 m² anrechenbare Geschäftsgeschossfläche für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe;
 - d) 1 Abstellplatz (nicht Garagenplatz) pro 10,0 m² Restaurationsfläche in Café-, Restaurant- und Hotellokalitäten; für Diensträume wie Lingerie, Küche etc. gilt lit. c;
 - e) 1 Abstellplatz pro 40,0 m² Ladengeschossfläche (Nettoverkaufsfläche); für Diensträume wie Büros, Vorbereitung, Garderoben etc. gilt lit. c;
 - f) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 4 Touristenbetten in Hotels, Gasthäusern, Pensionen und Heimen;
 - g) Bei öffentlichen Bauten und Anlagen legt der Gemeinderat die erforderliche Autoabstellplatzzahl entsprechend der Zweckbestimmung im Einzelfall fest.
- 2 Bei Mehrfamilienhäusern ist je fünf Wohnungen ein reservierter Besucherparkplatz zusätzlich bereitzustellen.
- 3 Die auf das ganze Gebäude resultierende Anzahl Abstell- oder Garagenplätze ist aufzurunden. Vorplätze vor Einzel- und Doppelgaragen gelten als Abstellflächen.
- 4 Lassen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Parkplätzen nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, so sind in angemessener Nähe zum Baugrundstück entsprechend Parkplätze zu beschaffen oder Beteiligungen an Gemeinschaftsanlagen vorzunehmen.
- 5 Sind gemäss Art. 72^{ter} BauG Ersatzabgaben zu leisten, so betragen sie pro fehlenden Abstellplatz Fr. 5'000.--.

6 Werden fehlende Parkplätze nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren erstellt, wird die dafür geleistete Ersatzabgabe pro Jahr der noch laufenden Frist mit 1/10 der gemäss Abs. 5 einbezahlten Summe zinslos zurückerstattet.

Art. 30 Garage- und Hofzufahrten, Garagevorplätze

1 Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15 %, solche zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 12 % Neigung aufweisen. Ausfahrten auf den öffentlichen Strassenraum sind unter Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer verkehrssicher zu gestalten. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2,5 m horizontal verlaufen. Die freie Sicht auf die Strasse muss wenigstens 3,5 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° a.T. gewährleistet sein.

2 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,5 m Länge so anzulegen, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Einstellräumen für Nutzfahrzeuge ist die Vorplatzlänge entsprechend zu vergrössern.

3 Die Garagenvorplatztiefe kann in Ausnahmefällen, insbesondere in der Kernzone, reduziert werden, sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Art. 31 Kinderspielplätze

Als minimale Grösse der gemäss Art. 73 BauG zu erstellenden Kinderspielplätze gilt ein Zehntel der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche. Die Fläche von überdeckten Kinderspielplätzen oder Gemeinschaftsräumen für Kinder im Innern wird doppelt angerechnet; mindestens die Hälfte der Bedarfsfläche ist im Freien zu schaffen.

Art. 32 Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen

1 Abgrabungen und Auffüllungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Hangsicherungen sind möglichst mit natürlichen Materialien vorzunehmen, Stützmauern über 1,5 m Höhe aufzugliedern sowie von unten und oben intensiv zu bepflanzen. Für Steilböschungen mit einem Böschungsverhältnis über 2:3 und mit mehr als 1,5 m Höhendifferenz gilt die selbe Bepflanzungspflicht.

2 Aus Sicherheitsgründen sind Stützmauern, Einfriedungen und Steilböschungen mind. 0,5 m vom Strassen- resp. Trottoirrand zurückzusetzen.

4.4 Konstruktion und Gestaltung der Bauten, Hygienenvorschriften

Art. 33 Mindestmass

- 1 Raumhöhe: Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:
 - Aufenthalts- und Arbeitsräume mind. 2,2 m
 - Einstell-, Estrich- und Kellerräume mind. 2,1 mBei nicht waagrechtter Decke ist die vorgeschriebene lichte Raumhöhe über mindestens 6,0 m² der Bodenfläche pro Zimmer einzuhalten.
- 2 Bodenfläche: Die Bodenfläche von Wohnräumen muss mindestens 16 m², jene von Schlafzimmern mindestens 8,0 m² betragen.
- 3 Fensterfläche: Das Glaslichtmass der Fensterfläche von Aufenthaltsräumen muss mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen, ausgenommen sind Badezimmer und WC.
- 4 Treppenhäuser: Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste für Wohnungszugänge muss mindestens 1,0 m betragen.
Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern und öffentlichen Gebäuden sind mit Handläufen zu versehen.
- 5 Brüstungen und Geländer Geländer und Brüstungen sind unfallverhindernd zu gestalten. Die lichten Zwischenräume zwischen Geländerstäben dürfen 12,0 cm nicht übersteigen.
Balkongeländer haben eine Höhe von mind. 0,9 m, Brüstungen von begehbaren Flachdächern eine Höhe von mind. 1,1 m aufzuweisen.
Für Brüstungen mit grosser Abschränkungstiefe kann der Gemeinderat geringere Höhen bewilligen.
- 6 Abstellräume: Zu jeder Wohnung ist Abstellraum (Reduit, Keller- oder Estrichteil) in der Grösse von 1/10 der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche vorgeschrieben.
In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gemeinsame Abstellräume, insbesondere für Kinderwagen und Velos vorzusehen, deren Grösse mindestens 1/25 der anrechenbaren Wohngeschossfläche zu betragen hat.

Art. 34 Rücksicht auf Behinderte und Betagte

Auf körperlich Behinderte und Betagte ist angemessen Rücksicht zu nehmen. Das Erstellen von neuen Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sowie von Mehrfamilienhäusern richtet sich nach Art. 55 ff. BauG.

Art. 35 Besonnung, Belüftung, Belichtung

- 1 Aufenthaltsräume müssen einwandfreie Besonnungsverhältnisse aufweisen. Ausschliesslich nord- oder nordostorientierte Wohnungen sind nicht gestattet.
- 2 Alle Aufenthaltsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Luft und Licht erhalten. Badezimmer und WC dürfen innenliegend, Läden und Werkstätten auch unterirdisch angeordnet werden, wenn sie einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen.
- 3 Aufenthaltsräume dürfen nicht ausschliesslich über Dachflächenfenster belichtet werden. Für die Ermittlung der Fensterfläche nach Art. 33 Abs. 3 werden sie hälftig angerechnet.

Art. 36 Schneeschutz

Auf Dächern und Bauten, bei denen abrutschender Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen. In der Regel bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern ab 25° a.T. und bei Metaldächern ab 5° a.T. In exponierten Lagen kann der Gemeinderat Schneeschutzvorrichtungen bei geringeren Dachneigungen vorschreiben.

TEIL 5 BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE**Art. 37 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten**

- 1 Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Elektrizitäts-, Gas-, Wasser-, Abwasser-, Telefon-, Fernsehleitungen usw.) zu informieren.
- 2 Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme, dem jeweiligen Stand der Technik angepasste Maschinen und Arbeitsverfahren anzuwenden. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.
- 3 Bei jeder grösseren Baustelle ist ein einwandfreier Bauabort - im Baugebiet mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation - zu installieren. Es sind geeignete Behälter für eine fachgerechte Entsorgung der Bauabfälle bereitzustellen.

Art. 38 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

1 Der gesteigerte Gemeingebrauch von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen für das Aufstellen von Maschinen, Bauinstallationen, Lagerungen von Baumaterialien und Bau-schutt usw. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde gestattet und richtet sich nach Art. 17 ff. StrG.

Die Bewilligung wird erteilt, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Sie kann befristet sowie mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

2 Der Gemeinderat kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Aufbrüche sind frühzeitig zu melden. Aufbrüche und Materialdepots sind hinreichend abzusperren und nachts genügend zu beleuchten. Ablagerungen und Be-arbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet. Zum Schutze vor herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen usw.) an-zubringen.

3 Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zu-stand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf Strassen oder Trottoirs zu mi-schen und zu lagern. Öffentliche Einrichtungen wie Wasser-, elektrische Leitungen, Fern-sehkabel, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

4 Beschädigte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind vom Bauherrn oder auf dessen Kosten wieder in Stand zu versetzen. Nötige Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) dürfen nur mit Bewilligung der zu-ständigen Verwaltung - auf Kosten des Bauherrn - erfolgen.

