

# Baureglement

## **Inhaltsverzeichnis**

### **I. Allgemeine Bestimmungen**

- 1. Allgemeines
- Art. 1 Zweck und Geltungsbereich
- Art. 2 Mitwirkung und Zuständigkeit
- Art. 3 Vollzug

### **II. Planungsrecht**

- Art. 4 Regelbauweise
- Art. 5 Kurzzone
- Art. 6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Art. 7 Gefahrenzonen

### **III. Weitere raumwirksame Instrumente**

- Art. 8 Ortsbildschutzzone kommunal
- Art. 9 Aussichtsschutzzone
- Art. 10 Kulturobjekte
- Art. 11 Naturobjekte

### **IV. Bauordnungsrecht - formell**

- Art. 12 Ersatzabgabe für Abstellplätze
- Art. 13 Werkleitungen
- Art. 14 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund
- Art. 15 Benützung von öffentlichem Boden
- Art. 16 Sicherung von Baustellen

### **V. Bauordnungsrecht - materiell**

- Art. 17 Strassenabstand
- Art. 18 Anlagenabstand
- Art. 19 Vorbauten
- Art. 20 An- und Nebenbauten
- Art. 21 Ausfahrten und Einmündungen
- Art. 22 Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Art. 23 Dachformen
- Art. 24 Dachaufbauten und -einschnitte
- Art. 25 Umgebungs- und Terraingestaltung
- Art. 26 Gemeinschaftsflächen
- Art. 27 Mindestmasse

### **VI. Schlussbestimmungen**

- Art. 28 Inkrafttreten/Übergangsbestimmungen

### **Anhang**

- Anhang 1 Inhaltsverzeichnis Baugesetz
- Anhang 2 Schlagwortregister (andere Erlasse – Auszug)  
Abkürzungsverzeichnis

Der Gemeinderat Schwellbrunn erlässt gestützt auf Art. 15 und 48 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht vom 1. Januar 2019<sup>1</sup>

## **I. Allgemeine Bestimmungen**

### **1. Allgemeines**

#### **Art. 1 Zweck und Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Das Baureglement gilt über das ganze Gebiet der Gemeinde Schwellbrunn.

<sup>2</sup> Das übergeordnete Recht bleibt vorbehalten.

#### **Art. 2 Mitwirkung und Zuständigkeit**

<sup>1</sup> Bei allen Anpassungen an der Richt- und Nutzungsplanung informiert der Gemeinderat über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse der Planung.

<sup>2</sup> Wesentliche Anpassungen an der Nutzungs- und Richtplanung sind der Volksdiskussion zu unterstellen. Der Gemeinderat nimmt zu den Anträgen aus der Bevölkerung einzeln oder gesamthaft Stellung.

<sup>3</sup> aufgehoben<sup>2</sup>

#### **Art. 3 Vollzug**

<sup>1</sup> Für den Vollzug des Baureglements ist der Gemeinderat verantwortlich. Er kann Aufgaben an Verwaltungskommissionen, Amtsstellen sowie an weitere Organe delegieren.

---

<sup>1</sup> Baugesetz; BauG; bGS 721.1

<sup>2</sup> Aufgehoben mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

## II. Planungsrecht

### Art. 4 Regelbauweise

Es gilt die folgende Regelbauweise:

	K	W1	W2	W3	WG2	WG3	GE	I	Ku	OE
Ausnutzungsziffer max.	- <sup>4)</sup>	0.45	0.50	0.70	0.50	0.70	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>
					0.60 <sup>6)</sup>	0.80 <sup>6)</sup>				
Vollgeschosszahl max.	3*	1	2	3	2	3	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	3	- <sup>4)</sup>
Talseitig sichtbare Geschosse max. <sup>5)</sup>	- <sup>4)</sup>	2	3	4	3	4	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	3	- <sup>4)</sup>
Gebäudehöhe (m) max.	10.00*	5.50	7.80	10.00	7.80 <sup>2)</sup>	10.00 <sup>2)</sup>	8.00	10.50	10.50	10.50
Firsthöhe (m) max.	14.50*	10.00	12.00	14.50	12.00	14.50	12.50	15.00	15.00	15.00
Gebäuelänge (m) max.	- <sup>4)</sup>	18.00	24.00	30.00	30.00	36.00	50.00	80.00	40.00	50.00
kleiner Grenzabstand (m) min.	3.00*	5.00	5.00	5.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	- <sup>3)</sup>
grosser Grenzabstand (m) min.	- <sup>4)</sup>	7.00	7.00	8.00	7.00 <sup>1)</sup>	8.00 <sup>1)</sup>	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>
Mehrlängenzuschlag	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	Ja <sup>7)</sup>	Ja <sup>7)</sup>	Ja <sup>7)</sup>	Ja <sup>7)</sup>	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	Ja <sup>7)</sup>	- <sup>4)</sup>
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	III	III	III	IV	II	II

\* Sofern der Schutz des Ortsbildes nichts Anderes erfordert

<sup>1)</sup> Findet keine Anwendung für rein gewerblich genutzte Bauten

<sup>2)</sup> Minimale lichte Geschosshöhe für gewerblich genutzte Geschosse: 3.00; Gebäude-/Firsthöhe erhöht sich um 0.50 für jedes vollständig gewerblich genutzt Geschoss

<sup>3)</sup> Es gilt das Mittel aus grossem und kleinem Grenzabstand der angrenzenden Zone

<sup>4)</sup> Findet keine Anwendung<sup>3)</sup>

<sup>5)</sup> In Hanglagen darf das Untergeschoss talseits als Sockelgeschoss ausgebildet werden. Die maximale Anzahl talseits sichtbarer Geschosse gemäss Tabelle der Regelbauvorschriften darf dabei jedoch nicht überschritten werden. Als talseits sichtbare Geschosse werden alle Vollgeschosse und die in voller Höhe und Breite in Erscheinung tretenden Untergeschosse gezählt. Oberkant Fussboden des zusätzlich sichtbaren Geschosses darf das gestaltete Terrain um nicht mehr als 0.50 m überragen

<sup>6)</sup> Bei Gewerbeanteil von mindestens 1/3 der BGF

<sup>7)</sup> Der Mehrlängenzuschlag beträgt ein Viertel der Gebäuelänge über 18.00 m, jedoch maximal 4.0 m

### Art. 5 Kurzone

<sup>1)</sup> In der Kurzone sind neben Bauten des Kurbetriebes und der Erholung auch verwandte Nutzungen wie Hotels und Restaurants, Wohnen mit Service oder Kliniken zulässig.

