
Auflageexemplar

18. November 2024

Baureglement

erlassen: 18. November 2024

genehmigt und in Kraft:

in Vollzug gesetzt:

Der Gemeinderat Eichberg erlässt nach Art. 1 des Planungs- und Baugesetzes¹, Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes² sowie gestützt auf Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes³ folgendes Baureglement (BauR):

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Das Baureglement gilt für das Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Eichberg.

² Vorbehalten bleiben die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die besonderen Regelungen der Gemeinde.

Art. 1, 135, 158 PBG | Art. 63, 108 StrG

Art. 2 Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat ist die Bau- und Planungsbehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes. Er kann Aufgaben und Vollzug an Kommissionen gemäss Gemeindeordnung delegieren.

² Gemeinderat und Bauverwaltung können bei Bedarf externe Fachleute, Kommissionen oder dergleichen auf Kosten der Gesuchsteller beiziehen. Der Beizug gilt in der Regel:

- a) Bei Sondernutzungsplänen gemäss Art. 10 dieses Baureglements;
- b) in Ortsbildschutzgebieten, bei Einzelschutzobjekten und Zonen mit Einordnungsgebot

B Raumplanung

1. Allgemeines

Art. 1 ff. PBG

Art. 3 Planungsmittel

Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:

- a) kommunale Richtplanung;
- b) Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement);
- c) Sondernutzungspläne;
- d) Schutzverordnung;
- e) Strassenplan;
- f) Erschliessungsprogramm.

Art. 34 Abs. 2 PBG

Art. 4 Information und Mitwirkung

¹ Bei Erlass und Änderung von Richtplan und Nutzungsplänen sowie bei Landumlegungen und Planungszonen sorgt der Gemeinderat für eine angemessene Information oder Mitwirkung der Bevölkerung.

² Der Richtplan oder wesentliche Änderungen davon werden während mindestens 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit können dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreitet werden. Der Gemeinderat nimmt mit dem Erlass zu den Einwendungen Stellung.

¹ sGS 731.1, PBG

² sGS 732.1, StrG

³ sGS 151.2, GG

Art. 5

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen

W11	Wohnzone 11 m
W14	Wohnzone 14 m
WG11	Wohn- / Gewerbezone 11 m
WG14	Wohn- / Gewerbezone 14 m
WG17	Wohn- / Gewerbezone 17 m
K11	Kernzone 11 m
K14	Kernzone 14 m
A17	Arbeitszone 17 m
öBa	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
liB Z	Intensiverholungszone Zoo
liB R	Intensiverholungszone Reitsport
FiB SG	Freihaltezone Siedlungsgliederung
FiB E	Freihaltezone Erholung

Nichtbauzonen

L	Landwirtschaftszone
FaB NH	Freihaltezone Natur- und Heimatschutz

Art. 12 Abs. 2 lit. b) PBG

Art. 6 Wohnzone / Mobilfunkanlagen

¹ In den reinen Wohnzonen ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die nicht auf den Standort angewiesen sind, nicht zulässig.

Art. 15 PBG | Art. 99 PBG | Art. 13 PBG

Art. 7 Ortsbildschutzgebiete, Einzelobjekte, Einordnungsgebot, Kernzonen

¹ Bei geschützten Kulturobjekten (Ortsbildschutzgebiete, Einzelschutzobjekte, etc.) gelten die besonderen Bestimmungen der Schutzverordnung bzw. Art. 99 Abs. 2 PBG.

² Die Kernzone dient der Wahrung der gewachsenen Siedlungsstruktur. Bauten und Anlagen haben sich unter Wahrung einer guten Gesamtwirkung der bestehenden Baustruktur anzupassen.

³ Innerhalb der Kernzonen besteht im Rahmen der Interessens- und Verhältnismässigkeitsabwägung kein Anspruch auf den Ausbau von Gemeindestrassen.

⁴ In Kernzonen und Ortsbildschutzgebieten sind blickdichte Mauern, Tot- oder Lebhäge mit einer Höhe über 1.20m sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nur abschnittsweise zulässig. Abweichende Lösungen sind im Rahmen von Art. 10 zulässig.

⁵ Innerhalb den Gebieten mit Einordnungsgebot sind die Bauten entsprechend der gewachsenen Siedlungsstruktur zu erstellen. Sie haben sich der Umgebung anzupassen.

⁶ Grundsätzlich gelten die Regelbauvorschriften. Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Einzelfällen abweichende Masse bewilligen.

Art. 17 PBG | Art. 7, Abs. 3, lit. c PBG

Art. 8 Intensiverholungszone

¹ Die Intensiverholungszone sind zu dem für sie bezeichneten Zweck bestimmt.

² Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf eines Sondernutzungsplanes oder eines speziellen Reglements.

³ In der Intensiverholungszone Reitsport ist die Erstellung auf Bauten und Anlagen, die dem Zweck des Reitsports dienen, beschränkt. Diese haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

⁴ In der Intensiverholungszone Zoo ist die Erstellung auf Bauten und Anlagen, die dem Zweck des Zoos dienen, beschränkt. Diese haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Art. 9 Freihaltezonen (FiB)

¹ In den Freihaltezonen (FiB) nach Art. 16 PBG zulässige Bauten und Anlagen haben sich unter Wahrung einer guten Gesamtwirkung in die Umgebung einzufügen. Es sind nur Kleinbauten und Anbauten nach Art. 22 dieses Baureglements und Anlagen zulässig. Grössere Bauten sind nur mit einem Sondernutzungsplan erlaubt.

² Die Freihaltezone «Siedlungsgliederung» dient der Freihaltung von Gebieten vor Überbauung, die zur Gliederung des Baugebietes landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Das Erstellen von Bauten und Anlagen ist nicht erlaubt.

³ Die Freihaltezone «Erholung» dient öffentlich zugänglichen Erholungs-, Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzungen. Das Erstellen von Bauten und Anlagen gemäss Art. 9 Abs. 1 ist erlaubt.

2. Sondernutzungspläne

Art. 10 Sondernutzungsplan

¹ Die Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht sind im Zonenplan bezeichnet. Ihr Zweck richtet sich nach Art. 25 und 26 PBG.