Art. 39 Bezug von Bauten

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser Zugang vorhanden ist. Ergibt die Kontrolle der Bezugsbereit-schaft ein ungenügendes Resultat, so ist der Bezug zu verweigern oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben. Widerrechtlich bezogene Bauten können nach Art. 101 ff. VRP auf Anordnung des Gemeinderates auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.

Art. 40 Baukontrolle

1 Dem Gemeinderat bzw. den zuständigen Baukontrollorganen sind rechtzeitig und un-aufgefordert die folgenden Anzeigen zu machen:

- a) Nach Erstellung des Schnurgerüstes;
- b) Bei Zivilschutzbauten vor dem Betonieren von Böden, Wänden und Decken;
- c) Nach Erstellung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen (vor dem Eindecken);
- d) Die Kaminanlage im Rohbau und nach Fertigstellung;
- e) Die Isolation vor Zuschalung oder Zumauern der Wände und Decken;
- f) Nach vollendetem Rohbau des Gebäudes, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten;
- g) Die Ölfeuerungs- und die Tankanlagen nach Fertigstellung, aber vor Inbetriebnahme;
- h) Nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

2 Die Baukontrolle durch den Gemeinderat oder die von ihm beauftragten Organe hat in der Regel (mit Ausnahme der Schlusskontrolle) innert 3 Arbeitstagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn, bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

TEIL 6 VERFAHRENSVORSCHRIFTEN**Art. 41 Bewilligungspflicht**

1 Die Bewilligungspflicht für das Errichten, Ändern oder den Abbruch von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 78 und Art. 79 BauG.

2 Zusätzlich baubewilligungspflichtig sind:

- a) Eingreifende Veränderungen des Geländes von mehr als 1,0 m Höhe oder 100,0 m² Fläche;
- b) Beleuchtete und unbeleuchtete Aussenreklamen mit insgesamt mehr als 0,5 m² An-sichtsfläche, ausgenommen vorübergehende Baureklamen auf Baustellen;
- c) Radio-, Fernseh- und Funkantennen sowie Parabolspiegel.

3 Eine verschärfte Bewilligungspflicht besteht für Schutzgebiete und -objekte gemäss Schutzverordnung.

Art. 42 Form des Baugesuchs

1 Für das Baugesuch ist das bei der Gemeinde erhältliche Baugesuchsformular zu verwenden und in der erforderlichen Anzahl vollständig einzureichen.

Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführungsgeometers, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeugabstellflächen 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;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1: 100 oder 1: 50 mit Angabe der Höhen, des gewachsenen und gestalteten Terrains sowie des Niveaupunktes;
- e) Aufstellung über die Berechnung der Ausnutzungsziffer, mit Schemaplan;
- f) Nachweis über eine sparsame und rationelle Energieverwendung gemäss Art. 7 der Energieverordnung;
- g) Besondere Kanalisationseingabe gemäss Kanalisationsreglement mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (Grundriss und Längenprofil nach den Richtlinien des VSA);
- h) Zivilschutz-Eingabe nach gesetzlichen Vorschriften;
- i) Terrain- und Umgebungsgestaltung im Massstab 1: 100 oder 1: 200;
- k) Angaben nach Art. 34 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung;
- l) Emissionserklärung gemäss Art. 12 der eidgenössischen Luftreinhalteverordnung.

2 Bei allen Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Bei geschlossener Bauweise und innerhalb des Ortsbildschutzbereiches sind die benachbarten Bauten in den Plan, bzw. in ergänzende Beurteilungshilfen gemäss Abs. 3 einzubeziehen.

3 Auf Verlangen des Gemeinderates sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben Modelle usw. einzureichen. Der Gemeinderat ist auch befugt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen.

4 Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.

5 Die Unterlagen des Baugesuches und der Anschlussgesuche für technische Werke sind in dreifacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4 (210/297 mm) einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

6 Für kleine und zugleich unbedeutende Bauvorhaben kann der Gemeinderat die einzureichenden Unterlagen beschränken.

Art. 43 Bauvisiere (ordentliches Verfahren)

Bezüglich der Visierpflicht im ordentlichen Verfahren gilt Art. 81 BauG.

Art. 44 Geltungsdauer

Bezüglich Geltungsdauer von Baubewilligungen gilt Art. 88 BauG.

TEIL 7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 45 Gebühren und Auslagen

1 Für die Behandlung des Baugesuches und die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. und für den gesteigerten Gemeingebrauch des öffentlichen Grundes sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührenreglementes zu entrichten.

2 An die Kosten für die Bearbeitung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen, von Modellen und für allfällige Gutachten können von den Eigentümern der einbezogenen Grundstücke nach Art. 28^{sexties} BauG bzw. Art. 95 ff. VRP Beiträge erhoben werden. Die Kosten von Deponie- und Abbauplänen werden vom Inhaber der Deponie oder der Abbaustelle getragen. Die Kostenverteilung regelt der Gemeinderat durch Verfügung oder Vereinbarung.

Art. 46 Inkrafttreten

1 Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft. Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglementes noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen diesem Reglement.

2 Mit Inkrafttreten dieses Baureglementes und des Zonenplanes werden jene vom 30. November 1976 samt seitherigen Änderungen aufgehoben.

Vom Gemeinderat Krinau beschlossen am: 02. Oktober 2000

Die Gemeindepräsidentin:

Die Gemeindeschreiberin:

.....

Madlen Früh

.....

Renate Poltera

Öffentliche Auflage vom: 09. Oktober 2000 bis: 07. November 2000

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom: 14. Mai 2002 bis: 13. Juni 2002

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am: 14. August 2003

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung St.Gallen:

.....

Ulrich Strauss

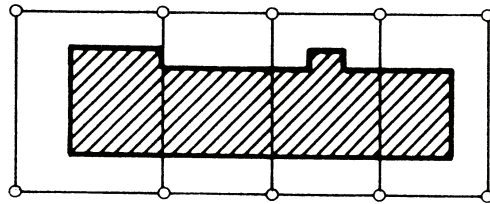
TECHNISCHE ERLÄUTERUNGEN

zum Baureglement der Gemeinde Krinau

BauR Art. 16

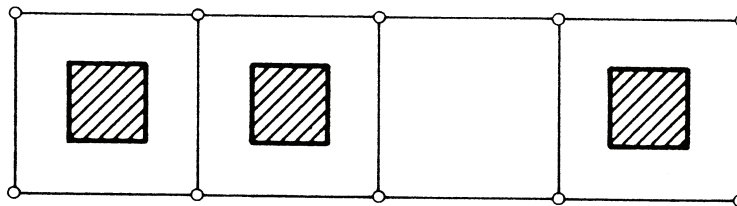
Offene und geschlossene Bauweise

Geschlossene Bauweise



Häuserzeile oder Blockrandbebauung über mehrere Parzellgrenzen hinweg.