<sup>2)</sup> Für Neubauten sowie grössere Erweiterungen bestehender Betriebe sind zumindest die zulässigen Nutzungen, die Erschliessung, die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die öffentlich zugänglichen Arealteile in einem Sondernutzungsplan festzulegen.

<sup>3)</sup> aufgehoben<sup>4)</sup>

<sup>3)</sup> Aufgehoben mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

<sup>4)</sup> Aufgehoben mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

## **Art. 6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen privater Trägerschaften sind zulässig, sofern sie eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen. Der Gemeinderat sorgt für die Wahrung der öffentlichen Interessen, insbesondere die Zugänglichkeit und Benützung im Einzelfall.

## **Art. 7 Gefahrenzonen**

<sup>1</sup> Im Zonenplan sind die Gebiete entsprechend ihrer Gefährdung durch Naturgefahren zu bezeichnen. Diese sind in drei Gefahrenstufen unterteilt:

### <sup>2</sup> Gefahrenzone 1

Neubauten sind nicht zulässig. Umbauten, Zweckänderungen, Erweiterungen, Geländeänderungen sowie Wiederaufbau nach Zerstörung sind nur mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle zulässig. Sie dürfen nur bewilligt werden, falls das bestehende Risiko durch die geplanten Massnahmen nicht erhöht wird und die Baute auf den Standort angewiesen ist.

### <sup>3</sup> Gefahrenzone 2

Alle Bauten und Anlagen sowie Geländeänderungen sind bewilligungspflichtig. Die Erstellung gefahrensensibler Objekte ist nicht zulässig. Massnahmen, die das Risiko beeinflussen könnten, bedürfen der Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenminderung verfügen.

### <sup>4</sup> Gefahrenzone 3

Die Realisierung gefahrensensibler Objekte, wie öffentliche Bauten, Bauten in Leichtbauweise (mit Ausnahme der Kleinbauten gemäss Art. 11 der kantonalen Bauverordnung), Tiefgaragen, intensiv genutzte Untergeschosse, Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen usw. bedarf einer Bewilligung durch die zuständige kantonale Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenminderung verfügen.

<sup>5</sup> In Gebieten für die keine Gefahrenzone bezeichnet wird und bei Objekten in der Gefahrenzone 3, für die keine Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle erforderlich ist, sind die möglichen Gefährdungen durch Naturgefahren bei der Erstellung und dem Betrieb von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für oberflächlich fliessende Hangwasser. Die Behörde kann Empfehlungen abgeben.

## **III. Weitere raumwirksame Instrumente**

### **Art. 8 Ortsbildschutzzone kommunal**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen in der Ortsbildschutzzone sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Fassaden sind in authentischen Materialien auszuführen.

<sup>2</sup> Neu- und Umbauten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und sehr gut ins Orts- und Strassenbild einzupassen. Als Beurteilungskriterien gelten Standort, Orientierung, Baufluchten, Bauvolumen und Proportionen, Fassadengliederung, Dachform und Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Baubeschrieb einzureichen.

<sup>3</sup> Das Ortsbild oder einzelne Bauten prägende Freiräume sind zu erhalten. Als Beurteilungskriterien gelten der Umfang von Terrainveränderungen und Böschungssicherungen, die Gestaltung von Mauern und Einfriedungen sowie die Art und Ausführung von Belägen. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

<sup>4</sup> Abbrüche sind zulässig, wenn die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz in Abwägung des baukünstlerischen oder historischen Werts nicht sinnvoll ist, die entstehende Lücke im Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.

<sup>5</sup> Nicht historische Bauteile und Anlagen wie Lifte, Balkone, Solarkollektoren und Solarzellen sind zulässig, sofern eine gute Einpassung möglich ist. Reklamen sind gestattet, wenn sie nicht dominieren, sondern sich dem Ortsbild unterordnen.

## **Art. 9 Aussichtsschutzzone**

<sup>1</sup> Im Bereich der Aussichtsschutzzone sind keine Bauten, Anlagen, Freileitungen, Bepflanzungen, Einfriedungen, etc. zulässig, die die Aussicht beeinträchtigen.

## **Art. 10 Kulturobjekte**

<sup>1</sup> Die das Schutzobjekt prägenden Freiräume, Bäume, Vorgärten usw. sind zu erhalten resp. wieder herzustellen.

## **Art. 11 Naturobjekte**

<sup>1</sup> Als Naturobjekte werden ökologisch, naturgeschichtlich oder für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Einzelbäume, Alleen, Hecken, Feld- und Ufergehölze bezeichnet.

<sup>2</sup> Diese Naturobjekte sind in ihrem Charakter in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Jegliche weitergehenden Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Für bewilligte Beseitigungen von Naturobjekten können angemessene Ersatzpflanzungen verlangt werden.

## **IV Bauordnungsrecht - formell**

### **Art. 12 Ersatzabgabe für Abstellplätze**

<sup>1</sup> Bei Neubauten sowie wesentlichen Erweiterungen und Zweckänderungen ist pro fehlender Autoabstellplatz eine Ersatzabgabe von CHF 3'500.– zu leisten.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgaben sind für die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Anlagen für den ruhenden Individual-, den öffentlichen oder den Langsamverkehr zu verwenden.

<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen zugeteilten Abstellplatz. Werden nachträglich, aber vor Ablauf von zehn Jahren, Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe anteilig zurückerstattet.

### **Art. 13 Werkleitungen**

<sup>1</sup> Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr die Leitungseigentümer über die Baumassnahmen zu informieren und die entsprechenden Sicherungsmassnahmen vorzukehren.