- Gebiet-Nr. 1: Zentrum Au
- Gebiet-Nr. 2: Arbeitszone Sägereibetrieb
- Gebiet-Nr. 3: Arbeitszone Moos

² Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte wegleitend:

- a) Qualität der Projektevaluation;
- b) Gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- c) Mehrwerte hinsichtlich Ökologie und Energie;
- d) Siedlungsgerechte Erschliessung mit Berücksichtigung des Schutzes des Langsamverkehrs und zu einem überwiegenden Teil unterirdische Parkierung von Motorfahrzeugen;
- e) Qualität der Architektur und Landschaftsarchitektur;
- f) Aufenthalts- und Begegnungsqualität im Innen- und Aussenraum;
- g) Barrierefreiheit im Innen- und Aussenraum.

1. Erschliessung und Ausstattung

Art. 100, 101 StrG | SN VSS 640

045/050/273/291

Art. 11 Ausfahrten und Vorplätze

¹ Ausfahrten von Grundstücken und Garagen dürfen höchstens 15% Gefälle, bei überdachten Ausfahrten höchstens 18% aufweisen. Auf einer Länge von 2.0 m von der Fahrbahngrenze und 1.0 m von der Trottoirgrenze aus beträgt das Gefälle höchstens 3%. Als begleitend gilt die Norm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) für Grundstückszufahrten bzw. auch für Grundstücksausfahrten.

² Ausfahrten von Grundstücken und Garagen sowie Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit der betreffenden Situation angemessen gewährleistet ist. Die VSS-Normen sind begleitend. Die Entwässerung hat, in der Regel, auf privatem Grund zu erfolgen und Verschmutzungen oder andere nachteilige Einflüsse sind zu verhindern.

³ Bei jeder Garage (mit Tor) ist ein Vorplatz von mindestens 5.5 m Länge so anzulegen, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für längere Motorfahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

⁴ Bei Überbauungen mit vier und mehr Abstellplätzen ist bei Gemeindestrassen 1. Klasse pro Grundstück bzw. Überbauung maximal eine Gesamteinfahrt und eine Gesamtausfahrt zulässig. Bei Gemeindestrassen 2. Klasse mit hohem Verkehrsaufkommen kann die Baubehörde dieselbe Anforderung anwenden. Die VSS-Norm für Grundstücksausfahrten gilt begleitend.

Abbildung: Gefälle von Ausfahrten

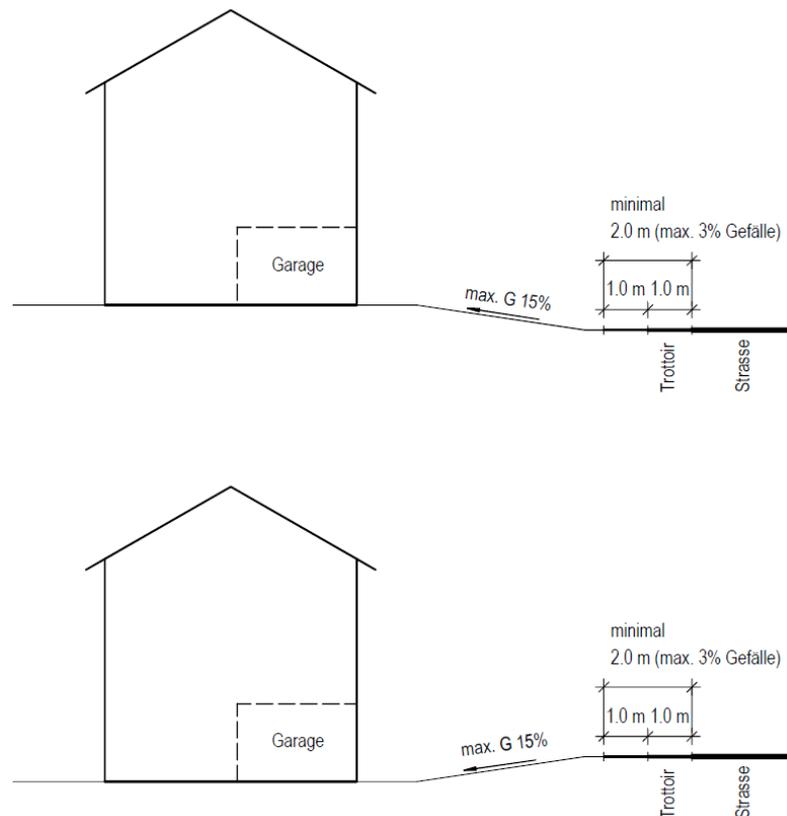
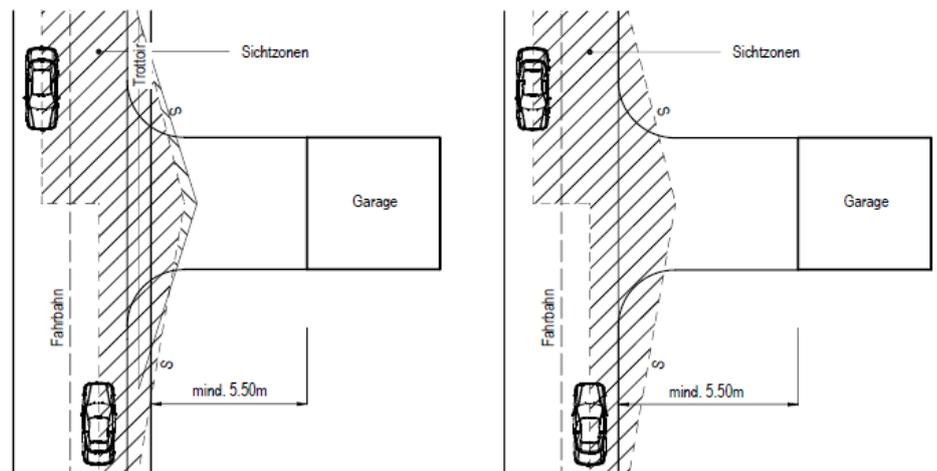


Abbildung: Sichtzonen



Art. 69 PBG

Art. 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motor- und Fahrräder

¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge bei Neuerstellungen, Zweckänderungen oder Erweiterungen von Bauten und Anlagen beträgt:

- a) Für Einfamilienhäuser: 3 Abstellplätze
- b) Für Mehrfamilienhäuser:
 - bis und mit 2.5-Zimmer Wohnungen: 1 pro Wohneinheit
 - bis und mit 3.5-Zimmer Wohnungen: 1.5 pro Wohneinheit
 - gleich oder grösser 4.5-Zimmer Wohnungen: 2.0 pro Wohneinheit
 - zusätzlich für Besucher: 0.5 pro Wohneinheit

Beispiele für Wohnungen mit 3.5-Zimmer Wohnungen:

- 2 Wohnungen = 3 Garagen- oder Abstellplätze plus 1 Besucherparkplätze
(Garagen- oder Abstellplätze 2 x 1.5 + Besucherparkplätze 2 x 0.5)
- 9 Wohnungen = 14 Garagen- oder Abstellplätze plus 5 Besucherparkplätze
(Garagen- oder Abstellplätze 9 x 1.5 + Besucherparkplätze 9 x 0.5)
- 11 Wohnungen = 17 Garagen- oder Abstellplätze plus 6 Besucherparkplätze
(Garagen- oder Abstellplätze 11 x 1.5 + Besucherparkplätze 11 x 0.5)

c) Parkplätze für andere Nutzungen zB Industrie- und Gewerbebetriebe, Lagerräume und Lagerplätze, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, Spitäler und Kliniken, Alters- und Pflegeheime, öffentliche Bauten etc. sind nach der anwendbaren VSS-Norm (SN 40281-2019) zu erstellen. Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach Art. 16 dieses Baureglements (BauR).

d) Bei Bruchteilen wird beim Total auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

² Bei Zweckänderungen oder Erweiterungen beschränkt sich die Pflicht auf den Mehrbedarf.

³ Sämtliche Parkplätze müssen unabhängig voneinander befahrbar sein, weshalb bei Mehrfamilienhäusern Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze gelten. Lediglich bei reinen Einfamilienhäusern können Garagenvorplätze zur Anzahl Pflichtabstellplätze angerechnet werden.

⁴ Es sind angemessene Abstellflächen oder Einstellräume für Fahrräder oder Motorfahräder zur Verfügung zu stellen.

⁵ Die Ersatzabgabe nach Art. 70 PBG beträgt je fehlenden Abstellplatz für Motorfahrzeuge:

- a) in Kernzonen CHF 6'000.00
- b) in anderen Zonen CHF 8'000.00

Art. 13 Motorfahrzeugarme Wohnüberbauungen I Mobilitätskonzept

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen reduzieren, wenn die hinreichende Erschliessung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird.

² Der reduzierte Bedarf an Abstellplätzen ist von der Bauherrschaft durch ein Mobilitätskonzept nachzuweisen, welches die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote sowie die dauerhafte Sicherung und die Kontrolle der reduzierten Parkplatzbenützung aufzeigt.

³ Die Mindestzahl der Abstellplätze bestimmt sich nach dem Mobilitätskonzept und der Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Auf jeden Fall ist für Besucher und Besucherinnen, Menschen mit Behinderung, Notfalldienste, Güterumschlag und dergleichen eine angemessene Zahl von Abstellplätzen bereitzustellen

Art. 14 Durchsetzung des Mobilitätskonzepts

¹ Weichen Grundeigentümer bzw. deren Mieter länger als drei Monate von den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes ab, setzt der Gemeinderat den verantwortlichen Grundeigentümern eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes.

² Wird der rechtmässige Zustand nicht innert gesetzter Frist wiederhergestellt, kann der Gemeinderat bei den verantwortlichen Grundeigentümern pro beanspruchten Abstellplatz eine Ersatzabgabe nach Art. 11 Abs. 7 BauR erheben oder ein Nutzungsverbot verfügen.

Art. 71, 72 PBG

Art. 15 Spiel- und Begegnungsbereiche

¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit 6 und mehr Wohnungen beträgt die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche 50 m², für jede weitere Wohnung zusätzlich 10 m² pro Wohnung. Kleinwohnungen bis 2.5 Zimmer werden nicht angerechnet.

² Spielplätze und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen von Kindern verschiedener Altersstufen sowie der weiteren Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen.

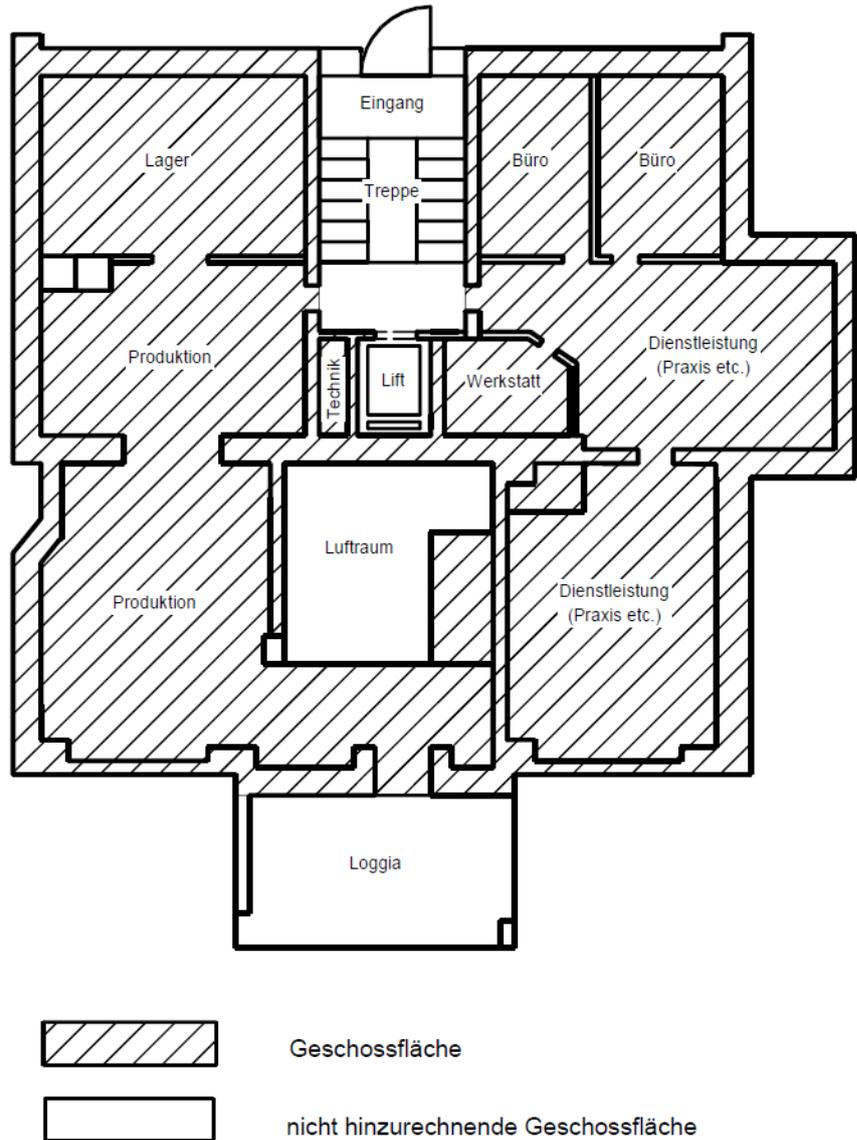
³ Die Ersatzabgabe nach Art. 72 PBG beträgt Fr. 500.-- je fehlenden m².