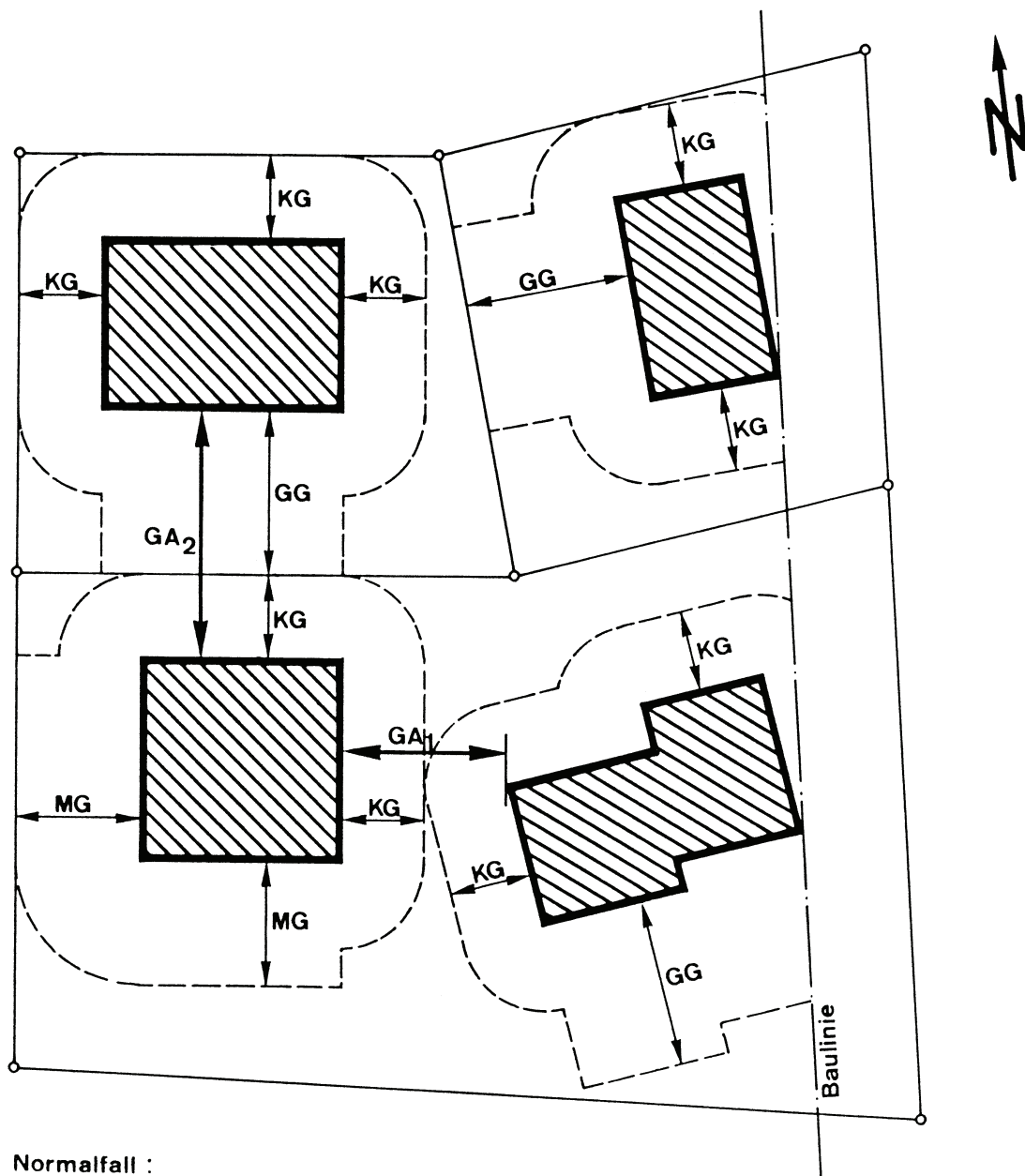
Offene Bauweise



die Bauten stehen allseitig frei

Bau R Art. 17

Grenzabstand / Gebäudeabstand



Normalfall :

KG = Kleiner Grenzabstand

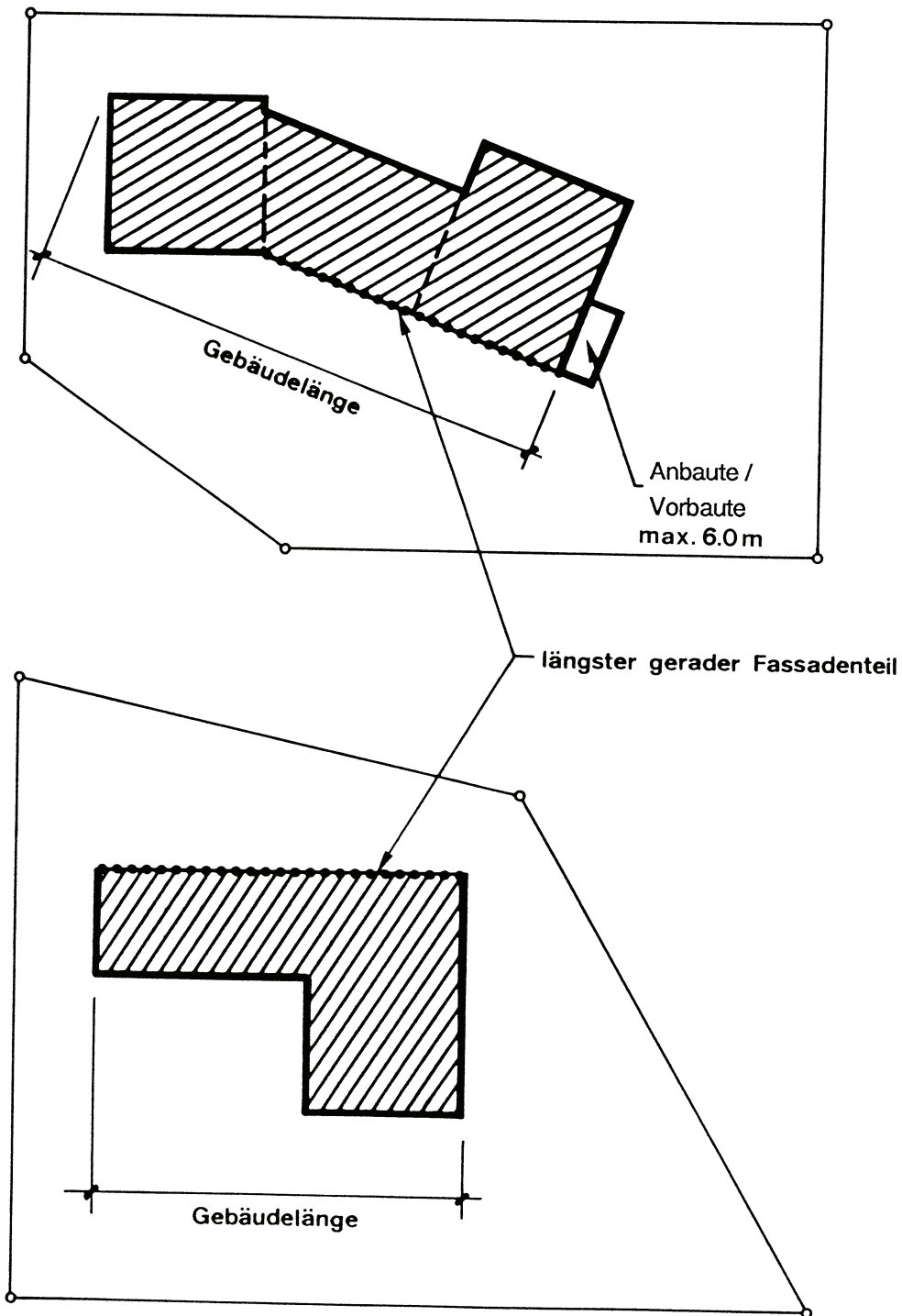
GG = Grosser Grenzabstand

Spezialfall :

MG = Ausgemittelter Grenzabstand $\frac{KG+GG}{2}$ GA₁ = Gebäudeabstand 2 KGGA₂ = Gebäudeabstand KG + GG