### **Art. 14 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund**

<sup>1</sup> Die Gemeinde-, Versorgungs- und technischen Betriebe sind befugt, Strassenbezeichnungstafeln, Verkehrssignale, Bezeichnungen und Hinweistafeln der technischen Werke und der Verkehrsbetriebe, Vermessungszeichen und -fixpunkte sowie Anlagen für die Strassenbeleuchtung an Privathäusern und in privaten Grundstücken ohne Entschädigung anzubringen oder aufzustellen.

<sup>2</sup> Die Grundeigentümer, deren Wünsche nach Möglichkeit berücksichtigt werden sollen, sind vorgängig zu benachrichtigen.

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

### **Art. 15 Benützung von öffentlichem Boden**

<sup>1</sup> Öffentlicher Grund und Boden, namentlich Strassen und Plätze, dürfen nur mit Bewilligung der Baubehörde für die Ausführung privater Bauten und Anlagen in Anspruch genommen werden. Bei Flurgenossenschaftsstrassen ist sinngemäss die Zustimmung der zuständigen Genossenschaftsorgane einzuholen.

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

### **Art. 16 Sicherung von Baustellen**

<sup>1</sup> Baustellen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind nach den Weisungen der Baubehörde auf Kosten des Bauherrn ausreichend zu signalisieren, abzuschränken und zu beleuchten. Wenn nötig sind Schutzwände und Fussgängerpassagen zu erstellen.

<sup>2</sup> Jede Baustelle, deren Betreten für Unbeteiligte mit Gefahren verbunden ist, muss vor dem Zutritt geschützt werden. Baugruben und Gräben sind mit geeigneten Abschränkungen zu versehen.

## **V Bauordnungsrecht - materiell**

### **Art. 17 Strassenabstand**

<sup>1</sup> Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten folgende Abstände einzuhalten:

- |  |        |
|--|--------|
| - Gemeindestrassen                                     | 5.00 m |
| - Privatstrassen und Strassen von Flurgenossenschaften | 2.00 m |
| - Fusswege, Treppen                                    | 1.00 m |

<sup>2</sup> Massgeblich ist der Fahrbahnrand. Bei ungenügend dimensionierten Strassen, speziellen Bauvorhaben und unterirdischen Bauten und für Anlagen legt die Bewilligungsbehörde die Abstände im Einzelfall fest.

<sup>3</sup> Die ordentlichen Strassenabstände, bezogen auf die Achse bestehender oder rechtskräftiger Strassenprojekte, sind in jedem Fall einzuhalten.

<sup>4</sup> Innerhalb der Ortsbildschutzzone oder bei Kulturobjekten kann die Baubewilligungsbehörde kleinere Abstände bewilligen.

<sup>5</sup> Das Lichtraumprofil gemäss den massgeblichen Normen (SN VSS) ist zu beachten.

### **Art. 18 Anlagenabstand**

<sup>1</sup> Anlagen bis 1.20 m Höhe haben einen Grenzabstand von 0.20 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe, einzuhalten. Mit Zustimmung des Anstössers und guter Gesamtwirkung sind kleinere Abstände möglich. Vorbehalten bleibt Art. 17 Abs. 2 BauV.

### **Art. 19 Vorbauten**

<sup>1</sup> Vorbauten dürfen bis zu einer Geschosshöhe ab dem gestalteten Terrain weder eingewandert noch verglast jedoch punktuell abgestützt werden. Innerhalb der Strassenabstände sind keine Abstützungen erlaubt.<sup>5</sup>

<sup>2</sup> Vorbauten, die nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Fassade der Hauptbaute sind, sowie Vordächer dürfen den Grenz-, Gebäude und Strassenabstand um 1.50 m unterschreiten.

<sup>3</sup> Bei zusammengebauten Gebäuden müssen Vorbauten mit Ausnahme der Dachvorsprünge von der gemeinsamen Grenze einen Abstand von wenigstens 2.00 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

### **Art. 20 An- und Nebenbauten**

<sup>1</sup> Für An- und Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von 2.00 m. Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand bis auf 2.00 m reduzieren, sofern namentlich die Wohnhygiene gewährleistet bleibt.

### **Art. 21 Ausfahrten und Einmündungen**

<sup>1</sup> Ausfahrten und Ausmündungen sowie Vorplätze an Strassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird, die notwendigen Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben, die Entwässerung auf privatem Grund erfolgt und Verschmutzungen oder andere nachteilige Einflüsse unterbleiben.

---

<sup>5</sup> Geändert mit Beschluss NR. 215 vom 4. Oktober 2023

<sup>2</sup> Ausfahrten sind auf einer Länge von 5.00 m von der Strassenlinie mit einer möglichst geringen Neigung, im Übrigen mit einem Gefälle von höchstens 15 % auszubilden. Die Ausrundung ist mit einem Radius von 3.00 m oder einer gleichwertigen Abschrägung zu gestalten.

<sup>3</sup> Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.00 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei gewerblichen Garagen werden die Vorplatztiefen im Einzelfall festgelegt.

## **Art. 22 Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

<sup>1</sup> Bei Errichtung, Wiederaufbau, baulicher Veränderung sowie Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund für Bewohner, Angestellte, Besucher, Lieferanten usw. die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Bei bestehenden Bauten und Anlagen kommt Art. 85 StrG sinngemäss zur Anwendung. Die Änderung der Zweckbestimmung von Abstellplätzen ist bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Für Wohnnutzungen ist ein Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, mindestens aber ein Abstellplatz pro Wohnung erforderlich. Für andere Nutzungen erfolgt die Bedarfsermittlung gemäss Schweizer Norm (SN VSS).

<sup>3</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen sind pro zehn Abstellplätze ein Besucherparkplatz zu erstellen. Ebenfalls ist mindestens ein Platz pro Mehrfamilienhaus für Behinderte auszugestalten.

<sup>4</sup> Bei Einfamilienhäusern darf der Garagenvorplatz zur Hälfte angerechnet werden.