Art. 16 Geschossfläche

¹ Als Geschossfläche für die Berechnung der Anzahl der Abstellplätze bei anderen Nutzungen (Nichtwohn-Nutzungen) gelten sämtliche innerhalb der Betriebseinheiten liegenden Flächen (wie Betriebsräume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Außenwandquerschnitte.

² Ausserhalb der Betriebseinheiten liegende Flächen (wie Treppenhäuser, Lifte, Terrassen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

Abbildung: Geschossflächen für Berechnung der Parkplatzzahl bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung



Art. 67 PBG

Art. 17 Entsorgungseinrichtungen

¹ Die Baubehörde kann bei Wohnbauten sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben die Bereitstellung von notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund verlangen. Diese müssen für Entsorgungsfahrzeuge von der Strasse aus zugänglich sein.

² Die Behältnisse sind in der Regel als Unterflurcontainer auszugestalten und können bei Mehrfamilienhäuser und Gewerbe-/Industriebetrieben als öffentliche Entsorgungsstellen erklärt werden .

2. Erstellung von Bauten und Anlagen

Art. 18 Regelbauweise

¹ Für nachstehende Zonen gelten die folgenden Regelbauvorschriften. Vorbehalten sind spezielle Auflagen und Sondernutzungspläne:

Massvorschriften für Hauptbauten	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Gebäudehöhe	Gesamthöhe	Talseitige Fassadenhöhe 7)	Winkel-mass für den Dachraum	Bruchteil je Fassadenabschnitt bei Längsfassaden (Dachraum)	Gebäude-länge	Grünflä-chenziffer	Abgrab-ungen Berg / Tal 8)	Emp-findlich-keits-stufe	
	min. [m]	min. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [°]		max. [m]	min. [Ver-hältnis]	max. [m]		
Zonen innerhalb												
W11	4.0	6.0	7.5	11.0	10.0	45	1/3	30.0	0.25	1.5 / 0.5	II	
W14	5.0	7.5	10.5	14.0	13.0	45	1/3	35.0	0.25	1.5 / 0.5	II	
WG11	4.0	6.0	7.5	11.0	10.0	45	1/3	30.0	0.25	1.5 / 0.5	III	
WG14	5.0	7.5	11.0	14.0	13.0	45	1/3	35.0	0.25	1.5 / 0.5	III	
WG17	6.0	9.0	13.0	17.0	15.0	45	1/3	40.0	0.25	1.5 / 0.5	III	
K11	4.0	-	7.5	11.0	10.5	45	1/3	30.0	-	1.5 / 0.5	III	
K14	4.0	-	10.5	14.0	13.0	45	1/3	30.0	-	1.5 / 0.5	III	
A17	1) 1a)	5.0	-	13.0	17.0	45	1/3	70.0	-	-	III	
OeBa	2)	5.0	-	16.0	20.0	45	1/3	50.0	0.25	-	III	
liB Z	3)	5.0	-	-	-	-	-	-	-	1.5 / 0.5	III	
liB R	3)	5.0	-	-	-	-	-	-	-	1.5 / 0.5	III	
FiB SG	4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	II	
FiB E	4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	II	
Zonen ausserhalb												
L	5)	5.0	-	-	16.0	-	-	-	-	-	III	
L	6)	4.0	6.0	7.5	11.0	10.0	45	1/3	30.0	0.25	1.5 / 0.5	III
FaB NH		-	-	-	-	-	-	-	-	-	II	

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe des für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstands (Art. 93 PBG). In der Tabelle der Regelbaumasse wird deshalb auf den Gebäudeabstand verzichtet.

¹⁾ Der Grenzabstand gegenüber Wohnzonen (nicht aber gegenüber Wohn- / Gewerbe-zonen) beträgt mindestens 15 m.

^{1a)} Innerhalb den Arbeitszonen kann der Gebäudeabstand auf das 1.5 fache des Grenzabstandes reduziert werden. (Zustimmung betroffener Grundstück-nachbar erforderlich).

²⁾ Der kleine Grenzabstand verdoppelt sich gegenüber reinen Wohnzonen, wenn die Gesamthöhe mehr als 11 m beträgt.