Bau R Art. 18

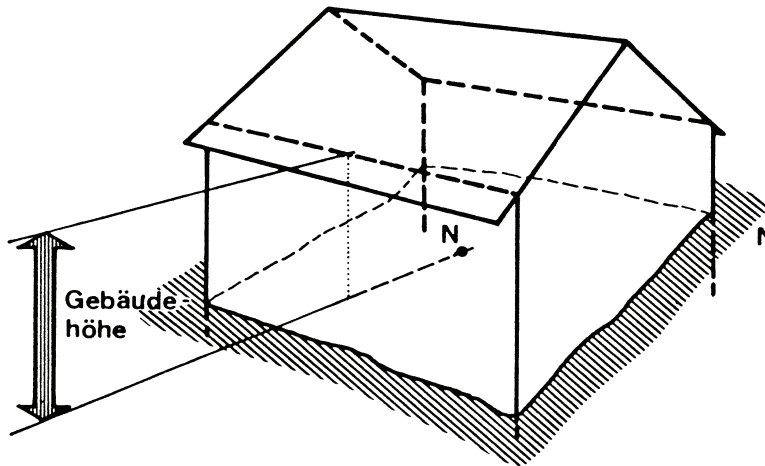
Gebäudelänge



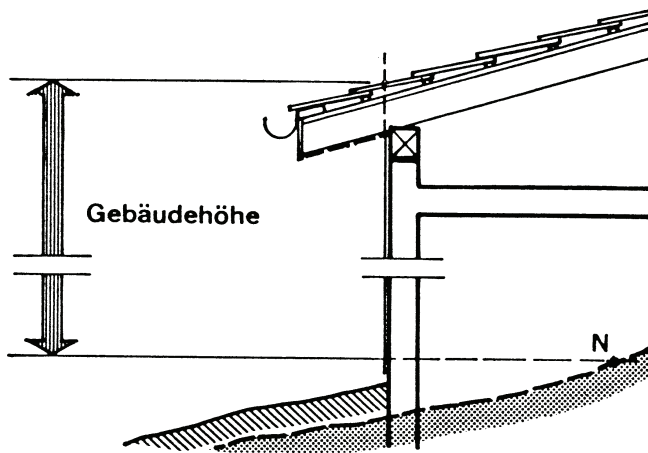
BauR Art. 19

BauG Art. 60

Gebäudehöhen



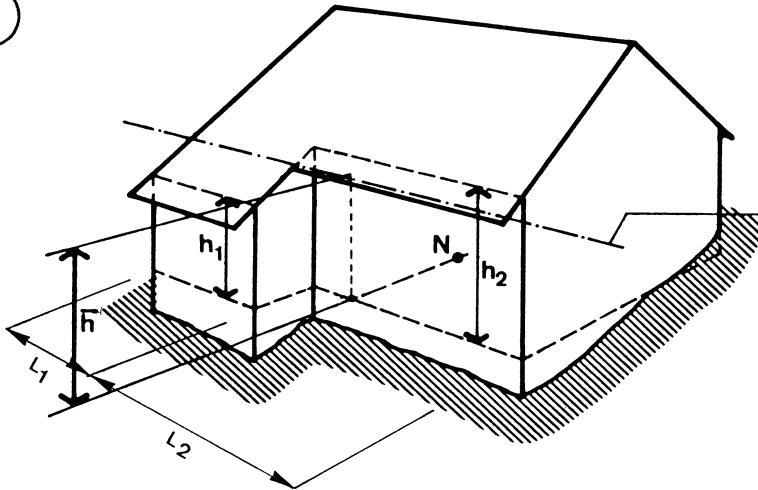
N = Niveaupunkt
= Schwerpunkt Geb.Grundriss
auf gew. Boden



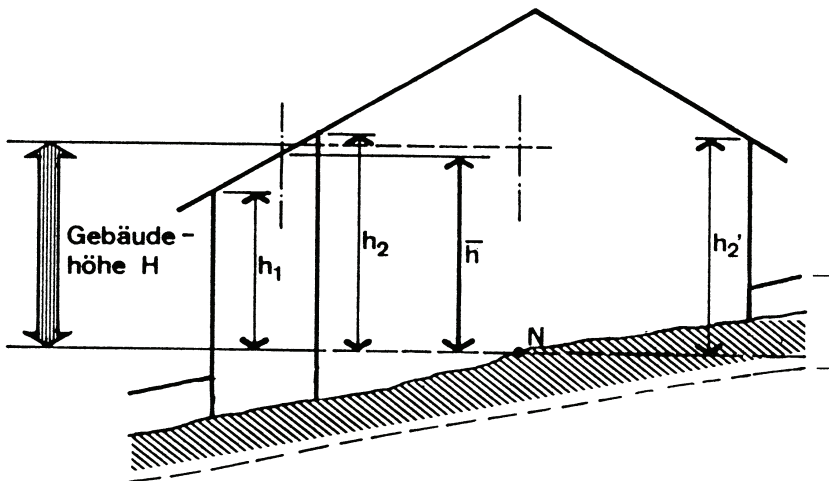
Bei Giebeldächern

BauR Art. 19, 1 + 2
BauG Art. 60
Gebäudehöhen / Spezialfälle

1



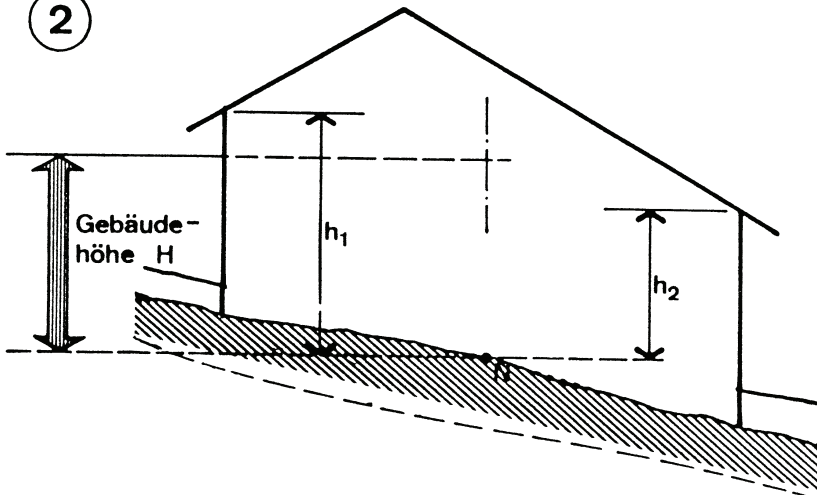
Ausgemittelte Schnittlinie
anteilmässig ermitteln(L)