<sup>5</sup> Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann aus Gründen des Ortsbild- und Kulturschutzes untersagt oder beschränkt werden. In diesen Fällen kann auf die Ersatzabgabe gemäss Art. 12 verzichtet oder diese reduziert werden.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen. Ausgenommen davon sind Garagenvorplätze.<sup>7</sup>

## **Art. 23 Dachform**

<sup>1</sup> Es sind nur Giebeldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50 ° a.T. zugelassen. Davon ausgenommen sind Bauten in der Gewerbezone, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes zu erwarten ist.

<sup>2</sup> Sofern das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild nicht beeinträchtigt wird, können ausnahmsweise andere Dachformen wie z.B. Flachdächer bewilligt werden.

<sup>3</sup>-aufgehoben-<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Geändert mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

<sup>7</sup> Geändert mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

<sup>8</sup> Aufgehoben mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

<sup>4</sup> In Ortsbildschutzzonen und Kulturobjekten hat sich die Dachneigung am Bestand zu orientieren.<sup>9</sup>

<sup>5</sup> Nichtbegehbare Flachdächer über 25 m<sup>2</sup> sind naturnah zu begrünen und/oder zur Stromproduktion vorzusehen.<sup>10</sup>

## **Art. 24 Dachaufbauten und -einschnitte**

<sup>1</sup> Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich der Dachfläche klar unterzuordnen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

<sup>2</sup> Dachflächenfenster sind stehend anzuordnen und dürfen aussen ein Lichtmass von 1.00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Wohn- und Schlafräume dürfen nicht vorwiegend über Dachflächenfenster belichtet werden.

## **Art. 25 Umgebungs- und Terraingestaltung**

<sup>1</sup> Bei der Gestaltung der Umgebung ist auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen. Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen und sind ansprechend zu gestalten. Stützmauern ab 1.20 m sind in der Regel zu terrassieren. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Garagen.

<sup>2</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend, bei Mehrfamilienhäusern zudem kindergerecht zu gestalten. Charakteristische Vorgärten sind zu erhalten. Für die Begrünung und Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Invasive Neophyten sind nicht zulässig.<sup>11</sup>

<sup>3</sup> Insbesondere in landschaftlich empfindlichen Gebieten können Auflagen bezüglich der Art. der Bepflanzungen sowie der Gestaltung von Stützmauern, Einfriedungen usw. erlassen werden.

## **Art. 26 Gemeinschaftsflächen**

<sup>1</sup> Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind folgende Flächen auf Dauer zu schaffen:

- a) Spielplätze und Begegnungsflächen von wenigstens 20 % der Wohn-Bruttogeschossflächen (BGF);
- b) treppenfrei erschlossene Abstellflächen für leichte Zweiradfahrzeuge, Roller, Kinderwagen usw. von wenigstens 15 % der Bruttogeschossflächen. Zwei Drittel davon müssen witterungsgeschützt und abschliessbar sein.
- c) individuelle Abstellräume pro Wohnung von mindestens:
  - 6 m<sup>2</sup> für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> BGF
  - 10 % für Wohnungen mit einer BGF von bis 100 m<sup>2</sup>
  - 10 m<sup>2</sup> für Wohnungen mit einer BGF von mehr als 100 m<sup>2</sup>
- d) Gemeinschaftsflächen sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Eingefügt mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

<sup>10</sup> Eingefügt mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

<sup>11</sup> Eingefügt mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

<sup>12</sup> Eingefügt mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

<sup>2</sup> Öffentliche Aussenräume sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten.<sup>13</sup>

## **Art. 27 Mindestmasse**

<sup>1</sup> Wohnungszugänge und Treppenläufe in Mehrfamilienhäusern haben eine lichte Breite von mindestens 1.20 m aufzuweisen.

## **VI Schlussbestimmungen**

### **Art. 28 Inkrafttreten/Übergangsbestimmungen**

<sup>1</sup> Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Im Zeitpunkt der Genehmigung des Baureglements bereits aufgelegene Baugesuche werden nach dem alten Baureglement beurteilt.

<sup>2</sup> Nutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements erlassen wurden, bleiben bis zu ihrer Anpassung in Kraft.

<sup>3</sup> Das Baureglement der Gemeinde Schwellbrunn, welches am 4. Dezember 1994 vom Stimmvolk angenommen wurde und am 8. August 1995 durch den Regierungsrat Appenzell A.Rh. genehmigt wurde, wird mit Inkrafttreten dieses Baureglements aufgehoben.

<sup>4</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements gelten die Begriffsdefinitionen der kantonalen Bauverordnung.

### **Im Namen des Gemeinderates Schwellbrunn**



Walter Raschle, Gemeindepräsident



Daniela Mohr, Gemeindeschreiberin

Änderungen vom 4. Oktober 2023

Vom Gemeinderat erlassen am 1. Mai 2024

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt am 4. September 2024

Vom Gemeinderat mit Beschluss vom 25. September 2024 per 15. Oktober 2024 in Kraft gesetzt

---

<sup>13</sup> Eingefügt mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

## Änderungstabelle

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Ingress	geändert
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 2 Abs. 3	aufgehoben
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 4	Änderungen: - Ausnützungsziffer - kleiner Grenzabstand WG2 - grosser Grenzabstand W3 und WG3 - Fussnote 5)
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 5 Abs. 3	aufgehoben
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 12 Abs. 1	geändert
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 17 Abs. 3	geändert
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 19 Abs. 1	geändert
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 22 Abs. 5	geändert
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 22 Abs. 5	eingefügt
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 23 Abs. 3	aufgehoben
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 23 Abs. 4	eingefügt
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 23 Abs. 5	eingefügt
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 25 Abs. 1	geändert
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 25 Abs. 2	geändert
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 26 Abs. 1	eingefügt lit. d)
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 26 Abs. 2	eingefügt
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 28 Abs. 1	geändert