³⁾ Bezüglich Intensiverholungszone gelten u.a. die Bestimmungen von Art. 8 dieses Reglements (BauR)

⁴⁾ Bezüglich Freihaltezone gelten u.a. die Bestimmungen von Art. 9 dieses Reglements (BauR)

⁵⁾ Masse für Oekonomiebauten

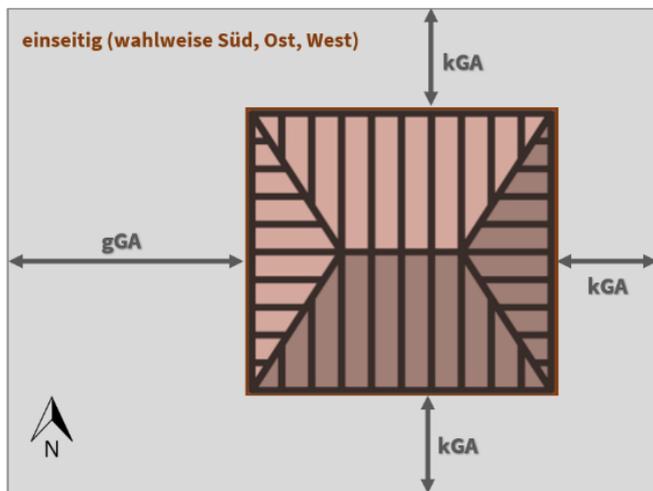
⁶⁾ Masse für Wohnbauten

⁷⁾ Gilt bei Bauten in Hanglage. Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um 3.0 m, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt und einen Neigungswinkel von mindestens 28° aufweist. Bei Dachaufbauten (Bruchteil des Fassadenabschnittes, 1/3) erhöht sich die talseitige Fassadenhöhe hierfür um 3.0 m.

⁸⁾ Das Mass für Bauten am Berg (1.5m) gilt ab 15 % mittlerer Neigung. Diese wird im Hangverlauf von Fassade zu Fassade durch den Niveaupunkt gemessen.

Art. 19 Grenzabstand

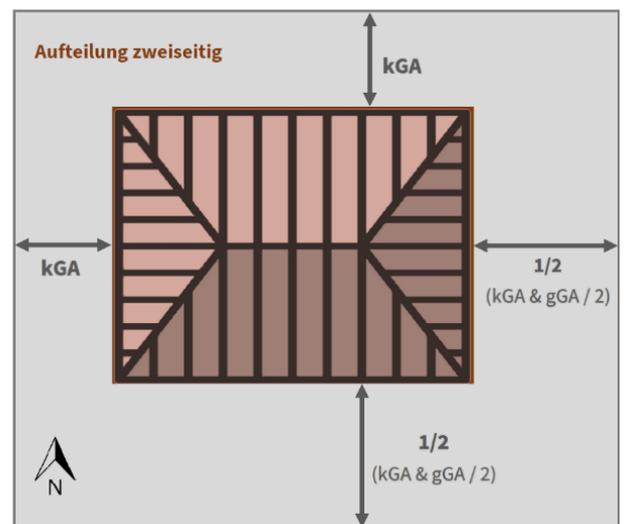
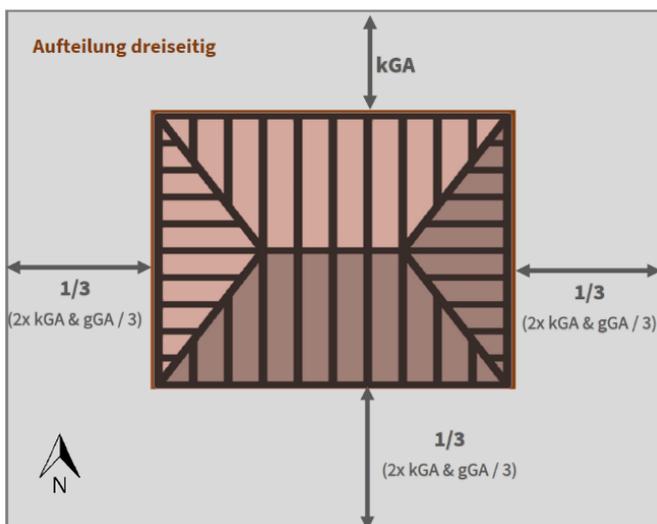
- ¹ Wo ein solcher vorgeschrieben ist, beträgt der grosse Grenzabstand das 1.5-fache des kleinen Grenzabstands. Dieser ist wahlweise gegen Süden, Westen oder Osten einzuhalten.
- ² Der grosse Grenzabstand kann zu gleichen Teilen auf jene Gebäudeseiten (Süd / West/ Ost) aufgeteilt werden, wenn das Gebäude zwei oder mehr annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten aufweist.
- ³ Der grosse Grenzabstand und/oder dessen Aufteilung gemäss Absatz 2 dieses Artikels gilt auch gegenüber öffentlich klassierten Strassen und Wegen.
- ⁴ Erweiterte Grenzabstandsverpflichtungen nach Art. 92 Abs. 2 PBG und Näherbaurechte nach Art. 94 PBG sind in der Regel auch über Zonengrenzen und die Bauzone hinaus zulässig bzw. sind im Einzelfall zu prüfen.
- ⁵ Übrige gesetzlich vorgeschriebene Abstände, wie Strassenabstand gegenüber klassierten Strassen und Wegen, Waldabstand gegenüber klassierter Waldfläche, Gewässerraum oder Gewässerabstand gegenüber Gewässer gehen den Grenz- und Gebäudeabständen vor. Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände sowie der grosse Grenzabstands oder dessen Ausgleich gemäss Absatz 1 und 2 dieses Artikels.
- ⁶ Werden Hauptbauten als Grenzbauten gleichzeitig erstellt oder mit einem vertraglichen Grenzbaurecht geregelt, gilt die geschlossene Bauweise unter Einhaltung der Gebäudelänge. Wird die spätere Baute nicht auf die Grenze gestellt, gilt die offene Bauweise und es ist der Gebäudeabstand einzuhalten. Der Brandschutz ist sicherzustellen.



Varianten grosser Grenzabstand

Legende:

- kGA: kleiner Grenzabstand
- gGA: grosser Grenzabstand



Art. 20 Abstand von öffentlichen Strassen und Wegen, Wald und Gewässer

¹ Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen an öffentlich-klassierten Strassen, ab der klassierten Strassen- oder Wegfläche, folgende Mindestabstände einzuhalten:

- a) Kantonsstrassen: 4.0 m
- b) Gemeindestrassen 1., 2. und 3. Klasse: 3.0 m
- c) Gemeindewege 1., 2. und 3. Klasse: 2.0 m

² Für Anlagen, die dem Verkehr dienen, sowie für Vor- und Parkplätze gelten keine Abstände.

³ Die Strassenabstände gelten auch für unterirdische Bauten und gehen anderen Abständen im Grundsatz vor. Ausgenommen sind Abstände gegenüber Wäldern und Gewässern sowie der grosse Grenzabstand oder dessen Ausgleich gem. Art. 19 dieses Reglements.