$$\frac{h_2' + \bar{h}}{2} = H$$

Gewachsener Boden
Vorder- und Rückfassade

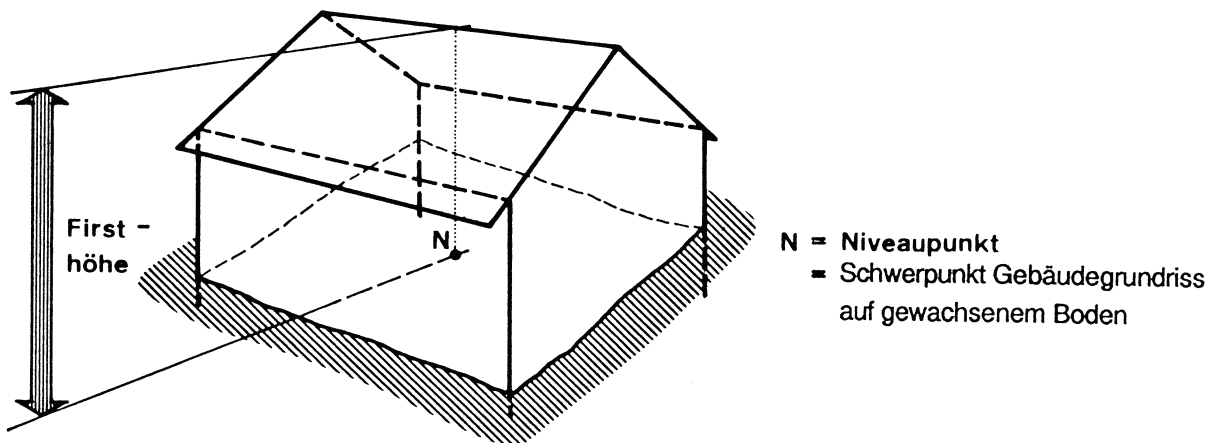
2



$$\frac{h_1 + h_2}{2} = H$$

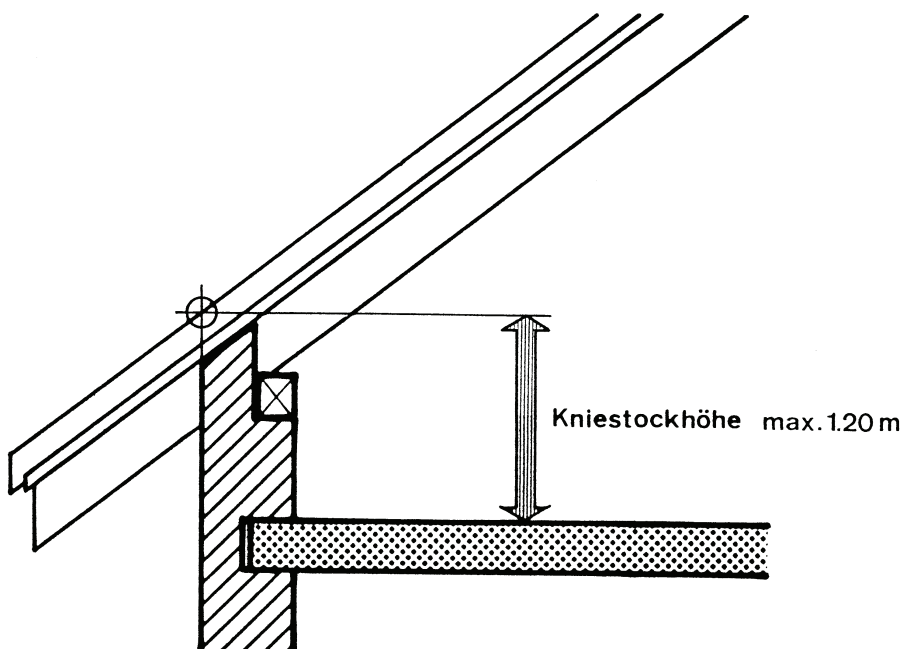
BauR Art. 19.4

Firsthöhe



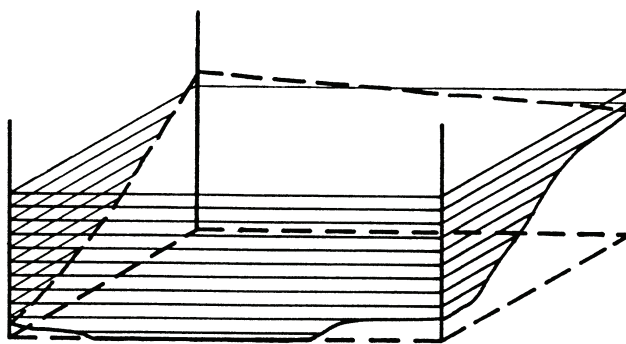
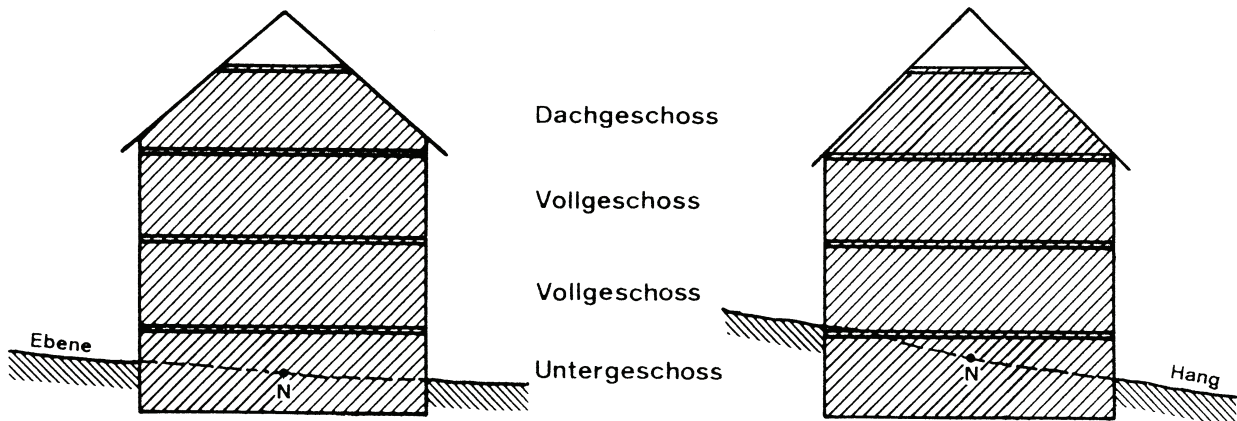
BauR Art. 20.3

Kniestockhöhe



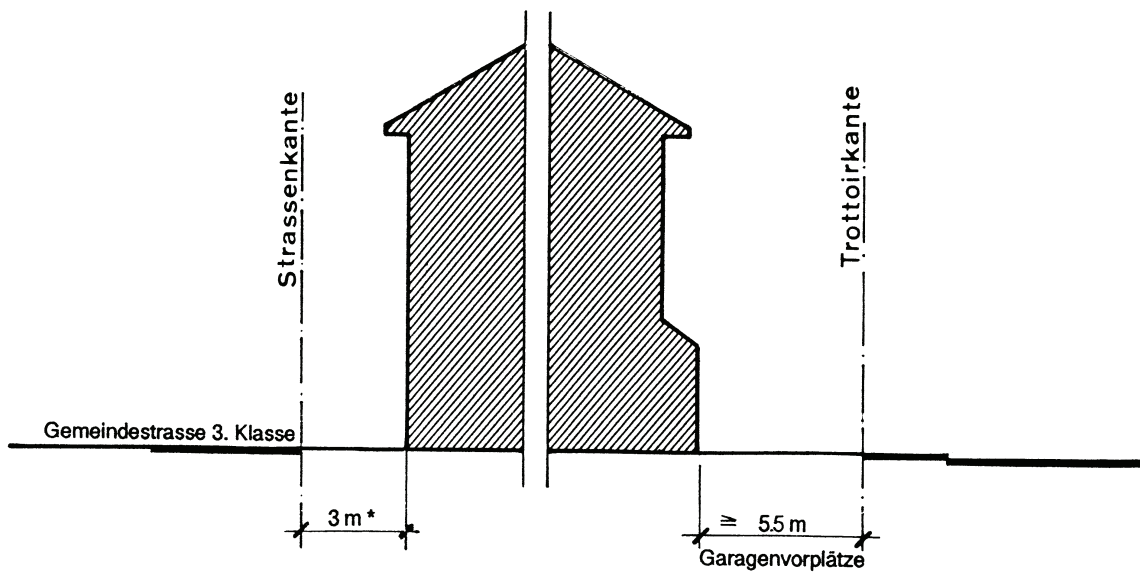
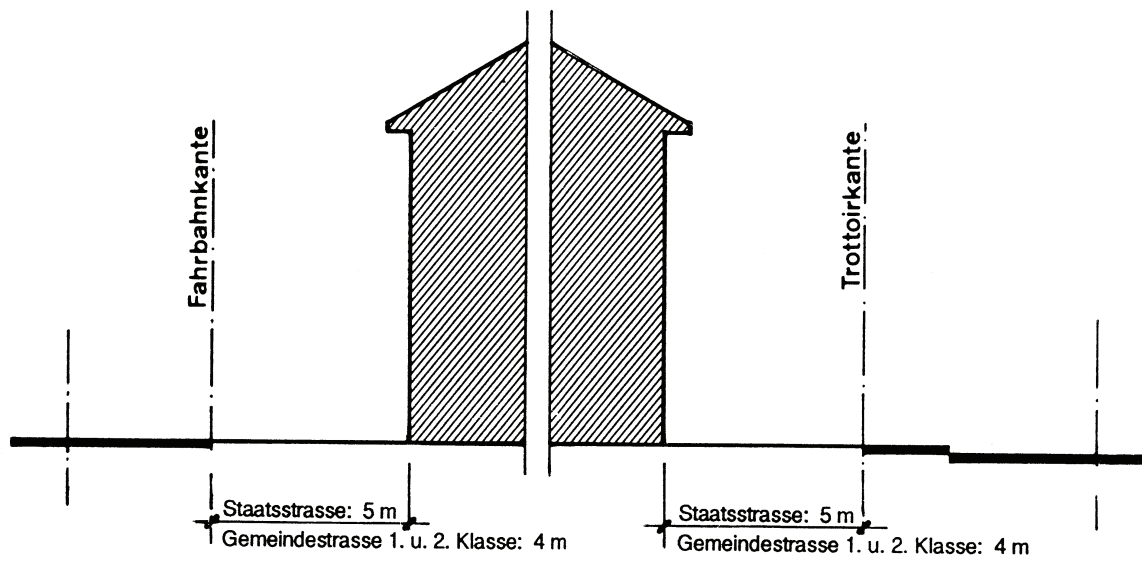
Bau R Art. 20

Berechnung der Geschosszahl



Im Untergeschoss darf insgesamt max 1/2 der äusseren Fassadenfläche aus dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain ragen.