## Anhang 1

### Inhaltsverzeichnis Baugesetz

	BauG	BauV	BauR
<b>Allgemeine Bestimmungen</b>			
Zweck/Ziel	Art. 1		Art. 1
Geltungsbereich	Art. 2		Art. 1
Zuständigkeiten	Art. 3		Art. 2
Delegation/Übertragung hoheitlicher Aufgaben	Art. 4		Art. 3
<b>Planungsrecht</b>			
<b>Allgemeines</b>	Art. 5, 6		
<b>Raumplanung des Kantons</b>			
Richtplanung	Art. 7-10		
Nutzungsplanung	Art. 11		
Erlass und Änderung kantonaler Pläne	Art. 12-14		
<b>Raumplanung der Gemeinden</b>			
Baureglement	Art. 15, 16		
Richtplanung	Art. 17		
Nutzungsplanung	Art. 18-36		Art. 4-7
Sondernutzungsplanung	Art. 37-42		
Erlass und Änderung von Richtplänen	Art. 43, 44		
Erlass und Änderung von Nutzungsplänen und Baureglement	Art. 45-52		
<b>Regionale Zusammenarbeit</b>	Art. 53		
<b>Weitere raumwirksame Instrumente</b>			
<b>Vorsorgliche planerische Massnahmen</b>	Art. 54, 55		
<b>Förderung der Überbauung</b>	Art. 56		
<b>Erschliessung</b>	Art. 57-67		
<b>Landumlegung und Grenzberreinigung</b>	Art. 68-72	Art. 20-30	
<b>Enteignung</b>			
formell	Art. 73-75		
materiell	Art. 76-78		
<b>Natur-, Landschaft-, Kultur- und Ortsbildschutz</b>	Art. 79-89	Art. 31-37	Art. 8-11
<b>Kostentragung und Fördermassnahmen</b>	Art. 90-92		

	BauG	BauV	BauR
<b>Bauordnungsrecht - formell</b>			
<b>Voraussetzung des Bauens</b>			
Bewilligungspflicht	Art. 93	Art. 38-41	
Baureife	Art. 95		
Quartierplanpflicht	Art. 96		
<b>Bauvorschriften</b>			
Baubewilligungsverfahren	Art. 97-105	Art. 42-63	Art. 12
Baubewilligungsverfahren - Nebenaspekte	Art. 106-108		Art. 13
Behandlungsdauer/Ordnungsfristen	Art. 109	Art. 62,63	
Rechtsschutz	Art.110, 111		
<b>Weiteres</b>			
Öffentliche Anlagen auf privatem Grund			Art. 14
Benützung von öffentlichem Boden			Art. 15
Sicherung von Baustellen			Art. 16
<b>Bauordnungsrecht - materiell</b>			
<b>Begriffsdefinitionen</b>		Art. 1-16	
<b>Lage, Gestaltung und Dimensionierung der Bauten</b>	Art. 112-115	Art. 17-19	Art. 17-27
<b>Technische Ausgestaltung</b>	Art. 116, 117		
<b>Ausnahmen von der Einhaltung der materiellen Bauvorschriften</b>	Art. 118		
<b>Ausnahmen ausserhalb Bauzonen</b>	Art. 119-121		
<b>Schlussbestimmungen</b>	Art. 122-127	Art. 64, 65	Art. 28

## Anhang 2

### Schlagwortregister (andere Erlasse - Auszug)

	BauR	BauV	BauG	Diverse
			<b>Auszug</b>	
<b>Abbruch / -verbot</b>	8	32, 38, 45, 47	15, 81, 84, 85 93, 94	
<b>Abfallbeseitigung</b>				34ff. UGsG, 22ff. UGsV, 6ff. TVA
<b>Abgrabungen</b>	25	2, 39, 44, 48		
<b>Ablagerungen / Aufschichtungen</b>		19	115	
<b>Abparzellierungsverbot</b>			106	
<b>Abstände</b>		6, 7, 19	35, 38, 39	
Anbauten	20			
Anlagen	17, 18			
Gebäudeabstand	4, 20	8, 16	15, 16	
Gewässerabstand			114	
Grenzabstand	4, 17, 18, 20	8, 9, 16, 17, 18, 39	15, 16, 115	
Kleinbauten	20	11		
Nebengebäude	17	11		73, 79, 81, 82, 93, 95, 97, 100, 101
Strassenabstand				StrG, 20, 26
Vorbauten	19			StrV
Wege	17	12	113	
Waldabstand			113	
<b>Abstellflächen</b>		39		
leichte Zweiräder/Kinderwagen vgl. Gemeinschaftsflächen	26			
<b>Abstellplätze</b>				
für Motorfahrzeuge	22	39	15, 95	
Verbot				15 StrV
Ersatzabgabe	12		15	
<b>Abwasserbeseitigung</b>				7 GSchG
<b>Abweichungen</b>		41, 54		
Regelbauweise	4		41	
<b>Planänderungen</b>			13, 44, 56	
<b>Anbauten</b>	20	2, 5, 9, 10, 11, 16		

	BauR	BauV	BauG	Diverse
			<b>Auszug</b>	
<b>Anstösser</b>	18			13, 50ff., 56, 62, 63, 119 StrG
<b>Antennen</b>		39, 44	39	
<b>Auflage (Verfahren)</b>		27, 29	14, 46, 52, 63, 71, 88, 103, 104	113, 117 StrG, 32 StrV
<b>Attikageschosse</b>		4, 6		
<b>Aufschüttung</b>	24	39, 44, 48		
<b>Ausbau Dach-/Untergeschoss</b>	4			
<b>Ausfahrten</b> vgl. Zufahrten	21			
<b>Ausnahmebewilligungen</b>			(106), 118	77 StrG, 7EnG
<b>Ausnahmen</b> innerhalb Bauzone ausserhalb Bauzone Gefahrenzone	7	48	117, 118  119 - 121 36	23 RPG 24ff. RPG
<b>Ausnützungsziffer</b>	4	1, 16, 47	16	
<b>Aussenreklamen</b>		38		
<b>Autoabstellplätze</b> vgl. Abstellplätze für Motorfahrzeuge				
<b>Balkon</b>	8	1, 2, 12		
<b>Bauarbeiten</b> Einstellung	13		56, 107	122 StrG
<b>Baubeginn</b>		53 - 55, 60		100 StrG
<b>Baubewilligung</b> allgemein  ausserhalb Bauzone Geltungsdauer		(8), 53	3, 4 93, 94, 97, 101, 108  107	17 GSchG, 31 LSV, 22 RPG 24 RPG
<b>Baubewilligungsverfahren</b> Meldeverfahren vereinfachtes Verfahren		43, 45, 47, 57 44	53, 90, 97ff. 104 104	
<b>Bauermittlung</b>		62	101	
<b>Baueinstellung</b>			108	
<b>Baufreiheit</b>			74	
<b>Baugesuch</b>	28	39, 41, 47, 49, 53, 57, 62	100ff.	34 LSV
<b>Baukontrolle</b>		54		
<b>Baulinie</b>	17	3, 12	38, 73, 75, 96	73ff. StrG