⁴ Stützmauern und Böschungen haben gegenüber öffentlichen Strassen bis zu einer maximalen Höhe von 1.20 m einen Abstand von 0.5 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe. Im Übrigen gelten die Abstände des Strassengesetzes.

⁵ In Kern- und Schutzzonen können die erforderlichen Strassenabstände im Einzelfall, im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes, unter Abwägung der Anforderungen des Strassenunterhalts und der Verkehrssicherheit festgelegt werden bzw. es kann eine Ausnahme gemäss Art. 108 Abs. 2 lit. b StrG SG) erteilt werden.

⁶ Für Abstände gegenüber Wäldern und Gewässern gelten die Vorschriften von Bund und Kanton und gehen den Grenzabständen vor.

Art. 84, 85 PBG

Art. 21 Attika, Dachraum, Gebäudehöhe

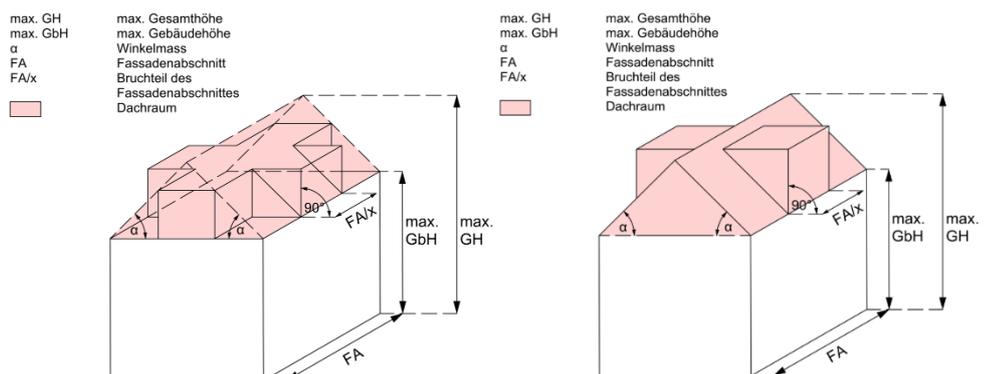
¹ Als Attika gelten auf Flachdächer aufgesetzte Geschosse, die ganz oder teilweise im Dachraum - d.h. über der maximalen Gebäudehöhe - liegen. Deren Masse sind in der Tabelle der Regelbauweise festgelegt (Dachraum).

² Der Dachraum darf auf den kurzen Gebäudeseiten bis in die Fassadenflucht reichen. Auf den Längsseiten ist das Winkelmass sowie der Bruchteil gemäss Regelbautabelle (Art. 18) einzuhalten.

³ Das Winkelmass wird ab der höchstens zulässigen Gebäudehöhe berechnet bzw. gemessen.

⁴ Es ist nur ein Attika zulässig (keine Doppelgeschossigkeit).

⁵ Die Gebäudehöhe darf durch lichtdurchlässige Geländer und Absturzsicherungen um höchstens 1.2 m überschritten werden.



Art. 22 Kleinbauten und Anbauten

¹ Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:

- a) maximale Grundfläche: 50 m²
- b) maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
- c) maximale Gesamthöhe: 5.0 m
- d) minimaler Grenzabstand: 2.0 m
- e) minimaler Gebäudeabstand: 2.0 m
- f) minimaler Gebäudeabstand auf demselben Grundstück: 1.0 m

² Klein- und Anbauten können gemäss Art. 94 PBG mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen EigentümerInnen (sämtliche Pläne unterzeichnet) bis an die Grenze gestellt werden. Bei nicht gleichzeitigem Bau oder Zusammenbau hat der später Bauende das Recht ohne Zustimmung des Nachbarn eine Baute höchstens gleicher Dimension und Erscheinungsform bis an die Grenze (im gleichen Ausmass wie der Nachbar) zu stellen.

³ Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände.

⁴ Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

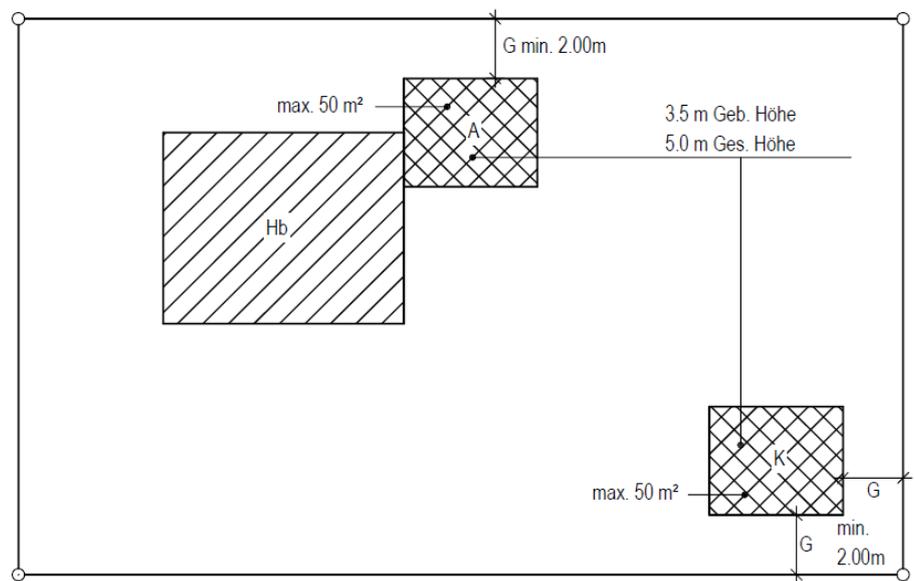
⁵ In Arbeitszonen gilt gegenüber anderen Zonen der Grenzabstand für Hauptbauten.

⁶ Für An- und Kleinbauten an Hanglagen, die bergwärts zu erschliessen sind, werden für die maximal zulässige Gebäude- und Gesamthöhe folgende Zuschläge gewährt:

- a) ab 15 % Hangneigung 0.5 m
- b) ab 20 % Hangneigung 1.0 m
- c) ab 30 % Hangneigung 1.5 m

⁷ Die Hangneigung wird in der Falllinie durch den Niveaupunkt zwischen den Fassaden gemessen.