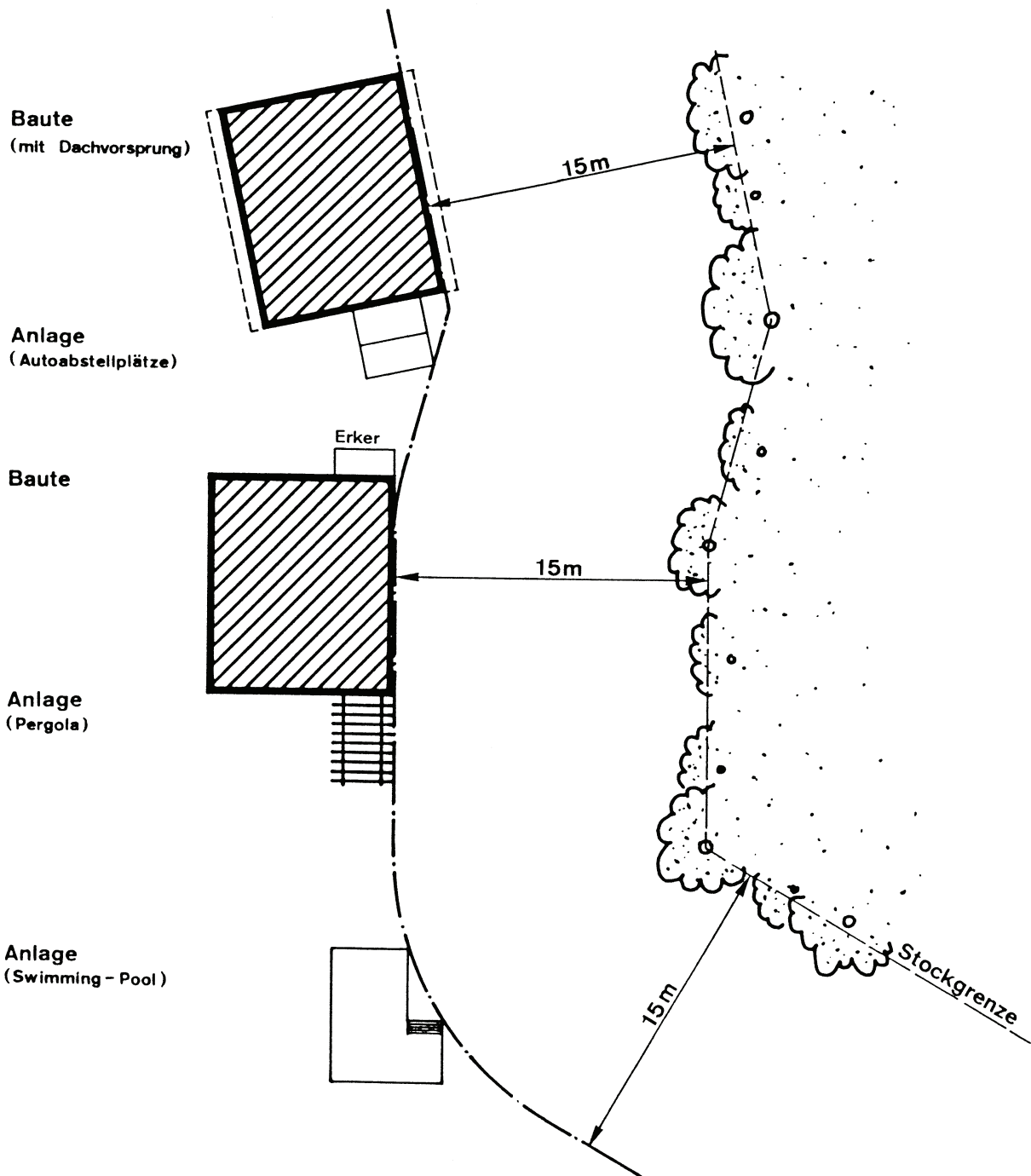
Bau R Art. 21
Strassenabstand



* vorbehalten Garagenvorplätze

Bau R Art. 22

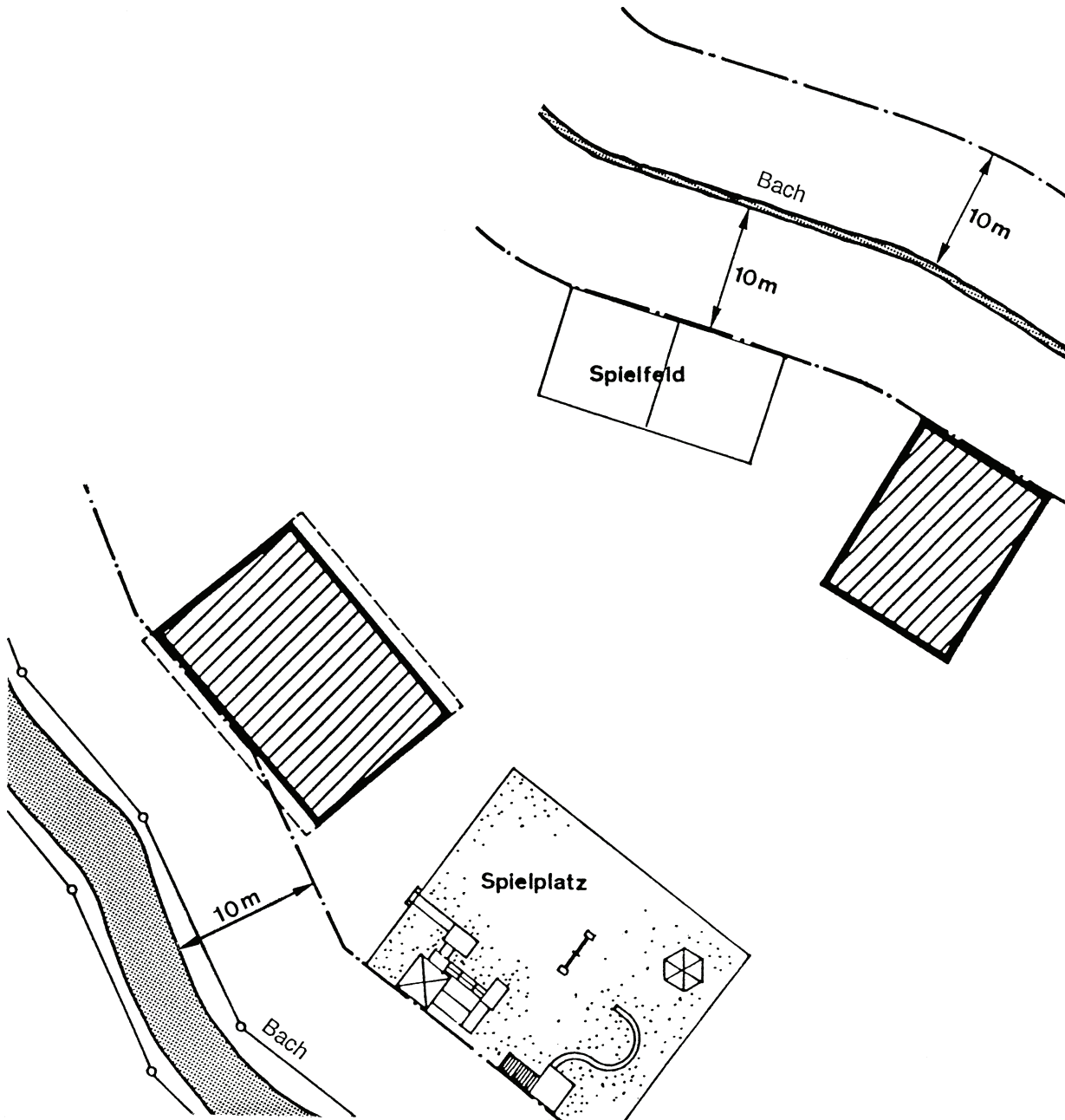
Waldabstand



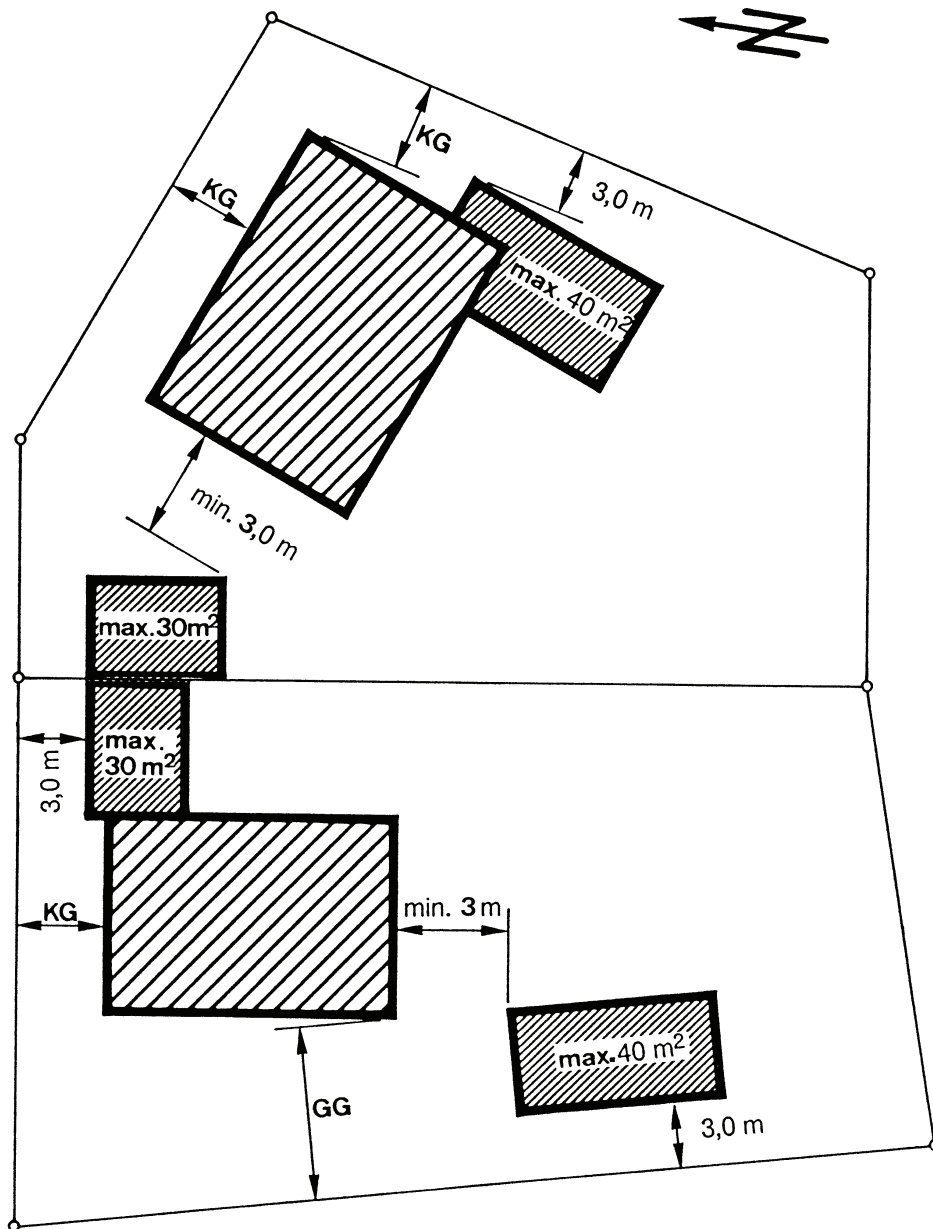
Bau R Art. 23

Bau G Art. 59

Gewässerabstand

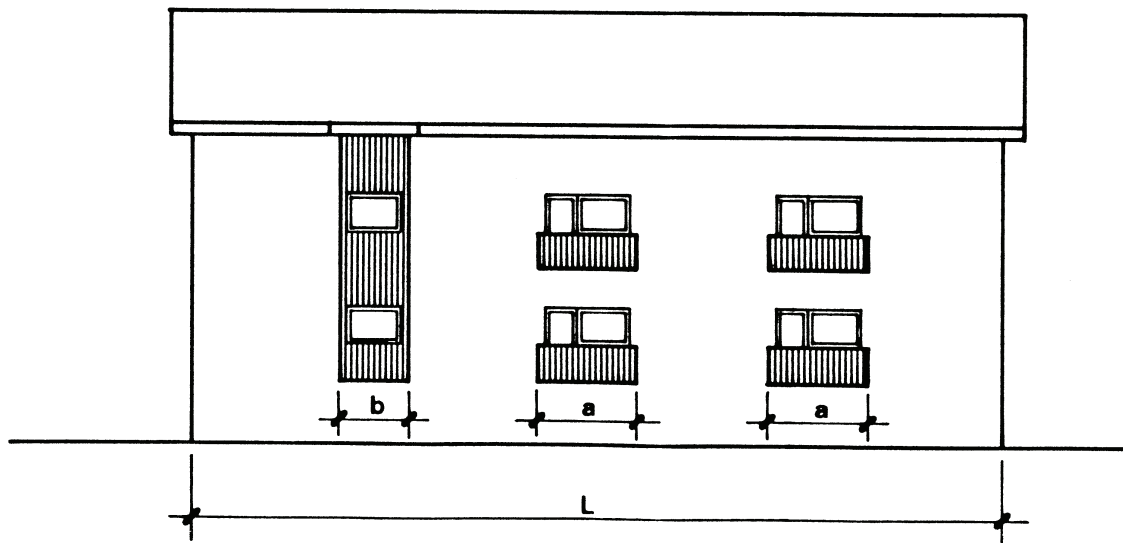