	BauR	BauV	BauG	Diverse
			<b>Auszug</b>	
<b>Baulinienplan</b>			37, 38	74, 113, 117, 119 StrG
<b>Baumassenziffer</b>		2	16	
<b>Bäume</b>	10, 11		79, 86	
<b>Baumbestände</b>			5, 79, 86	
<b>Baureglement</b>	3, 28	1, 4, 16	15, 20, 22, 25, 26, 29, 45, 46, 48 - 51, 76, 118, 122	
<b>Baureife</b>			67, 95	
<b>Bauschutt</b>				9 TVA
<b>Bausperre</b>			54ff.	27 RPG
vgl. Planungszone				
<b>Bauten und Anlagen</b>				
im öffentlichen Interesse	6		8, 11, 26	
<b>Bauten unter Terrain</b>				
vgl. unterirdische Bauten				
<b>Bauvorhaben ausserhalb Bauzone</b>			97, 112	24ff. RPG
<b>Bauverbote</b>		32	36, 81	
<b>Bauweise</b>	4			
offen		3		
geschlossen		3		
<b>Begrünung</b>				
vgl. Bepflanzung				
<b>Behindertengerechtes Bauen</b>			117	23 StrG
<b>Beiträge</b>				
Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen			90, 92	13 NHG
Erschliessung			62	
<b>Benützung von öffentlichem Boden</b>	15			
vgl. Inanspruchnahme				
<b>Bepflanzung</b>	9, 25	32	81, 112	93 StrG
<b>Berechnung und Messweisen</b>		10	16, 30	
<b>Bestandesgarantie</b>			30, 113 94	
innerhalb Bauzone			119	24c RPG
ausserhalb Bauzone				
<b>Bewilligungspflicht</b>	7, 8, 11, 22	38 - 40	93, 97	70, 88 StrG
<b>Brüstung</b>				SIA 358
<b>Bruttogeschossfläche</b>	22, 26	1		

	BauR	BauV	BauG	Diverse
			<b>Auszug</b>	
<b>Campingplätze</b>		38, 39	27, 82	
<b>Dachaufbauten / -einschnitte</b>	24	44		
<b>Dachflächenfenster</b>	24	39, 44		
<b>Dachform</b>	23		39, 84, 112	
<b>Dachgeschosse</b>		4		
<b>Dachgestaltung</b>	8		84	
<b>Dachvorsprünge</b>	19	4, 12		
<b>Deponiezonen</b>			11	
<b>Einfahrten</b> vgl. Ausfahrten				
<b>Einfriedungen</b>	8, 9, 25	39, 44		93ff. StrG
<b>Einzelbaum</b>	11		79, 86	
<b>Eigentumsbeschränkungen</b>		1, 8, 32	2, 76ff., 81	
<b>Einordnung</b>			32	
<b>Einsprachen</b>		27 - 29, 53, 58 - 60	14, 46, 47, 49, 52, 55, 63, 103, 104, 106, 111	
<b>Einstellraum Fahrräder/Kinderwagen</b> vgl. Gemeinschaftsflächen				
<b>Empfindlichkeitsstufen</b>	4			43 LSV
<b>Energienachweis</b>				11 EnV
<b>Energieverbrauch</b>			1	
<b>Energieverteilnetze</b> Anschluss			39	
<b>Entfernung vorschriftswidriger Bauten</b>			108	
<b>Erker</b>		12		
<b>Erneuerung</b> vgl. Bestandesgarantie				
<b>Ersatzabgabe</b> Abstellplatz				
<b>Ersatzvornahme</b>			87, 108	
<b>Erschliessung</b>	5	1, 2, 17, 77	2, 5, 11, 15, 17, 28, 29, 32, 35, 38, 39, 42, 57 - 68, 73, 75, 82, 90, 95, 96, 114	19 RPG

	BauR	BauV	BauG	Diverse
			<b>Auszug</b>	
<b>Erweiterungsgarantie</b> vgl. Bestandesgarantie				
<b>Fassaden/-änderungen</b>	8	45		
<b>Farbgebung/-wahl</b>	8	39	82, 84, 112	
<b>Feldgehölz</b>			5	18 NHG
<b>Fensterfläche</b> vgl. Lichtmass		47		
<b>Firsthöhe</b>	4	6, 11, 16, 48	16, 84	
<b>Garagenvorplatz</b>	22			80 StrG
<b>Gebäudeabstand</b>	4, 20	8, 16	15, 16	
<b>Gebäudehöhe</b>	4	7, 9, 11, 16	15	
<b>Gebäuelänge</b>	4	3, 9, 10, 16	16	
<b>Gebühren</b>			15, 103	
<b>Gefahrenzone</b>	5		19, 36	
<b>Geländer</b>				51 StrG, SIA 358
<b>Geltungsbereich</b>	1		2	
<b>Gemeingebrauch</b>				65ff. StrG
<b>Gemeinschaftsflächen</b>	26			
<b>Genehmigung</b>	28		49, 50	
<b>Geschosse</b>	15	4, 47		
<b>Geschossfläche anrechenbar</b>		1		
<b>Geschosszahl</b>	4		15, 41	
<b>Gestaltung</b>	5, 8, 25	38, 39, 46, 47	1, 11, 15, 37 - 42, 82, 84, 85, 112, 118	
<b>Gewässerabstand</b> allgemein eingedolte Gewässer			114 114	
<b>Gewerbezone</b>	4, 23		19, 23	
<b>Grenzabstand</b>  bei Grabungen bei künstlichen/toten Einfriedungen bei Anpflanzungen bei unterirdischen Bauten kleiner und grosser	4, 17, 18, 19, 20     4	8, 9, 16  18   17 8	15, 16     115	104 EG z ZGB 97 StrG, 146 EG z ZGB 140 EG z ZGB
<b>Grenzbereinigung</b>		20 ff.	68ff.	
<b>Grünzonen</b>			19, 28	
<b>Handlauf</b>				SIA 358