Abbildung: Verminderter Grenzabstand von An- und Kleinbauten



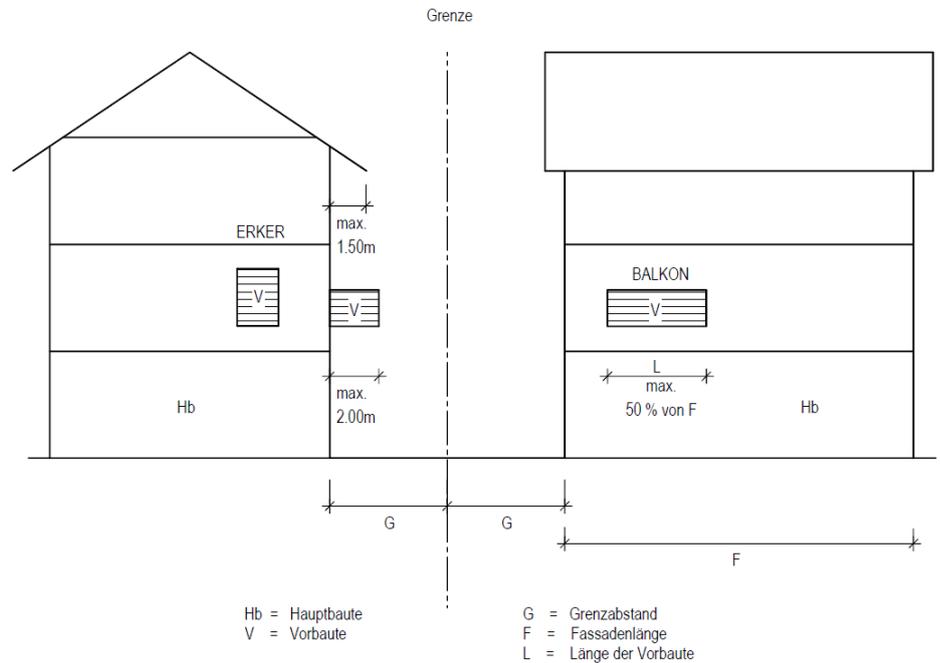
Hb = Hauptbaute
 A = Anbaute
 K = Kleinbauten

G = Grenzabstand

Art. 23 Vorbauten und Dachvorsprünge

- ¹ Balkone (inkl. deren Überdachungen) von Hauptbauten dürfen um höchstens 2.0 m, andere Vorbauten um höchstens 1.5 m auf einer Länge von höchstens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder Baulinien unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstandes zu Gewässern und Wäldern.
- ² Gegenüber öffentlichen Wegen dürfen Balkone und Vorbauten sowie Dachvorsprünge um höchstens 1.00 m in den Strassenabstand hineinragen.
- ³ Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2.0 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks dürfen sie bis an die Grenze reichen.
- ⁴ Vorbauten haben gegenüber dem gestalteten und dem gewachsenen Terrain einen minimalen Höhenabstand von 1.0 m einzuhalten.
- ⁵ Dachvorsprünge dürfen um höchstens 1.5 m auf der gesamten Gebäudelänge in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder Baulinien unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstandes zu Gewässern und Wäldern.

Abbildung: Verminderter Grenzabstand von Vorbauten



Art. 24 Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen

- ¹ Terrainveränderungen werden dem massgebenden Terrain angepasst und dürfen Werkleitungen nicht beeinträchtigen.
- ² Die maximal zulässigen Masse für Abgrabungen für Bauten sind in der Masstabelle der Regelbauweise festgelegt.
- ³ Gesicherte Böschungen und Stützkonstruktionen haben zur Grundstücks- und Strassengrenze einen Abstand von 0.5 m einzuhalten. Ab 1.20 m Höhe müssen sie zwingend terrassiert werden, ausser sie verlaufen entlang dem gewachsenen Terrain. Die Staffelung darf höchstens 1.20 m in der Höhe und muss mindestens 1.20 m in der Tiefe betragen. Der Neigungswinkel darf ab 1.20 m maximal 45° betragen. Als Stützkonstruktion gelten Böschungen/Konstruktionen über dem natürlichen Böschungswinkel, die künstlich abgestützt werden.
- ⁴ Böschungen ohne Sicherung haben vom Böschungsfuss bis zur Grundstücks- und Strassengrenze einen Abstand von 0.5 m einzuhalten. Deren Neigungswinkel darf maximal 45° betragen.
- ⁵ Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks können Stützmauern und Böschungen bis an die Grenze gestellt werden.

Abbildung: Grenzabstand von gesicherten Böschungen und Stützkonstruktionen

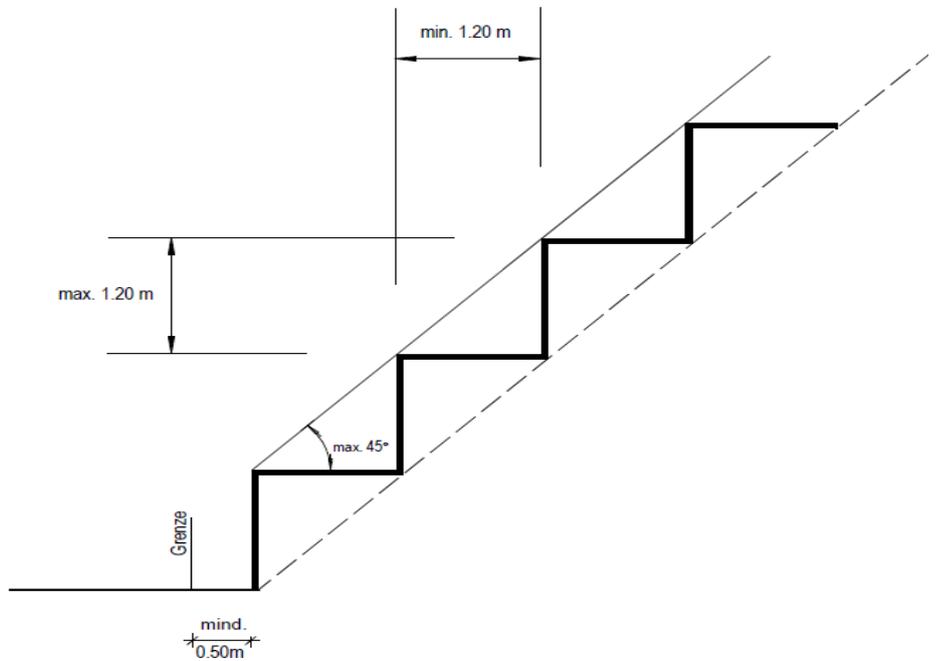
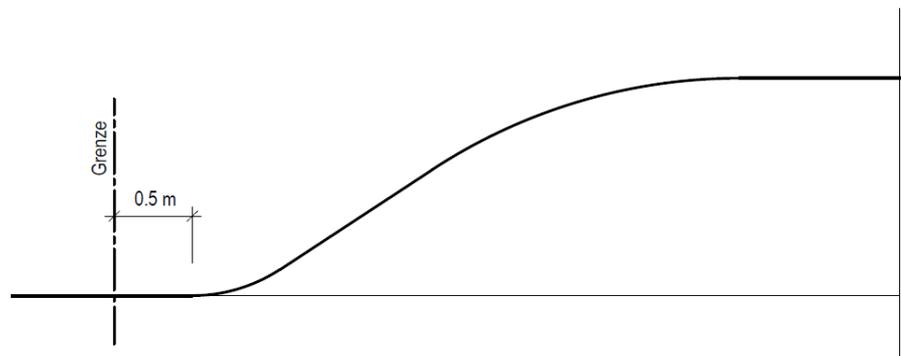