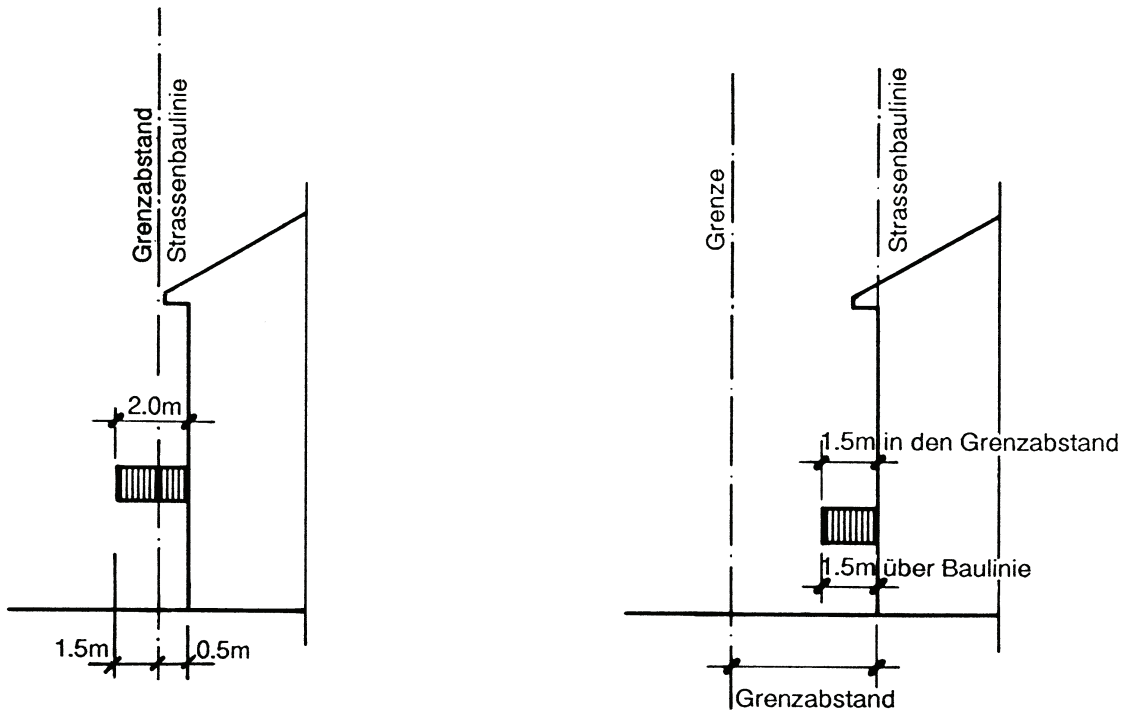


Bau R Art . 24
Anbauten / Nebenbauten

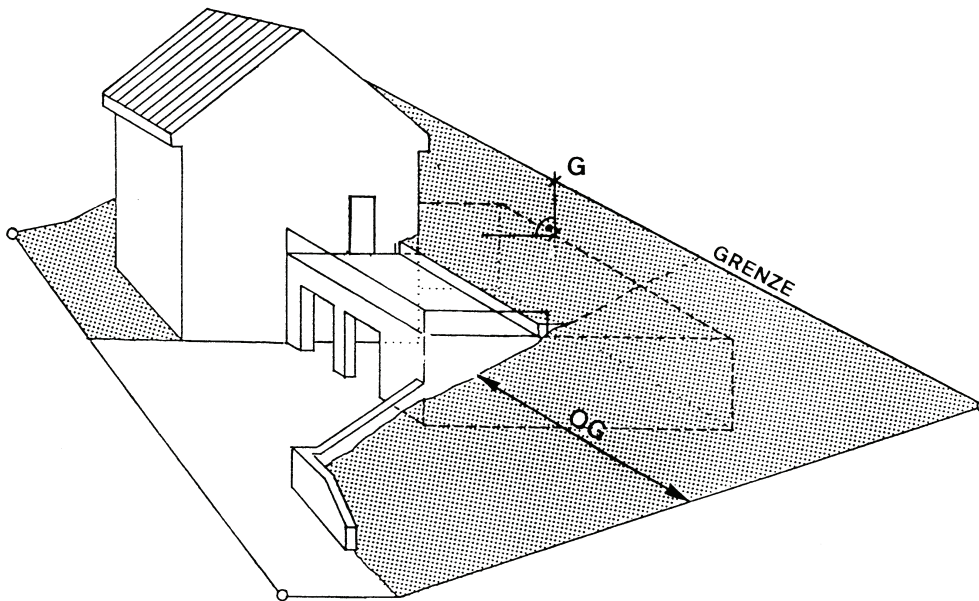


Hauptbaute :
KG Kleiner Grenzabstand
GG Grosser Grenzabstand

Bau R Art. 25
Vorbauten



Balkone und Erker: Überschreitung von Grenzabstand bzw. Strassenbaulinie zulässig für $a+a+b = 1/3 L$