	BauR	BauV	BauG	Diverse
			<b>Auszug</b>	
<b>Hauptwohnseite</b>		8		
<b>Haushälterische Bodennutzung</b>			1	1 RPG
<b>Hecke</b>	11		79, 86	18 NHG
<b>Höhenangaben</b>			38	
<b>Hygiene</b>			1, 118	
vgl. Wohnhygiene				
<b>Immissionen</b>				37ff. UGsG, 19 UGsV, LSV, LRV
<b>Inanspruchnahme</b>		40	75	66, 67ff. StrG 57 StrG
öffentlicher Strassenraum fremden Eigentums vgl. Benützung von öffentlichem Boden				
<b>Industriezone</b>	4		1, 24	
<b>Infrastruktur</b>			57ff.	
vgl. Erschliessung				
<b>Instandstellung</b>			87, 92	8, 52, 107ff. StrG
<b>Information</b>			6, 99	4 RPG
<b>Inkrafttreten</b>	28			
<b>Intensiverholungszone</b>			19, 27	
<b>Keller</b>		1		
<b>Kernzonen</b>	4		19, 20	
<b>Kinderspielplätze</b>			39	
vgl. Spielplätze				
<b>Kleinbauten</b>	7	11, 44	16, 28	
<b>Kniestock</b>		4		
<b>Kosten</b>	16	29	90, 108	
<b>Kulturobjekt</b>	10, 17		86, 88, 92	17 RPG, MB
<b>Kurzzone</b>	4, 5		19, 25	
<b>Landfläche (anrechenbar)</b>		1, 2		
<b>Landschaftsschutzgebiet/-zonen</b>			82	17 RPG
<b>Landumlegung</b>		20 ff.	68ff.	20 RPG
<b>Landwirtschaftszone</b>			19, 31	16 RPG
<b>Lärmimmissionen</b>				7ff., 32 ff. LSV
vgl. Empfindlichkeitsstufen	4			
<b>Lebhäge</b>				95 StrG
<b>Lichtmass</b>	24			
<b>Lichtraumprofil</b>	17			
<b>Luftverunreinigungen</b>				27ff. LRV

	BauR	BauV	BauG	Diverse
			<b>Auszug</b>	
<b>Materialwahl</b>	8		39	
<b>Mauern</b>	8	39, 44, 47		
<b>Mehrausnützung</b>	4		41	
<b>Mehrhöhen/-zuschlag</b>	18	17, 19		
<b>Mehrlängenzuschlag</b>	4	9, 16	16	
<b>Meldeverfahren</b>		43, 45, 57	104	
<b>Mindestmasse</b>	27			
<b>Mitwirkung</b>	2		6	7, 16, 19 RPG
<b>Moorfläche</b>				18 NHG
<b>Näherbaurecht</b>		8		
<b>Naturschutzgebiet/-zone</b>		31	83	18 NHG
<b>Nebengebäude</b>	20	2, 11	16	
<b>Niveaupunkt/-linie</b>		5	38	
<b>Nutzungsplanung</b>	2, 28		11ff., 18 ff., 37ff.	
<b>Oeffentliche Bauten und Anlagen</b>	4, 6, 7, 12, 14		26	
<b>Ortsbildschutzzonen</b>	8, 17	38, 39	84	5 NHG, MB
<b>Parkieranlagen</b> vgl. Abstellplätze			30	
<b>Parabolantennen</b> vgl. Antennen		39		
<b>Parzellenfläche anrechenbar</b> vgl. Landfläche (anrechenbar)			61	
<b>Planungszone</b> vgl. Bausperre		22		
<b>Provisorische Bauten</b>		15, 38	107	
<b>Publikation</b>			46	25 RPV
<b>Pulldach</b>		4		Skizze 12
<b>Quartierplan</b>			37, 39	
<b>Quartierplanpflicht</b>			96	
<b>Rechtswidriger Zustand</b>			108	
<b>Referendum</b>			127	
<b>Regelbauweise</b>	4, 5			
<b>Reklamen</b>	8	38, 39		
<b>Rekursinstanzen</b>			110	
<b>Rekursverfahren</b>		63	110, 111	
<b>Richtplanung</b>	2		7ff., 17	
<b>Richtpläne</b>			7ff., 17	
<b>Richtungspunkte</b>			38	

	BauR	BauV	BauG	Diverse
			<b>Auszug</b>	
<b>Rücksichtnahme auf Behinderte</b> vgl. behinderteng. Bauen				
<b>Schallschutz</b> an neuen Gebäuden  an bestehenden Gebäuden/ortsfesten Anlagen				31 UGsG 32ff. LSV 31 UGsG, 15ff. LSV
<b>Schnurgerüst</b>		55		
<b>Schutzgegenstände</b>		31		MB
<b>Schutzmassnahmen</b>		31	28, 92	13f. NHV, MB
<b>Schutzverordnung</b>		33	80, 81, 88	12ff. NHV, MB
<b>Schutzzonen</b>	8, 9	31 ff.	80ff.	MB
<b>Sicherheit</b> vgl. Sicherung von Baustellen		38	1, 116	
<b>Sicherung von Baustellen</b>	16			
<b>Sicht</b>	9, 21			83 StrG, 22 StrV
<b>Solaranlagen</b>	8	39, 44		
<b>Sonderbauvorschriften</b>				
<b>Sondernutzungsplanung</b>	2, 5		37ff.	
<b>Speziallandwirtschaftszone</b>			19, 32	
<b>Spielplätze</b> vgl. Gemeinschaftsflächen		23, 47		
<b>Stöckli/innere Aufstockung</b>			32	
<b>Strassenabstand</b> Bauten Anlagen	17 17 17	12		73ff. StrG,  4 StrV
<b>Strassenbenutzung</b>				65ff. StrG
<b>Strassenbaulinie</b>			38	73ff. StrG
<b>Strassensicherheit</b>				23, 73 StrG
<b>Stützmauern</b>	25	17		
<b>Subsidiäre Regelung</b>		16		
<b>Terrainveränderungen</b>	8, 25	38, 39, 47	93	
<b>Trockenstandort</b>				18 NHG
<b>Überprüfung Nutzungsplanung</b>			37, 51	
<b>Übriges Gemeindegebiet</b>			19, 33	18 RPG
<b>Ufergehölz</b>	11		79	18, 21 NHG
<b>Umbauten</b>	7, 8		82, 84, 85, 112, 117	
<b>Umgebungsgestaltung</b>				