Abbildung: Grenzabstandsprofil von ungesicherten Böschungen



Art. 25 Unterirdische Bauten oder Bauteile

¹ Unterirdische Bauten sind unbewohnte und keinem regelmässigen Aufenthalt von Personen dienende Bauten oder Bauteile, die mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten sowie der Geländer und Brüstungen unter dem natürlich gewachsenen oder dem gestalteten Terrain liegen.

² Abgrabungen gemäss Regelbautabelle, Art. 18 BauR, sind erlaubt.

³ Unterirdische Bauten oder Bauteile haben einen Mindestabstand von 0.5m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten. Entlang klassierter Wege und Strassen gilt der Weg- bzw. Strassenabstand gem. Art. 20 BauR.

Art. 26 Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer bezeichnet das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen, welche nicht versiegelt sind.

³ Bei Grundstücken, auf denen eine Grünflächenziffer vorgeschrieben ist (siehe Regelbautabelle) und auf denen bereits Hauptbauten vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden, ist für Um- und Erweiterungsbauten, Klein- und Anbauten sowie Anlagen die Grünflächenziffer nicht nachzuweisen (Bestandesgarantie).

Art. 27 Sicherheitsanforderungen

¹ Als Feuerschutzvorschriften gelten die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinie der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF)⁴.

² Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) wegleitend.

³ Auf Dächern von Bauten sind Schneefangvorrichtungen wie folgt anzubringen:

- a) bei Ziegel-, Faserzement- und Schieferdächern über 25 Grad Neigung
- b) bei Metaldächern und Solaranlagen über 10 Grad Neigung

⁴ Art. 54 FSG (sGS 871.1)

D Verfahren und Vollzug

Art. 54 PBG | Art. 94 ff. VRP () | VGV () | GebT

Art. 28 Gebühren

¹ Insbesondere für die Behandlung des Baugesuchs, die baupolizeilichen Leistungen und für die über den Gemeingebrauch hinausgehende Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen, sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat erlässt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung⁵ den geltenden Tarif.

² Insbesondere können für folgende Leistungen Gebühren erhoben werden und Barauslagen, die der Behörde selber erwachsen sind, wie die Honorare für Sachverständige, den Gesuchstellern überbunden werden:

- a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;
- b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen;
- c) Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u.ä.;
- d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigerten Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.

³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

E Schlussbestimmungen

Art. 29 Inkrafttreten, Vollzugsbeginn, Übergangsbestimmung

¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren den Vollzugsbeginn.

² Alle nach Vollzugsbeginn dieses Baureglements eingereichten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu behandeln. Vorher eingereichte Baugesuche richten sich nach dem alten Baureglement. Vorbehalten bleibt die Anwendung des neuen Rechts, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist.

³ Die Skizzen und Anhänge dienen lediglich der Darstellung und weiteren Erklärung des Gesetzesartikels und sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 30 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Mit Vollzugsbeginn dieses Baureglements wird das Baureglement vom 18. Dezember 2012 aufgehoben.

² Mit Vollzugsbeginn des vorliegenden Baureglements wird im Weiteren aufgehoben:

- a) Zonenplan vom 18. Dezember 2012
- b) Teilzonenplan Dorf, Parzelle Nr. 656 vom 02. Dezember 2013
- c) Teilzonenplan Hölzlisberg, Parzelle Nr. 871 vom 02. Dezember 2013

³ Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden durch dieses Baureglement gegenstandslos.

Die Anmerkungen im Grundbuch werden bei Bedarf und auf Anmeldung des Gemeinderates gelöscht.

⁴ Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich erweiterter Grenzabstandsverpflichtung nach Art. 56 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden - soweit die Bauten die neuen gesetzlichen Bestimmungen erfüllen - durch dieses Baureglement gegenstandslos.

Die Eigentumsbeschränkungen werden nach Bedarf entweder aufgehoben und die Anmerkungen im Grundbuch gelöscht oder sie werden an das neue Recht angepasst.

⁵ Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5, GebT

Genehmigungsvermerk

Vom Gemeinderat Eichberg beschlossen am:	18. November 2024
Der Gemeindepräsident:	Die Ratsschreiberin:
Dominic Stoop	Pasqualina Karatzias

Öffentliche Auflage:	6. Dezember 2024 bis 17. Januar 2024
----------------------	--------------------------------------

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom:	TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ
--	---------------------------

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen genehmigt am:	TT.MM.JJJJ
	Der Amtsleiter:
	Ralph Etter

Vom Gemeinderat in Vollzug gesetzt auf:	TT.MM.JJJJ
Der Gemeindepräsident:	Die Ratsschreiberin:
Dominic Stoop	Pasqualina Karatzias