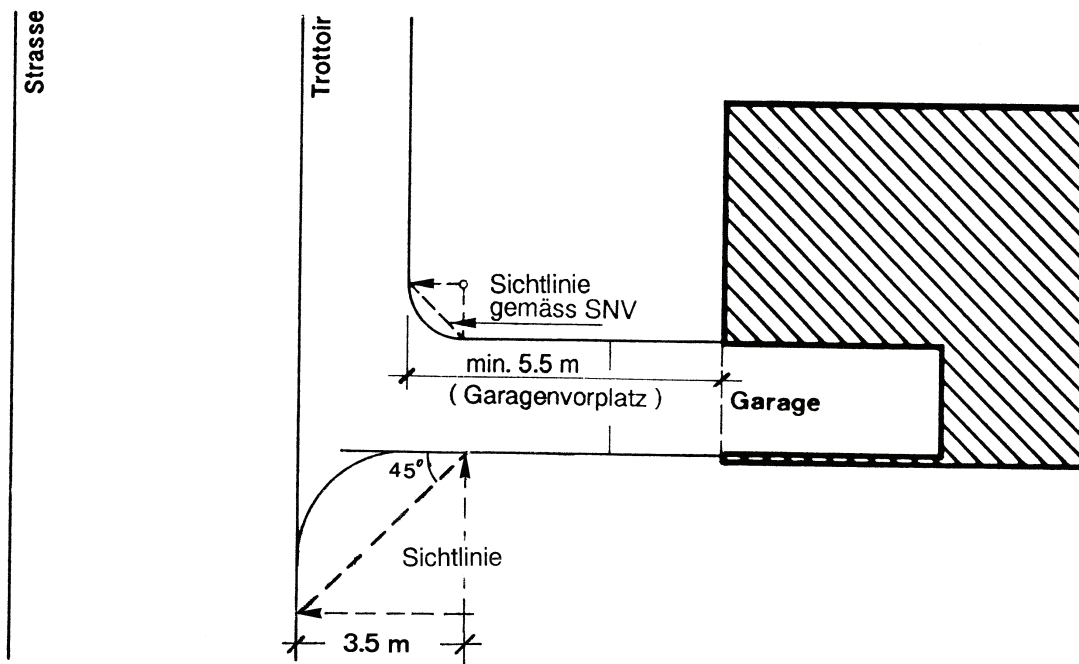
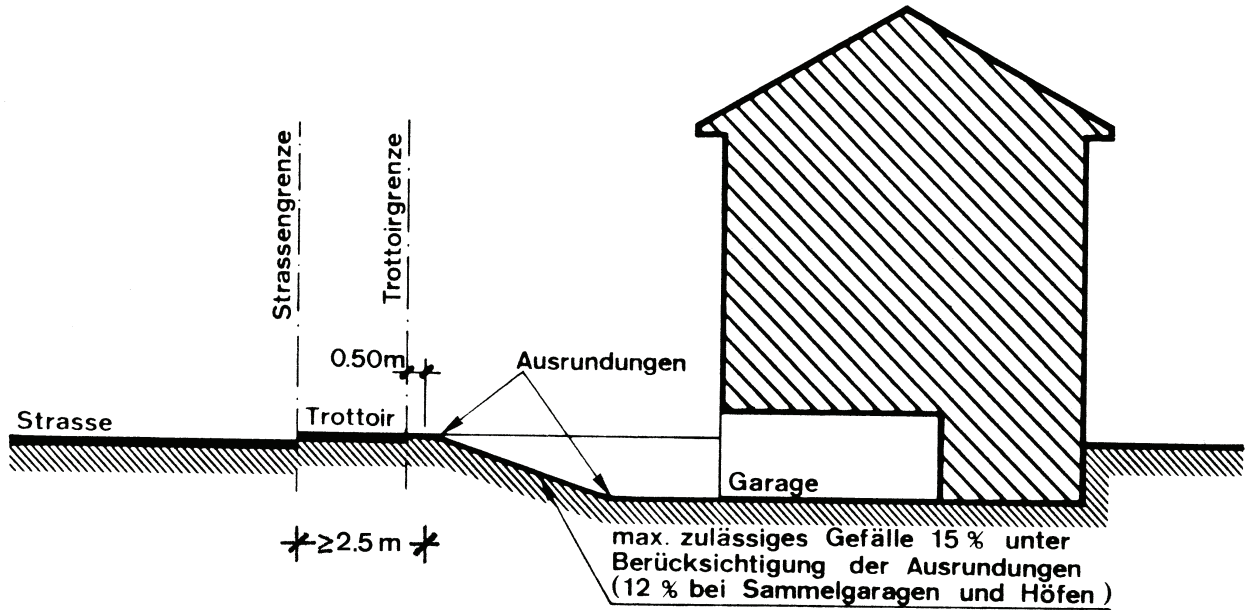
BauR Art. 26**Unterirdische Bauten**

G: Grenzbau für unterirdische Bauten und Bauteile

OG: Ordentlicher Grenzabstand für oberirdische Bauteile gemäss Masstabelle

Bau R Art. 30

Garage - Hofzufahrt / Garagevorplatz



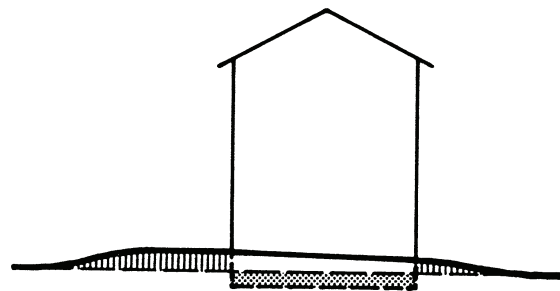
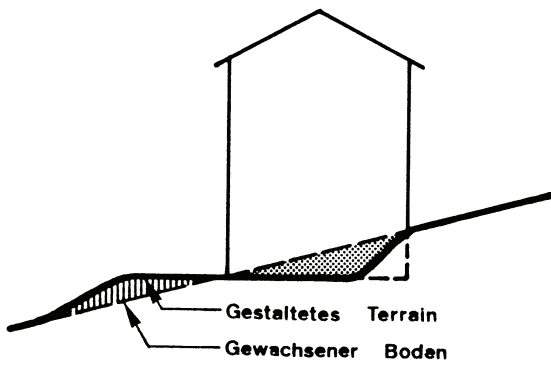
Bau R Art. 32

Terraingestaltung

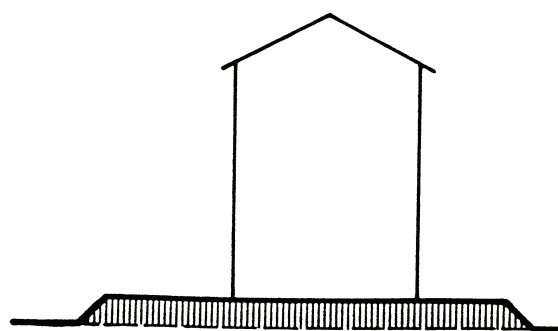
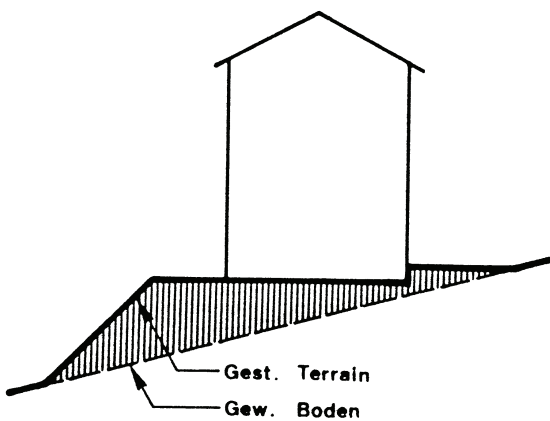
am Hang

in der Ebene

möglich



unzulässig



Bau R Art. 32
Terraingestaltung