	BauR	BauV	BauG	Diverse
			<b>Auszug</b>	
allgemein Landschaftsschutzzone Weiler	25	38, 47	15 82 85	
<b>Unrechtmässiger Zustand</b>				
vgl. Entfernung vorschriftswidriger Bauten				
<b>Untergeschosse</b>	4, 7	4		
<b>Unterirdische Bauten</b>	17	13, 17, 18	16, 38	
<b>Veranden</b>		1, 2, 12		
<b>Verfahren</b>			3	
Baureglement			45ff.	
Nutzungspläne			45ff.	
Zonenplan			45ff.	
Richtplan			13, 43f.	
Grenzbereinigung			71f.	
Schutzverordnung			45ff.	MB
<b>Verkehrsflächen</b>			19, 30	
vgl. Sicherung von Baustellen				
<b>Verwaltungszwang</b>			108	
<b>Visierung</b>		39, 48, 49, 57	102	
<b>Vollgeschosse</b>	4	4		
<b>Vollzug</b>	3		3, 4	
<b>Vorbauten</b>	19	1, 12		
<b>Vorbescheid</b>		62	101	
<b>Vorplatz</b>	21			
vgl. Garagenvorplatz				
<b>Waldabstand</b>			113	15 WaG
<b>Wärmekostenabrechnung</b>				5, 11 EnG, 20ff. EnV
<b>Wärmeschutzmassnahmen</b>				10, 11 EnV
<b>Weilerzone</b>			19, 29	
<b>Werkleitungen</b>	14	45	57	
<b>Widerhandlungen</b>			122	
<b>Widerrechtliche Bauten und Anlagen</b>			108	
<b>Wiederaufbau</b>	7, 22		94	
<b>Wiederherstellung</b>			108	
<b>Wintergärten</b>		1, 2		
<b>Wohn-Gewerbezone</b>	4		19, 22	
<b>Wohnhygiene</b>	20		41	
vgl. Hygiene				
<b>Wohnräume</b>				

	BauR	BauV	BauG	Diverse
			<b>Auszug</b>	
<b>Wohnwagen</b>		39		
<b>Wohnzonen</b>	4		19, 21	
<b>Zeltplätze</b>				
vgl. Campingplätze				
<b>Zielsetzung</b>				1, 3 RPG
<b>Zone für öffentl. Bauten + Anlagen</b>	4, 6		19, 26	
<b>Zone für Wintersport</b>			19, 34	
<b>Zone mit Quartierplanpflicht</b>			19, 35	
<b>Zonenarten</b>	4		19ff.	14 RPG
<b>Zonenplan</b>	7		18ff.	
<b>Zufahrten</b>				55 StrG
vgl. Ausfahrten				
<b>Zusammenbauen</b>		3		
<b>Zuständigkeit</b>	2		3	
<b>Zweck</b>	1		1	
vgl. Zielsetzung				
<b>Zweckänderungen</b>	22	38, 45	93	

<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	
<b>BauG</b>	<b>Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) (bGS 721.1)</b>
<b>BauV</b>	<b>Bauverordnung (bGS 721.11)</b>
<b>BauR</b>	<b>Baureglement der Gemeinde Schwellbrunn</b>
<b>EG zum ZGB</b>	<b>Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (bGS 211.1)</b>
<b>EnG</b>	<b>Energiegesetz (bGS 750.1)</b>
<b>EnV</b>	<b>Energieverordnung (bGS 750.11)</b>
<b>GSchG</b>	<b>Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (SR 814.20)</b>
<b>LRV</b>	<b>Luftreinhalte-Verordnung des Bundes (SR 814.318.142.1)</b>
<b>LSV</b>	<b>Lärmschutz-Verordnung des Bundes (SR 814.41)</b>
<b>LwG</b>	<b>Bundesgesetz über die Landwirtschaft (SR 910.1)</b>
<b>MB</b>	<b>Merkblätter der Gemeinde</b>
<b>NHG</b>	<b>Bundesgesetz über den Natur - und Heimatschutz (SR 451)</b>
<b>NHV</b>	<b>Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (SR 451.1)</b>
<b>RPG</b>	<b>Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)</b>
<b>RPV</b>	<b>Verordnung über die Raumplanung (SR 700.1)</b>
<b>StrG</b>	<b>Strassengesetz (bGS 731.11)</b>
<b>StrV</b>	<b>Strassenverordnung (bGS 731.111)</b>
<b>TVA</b>	<b>Technische Verordnung über Abfälle (SR 814.015)</b>
<b>USG</b>	<b>Bundesgesetz über den Umweltschutz (SR 814.01)</b>
<b>UGsG</b>	<b>Gesetz über die Einführung der Bundesgesetze über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (bGS 814.0)</b>
<b>UGsV</b>	<b>Verordnung zum Gesetz über die Einführung der Bundesgesetze über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (bGS 814.01)</b>
<b>WaG</b>	<b>Gesetz über den Wald (Kantonales Waldgesetz) (bGS 931.1)</b>